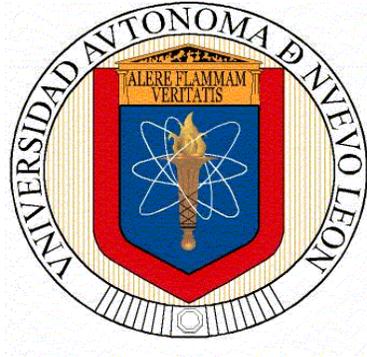


**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CRIMINOLOGÍA**



TESIS

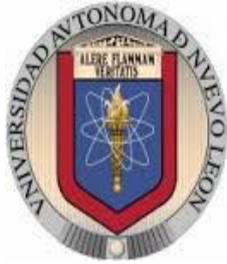
**“EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y
EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS A LA LUZ DEL DEBIDO PROCESO”**

**PRESENTADA POR:
CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE**

**COMO REQUISITO PARA OBTENER EL GRADO DE:
DOCTOR EN DERECHO CON ORIENTACIÓN EN DERECHO PROCESAL**

ABRIL 2023

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CRIMINOLOGÍA**



**“EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y
EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS A LA LUZ DEL DEBIDO PROCESO”**

PRESENTADA POR:

MDP MDF y ESP CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE

**COMO REQUISITO PARA OBTENER EL GRADO DE
DOCTOR EN DERECHO CON ORIENTACIÓN EN DERECHO PROCESAL**

CIUDAD UNIVERSITARIA ABRIL DEL 2023

Declaración de Autenticidad.

DECLARO QUE:

1. El presente trabajo de investigación, tema de la tesis presentada para la obtención del título de Doctor, es original, siendo resultado de mi trabajo personal, el cual no he copiado de otro trabajo de investigación.
2. En el caso de ideas, fórmulas, citas completas, ilustraciones diversas, sacadas de cualquier tesis, obra, artículo, memoria, en versión digital o impresa, se menciona de forma clara y exacta su origen o autor, en el cuerpo del texto, figuras, cuadros, tablas y otros que tengan derechos de autor.
3. Declaro que el trabajo de investigación que pongo en consideración para evaluación no ha sido presentado anteriormente para obtener algún grado académico o título, ni ha sido publicado en sitio alguno.
4. Soy consciente de que el hecho de no respetar los derechos de autor y hacer plagio, es objeto de sanciones universitarias y/o legales, por lo que asumo cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de irregularidades en la tesis, así como de los derechos sobre la obra presentada.
5. De identificarse falsificación, plagio o fraude, o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, responsabilizándome por todas las cargas pecuniarias o legales que se deriven de ello sometiéndome a las normas establecidas y vigentes de la UANL.

AUTOR: MDP, MDF y ESP CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE

FECHA: ABRIL DE 2023.

FIRMA: _____

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	8
 CAPÍTULO METODOLÓGICO	
Introducción	10
Antecedentes	10
Delimitación del problema de investigación	12
Justificación	12
Objetivos	12
Hipótesis	13
Comprobación de la hipótesis	13
Metodología	14
Marco Teórico	15
 CAPÍTULO 1. DERECHOS REALES	
1.1. Derechos reales	16
1.2. Tenencia de la tierra	26
1.3. La propiedad y sus tipos	28
1.4. Dominio	33
1.5. Suelo y subsuelo	38
1.6. Derecho del tanto o derecho de preferencia	54

CAPÍTULO 2. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA CONSTITUCIONAL MEXICANO

2.1. Antecedentes	63
2.2. Delimitación del derecho de propiedad	71
2.3. Libertad de disponibilidad del derecho de propiedad	72
2.4. El principio de justo equilibrio	78
2.5. Algunos alcances del principio de justo equilibrio	80
2.6. El principio de justo equilibrio y el principio de proporcionalidad	81

CAPÍTULO 3. EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS

3.1. Antecedentes	84
3.2. Las partes que intervienen las fases del uso y ocupación superficial	86
3.3. Conceptos fundamentales	87
3.4. Modalidades de servidumbre petrolera	96
3.4.1. Por el tiempo de la servidumbre	
3.4.2. Por el uso que se hace de ellas	
3.4.2.1. De ocupación y uso de terrenos	
3.4.2.2. De acueducto	
3.4.2.3. De tránsito	
3.4.2.4. De oleoducto	
3.4.3. Por el desarrollo de la actividad petrolera	
3.4.3.1. Exploración sísmica	

3.4.3.2. Perforación

3.4.3.3. Producción

3.4.3.4. Transporte

3.4.3.5. Refinación

3.4.3.6. Distribución

3.5. Fases del uso y ocupación superficial 102

CAPÍTULO 4. LA CONCILIACIÓN Y LA ETAPA VOLUNTARIA DEL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS

4.1. Inicio del procedimiento 104

4.1.1. Etapa voluntaria y conciliatoria

4.1.1.1. Sujetos que intervienen en la etapa conciliatoria

4.1.1.2. Aspectos a negociar

4.1.1.3. Mecánica de distribución del porcentaje a pagar

4.1.1.4. Derecho de recibir pago y prescripción del mismo

4.1.1.5. Negociaciones entre propietarios o titulares de terrenos y asignatarios o contratistas

4.1.1.6. Formalidades para negociar

4.1.1.7. Requisitos que debe contener el aviso de inicio de negociaciones

4.1.1.8. Mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la asignación o contrato para la exploración y extracción

4.1.1.9. Atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular

4.1.1.10. Los beneficios a los propietarios de las tierras

4.1.2. Lineamientos mínimos que deben contener los convenios y contratos para el uso u ocupación superficial

4.1.2.1. Contraprestación

4.1.2.1.1. La tierra en régimen privado

4.1.2.1.2. La tierra en régimen agrario

4.1.2.1.3. El pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra

4.1.2.1.4. Previsión de los daños y perjuicios según la actividad habitual de la propiedad

4.1.2.1.5. La previsión de los daños y perjuicios según el dueño o poseedor de la tierra

4.1.2.1.6. Documentos para la contraprestación

4.1.3. Requisitos mínimos formales que deberán contener los convenios de hidrocarburos, celebrados entre contratistas o asignatarios y titulares o poseedores de la tierra

4.1.4. Manual de procedimientos de la dirección general de impacto social y ocupación superficial

4.1.4.1. Estudio de impacto social

4.1.4.2. Evaluación de impacto social

4.1.4.3. Consulta previa, libre e informada a pueblos y comunidades indígenas en el sector energético

4.1.4.4. Aviso de inicio de negociaciones

4.1.4.5. Solicitud de tabuladores sobre los valores promedio de la tierra

4.1.4.6. Participación de testigos sociales para la ocupación superficial

4.2. Negociación informal	156
4.3. Convenio posterior al aviso de interés o negociación formal	171
4.4. Cambio de operador	171

4.5. Aviso de interés	175
4.6. Compuo del plazo de 180 días artículo, 106 de la Ley de hidrocarburos	179
4.7. El testigo social y su función dentro de la negociación	183
4.8. Formalización del convenio	211
4.9. El plazo de 180 días que prevé el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos. 212	
CAPÍTULO 5. FASE COACTIVA DEL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS	
5.1. Antecedentes	240
5.2. Inicio del procedimiento coactivo	241
5.2.1. El cambio de operador	
5.2.2. El aviso de interés	
5.2.3. Testigo social en la fase coactiva del uso y ocupación superficial	
5.3. Formas de iniciar el proceso coactivo	352
5.3.1. Mediación ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano	
5.4. Constitución de servidumbre legal de hidrocarburos	353
CAPITULO 6. CONCLUSIÓN.	356
REFERENCIAS	374

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se ha contado con escasa información y referencias sobre el tema de estudio derivado de la reforma constitucional del año 2014 en materia energética, sin embargo, para delimitar el fenómeno de estudio es necesario distinguir teóricamente los derechos inherentes a la propiedad privada que servirán de punto de partida para identificar el origen del fenómeno procesal sin importar las consecuencias a que lleguemos, inclusive si nos vemos obligados a concluir que no existe diferencia entre el derecho real y la obligación personal, o que a partir de la propia concepción de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no se ponderan los límites territoriales de los gobernados sobre el subsuelo nacional, a pesar de que los derechos reales existen en la naturaleza de las cosas y que dicho subsuelo cuenta cuando menos con una delimitación territorial avalada por el derecho internacional.

Si bien es cierto que existen diversos análisis sobre la nueva regulación constitucional de los hidrocarburos nacionales, éstos solo se concentran en describir la nueva regulación en materia de hidrocarburos; autores como Enoc Alejandro García Rivera han evidenciado los cambios normativos que han surgido sobre el tema, mientras que otros autores abundan sobre la importancia de los aspectos económicos de dicha reforma; otros explican las ventajas que tendrán las empresas productivas, los puentes comerciales y la apertura a la inversión extranjera, los tipos de contratos y la importancia económica, sin embargo, de la información y referencias bibliográficas hasta ahora encontradas no he encontrado alguna donde se haya abordado de manera frontal la figura procesal del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, ni sobre la problemática respecto de los operadores de la misma; tampoco he descubierto descripciones sobre el procedimiento de servidumbre de hidrocarburos voluntaria y los procedimientos jurídicos coactivos para hacer efectivos los contratos o asignaciones de hidrocarburos para los casos donde no se llegue a un acuerdo con los titulares

o poseedores de la tierra, esto sin dejar de ponderar la función del testigo social, la falta de técnica legislativa de estos temas, las posibles violaciones de derechos que se podrían inferir a los sujetos procesales, el sometimiento de acuerdos forzados en perjuicio de los propietarios de la tierra, los aspectos desproporcionales e inequitativos que se tomarán en cuenta para realizar los avalúos de los bienes y de los bienes distintos a la tierra y la desproporcionalidad en las indemnizaciones, pues al día de hoy no se han encontrado autores que hayan explicado el procedimiento mismo de ocupación superficial en comento, aspectos que pretendo abordar en este trabajo de investigación, y para ello considero indispensable identificar y definir los derechos que están en juego, como los derechos reales, la tenencia de la tierra, la propiedad y su dominio, así como los derechos relativos al suelo, el subsuelo y la servidumbre, vistos desde las perspectivas civil y administrativa.

Desde mi punto de vista, en México no existe uniformidad jurídica sobre los derechos que tiene la nación respecto a las capas terrestres posteriores del subsuelo, ni sobre el alcance de las concesiones sobre éstas. Por ello existe una indebida apreciación de los hechos y del derecho por los operadores, lo que ocasiona dificultades para determinar la naturaleza jurídica de los derechos reales y su alcance sobre la delimitación del subsuelo; he descubierto desde interpretaciones que confunden el derecho con la cosa, hasta las que consideran que no existe diferencia específica entre los derechos reales y los personales.

Existen críticas a las diferentes teorías pero son incapaces de ofrecer una respuesta inequívoca por considerar a las cosas como objetos de apropiación, por distinguir entre muebles e inmuebles, y las que consideran a los bienes según las personas a quienes pertenecen; considero que todas estas críticas son completamente insatisfactorias.

CAPÍTULO METODOLÓGICO

Introducción

El uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos a la luz del debido proceso ha sido un tema poco explorado, los pocos autores que observan este fenómeno jurídico se limitan a analizar aisladamente la servidumbre legal o la ocupación temporal de terrenos, sin embargo, no abordan ni su procedimiento ni a sus actores. Aquí se hará un abordaje más completo por la necesidad de implementar una teoría que explique la ponderación y el derecho de tanto que garantice el debido proceso en el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

Antecedentes

En el derecho minero existe la figura jurídica e institución procesal denominada por la Ley minera como “ocupación temporal”,¹ cuyo objetivo consiste en permitir al concesionario minero la posesión jurídica y material de terrenos indispensables para llevar a cabo la exploración y explotación de minerales o sustancias sujetos a la ley referida, al amparo de dicha figura.

El 20 de diciembre de 2013 el Ejecutivo federal realizó una reforma al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,² donde establece que la industria petrolera se desarrollará bajo la rectoría del Estado. La Ley de hidrocarburos³ establece diversos supuestos procedimientos para licitar y concesionar las actividades exploratorias de hidrocarburos en México, y

¹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley minera”, *Diario Oficial de la Federación*, 26 de junio de 1992, art. 7, fracc. VII, art. 19, fracc. IV, art. 21, art. 26, fracc. II, art. 44, art. 46, fracc. IV, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LMin.pdf>

² Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, *Diario Oficial de la Federación*, 28 de mayo del 2021, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

³ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *Diario Oficial de la Federación*, 4 de mayo del 2021, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LHidro_200521.pdf

toma como referencia la experiencia, bondades y protección que brinda al concesionario minero la ocupación temporal, cuya denominación ha variado al hoy llamado *uso y ocupación superficial*, pero en este caso no se emplea para minerales, sino para la exploración y explotación de hidrocarburos.

La finalidad y objeto de esta ley consiste en regular y garantizar dichas actividades para satisfacer las necesidades públicas y fortalecer la economía nacional bajo la rectoría de la utilidad pública.

Para garantizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, la Comisión Nacional de Hidrocarburos ha adoptado diversos modelos empleados en otros países, y ha creado trámites legales, entes y sujetos jurídicos, y nuevos procedimientos administrativos para que un concesionario realice actividades de exploración y extracción de hidrocarburos; debido a la novedad de este procedimiento existe muy poca documentación y bibliografía nacional relacionada; la más nutrida es la publicada por la misma Comisión Nacional de Hidrocarburos.

El uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de los hidrocarburos en México como acto público está encaminado a la satisfacción de una necesidad pública y al fortalecimiento del país bajo la rectoría de la utilidad pública, y forma parte del conjunto de actividades que le corresponden al sistema jurídico mexicano, que opera coactivamente mediante la afectación del patrimonio de particulares.

La efectividad del Estado de derecho y de justicia de la reforma en materia energética se contrapone a una cultura gubernamental y empresarial de abusos, atropellos, despojos arbitrarios, malos tratos hacia el medio ambiente y hacia los grupos vulnerables y propietarios de la tierra, violaciones de derechos fundamentales que han afectado a personas, comunidades ejidales y pueblos indígenas amparados contra procedimientos legales violatorios de derechos fundamentales; sin embargo, ocurrió un punto de inflexión después de la reforma al artículo primero constitucional del 10 de junio del 2011 para la protección de los derechos fundamentales del hombre, que consideraron ampliamente estos derechos bajo la llamada *reforma energética*.

Delimitación del problema de investigación

La presente investigación analizará el debido proceso dentro del llamado uso y ocupación superficial para la explotación y exploración de hidrocarburos, ya que existen deficiencias procesales graves por la inaplicación de principios procesales como los de la igualdad de partes y el de eventualidad, que pueden ocasionar la pérdida de oportunidades de inversión extranjera o su retraso debido a la ineficacia jurídica del procedimiento en estudio, lo que afecta adversamente a la economía, a la sociedad, a los principios procesales del derecho y al derecho de tanto; a la fecha no existen antecedentes ni estudios que respondan a esta problemática. El problema de investigación planteado aquí partirá del análisis de cuestiones procesales fundamentales que repercuten sobre los actores del citado procedimiento, en diversas fases.

Justificación

El presente trabajo buscará obtener elementos objetivos que permitan proponer no solamente un procedimiento eficaz para el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos que fortalezca la política económica en materia energética, sino que se expondrán los efectos adversos entre las partes, y se comprobará una teoría que explique que la ponderación y el respeto del derecho de tanto que tienen a su favor los titulares de los predios sujetos al uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos es indispensable para garantizar el debido proceso.

Objetivos

Objetivo general

Analizar a la luz del debido proceso el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, y fundamentar un equilibrio procesal a partir de los principios de igualdad de partes y eventualidad, e identificar la vulnerabilidad procesal de este procedimiento y sus consecuencias en el ámbito procesal, que repercute al económico y social;

asimismo, se pretende evidenciar la transgresión a los derechos fundamentales de las partes y su relación con las consecuencias directas e indirectas que produce la institución del debido proceso a las mismas partes y a sus derechos.

Asimismo, se propondrá un procedimiento ideal y eficaz para el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos que fortalezca la política económica del Estado en materia energética y su puesta en marcha, y los efectos adversos padecidos por las partes.

Objetivo particular

Aplicar la teoría de la ponderación y hacer extensivo el derecho del tanto que tienen a su favor los titulares de los predios sujetos al uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, indispensable para garantizar el debido proceso y su efectividad.

Hipótesis

Una correcta observancia al principio de justo equilibrio solucionaría las diferencias y desventajas de las partes durante las fases del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

Comprobación de la hipótesis

La comprobación de la hipótesis se verificará con la demostración de un conjunto de hechos observados, y tendrá dos aspectos: *cuantitativos* y *cualitativos* y su *impacto sobre la teoría del caso*.

La comprobación cualitativa referirá hechos mediante el pensamiento lógico que identificará y contrastará fenómenos jurídicos y procesales para la constitución de servidumbres de paso derivadas del cambio de operador de la empresa paraestatal Petróleos Mexicanos bajo el nuevo modelo establecido por la Ley de hidrocarburos, lo que permitirá analizar las consecuencias y

repercusiones que producen las partes procesales y los derechos inherentes dentro del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

La comprobación cuantitativa partirá de datos obtenidos a partir de entrevistas y documentos generados por el suscrito que aportarán información de primera mano basada en hechos reales.

La teoría del caso empleará un caso jurídico real ideado en base a esta investigación, y evidenciará diversas violaciones a los principios de eventualidad e igualdad de partes y a sus derechos fundamentales, y expondrá asimismo las afectaciones a que son sometidos los grupos vulnerables y titulares de la tierra sujeta al citado uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

Metodología

La metodología empleada en la presente investigación se basará en un enfoque mixto, ya que implica un proceso de recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos; asimismo, tendrá un enfoque exploratorio e inicia con una vía novedosa y sobre un objeto de estudio poco abordado, como es el caso del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

A partir de la documentación empleada se interpretará la doctrina relacionada con el tema de estudio, como es el caso de bibliografía, publicaciones periódicas y tesis elaboradas por instituciones públicas y la aplicación material de las fases del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos establecidos en la ley de hidrocarburos.

Marco teórico

El marco teórico de la presente investigación será documental, basado en una compilación de material relacionado con el objeto de estudio, de los principios procesales establecidos en la norma y en los principios generales del derecho, los cuerpos normativos emitidos por los máximos órganos legislativos de la nación, y se parte asimismo de una interpretación gramatical, semántica, deontológica, lingüística, filológica e histórica, con la finalidad de indagar la fuente de los bienes nacionales y sus concesiones y la causa de utilidad pública, además de los contratos de cesión para la exploración y explotación de hidrocarburos.

CAPÍTULO 1. DERECHOS REALES

1.1. Derechos reales

La propiedad y los derechos reales recaen tanto sobre inmuebles como muebles, y estos últimos no sólo se refieren a los cuerpos, sino que incluyen a los derechos personales. En este caso particular analizaremos los derechos inherentes a los inmuebles sujetos al uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

El derecho real es *inmobiliario* cuando recae sobre un inmueble y el *mobiliario* cuando recae sobre un mueble, pero si el concepto de bien mueble incluye tanto a las obligaciones personales como a las cosas, no estamos autorizados para afirmar que los derechos reales se refieren única y exclusivamente a las cosas, o si pueden recaer sobre el resto de los bienes muebles los derechos personales, sin tomar en cuenta las accesiones que correspondan o sean consecuencia de la naturaleza de cada bien mueble sujeto a estudio.

Comenzaremos con cuestionar lo siguiente: ¿En qué consiste la necesidad de los derechos reales? Principalmente se constituye en la esencia de la inmediatez de la cosa con su titular, es decir, en la disponibilidad del sometimiento directo de la cosa con todas sus accesiones.

De acuerdo con Aubry y Rau, la propiedad es “el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de una manera absoluta y exclusiva, a la acción y a la voluntad de una persona”.⁴ Esta definición coincide en esencia con las que nos brindan todos los demás autores.

Solfi define la posesión como “el señorío que la persona tiene sobre una cosa, o mejor dicho, el ejercicio efectivo, la actuación de un derecho”; sostiene que es necesario que tal ejercicio debe estar tutelado por la ley, sin preocuparnos si

⁴ [S.a.], “Capítulo 1. Teoría clásica”, Universidad EAFIT, disponible en: <https://www.eafit.edu.co/cultura-eafit/fondo-editorial/colecciones/academicos/Documents/1er%20CAP%C3%8DTULO-CONCEPTOS%20AL%20DERECHO.pdf>

el derecho del cual la posesión es la actuación y si existe o no o en el origen, o si es consecuencia de este derecho.⁵

En una relación de la persona con una cosa se revela el ejercicio de un derecho en el ámbito de una relación tutelada por la ley, donde se prescinde de la existencia misma del derecho. La posesión es el ejercicio de un derecho tutelado en sí mismo, independientemente de que exista o no el derecho: es una actividad de hecho.⁶

Todas las definiciones anteriores hacen de la cosa el objeto inmediato del derecho, ya que hacen consistir el derecho en la potestad jurídica sobre la cosa o en su sometimiento directo y exclusivo a nuestra acción y voluntad, pero considero que corresponde a algo más que a la disponibilidad o posesión.

Sin embargo, desde mi punto de vista ninguno de estos conceptos delimitan los alcances o límites de la libertad de ejercicio de los derechos reales, los cuales considero coartados por el sistema político y normativo del Estado.

Los tratadistas anteriormente expuestos comprenden que el derecho real es la *facultad* que tiene el titular de obtener directamente de la cosa todas las ventajas que ésta pueda procurar, facultad que puede no ser *ejercida* por el titular porque otro lo hace sin derecho.

Todos coinciden acerca de que la cosa es el objeto inmediato del derecho real, y que la inmediatez entre el titular y la cosa es la característica esencial que distingue al derecho real de la obligación, atendiendo a la disponibilidad tanto de la cosa como del derecho, empero, el derecho mismo, la cosa o la disponibilidad siempre están coartadas y restringidas en todo momento por el Estado, lo que conlleva que no existe ni material ni jurídicamente una plenitud de dominio real atribuible al particular, pues siempre existe una disponibilidad a favor del Estado.

⁵ Morineau, Óscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, Ciudad de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Autónoma de México, Fondo de Cultura Económica, 1997, pág. 12.

⁶ Morineau, *op. cit.*

Precisar este poder de hecho sobre las cosas corresponde al principio de inmediatez que establecen los autores entre las obligaciones y los derechos reales.

Sin embargo, considero que este principio no es absoluto ni libre, pues su regulación es coercitiva, restrictiva y acorde al contexto, para lo que basta distinguir entre la libertad del sistema social al privado, pues para su tratamiento hay jerarquías dispositivas.

El derecho real atribuye a su titular un señorío inmediato y directo sobre la cosa. Tal derecho se opone a todos y por eso se llama *absoluto*.⁷

La distinción más precisa entre el derecho de obligación y el derecho real se encuentra en la relación inmediata en que se encuentra el sujeto frente al objeto inmediato del derecho (cosa) reconocida por el derecho real, mientras que dicha distinción falta en la obligación, donde debe intervenir otra persona (deudor) para procurar la utilidad que constituye el objeto de la obligación.

La característica del derecho real no radica en el contacto del titular con la cosa, sino en la facultad de ejercer actividades sobre las cosas, mientras que lo que se busca delimitar es el alcance y radio de acción que tiene el sujeto sobre la cosa y las accesiones a ésta. Por este motivo se puede afirmar que existe un nexo causal entre *el hecho-inmediatez*, pues de esta forma se arroja un vínculo directo, exclusivo y permisivo con la cosa, ejercitándose así el derecho de libertad sobre la cosa misma.

Cuando una cosa se entiende sostenida completa o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata (con la cosa) oponible a todos y frente a todos, se actualiza la legitimación para realizar cualquier tipo de defensa de los derechos inherentes a la cosa. De lo anterior resulta la legitimación del derecho de defensa.

Este derecho no puede existir a favor de una persona si al mismo tiempo no existe en contra de otra persona capaz de soportarlo como sujeto pasivo. Por

⁷ Umberto Breccia, Luciano Brusuglia, Francesco Donato Busnelli, Francesca Giardina, Alberto Giusti, Maria Leonarda Loi, Emanuela Navarretta, Mauro Paladini, Dianora Poletti Mario Zana *Diritto privato*, Turín, Utet Giuridica, 2009-2010, págs. 429-439.

eso el derecho real, como todos los derechos, tiene un sujeto activo, y un sujeto pasivo y un objeto. En el derecho de propiedad tenemos el sujeto activo (propietario), y el objeto (la cosa) y el sujeto pasivo (un tercero —persona física o moral— Estado).

Una vez identificado cada sujeto (activo-pasivo), hay que identificar los derechos inherentes a cada uno, teniendo que sobre el sujeto activo (propietario) recae el derecho dispositivo (inmediatez —legitimación— defensa) y el derecho de libertad (la cosa); sobre el sujeto pasivo (un tercero —persona física o moral— Estado) recae el derecho de oposición, que puede ser normativo o coercitivo.

Tanto la obligación personal como los derechos reales provocan relaciones obligatorias entre los hombres, pero se diferencian por el número de sujetos pasivos y por el objeto de la obligación. El derecho personal siempre existe contra la persona limitativamente determinada: el derecho real es oponible a todo el mundo.⁸

Los derechos reales figuran solamente como elementos del activo del titular de estos derechos. El objeto del derecho real es una cosa determinada, mientras que el derecho de la obligación personal puede estar determinado solamente por el género o la cantidad. Esto explica la razón por la que el derecho real garantiza el hecho de la posesión, el cual es necesariamente concreto. Por esta razón el derecho real también es oponible a todos.

Para autores modernos como Morineau, un derecho real es un derecho que recae directa e inmediatamente sobre una cosa determinada, de la cual permite obtener (sin que precise que sirva de intermediaria una persona obligada — sujeto pasivo—) la utilidad total o parcial, y que exige de todos un respeto igual, pero puramente pasivo.⁹

⁸ Morineau, *op. cit.*, pág. 16.

⁹ Imer B. Flores, "Sobre la teoría de los derechos reales de Óscar Morineau: a propósito de la disputa Savigny-Jhering acerca de la posesión", en Nuria González Martín (coord.), *Estudios jurídicos en homenaje a Marta Morineau, tomo I. Derecho romano, historia del derecho*. Ciudad de México, UNAM, Instituto de Investigaciones, 2006. Jurídicas <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1855/15.pdf>

No coincido con Morineau, que al criticar la doctrina de los derechos reales debido a que expone diversas hipótesis inherentes a operaciones de compraventa, la *inmediatez* del titular con la cosa no existe y no es necesaria, pues posee una inmediatez en el tiempo (en cuanto el registro) y no con la cosa, debido a que refiere como supuesto propietario no al que compró primero (a pesar de que es el poseedor), sino al que primero inscribió la propiedad. Ni el poder de hecho que ejercemos sobre una cosa ni el derecho al ejercicio del poder de hecho y ni la proximidad con la cosa son elementos esenciales, necesarios ni exclusivos de los derechos reales. Con estas características no podemos diferenciar científicamente los derechos reales de otros derechos”,¹⁰ ejemplificación que podría considerarse novedosa en su época, sin embargo, no tiene ni la claridad ni la concreción debida, puesto que omite darnos más información acerca de la idea o de las características de las operaciones de compraventa, como por ejemplo si las dos fueron privadas o agrarias, o si se realizaron con el Estado o si se ratificaron ante notario u órgano judicial, concretándose a objetivar la inscripción de la compraventa para controvertir el derecho de preferencia sobre el propietario comprador cuando tenemos múltiples supuestos, como los antes considerados que rompen con la teoría.

Considero que la idea de propiedad primeramente tiene que ser distinguida entre la personal y la normativa, pues la primera está vinculada a la noción de personalidad moral, integridad o identidad del sujeto moral, y por ende, la idea del derecho de libertad de la que hablo es básica, mientras que la segunda está determinada en el ámbito constitucional o normativo, sin embargo, Morineau se limita a dar un ejemplo civil de compraventa que deja muchos puntos en la incertidumbre,¹¹ lo que impide contextualizar su dicho, puesto que en sede administrativa el tratamiento de los derechos reales es diferente al tratarse de una expropiación, donde el Estado, como titular de los bienes nacionales por excelencia, ejerce su derecho de preferencia, de tanteo o del tanto sobre el bien sujeto a expropiación, y en este ejemplo la tradición, la disponibilidad, la persona y la cosa pasan a segundo plano frente al Estado, que repite y ejerce la defensa originaria del derecho real de la cosa frente al particular por ser el Estado mismo el dueño de los bienes de la nación.

¹⁰ Morineau, *op. cit.*, pág. 17.

¹¹ *Ibíd.*

Flores refiere que en la actualidad no es necesaria la inmediatez entre el titular y la cosa ni el ejercicio del poder de hecho;¹² no es necesaria ninguna relación de hecho entre el titular y la cosa para que exista el derecho de propiedad *per se*. Tampoco es necesario el derecho al hecho para la existencia del derecho de propiedad; es decir, no es necesario el derecho al ejercicio del poder de hecho.

Cito como ejemplo: en un arrendamiento, el primer adquirente es el único que tiene derecho al ejercicio del poder de hecho; es él quien está apropiándose la cosa y el único que tiene derecho a apropiársela, mientras no se destruya su derecho de posesión mediante la *actio publiciana* (acción publiciana) o la reivindicatoria.

El nudo propietario no tiene ni el sometimiento ni el derecho al sometimiento mientras dure el usufructo. El derecho real máximo, la propiedad, no se caracteriza por la inmediatez entre el titular y la cosa, ni por ningún hecho o atribución de hechos.

De todo lo anterior resulta que este hecho, la inmediatez, el poder de hecho directo e inmediato se presenta: a) como manifestación de los derechos reales, pero *no de todos ellos*; b) algunas veces como manifestación de los derechos personales, y c) como manifestación de un simple hecho sin derecho o en violación al derecho. Por este motivo *este hecho* no define al derecho real.¹³

Desde mi punto de vista, las anteriores afirmaciones de Flores parten de un contexto ambiguo en su exposición, ya que pasa por alto integrar los principios generales del derecho que pesan sobre la inmediatez que refiere, siendo éstos los de justicia y libertad, ya que el contexto de inmediatez analizado responde únicamente al principio general del derecho de libertad, pues el derecho máximo de propiedad responde a su vez al principio de justicia, el cual es objeto de regulación acorde con las circunstancias políticas, históricas y sociológicas que comprenden decisiones sobre la forma de crear y asignar bienes públicos.

¹² Flores, *op. cit.*

¹³ *Ibíd.*, pág. 201.

Tampoco coincido con Flores, porque si bien es cierto que ejemplifica su exposición sobre aspecto de la propiedad privada, resulta ambiguo su argumento al dejar de lado la propiedad pública y la social.

El poder de hecho directo sobre la cosa, la inmediatez del titular con la cosa y el derecho al sometimiento de la cosa no son elementos necesarios ni exclusivos de los derechos reales, y muchas veces no son *posibles* por no existir la cosa en el espacio, como la propiedad intelectual, o por tratarse de metáforas antijurídicas e ilógicas como aquélla del derecho adherido a la cosa.

Al reflexionar sobre lo anterior surge la interrogante acerca de si la fracción XVII del décimo párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos protege en rango constitucional que los bienes constituidos al patrimonio de la familia son inalienables y no serán sujetos de embargo ni gravamen alguno, y si por *inalienable* entendemos el vocablo latino que hace referencia (según la RAE) a lo *que no se puede enajenar* (que no se puede pasar o transmitir a otro sujeto), por lo tanto, el Estado no podrá otorgar una concesión para la exploración y explotación de hidrocarburos sobre bienes sujetos al patrimonio de la familia, pues como se dijo, si la propiedad privada está protegida por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos por ser inalienables, es la concesión para explorar y explotar afecta al derecho real y al dominio de la propiedad privada, y colisiona con un derecho constitucionalmente protegido, pues en este caso hipotético el Estado no podría ceder este bien al dominio de un tercero, porque hace que colisionen el orden público y el interés social de la concesión con el derecho protegido al patrimonio familiar y con el derecho del concesionario.

Para responder a lo anteriormente expuesto tendríamos que realizar una ponderación de derechos y delimitar si existe algún derecho de preferencia que se tenga que agotar antes de inclinar la balanza sobre determinado derecho, por lo que afirmo que el derecho real es oponible a todos lo demás, incluido el del Estado.

Es evidente que en este caso el derecho preferente ponderado sería el que corresponda a la concesión frente a la constitución del patrimonio familiar, atendiendo al orden de preferencia e importancia relacionado con el orden

público y con el interés social de la explotación del hidrocarburo a favor de la nación respecto del derecho de un particular o de una familia, sin embargo, este tipo de apreciaciones o ponderaciones no son abordadas por Morineau, que se concreta solamente a confrontar en sede civil su estudio, por lo que resulta ambigua la crítica realizada a la doctrina de los derechos reales, pues en mi opinión se requiere de un análisis más profundo para debatir dicha doctrina, y no en la forma en que la aborda dicho autor,¹⁴ pues desde mi punto de vista para integrarla se requiere analizar el derecho real originario, es decir, el correspondiente a la nación y no al particular.

Autores como Morineau y Flores cometen el error de querer integrar una teoría de los derechos reales exclusivamente con los datos que nos dan los sentidos y los conceptos: la cosa, la aprehensión de la cosa, el señorío sobre la cosa, el poder de hecho ejercido sobre la cosa, la inmediatez entre el titular y la cosa, el derecho adherido a la cosa, la cosa incorpórea. Siempre se trata de la cosa y de los hechos físicos que se ejercen sobre ella, sin embargo, no se toman en cuenta el derecho *per se* de la cosa, el derecho fáctico de la cosa y la naturaleza misma de la cosa ni el derecho originario del Estado, pues a ella le corresponden derechos propios y principios generales del derecho de justicia y de la libertad.

El derecho objetivo consiste en normas que regulan la conducta humana mediante la atribución de las actividades del hombre en forma bilateral, esto es, mediante el otorgamiento de facultades y la imposición de deberes correlativos.

Como sabemos, el derecho subjetivo es la *facultad* de hacer o no hacer derivada de una norma objetiva de derecho; la persona a quien se otorga la facultad o se impone el deber se llama *sujeto del derecho* o *sujeto del deber*, respectivamente, y el *objeto* del derecho o del deber lo que se le atribuye, la actividad o la abstención, de lo que resulta el derecho subjetivo es un derecho derivado de la libertad, pues corresponde al sujeto el ejercicio de esa facultad de hacer o no hacer, sin importar el contexto.

Por tanto, el derecho subjetivo es la facultad o autorización derivada de la norma; el *contenido* de la facultad o autorización es el objeto inmediato del

¹⁴ *Ibíd.*

derecho, aspecto que más adelante se abordará, pues la norma restringe la libertad plena del sujeto, por tanto, no podemos decir que el derecho es una orden, una prohibición o una autorización o permiso. El derecho es siempre la norma que atribuye actividades exteriores humanas en forma bilateral (sujeto-objeto).

En ambos casos quien está obligado a hacer o no hacer no es sujeto de un derecho subjetivo potestativo, sino de un deber jurídico, siendo éste un aspecto restrictivo de la libertad.

Cuando la norma atribuye una actividad en forma obligatoria (prohibida o exigida) es *fundante* de un deber jurídico, político y social. La persona a quien se le atribuye la actividad obligatoria es sujeto pasivo, tiene el deber jurídico de hacer o no hacer, pero *al mismo tiempo tiene el derecho de cumplir con su deber*.¹⁵

La facultad fundante no se fundamenta en ningún deber, sino que es correlativa de deberes a cargo de los demás, pero jamás a cargo del titular del derecho, siendo éste el deber *per se* de la norma y no del sujeto.

Infiere Morineau que el deber es fundante de una facultad fundada; dicha facultad (que no se funda en ningún deber) es fundante de otro derecho o facultad que no tiene por contenido ninguna actividad, sino que se refiere al modo o forma de ejercicio de la actividad.¹⁶

García Máynez refiere que este nuevo derecho está fundado en la actividad atribuida (facultad fundante) y no puede existir sin ella, bajo el supuesto que no es la actividad atribuida, sino la facultad de optar por su ejercicio o no ejercicio de nuestros subjetivos potestativos, a la que se ha llamado *derecho de libertad*.¹⁷

Por consiguiente, el objeto del derecho es la actividad humana, pero jamás la cosa.

¹⁵ Morineau, *op. cit.*, pág. 23.

¹⁶ *Ibíd.*, pág. 25.

¹⁷ García Máynez, E., *Introducción al estudio del derecho*, Ciudad de México, Porrúa, 1974, pág. 191.

Si decimos que el objeto del derecho es el objeto sobre el cual recaen las actividades, expresamos algo tan evidente como cuando afirmamos que “z” es “z”.

Morineau refiere que el derecho subjetivo es atribución, autorización o facultad; lo que se atribuye, autoriza o faculta la actividad es el objeto del derecho, mientras que el hecho de ejercitar la actividad es el objeto del derecho, mientras que el derecho de ejercitar la actividad es la manifestación o el ejercicio del derecho: aparición del objeto del derecho en el tiempo y en el espacio.¹⁸

Para mí, el objeto extinguido contiene la posibilidad de ejercer la actividad atribuida, la cual recae sobre la cosa y sus accesiones. Si entendemos que la actividad *actual* es el fenómeno natural y no la posibilidad de realizarlo, tendremos la misma conclusión evidente: *que el objeto del derecho jamás es la actividad en ejercicio, sino la actividad como posibilidad de acción*. Mientras se está realizando la actividad decimos que se manifiesta el deber, que se cumple con el deber impuesto por la norma.

Aunado a esto, el objeto extinguido tampoco tiene por objetivo inmediato la cosa; éste es el error de la teoría clásica, debido a que *tiene por objeto inmediato las actividades que el titular debe ejercer sobre las cosas*.

En relación con los derechos reales, tanto la facultad como el deber correlativo se refieren a actividades relacionadas con la misma cosa, o sea, la cosa sobre la cual debe hacer el titular del derecho y sobre la cual no debe hacer el sujeto del deber: he aquí la razón por la que la doctrina no ha resistido la tentación de decir que esta cosa a que se refiere el derecho (tanto desde el punto de vista de la finalidad como desde el punto de vista de la abstención) es el objeto del derecho. El derecho real es oponible a todos, mientras que este derecho de preferencia lo tiene el titular del derecho real, que también tiene el derecho de perseguir la cosa, de reivindicarla en dondequiera que se encuentre.

Bajo esta óptica el derecho real recae directa e indirectamente sobre una cosa determinada, de la cual permite obtener (sin que precise que sirva de

¹⁸ Morineau, *op. cit.*, pág. 29.

intermediaria una persona obligada —sujeto pasivo—), la utilidad total o parcial de sí misma y de sus accesiones, y que exige de todos un respeto por igual, pero puramente pasivo.

Por lo anteriormente citado, el derecho real recae sobre la cosa en su aspecto de materialidad, y sobre el sujeto el aspecto de libertad, lo que dejan en un ámbito paralelo la dominación normativa que restringe a ambos.

1.2. Tenencia de la tierra

Una vez que fue descrito el derecho real nos acercaremos al punto de encuentro con el fenómeno de estudio, y para ello tenemos que definir *la tenencia de la tierra*:

La ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de tierra. Es el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos conforme a los cuales deben ejercerse y los derechos y obligaciones que generan.¹⁹

La tenencia de la tierra permite identificar los diferentes regímenes o tipos de propiedad que existen, asimismo, nos sirve para identificar a los destinatarios a que pertenecen estos derechos de propiedad, como lo es el Estado como sujeto de carácter público y los gobernados como sujetos de carácter privado. Márquez González refiere lo que en el derecho romano se entendía por propiedad.

La manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *jus utendi o usus*, es decir, la facultad de

¹⁹ Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de Términos sobre asentamientos humanos*, México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1978.

servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho de percibir el producto de la misma; el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y por último el *ius vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.²⁰

La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción posible, pero este derecho debe quedar limitado por el interés público y por los derechos privados que separen en partes dicha propiedad.²¹

Hinojosa Ortiz refiere que la tenencia de la tierra distingue tres grados en la apropiación de las cosas: tenencia, posesión y propiedad. La tenencia es el grado ínfimo que solamente implica la pura y simple ocupación de la tierra, sin más animo de retenerla o apropiársela y que obviamente no se basa en título alguno.²²

La posesión supone la intención manifiesta del poseedor no solo de mantener el uso, goce y disfrute de la cosa, sino la causa pretendida de convertirse en dueño o titular de los derechos reales de la cosa.

Según el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su primer párrafo, existe un régimen triangular de propiedad, es decir, la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha

²⁰ Márquez González, José Antonio, "Propiedad", *Diccionario jurídico mexicano*, t. VII, Ciudad de México, Universidad Autónoma de México, 1981, pág. 272.

²¹ Margadant, G.F., *El derecho privado romano*, Ciudad de México, Esfinge, 1978, pág. 244.

²² Hinojosa Ortiz, José, *Formas de tenencia de tierra en México*, Ciudad de México, Porrúa, pág. 611.

tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.²³

1.3. La propiedad y sus tipos

La propiedad es la facultad de disponer la tierra a voluntad, que incluye la posesión directa e indirecta.²⁴

De lo anteriormente expuesto podemos inferir que la tenencia de la tierra responde a un grado de dominio y gozo ejercido por un sujeto jurídico sobre una propiedad, en particular sobre una parte del territorio nacional. La propiedad se divide en dos regímenes: privada y pública.

El concepto de propiedad privada define que “el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.²⁵

El concepto de propiedad pública tradicionalmente se ha definido como el derecho de dominio ejercido sobre bienes de uso público, cuyo dominio reconocido sobre dichos bienes puede reconocerse como propiedad sui generis cuyo poder de uso queda a disposición de todos los habitantes.²⁶

Para González Oropeza la propiedad pública es el derecho real ejercido por entidades públicas con personalidad jurídica sobre bienes de dominio público. Al igual que los particulares de derechos de propiedad cuyas características le

²³ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, *Diario Oficial de la Federación*, 28 de mayo del 2021, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

²⁴ Hinojosa Ortiz, *op. cit.*, pág. 613.

²⁵ COFE Tu Asesor Integral, “¿Qué es un título de propiedad?”, *COFE Tu Asesor Integral*, disponible en: <https://cofe.com.mx/que-es-un-titulo-de-propiedad/>

²⁶ Carlos Ariel Sánchez Torres, Francisco Ternera Barrios, “El dominio estatal”, *Vniversitas*, núm. 119, julio-diciembre del 2009, disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0041-90602009000200011

son otorgadas en atención a la naturaleza del titular, el Estado goza de la relación entre titulares y el bien, y del bien en sí mismo.²⁷

Permitiéndome hacer una observación a la definición anteriormente citada hecha por González Oropeza, no se puede pluralizar o generalizar a entidades públicas en el ejercicio del derecho real, puesto que nación solo hay una, pues si bien es cierto que mi comentario parece conservadoramente positivista al afirmar que la doctrina y la misma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos solo tienen una nación, y su imperio solo se ejerce por parte del Ejecutivo federal; para evitar confusiones el autor citado debió delimitar o distinguir la delegación de facultades de ejercicio o imperio de estas entidades públicas, pero refiere que ejercen la propiedad pública, pues a quien en su caso corresponderían los derechos reales de la propiedad pública es a la nación (sujeto legitimado) administrada o representada por estas entidades públicas (estados de la república) que solamente son parte de la organización nacional del poder Ejecutivo, y a su vez delegadas a los gobernados mediante concesiones, dotaciones de tierras y bajo la composición actual del régimen de propiedad privada o agraria.

Estas dotaciones de tierra de las que hablo responden a la propiedad social, compuesta a su vez por las propiedades ejidal y la comunal; ahora bien, para definir la propiedad social se debe definir primero el ejido, término que proviene del latín *exitus*, salida, campo común de todos los vecinos de un pueblo lindante con el que se labra, y donde por lo general se reunía el ganado o se establecían las eras.

Luna Arroyo señala que la palabra *era* proviene del latín *oera*, que significa suelo aprisionado y llano donde comenzaban las partes urbanas; se trataba de un espacio de tierra limpia y firme, algunas veces empedradas donde se trillan las mieses.²⁸

El concepto de *comunidad* tiene una cierta connotación en el derecho agrario, sin embargo, no hay que confundirlo con ejido, ya que no abarca toda la

²⁷ González Oropeza, Manuel, "Propiedad pública", *Diccionario jurídico mexicano*, Ciudad de México, Universidad Autónoma de México, 1984, pág. 284.

²⁸ Luna Arroyo, Antonio, "Ejido", *Diccionario jurídico mexicano*, Ciudad de México, Universidad Autónoma de México.

población rural, pues por comunidad también se entienden las comunidades agrarias indígenas privadas de su capacidad legal para poseer y administrar bienes raíces por la Ley Lerdo, la ley de desamortización de 1856 que permitió que un gran número de estas comunidades perdieran los bienes comunales que habían disfrutado desde tiempos remotos. Por esa razón se considera que a las comunidades agrarias no les ha dotado de tierras, sino que se les restituye lo que por naturaleza e historia les pertenece.²⁹

En el fenómeno de estudio analizaremos a los titulares y los derechos inherentes de los bienes que serán sujetos al procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, particularmente a los sujetos titulares de la propiedad privada; sin embargo, es importante diferenciar e identificar los derechos inherentes a los diversos sujetos agrarios y a los bienes de éstos, y si entre estos sujetos existe algún derecho preferente que se deba ponderar o agotar por parte del procedimiento de ocupación superficial, por la autoridad administrativa o por los titulares de las concesiones y contratos de exploración y explotación, entonces existe el riesgo de sujetar dicho procedimiento a algún titular equivocado, incluso indemnizar a la persona equivocada o diferente a la que legalmente pertenezca la titularidad de los derechos reales sujetos a los bienes afectados, o contrario sensu, se podrían afectar derechos o aspectos económicos del sujeto incorrecto.

Por otra parte, se debe saber si existe o no colisión entre derechos de los titulares de las concesiones de hidrocarburos al momento de someterse al procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos con los titulares de los derechos reales afectados por la concesión.

Se debe estimar lo anterior, pues a las empresas productivas del país y a los competidores económicos extranjeros que buscan participar en el mercado nacional en busca de licitaciones y contratos en materia de hidrocarburos les corresponde navegar en el complejo y hostil sistema jurídico positivista mexicano, en el cual tienen que agotar diversas etapas jurídicas de conciliación dentro del procedimiento de asignación de los contratos y de las concesiones

²⁹ Ídem.

en materias de hidrocarburos, así como realizar consultas y sujetar a las personas correctas al procedimiento de ocupación superficial; ante la indebida técnica legislativa de la reforma energética se pasa por alto ponderar estos aspectos, evidenciándose un problema y obstáculos jurídicos graves para las empresas beneficiadas con la concesión o con los contratos de exploración y explotación, lo que afecta la eficacia para que éstos puedan arrancar sus proyectos libremente y sin contingencias en las zonas e inmuebles concesionados o sujetos a licitación en materia de exploración y explotación, sin necesidad de pedir al Estado cuentas por la utilidad pública de la actividad comercial a desarrollar.

Contrario sensu, podemos decir de los superficiatarios o titulares de los derechos de las tierras que se trata de sujetos de los usos y abusos del sistema jurídico para obtener el pago de la indemnización o contraprestación que establece el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,³⁰ sujetándose al procedimiento objeto de análisis que permite abusos por los concesionarios y malas prácticas y usos por las autoridades que dilapidan los derechos procesales de tal procedimiento en perjuicio de los propietarios (como más adelante lo demostraré), esto al amparo de la causa de utilidad pública de las concesiones o asignaciones.

La utilidad pública tiene en cuenta que un mismo bien puede ofrecer diversos servicios; como primera medida el *ius utendi* permite al propietario escoger libremente el servicio que pretende procurarse del bien. Así las cosas, en ejercicio de su derecho las entidades estatales, por un acto de mera facultad, ofrecen el poder de uso a todos los habitantes.³¹

Furubotn y Pejovich, han afirmado que no es de extrañar que la propiedad sea definida como una especie dentro del género *derecho subjetivo*, es decir, es un

³⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *Diario Oficial de la Federación*, 4 de mayo del 2021, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LHidro_200521.pdf

³¹ Gobierno de Colombia, Función Pública, “Aeropuertos - naturaleza jurídica. Propiedad. Marco normativo y jurisprudencial / Bienes de uso público - concepto / Bien fiscal - concepto / Infraestructura aeroportuaria - naturaleza de los bienes”, Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, sentencia del 5 de diciembre de 2002. Rad. 1469. Salvamento de voto de Flavio Augusto Rodríguez A., disponible en: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=28631>

atributo de la persona; es una “facultad” o “poder” que tiene un individuo sobre una cosa, siendo además un instrumento para el ejercicio de la libertad individual.³²

Los autores citados han explicado que la principal función del marco legal es la definición de los derechos de propiedad, entendidos como las relaciones de comportamiento sancionadas legalmente entre los agentes económicos que surgen de la existencia de bienes, y que atañen a su utilización. Estas relaciones especifican las normas de comportamiento respecto a los bienes que cada agente económico debe observar en su interacción con los otros agentes económicos que componen la sociedad. Es importante señalar que el término *bien* se utiliza para definir cualquier cosa (material o inmaterial) que brinda satisfacción o ingreso al agente económico que lo posee: satisfacción o utilidad en el caso de los consumidores, o ingreso en el caso de los poseedores de un recurso productivo, ya sea capital físico, tierra o capital humano. En este contexto, el concepto de derechos de propiedad se aplica a todos los bienes escasos, y que tienen un precio positivo.³³

³² Furubotn, E.G. y Pejovich, S., *The Economics of Property Rights*, [Pensacola, Florida], Ballinger Publishing Company, 1974.

³³ Ídem. Cooter, Robert y Ulen, Thomas, *Law and Economics*, Glenview, Illinois, Scott Foresman & Co., 1988.

1.4. Dominio

El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona, el cual deriva a su vez de la libertad. Dalmacio Vélez Sársfield define el dominio o la propiedad como el:

Poder que ome ha en su cosa de facer de ella o en ella lo que quisiere, según Dios o según fuero. [...] El Cód. Francés, art. 544, define la propiedad diciendo que: “la propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta”.³⁴

En lugar de dar una verdadera definición, este artículo ofrece una enumeración de los principales atributos de la propiedad y una descripción de este derecho.

Los romanos establecieron una definición empírica de la propiedad, el *jus utendi et abutendi*, que no tiene relación, sino con los efectos y no con las causas ni con los orígenes, porque ellos debían ocultar los orígenes mismos de sus propiedades.³⁵

La palabra *dominio* posee un sentido de propiedad al declarar que los bienes son del dominio del poder público o de propiedad particular, pues los primeros pertenecen a la federación, estados o municipios en pleno dominio. Son de propiedad particular las cosas y sus accesiones cuyo *dominio* pertenece a los particulares. He aquí la identificación de dominio y propiedad.

Existe confusión del dominio cuando éste se refiere a los bienes, porque invariablemente significa propiedad ajena.

Martí y Pettit han definido en este caso la dominación como una relación donde la parte dominadora ejerce un grado de control o poder de inferencia arbitraria

³⁴ Correas, Óscar, “La propiedad y las comunidades indígenas en México”, *Revista Pueblos y Fronteras Digital. Estudios, Aportes y Retos Actuales de la Antropología Jurídica en México*, núm. 5, junio-noviembre 2008, disponible en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/rpfd/v3n5/1870-4115-rpfd-3-05-00128.pdf>

³⁵ Ídem.

sobre otra, la dominada,³⁶ de lo que resulta, por una parte, que la dominación es la antítesis del dominio, y por otra resulta un sistema de control de dicho dominio.

Podemos decir también que propiedad significa el control productivo del bien y sus accesiones; esto es, la exclusión de otros del uso de las cosas, la tierra principalmente, y en el tema abordado se ha tratado el subsuelo y lo que en él se encuentra para producir los bienes que el Estado pretenda controlar frente a terceros, como lo son en la especie los hidrocarburos, pudiendo ser incluidos otros bienes aún no regulados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el dominio podríamos decir que tiene la propiedad o la apropiación de las cosas y la tierra la tiene quien domina el proceso de producción, sin ser explotado por otros, de preferencia por el titular de la cosa; en lo particular es el Estado el que ejerce el dominio sobre los bienes de la nación.

Por tanto, el Estado al ser el titular de los derechos reales de los bienes de la nación le corresponde ejercer de manera material, libre y directa el dominio del derecho real que pesa sobre la propiedad o bienes de la nación mediante el ejercicio del dominio *directo* sobre los bienes de uso público, y del dominio *indirecto* sobre los bienes concesionados o subrogados a particulares, o sobre la propiedad en sus modalidades privada y social, ya que estos bienes se encuentran sometidos a la voluntad y a la acción del Estado, de facto y normativa.

También corresponde al Estado ejercer el derecho de libertad de dominación cuando en la especie desea someterlos libremente a su voluntad, y dicha acción es la disposición del dominio (inmediación —defensa— legitimación) regulada por aspectos políticos, económicos y sociales al delimitar y restringir a los gobernados mediante regulaciones normativas manifestadas en la prestación directa, exclusiva de la trasmisión temporal de dominio y mediante diversas figuras jurídicas, como la concesión de bienes o servicios, la propiedad social y la propiedad privada.

³⁶ Martí, José Luis y Philip Pettit, *A political philosophy un public life, civic republicanism in Zapatero, Spain*, Princeton, Estados Unidos, Princeton University Press, 2010.

El ejercicio y la disposición del dominio varían de acuerdo con la constante renovación, perfeccionamiento y transformación social, política y económica del Estado.

Desde el punto de vista administrativo, el dominio es el conjunto de bienes materiales de los modos directo e indirecto que sirven para realizar sus atribuciones.

La Real Academia Española ha definido al *dominio* como “el poder que uno tiene de usar y disponer de lo suyo”.³⁷

El dominio público bajo la salvaguarda del Estado comprende las cosas útiles que no pueden ser objeto de apropiación, o en las apropiables que no han sido concedidas, que han prescrito o que no han sido ganadas de manera legítima.

Otra acepción del dominio público señala que es el que pertenece al Estado en bienes que sin ser de uso común, están destinados a algún servicio público o al fomento de la riqueza nacional, como mejor decida el Estado administrarlos.

Como se desprende del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la propiedad de las tierras corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.³⁸

Bajo esta premisa conceptual se arriba a la facultad constitucional que tiene el Estado de ser el titular de los derechos reales de los bienes nacionales (legitimación), y del ejercicio del dominio sobre los mismos (libertad); desde mi punto de vista afirmarí que el Estado es el titular primario o primigenio de los derechos reales de la propiedad y sus accesiones.

Por consiguiente, el Estado está legitimado para transmitir a terceros el dominio de los bienes nacionales bajo un esquema regulatorio de control constitucional, como en la especie sucede con los minerales, el agua, hidrocarburos, y los

³⁷ Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, disponible en: <https://dle.rae.es>

³⁸ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, *op. cit.*

espacios aéreo, marítimo y terreno, primigeniamente regulados en los artículos 25, 26 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.³⁹

De acuerdo con el espíritu constitucional esta transmisión del dominio tiene que cumplir propósitos como el bien social, obtener ingresos para el Estado que contribuyan al desarrollo de largo plazo de la nación y al fortalecimiento del país, entre otros.

El Estado también ejerce esta transmisión de dominio en el otorgamiento de concesiones de hidrocarburos que amparan las actividades de exploración y extracción del petróleo y demás hidrocarburos mediante asignaciones a empresas productivas estatales o a través de contratos con éstas o con terceros particulares, en los términos de la ley reglamentaria pertinente. 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.⁴⁰

Ahora bien, resulta trascendental en este capítulo polarizar una definición jurídica que maximice el dominio de los bienes existentes en el suelo y en el subsuelo nacional, ya que existe una deficiencia en la técnica legislativa; incluso en la llamada reforma energética no se ponderó este análisis, pues no existe disposición normativa clara y precisa que consigne de manera inequívoca no solamente el concepto del subsuelo, sino la delimitación territorial frente al derecho internacional.

Este punto se considera relevante para distinguir la propiedad pública de la propiedad privada, y los conceptos abordados y de interés para ubicar el dominio del Estado respecto de aquella superficie que algunos consideran que no forma parte del territorio nacional.

Refiere Kunz que filósofos, juristas, políticos y economistas han debatido por siglos la existencia misma del derecho de propiedad, pero el debate muchas veces ha partido de una expectativa errónea; se ha cuestionado el derecho de propiedad cuando lo que se quiere negar es la existencia de un derecho de

³⁹ Ídem.

⁴⁰ Ídem.

propiedad privada que corresponda al individuo de manera plena, absoluta y dominante, ya sea por disposición expresa en un orden jurídico dado o por titularidad previa a la existencia de este ordenamiento que le permita confrontar al Estado mismo, hasta el grado incluso de defender en contra del mismo Estado el ejercicio del dominio delegado o conferido.⁴¹

Bajo esta óptica es pertinente cuestionarse el límite territorial del subsuelo nacional; ¿cómo se soporta el dominio sobre los bienes que se consideran fuera de la delimitación del territorio del Estado? Bajo la teoría del derecho positivo la norma constitucional debe contener este límite territorial, sin embargo, en el punto aquí cuestionado se crea un vacío pertinente a la explicación de la filosofía y al amparo del iusnaturalismo jurídico, bajo los principios generales del derecho de libertad y justicia.

Afirmar que existe, que debe existir una propiedad privada o negar lo anterior no equivale a cuestionar su titularidad en cuanto a la determinación del sujeto o del número de ellos en favor de la delimitación del objeto, pues lo anterior no da respuesta a la problemática aquí expuesta, ya que en nada se ha profundizado sobre el derecho real ni sobre el dominio absoluto de la nación, que podría ser una extensión para ponderar el régimen de dominio sobre el mismo subsuelo de un particular.

La definición clásica de propiedad implica, como apunta De Ibarrola, partir de la noción del *suum*, el *suum cuique tribuere*, el dar a cada quien lo suyo; ya dentro del ámbito jurídico (que no en el antropológico) es donde deberíamos buscar el origen o el sustento para definir lo que es propiamente suyo, *lo suyo*, o encontrar la razón por la que existe realmente *lo suyo*.⁴² Rojina Villegas describe al derecho de propiedad en función de la observación del fenómeno:

Se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en

⁴¹ Kunz, Federico, *La propiedad del subsuelo en México*, Ciudad de México, Centro de Investigaciones e Informática Jurídica, Porrúa, 2014.

⁴² Ibarrola, Antonio de, *Cosas y sucesiones*, Ciudad de México, Porrúa, 1997, pág. 203.

sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.⁴³

La cuestión sobre si el derecho de propiedad es innato al hombre o no, y por ello si es o no oponible al Estado. Entender lo que es el suelo y los derechos que un individuo o un grupo de ellos pueden tener sobre él, constituye algo elemental, de primer conocimiento.

1.5. Suelo y subsuelo

El suelo *per se* corresponde a la superficie donde nos paramos. Es decir, es la parte superior de la capa terrestre, el elemento físico en el que nos sustentamos.

La Real Academia Española define *suelo* (del latín *solum*), como: “la superficie terrestre, el conjunto de materias orgánicas e inorgánicas de la superficie capaz de sostener la vida vegetal”,⁴⁴ y *subsuelo* como el “terreno que está debajo de la capa laborable, o en general, debajo de una capa de tierra”, o la “parte profunda del terreno de la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios y donde las leyes consideran estatuido el dominio público, lo que faculta a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones mineras”.⁴⁵

De modo ordinario, decir que el subsuelo es lo “que está abajo del suelo”, es también algo muy simple y comprensible en una primera percepción, pero cuando la dinámica social y el ordenamiento jurídico positivo enfocan al suelo y subsuelo resultan ser dos objetos materiales diferentes, y por ello sujetos a derechos y connotaciones jurídicas diferentes y muchas veces en conflicto, situación que evidencia que las definiciones ya no son fáciles, y mucho menos aproximadas.

⁴³ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t III, *Bienes, derechos reales y posesión*, Ciudad de México, Porrúa, pág. 289.

⁴⁴ Real Academia Española, *op. cit.*

⁴⁵ Ídem.

El suelo es la superficie del planeta donde vivimos, es claro, pero ¿dónde acaba el suelo y empieza el subsuelo? Esta pregunta permite delimitar el ejercicio del dominio y de los derechos reales que recaen sobre el suelo por parte del Estado.

Para la edafología (la ciencia que estudia el suelo) y para la geología en general, el suelo es la capa de materia orgánica que cubre la corteza terrestre, la capa en la que se pueden llevar a cabo actividades como la agricultura.

Se considera como subsuelo al material inorgánico, generalmente subyacente, a la roca pura y estéril no formada por materia orgánica acumulada por siglos, con un origen vinculado al enfriamiento del planeta, y al magma que se ha solidificado y que forma la corteza terrestre en diferentes capas.

Sin embargo, la ley no distingue al suelo del subsuelo, ya sea en forma expresa o implícita, pues ni la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ni la ciencia natural indican como distinguirlos para nuestros propósitos, y mucho menos cual es el límite o alcance territorial jurídico del subsuelo para establecer las concesiones de hidrocarburos sujetas al procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

La utilidad del suelo es clara; no solamente ha de servir a quien usa la superficie para construir casas, edificaciones, transitar, sembrar hortalizas, sino también a las autoridades que regulan su uso, goce, disfrute, comercio y su dominación en el ejercicio de los derechos reales y en el dominio que pueden ejercer, por ejemplo, promesas de compraventa, arrendamiento, uso agropecuario, y las concesiones al amparo del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

Corresponde a este último procedimiento garantizar la utilidad del suelo y subsuelo, ¿pero qué pasa con el supuesto de que las tecnologías y la ciencia faciliten explotar el subsuelo, hecho que jurídica y positivamente no ha sido tan evidente?

El dominio del Estado sobre los bienes nacionales no solamente ha de servir a quien usa la superficie para cimentar sus edificaciones o hacer construcciones subterráneas, sótanos y estacionamientos, sino también a las autoridades y a

ciertos concesionarios para realizar obras de infraestructura, por ejemplo, para la conducción de agua, gas, petróleo, drenaje, redes urbanas de distribución de gas, electricidad, líneas telefónicas y eléctricas, entre otras cosas; aunado a lo anterior, en el subsuelo encontramos recursos minerales, materiales para construcción y ornato, mantos de agua, gas y petróleo, y atendiendo al objeto de esta llamada reforma energética, la utilidad del subsuelo responde a las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos, a la concesión de dichas actividades y a la contratación de terceros para el transporte y almacenamiento de la materia prima como actividades que incentivarán la economía mexicana.

Esta utilidad, este valor económico al que nos hemos referido obliga a definir a quien corresponde la dominación de los derechos de uso y aprovechamiento del subsuelo, quien es el titular del derecho de *gozar y disponer* que otorga el derecho civil al propietario de una cosa, y quien puede *ejercer el dominio y bajo que supuestos* que regulan el derecho administrativo.

En la actualidad el texto constitucional, el de algunas de sus leyes reglamentarias y la misma legislación civil no contienen disposición alguna que dilucide el problema cuestionado; para hacer alguna referencia se emplea la palabra *subsuelo* como una generalidad sabida, tomada con ligereza y en forma equívoca.

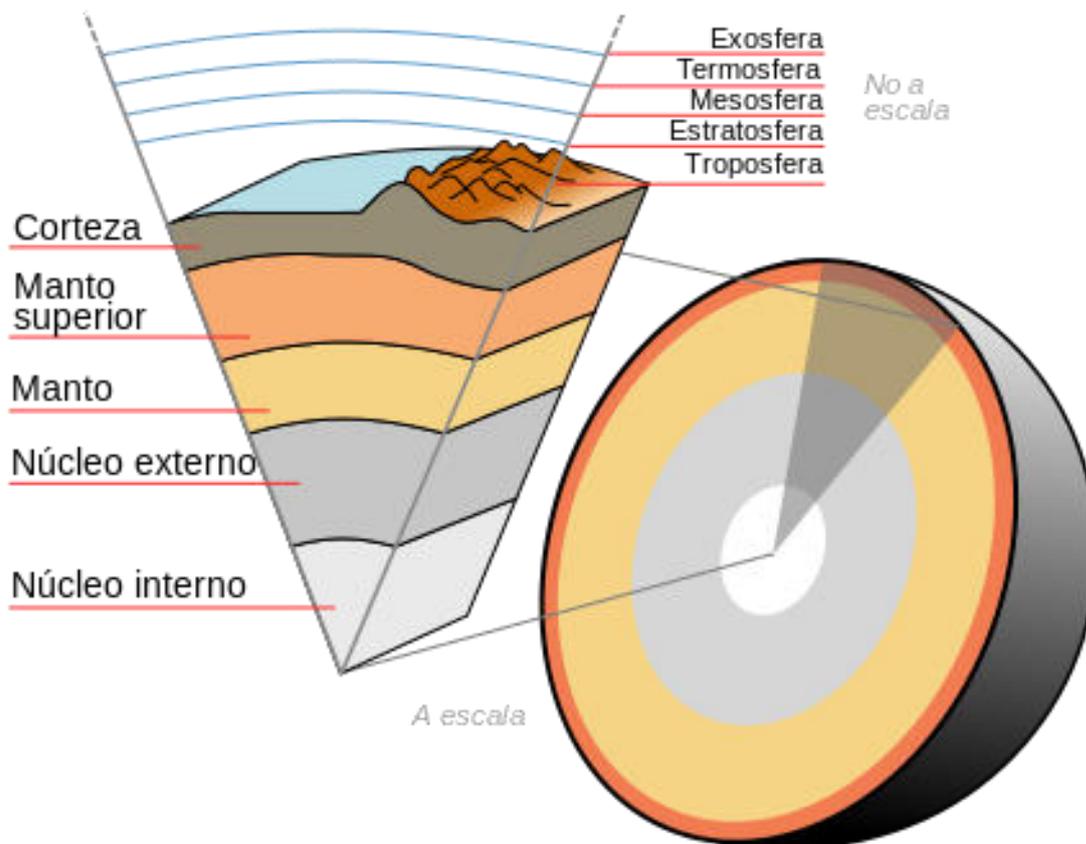
A mi consideración, la doctrina en general poco ha manifestado sobre esta cuestión, pues considero que se ha incurrido en la falsa y filosófica idea de que *pertenece a la nación absolutamente todo lo que esté en el subsuelo*, y restringidamente se ha enfocado dicho concepto principalmente desde una perspectiva civilista que abarca *hasta donde llega el derecho del propietario de la superficie*, pero se pasa por alto bajo este enfoque sobre la delimitación del subsuelo o capas posteriores. ¿Hasta dónde llega el derecho del propietario de la superficie para usar el subsuelo si en su predio no existe ningún bien de interés sujeto al dominio del Estado?, y ¿hasta dónde llega el dominio del Estado si en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos solo se considera la corteza y el subsuelo?

Sin embargo, la problemática del subsuelo no puede basarse solo en la teoría de pertenencia, que señala que *pertenece a la nación*, ya que la norma suprema no delimita su alcance territorial frente al derecho internacional.

A manera de ejemplo, si partimos del concepto de *subsuelo* hecha por la Real Academia Española, se trata del terreno que está debajo de la capa laborable, debajo de una capa de tierra en general o debajo de la parte profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios, y donde las leyes consideran estatuido el dominio público, lo que faculta a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones mineras; si ponderamos que para la edafología el subsuelo corresponde al material inorgánico, generalmente subyacente, la roca pura y estéril no formada por materia orgánica acumulada por siglos, sino con un origen vinculado al enfriamiento del planeta, al magma que se ha solidificado y ha formado la corteza terrestre, estaríamos en la posibilidad de concluir que, conforme al positivismo, la delimitación territorial de los derechos de dominio que el Estado puede ejercer sobre el subsuelo se limitaría solamente a la primera capa de la corteza terrestre, pues la materia orgánica que la cubre corresponde al suelo.

A partir de este supuesto hipotético se considera que la geósfera se compone de cinco capas: corteza, manto superior, el manto (interno), núcleos interno y externo (ilustración 1).

Ilustración 1. Capas de la Tierra desde el modelo de composición química.



Fuente: Portillo, Germán, "Capas de la Tierra", *Meteorología en Red*, disponible en: <https://www.meteorologiaenred.com/capas-tierra.html>

La ilustración anterior nos llevaría pensar que el dominio de los bienes de la nación solo está delimitado a la corteza, de lo que resulta que el resto de las capas (manto superior, manto interno, núcleo interno y núcleo externo) estarían exentos y fuera del dominio del Estado, y de ser así, ¿estarían sujetos al derecho internacional y fuera del dominio del Estado mexicano?

Por consiguiente, y bajo un enfoque positivista, la concesión para la exploración y explotación de hidrocarburos estaría limitada o restringida única y exclusivamente a los hidrocarburos alojados en la corteza, por tanto, un permisionario o concesionario no podría ejercer dichas actividades sobre una veta de hidrocarburos que se encuentre en el manto superior, aun y cuando exista la tecnología para explotar dicho yacimiento.

Verbigracia, el dominio de la nación sobre las aguas y su delimitación se precisa de manera clara en los párrafos cuarto, quinto, sexto y octavo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de su ley reglamentaria, la Ley federal del Mar, que establece que la anchura del mar mexicano es de 12 millas marinas (22,224 metros), y que “los límites del mar territorial se miden a partir de líneas de base, sean normales o rectas, o una combinación de las mismas, determinadas de conformidad con las disposiciones del reglamento esa ley”, y que “el límite exterior del mar territorial es la línea cada uno de cuyos puntos está a una distancia de 12 millas marinas (22,224 metros), del punto más próximo de las líneas que constituyan su límite interior”.⁴⁶

El anterior ejemplo hecho por analogía confirmaría mi teoría que al amparo del positivismo: el dominio del Estado sobre los bienes del subsuelo terrestre del territorio nacional no está jurídicamente delimitado y el Estado mexicano solo puede ejercer su imperio sobre la superficie y la corteza terrestre, más no así sobre el resto de las capas.

Procedamos a su vez con lo siguiente: ¿corresponde el subsuelo al ámbito de la propiedad pública, o es realmente una proyección de la propiedad privada de la tierra?, y ¿a quién le corresponde concesionar aquellos hidrocarburos que se encuentren fuera del dominio del Estado, es decir, en el manto superior o en el manto inferior o en otro?, o ¿si de acuerdo con la tecnología el concesionario titular de la exploración y explotación de hidrocarburos localiza los hidrocarburos fuera de la corteza, es decir, en el manto superior o en el manto inferior, ¿su dominio será ejercido bajo la propiedad pública o privada?, y ¿bajo qué régimen se encontraría, en el nacional o en el internacional?

Incluimos como propiedad privada a la *propiedad social* compuesta por ejidos, comunidades agrarias e indígenas, entre otras, porque finalmente sus titulares, el ejido o la comunidad no son parte del gobierno mismo, y entonces estamos frente a otra forma de propiedad privada, si bien con un enfoque colectivo, aunque pertenecen en realidad a un ente jurídico, a una persona moral, y a

⁴⁶ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley federal del mar”, *Diario Oficial de la Federación*, artículos 25, 27 y 28, 9 de enero de 1986, disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_090819.pdf

partir de lo que es público y de lo que es privado la propiedad social puede ser sujeta y beneficiada con una concesión del dominio de bienes nacionales, como en el caso de las concesiones mineras de carbón, ya que bajo el artículo 27 de la Ley de hidrocarburos en las áreas donde efectivamente se realizan actividades de extracción de carbón:

No se requerirá llevar a cabo un proceso de licitación y el contrato para la exploración y explotación de hidrocarburos se podrá adjudicar directamente a los titulares de concesiones mineras, exclusivamente para las actividades de exploración y explotación de gas natural contenido en la veta de carbón mineral y producido por la misma.⁴⁷

Conceptos como propiedad, dominio y dominio directo, o calificativos como propiedad originaria, propiedad privada y propiedad nacional, cuyo acercamiento parte del enfoque del aprovechamiento, llevan implícita la titularidad de un derecho de propiedad o hasta de soberanía y jurisdicciones, y me hacen reflexionar sobre la necesidad de entender el fenómeno y buscar respuestas a las preguntas anteriormente citadas.

Es pertinente traer a colación tanto la propiedad originaria de las tierras y el dominio directo sobre una lista de bienes enumerados en varios párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos debido a que pertenecen a la nación. La dominación que definen Martí y Pettit⁴⁸ corresponde únicamente a grados de supra y subordinación, pues el Estado regula las normas que condicionan a los gobernados para que dispongan del dominio y de los derechos reales, del suelo y del subsuelo, sin embargo, al ponderar este tópico se cuestiona el paradigma, pues el Estado no tiene dominación propia respecto de las otras capas de la tierra, es decir, están fuera de su alcance.

⁴⁷ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

⁴⁸ Martí y Pettit, *op. cit.*

Para el primero de los casos (el de las tierras y las aguas) la nación tiene el derecho de transmitir su dominio y constituir la propiedad privada con las modalidades que dicte el interés público, y atendiendo a otros principios vinculados al interés de la sociedad, como los económicos y políticos, incluyendo la posibilidad de expropiar por causa de utilidad pública.

Al establecer la capacidad jurídica que han de tener los sujetos para adquirir ese dominio sobre las tierras y las aguas; esta reforma energética aborda positivamente la capacidad de los particulares para obtener concesiones para explorar y explotar hidrocarburos, pues anteriormente dichas actividades estaban reservadas únicamente para el Estado.

Cuando el Estado aborda la transmisión de estos bienes (es decir, tierras, agua e hidrocarburos) no se refiere a la transmisión de su propiedad, sino solamente a la transmisión de su dominio y éste a su vez los materializa mediante las concesiones.

Son bienes del dominio directo de la nación: 1) los minerales; 2) las salinas formadas por agua de mar; 3) los fertilizantes; 4) los combustibles minerales sólidos; 5) el petróleo, gas y derivados; y 6) el espacio sobre el territorio nacional.

La Ley general de bienes nacionales establece que el patrimonio de la nación estaba compuesto por bienes de dominio público y bienes de dominio privado.⁴⁹

La nueva Ley de Bienes Nacionales del 20 de mayo del 2004 evita la clasificación, diríamos doctrinaria, se limita a enumerar todos los bienes nacionales y luego se refiere a los bienes “sujetos al régimen de dominio público” y a los “bienes de uso común”. Sus enumeraciones no contienen obviamente otros bienes que los incluidos en la ley anterior, que simplemente se agrupan en forma diferente.⁵⁰

⁴⁹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley general de bienes nacionales”, *Diario Oficial de la Federación*, 21 de octubre del 2021, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/267_211020.pdf

⁵⁰ Ídem.

Para no alejarnos del tema, podemos decir que las disposiciones constitucionales no regulan en forma alguna la propiedad o dominio del subsuelo, solo se refieren a ciertos elementos que suelen ubicarse dentro de él (como los minerales, el petróleo, el gas y el agua), pero en todo caso, aún desde la perspectiva de literalidad, ni siquiera se utilizan los conceptos de subsuelo y capas inferiores como referencia general, si acaso en forma cercana; el párrafo cuarto del artículo 27 se refiere a “trabajos subterráneos”, y en el quinto párrafo se consignan “aguas de las minas” y “aguas del subsuelo”, sin identificar el género o la especie.⁵¹

Pero cabrían dos observaciones; la primera es estrictamente jurídica en el sentido de que dicho artículo se refiere al concepto de *imperium* y no al de dominio o propiedad, y la segunda es un tanto más geológica, y habría que dilucidar si se refiere solamente a la “superficie” de la masa conocida como “plataforma continental” y a los zócalos o fundamentos de las islas que se encuentran por debajo de la superficie marina, o a lo que podríamos llamar *subsuelo* de ambas formaciones geológicas.⁵²

Como reflexión sobre lo anteriormente expuesto, Orozco Garibay destaca la importancia del debate sobre la naturaleza del derecho que tiene el Estado sobre su territorio, y si el imperio ha de darle al Estado un dominio o derecho real de propiedad.

En cuanto al titular de todos esos “derechos” nos dice la Constitución que, por nación se refiere “no al concepto sociológico de nación”, sino al Estado federal mexicano que tiene personalidad jurídica y que ejerce derechos y cumple obligaciones en cumplimiento de la norma fundante.⁵³

⁵¹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, *op. cit.*

⁵² Kunz, Federico, *Derecho minero*, Ciudad de México, Centro de Investigaciones e Informática Jurídica, Porrúa, 2014.

⁵³ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *El régimen constitucional de la propiedad en México*, Ciudad de México, Porrúa, 2010, pág. 63.

Para Acosta Romero la propiedad originaria se equipara con soberanía, y apunta que de dicha propiedad deriva todo el régimen de propiedad que plantea el artículo 27, en tanto que al referirse al dominio directo afirma que de acuerdo con él, “el Estado federal” ejerce sobre los bienes que constituyen su objeto, un “derecho exclusivo” llamado “propiedad administrativa”.⁵⁴

El texto constitucional es de carácter dogmático y sociopolítico, y carece de un propósito de técnica legislativa; bajo este contexto podríamos intentar un acercamiento al problema, pues ni la norma secundaria nos da la respuesta de las delimitaciones territoriales del subsuelo, y tampoco del alcance de la propiedad privada bajo el neoconstitucionalismo.

Considero que corresponde al gobierno y a las empresas productivas o sujetos particulares la titularidad y el ejercicio de los derechos sociales que podríamos llamar de *tercer grado*, amparados en todo momento bajo los principios generales del derecho de justicia y libertad, sin embargo, el positivismo mexicano restringe el ejercicio pleno de estos principios.

En cuanto a los bienes llamados de *dominio directo*, el gobierno ostenta su titularidad originaria; todos ellos son inalienables e imprescriptibles, pero algunos pueden ser otorgados en concesión a los particulares para su uso o aprovechamiento, mientras que otros, como los hidrocarburos, están restringidos para los particulares solamente a condición de llevar a cabo actividades de exploración y extracción del petróleo y demás hidrocarburos mediante asignaciones y concesiones a empresas productivas del Estado, o a través de contratos con éstas o con particulares, lo que posibilita cumplir con el objeto de dichas asignaciones o contratos, donde las empresas productivas del Estado podrán establecer contratos con particulares. Bajo el aspecto anterior considero que se materializa la dominación del Estado, lo que restringe los principios de libertad y justicia referidos previamente.

Morineau considera que el subsuelo en México es propiedad de la nación aunque no esté delimitado territorialmente, y sustenta su afirmación en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos

⁵⁴ Acosta Romero, Miguel, *Derecho administrativo especial*, vol. I, Ciudad de México, Porrúa, 1998, pág. 180.

Mexicanos, en el sentido de que también corresponde a la nación el dominio directo del “espacio situado sobre el territorio nacional”,⁵⁵ que según refiere nos llevaría a la imposible conclusión de que el dueño de un predio solamente lo sería de una superficie virtual, sin volumen físico, como las figuras geométricas donde el solo hecho de caminar sobre ella, hacer una construcción de altura superior a su estatura o hundir en ella cualquier objeto estaría fuera de la esfera de validez de este derecho.

Considero la anterior exposición coartada y restringida, y compatible con la clasificación de los bienes nacionales, además desatiende la naturaleza de las cosas, es decir, de estos bienes, pues de manera precisa corresponde a la propiedad de la nación “el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional”,⁵⁶ aspecto no considerado por Morineau, pues se preocupa por dilucidar la problemática territorial de la nación, mas no así la clasificación de los bienes nacionales, y donde en la especie la nación es dueña de una lista de bienes que considera suyos en el ámbito de su competencia, esto sin importar el lugar donde se encuentren, como lo sería en la superficie, en el suelo, subsuelo, corteza o en las diversas capas terrestres inferiores, pues precisamente existe una identificación de facto de la naturaleza del bien nacional y una clasificación *per se* de los bienes que son propiedad de la nación, y en este caso se pueden considerar al petróleo y a los hidrocarburos que atendiendo a la naturaleza de las cosas de Bobbio,⁵⁷ su composición no cambia sin importar el lugar donde a su vez éstos sean encontrados por el hombre o por la nación, atendiendo a los aspectos tecnológicos que en esta época o en otra puedan existir.

Puesto que al estar situados territorialmente bajo el suelo nacional, y debido a que su explotación y exploración inicia en el territorio nacional, están sujetos al imperio de la nación, debiéndose en su caso realizar una interpretación extensiva y sistemática de los artículos 25 y 27 constitucionales para alcanzar la respuesta del problema y de la delimitación territorial de los bienes nacionales. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la nación no se ha

⁵⁵ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, *op. cit.*

⁵⁶ *Ídem.*

⁵⁷ Bobbio, Norberto, *Iusnaturalismo y positivismo jurídico*, Madrid, Trotta, 2011.

dado a la tarea de resolver este tema, por lo que en este caso seguiría firme la teoría expuesta según el positivismo de Hans Kelsen, en el sentido de que el dominio del Estado sobre los bienes del subsuelo terrestre del territorio nacional no está jurídicamente delimitado, y que el Estado mexicano solo puede ejercer su imperio sobre la superficie y la corteza terrestre, más no así sobre el resto de las capas terrestres.

Por consiguiente, si el objeto de estudio corresponde al procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos respecto de aquellos que son propiedad de la nación; dichos hidrocarburos estarían limitados solamente a la explotación del subsuelo y la corteza.

Nuestro orden jurídico no considera ni expresa ni implícitamente en la literalidad de sus textos que el subsuelo o demás capas terrestres pertenezcan a la nación.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone de ciertos bienes que pueden encontrarse en el subsuelo mismo, por lo que resulta importante no solo clasificarlos o delimitarlos, sino ponderar el entorno jurídico que rodea sus derechos, accesiones y efectos que producen tanto en la nación como en la propiedad privada, ya que están incorporados físicamente en la tierra propiedad de la nación.

A consideración personal, el propietario del suelo lo es también del subsuelo, y esta afirmación no solamente está debidamente sustentada en la lógica, en la concepción interna de las cosas y en la doctrina, sino que queda perfectamente alineada con las definiciones fenomenológicas sobre la propiedad que aportan Rojina Villegas y otras constituciones políticas y regímenes legales, como el de los Estados Unidos de Norte América.

El ejercicio del derecho de propiedad, como el de todo otro derecho, puede entrar en conflicto con el interés público y con el privado para el caso de los minerales y el petróleo, y sobre la forma de afectación de los vecinos de un predio, pero esa situación de conflicto no es la negociación del derecho, sino la confirmación de éste y la dominación que ejerce el Estado sobre la propiedad privada.

En el caso de los Estados Unidos de América predomina el criterio de propiedad privada para los recursos del subsuelo. Para el resto de los países latinoamericanos predomina el criterio de propiedad estatal originaria de los mismos.

En la propiedad del sistema republicano se ha otorgado predominio al principio de accesión heredado del sistema jurídico británico, cuya sustancia se halla resumida en la siguiente expresión latina: *cujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad inferos* (aquél a quien pertenece la superficie de un fundo, también es dueño de todo lo que se encuentra por encima y por debajo de esa superficie, con una extensión indefinida, hasta lo más alto —el cielo— y hacia las mayores profundidades —los infiernos—). La aplicación extensiva de este criterio de dominio ha permitido que las riquezas del subsuelo y demás capas fueran propiedad de los sujetos dueños del fundo superficial y no del Estado en el que se hallan ubicados. Esto ha servido de aliento a la inversión privada, la asunción de riesgos y la innovación tecnológica, lo que genera países más desarrollados tecnológicamente.

Para Harrington y Toland, la propiedad se constituye antes que el gobierno por medio de un artificio o evento humano que se denomina revolución natural o violencia. La revolución natural es un proceso interno que deriva del comercio o que surge del tránsito de la nobleza y el clero, y su decadencia en beneficio de un monarca o del pueblo, que alterna su gobierno y que genera una nueva rama de éste. En cambio, la revolución violenta se produce por la fuerza de las armas en los casos donde se conquista o confisca un territorio, lo que puede beneficiar a un jefe militar, a un grupo de nobles que se benefician con él o a un pueblo entero.⁵⁸

La idea principal de esta propuesta es que el balance de la propiedad es la causa eficiente de la forma de gobierno, y si este balance no está fijado, el gobierno tendrá una base inconstante o flotante hasta que dicho balance sea establecido; al mismo tiempo es evidente que las formas de gobierno son

⁵⁸ Harrington, J., Toland, John, *The Oceana and other works of James Harrington. With an account of his life*, Londres, T. Becket and T. Cadell, 1771, pág. 51.

también necesarias para lograr dicha fijación.⁵⁹ La fijación de este balance de propiedad se provee por medio de las denominadas leyes agrarias.⁶⁰

Si un gobierno se funda en un balance adecuado de propiedad, será legítimo y fundado en la justicia. Por el contrario, si un gobierno se funda en un inadecuado balance de poder y de la propiedad, por necesidad deberá apoyarse en la fuerza o en un ejercicio permanente, y esto es lo que Harrington y Toland denominan un interés insuficiente para sostener un gobierno.⁶¹

En estos casos, la propiedad privada del petróleo y del gas ha desarrollado para su exploración el *contrato de arrendamiento*: el propietario del suelo contrata a un tercero para perforar la superficie del terreno y obtener los minerales que se encuentran por debajo de ella, especificándose en los contratos los términos, condiciones de pago y obligaciones de ambas partes.

Desde mi punto de vista considero que al dueño del suelo (el titular del derecho privado de propiedad) le asiste un derecho del tanto o derecho de preferencia sobre el subsuelo y lo que exista en éste, ya sea agua, gas, minerales o petróleo, ya que se trata de una extensión de lo que ya le fue conferido previamente por la nación sobre terceras personas como lo son los concesionarios o asignatarios, por ello y partiendo de la base que estos bienes están integrados en la tierra, en consecuencia sus derechos de uso incluso sobre la concesión o asignación misma de ahí a que considere preferentes y ante la invasión deberán ser indemnizados, esto con independencia de los diversos conceptos de pago que establece la norma, pues no se prevé una indemnización integral y en la especie sobre el derecho mismo de preferencia sobre la concesión o asignación.

En los bienes inmuebles hay que considerar su naturaleza, el destino que se les da, o la disposición de la ley, por lo que se debe tomar en cuenta que para el derecho civil forman parte integral de los inmuebles no solamente el suelo, sino las construcciones adheridas a él; si se hace una sana interpretación, es

⁵⁹ *Ibíd.*, pág. 56.

⁶⁰ *Ibíd.*, pág. 57.

⁶¹ *Ibíd.*, pág. 58.

posible deducir que el banco de mármol es un bien natural adherido al suelo, y por lo tanto debe reputarse como inmueble por su naturaleza, motivo por el que una cosa adherida al suelo y que forma parte del mismo (como el mármol, aun cuando materialmente se desprenda) no puede considerarse como un bien distinto al inmueble.

El petróleo o el hidrocarburo al estar adherido o integrado en la tierra, en el suelo, en el subsuelo y en la diversa capas terrestres permite a su vez deducirse como parte integral de la propiedad por su naturaleza, de acuerdo con la teoría de la naturaleza de las cosas de Bobbio,⁶² motivo por el cual su tratamiento deberá atender a su naturaleza, y a que en el particular esta tierra es propiedad de la nación, y se divide en pública y privada bajo los argumentos ya esbozados en líneas anteriores.

A la propiedad le asiste la regla de primero en el tiempo mejor en el derecho (*prior tempore potior iure*), y que puede conducir a un compromiso prematuro o excesivo del uso de los recursos, como afirma Posner al referir que asignar siempre el derecho de propiedad al más antiguo de los usos de la tierra en conflicto sería muy ineficiente porque el uso más nuevo será a menudo más valioso, aunque los costos de transacción podrían ser prohibitivos.⁶³

Al ponderar lo anteriormente expuesto con el fenómeno de estudio, considero que la asignación inicial de los derechos de propiedad comprende también la asignación final; sería impracticable que los terratenientes negociaran por adelantado con inversionistas que probablemente buscan licitar una concesión para exploración y extracción de hidrocarburos cuando estos bienes están fuera del alcance jurídico. La teoría económica implica que los derechos de propiedad se redefinirán de tiempo en tiempo a medida que cambian los valores relativos de los usos diferentes de la tierra.

Lo anterior se debe a que el costo de las operaciones en materia de hidrocarburos es a veces tan elevado en relación con el valor de la transacción, que resulta antieconómica; en tal caso la asignación inicial de los derechos es definitiva por accesión.

⁶² Bobbio, *op. cit.*

⁶³ Posner, Richard A., *El análisis económico del derecho*, Fondo de Cultura Económica, Ciudad de México, 2013, pág. 103.

Por ejemplo, si el valor de un derecho es una fracción grande de la riqueza de cualquiera de las partes, la propiedad final del derecho puede depender de la asignación inicial, como ocurre en el caso del derecho a un vaso de agua en el desierto del Sahara, pues una vez que los vecinos titulares de los derechos de las tierras adviertan de la llegada de inversionistas a la zona oponen resistencia a las negociaciones futuras, o procuran obtener beneficios y ventajas adicionales, y se especula sobre las necesidades y urgencia del inversionista para desarrollar su proyecto.

Para ello el Estado y los concesionarios o asignatarios deben ponderar y respetar en su caso la existencia de algún derecho de preferencia a las concesiones, asignaciones o contratos para explorar o explotar hidrocarburos, lo que posicionaría una mayor protección a los derechos humanos y económicos de los titulares de los derechos reales de los inmuebles sujetos al procedimiento de exploración y explotación. De acuerdo con lo anterior, quedan garantizados de alguna manera los principios de libertad y de justicia.

Mientras este derecho del tanto o de preferencia no sea respetado, generará constante y perpetuamente un conflicto social y el desaliento de inversiones, como lo fue el caso del conflicto impulsado por los ejidatarios de San Salvador de Atenco, en el Estado de México, que en el año 2003 impidieron la construcción del nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, lo que afectó múltiples inversiones nacionales y extranjeras, lo que afectó fuentes de empleo directas e indirectas y el flujo y desarrollo económico de la capital del país.

Una de las diferencias entre la propiedad de la tierra y lo que se encuentra en el subsuelo es la que actualiza el derecho del tanto o preferente sobre las actividades extractivas de hidrocarburos, ya que de respetarse este derecho se facilita la negociación entre el Estado, el dueño y la empresa que pretende explorar y explotar hidrocarburos, incluso me atrevo afirmar que se reducirían los costos operativos e incluso se incrementaría una efectividad en la inversión extranjera, sin embargo, el procedimiento de ocupación superficial para la explotación y exploración de hidrocarburos permite usos y abusos respecto de los superficitarios.

1.6. Derecho del tanto o de preferencia

Es importante definir el derecho del tanto, figura jurídica cuyos orígenes provienen del derecho romano, que más adelante traerían los españoles consigo en lo que llamamos *corpus del derecho castellano*. Éste es un derecho de preferencia: “Se define como la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir determinado bien, con preferencia de diversos compradores y por el mismo precio”.⁶⁴

Este derecho se encontró en las Siete partidas, diversas cédulas generalísimas que se dictaron durante el siglo XVI con el fin de proteger el derecho de propiedad de los indios, lo que refleja el grave problema de despojo por los castellanos.

En una cédula de 1643, la Corona española estableció: “Ordenamos, que la venta, beneficio y composición de tierras, se haga con tal atención, que a los indios se les dejen con sobra todas las que les pertenecieren, así en particular como en comunidades y aguas”.⁶⁵

En la misma cédula se mencionó el derecho al tanto que tenían sobre las mismas, que se reservarán en primer lugar y por ningún caso no se las puedan vender ni enajenar. En 1646 se estipuló que no se admita la composición de tierras que hubiesen sido de los indios, o con título vicioso y que los oficiales y protectores sigan su justicia. Otra cédula de junio de 1646 disponía que no fuera admitido a composición el que no hubiera poseído tierras durante 10 años, y los indios sean preferidos (derecho del tanto).⁶⁶

Entonces el proteccionismo de la Corona procuró, al menos en la letra, reservar el derecho del tanto a los pueblos de indios. Una real cédula del 17 de septiembre de 1692 retrata a cabalidad el derecho de preferencia de los indios

⁶⁴ Uribe García, Crescencio, “El derecho de preferencia también conocido como derecho al tanto en materia civil y agraria”, *Pódium Notarial. Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco*, núm. 28, 2003, pág. 55, disponible en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/podium-notarial/article/view/16310/14624>

⁶⁵ [S.a.], *Recopilación de leyes de los reynos de Indias*, t. 2, libro 4, título 12, ley 18, pág. 104, Madrid, Antonio Pérez de Soto, 1774.

⁶⁶ *Ibíd.*, leyes 17 y 19.

sobre sus tierras antes de ser vendidas a otra casta. En la cédula del Rey dirigida al virrey y la Real Audiencia de México se expuso:

Muchas veces ocurren algunos españoles y otros que no lo son al gobierno de vos el mi virrey a beneficiar tierras que son realengas, sirviendo con alguna cantidad que se regula por la merced que de ellas se les hace, y habiéndolas conseguido salen los indios de los pueblos circunvecinos y las piden por el tanto, así por serles de perjuicio tener semejantes vecinos, de quienes reciben agravios o introducción en sus mismas tierras, como por la afección que tienen a ellas, habiéndoles negado el derecho del tanto por vos y en esa Audiencia, como últimamente sucedió con Tomás de Palacios, español de la jurisdicción de Cholula, contra quien no pudieron conseguir los indios el tanto de una Ciénega que se le beneficia, dando lo mismo que él dio, aunque mi fiscal insistió en que se les debía dar por militar en los indios, respecto de ser las tierras en que nacieron y se criaron, la misma ficción que dio motivo a la Ley real de Castilla para conceder el retracto a los consanguíneos, y también por los agravios que reciben ordinariamente de los dueños de haciendas y tierras que confinan con las suyas, suplicándome que para que se excusen dudas y pleitos que sobre lo referido cada día se ocasionan, fuese servido de declarar si tienen el derecho del tanto en tales casos los indios y sus pueblos; y visto por mi Consejo real de las Indias con lo que sobre ello pidió mi fiscal, y teniéndose que no puede dudarse.⁶⁷

Es evidente la existencia del derecho del tanto en favor de los indios, y pensamos que éstos lo hicieron valer en gran cantidad de ocasiones, pero en muchas otras los usurpadores y acaparadores lograron vencer sobre las normas.

⁶⁷ Archivo General de la Nación, Instituciones Coloniales, Gobierno Virreinal, Reales Cédulas Originales y Duplicados, 100, Reales Cédulas Originales, vol. 24, exp. 115.

Por principio de cuentas, debe decirse que este derecho del tanto, también llamado *derecho de preferencia*, se introdujo en México con motivo de la influencia que generó el Código Civil español dentro del sistema jurídico nacional, y como tal constituye dentro del ámbito del derecho civil una facultad de la que goza una persona sobre un bien o un derecho.

Esta facultad es originaria, pues el sujeto primigenio la detenta y ejerce en un primer momento, tiempo y espacio sobre ese bien o derecho (preferente), que se puede ver amenazado por un interés externo ejercido por un tercero, que a su vez pretende ejercitar un derecho legítimo o derivado sobre el mismo bien o derecho.

En materia agraria el derecho del tanto o derecho de preferencia no sólo se aplica respecto de bienes cuyo dominio se ejerce de manera mancomunada y proindivisa, sino que, por el contrario, la legislación agraria establece un régimen jurídico propio conforme al cual resulta indispensable que se realicen una serie de actos jurídicos para garantizar los derechos del sujeto primario.

A manera de ejemplo, se puede mencionar la existencia el derecho de que se le notifique de una transmisión de dominio, a título oneroso, de los derechos parcelarios al cónyuge e hijos del titular de tales derechos, a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho de preferencia aludido, so pena de decretar la nulidad de la venta.

El derecho civil sitúa como ejemplos el arrendamiento, el usufructo, la compraventa, los derechos sucesorios y testamentarios en los cuales coexisten legitimaciones sobre un bien o derecho, y para ser ejercidos por uno de los pretendores, previamente al ejercicio o materialización de ese derecho, se tiene que agotar el derecho del tanto o de preferencia sobre el diverso sujeto que guarda una relación jurídico-causal sobre el mismo bien o derecho que se pretende incoar.

En el derecho mercantil también se sitúan como ejemplo del derecho del tanto o de preferencia la compra y venta de acciones de las empresas, donde si un accionista pretende comercializar las acciones que detenta en propiedad, a su vez tiene que salvaguardar el derecho del tanto o derecho de preferencia sobre los demás accionistas, pues ellos tienen este derecho preferente de adquirir

dichas acciones antes de que las pongan a la venta de un tercero, y en caso de que no decidan ejercer este derecho de preferencia el vendedor queda liberado para ejercer la venta o vender dichas acciones a cualquier tercero ajeno a los accionistas.

En el derecho fiscal también se aplica este derecho del tanto o derecho de preferencia cuando un contribuyente tiene a su cargo el pago de diversos impuestos; sin embargo, estos impuestos corresponden a diversas esferas, una federal (impuesto al valor agregado), una estatal (tenencia de vehículos) y otra municipal (predial), cuando el contribuyente si bien es cierto que debe cubrir los tres impuestos, las tres autoridades pueden ejercer su cobro sobre la misma cuenta bancaria, cuando en la especie existe una preferencia distributiva al momento del cobro de éstos, es decir, se debe establecer cual se pagará preferentemente sobre los demás, el federal, el estatal o el municipal, por lo que es importante no caer en el error de considerar que existe una prelación de créditos, ya que dicha prelación atiende solo al ejercicio de los derechos de cobro, mas no así al de pago.

En el derecho laboral existe también el derecho del tanto o derecho preferente ejercido por el trabajador que embarga bienes al patrón que fue condenado en juicio laboral, y cuyos bienes están a su vez embargados en primer lugar y grado por diversos acreedores de naturaleza civil o mercantil, correspondiéndole al trabajador este derecho de preferencia sobre el pago del producto del remate de dichos bienes.

Como podemos concluir, este derecho del tanto o derecho preferente nace en el derecho civil, sin embargo, es una figura jurídica históricamente empleada en las diversas ramas del derecho. Considero que por política económica del Estado el derecho administrativo no la ha incluido debido a las consecuencias económicas que representa su ponderación, por lo que en este trabajo realizaré una inclusión de este derecho del tanto o derecho de preferencia en el derecho administrativo, bajo el resguardo del neoconstitucionalismo.

Es importante denotar el aspecto económico para ponderar la inclusión del derecho del tanto en el derecho administrativo, pues como ejemplo si el gobierno subastara derechos de uso de frecuencias radiofónicas, ¿sería la cantidad ofrecida por el postor más elevada o igual al valor social esperado del uso?, ¿por qué no podría serlo la tierra de los particulares?, es decir, que se incluya dentro de la licitación de las concesiones de hidrocarburos la mejor y más alta propuesta económica para la adquisición y ocupación de predios, o en su caso, se inhibiría el crecimiento del gobierno por una regla de que deberá

pagarse una compensación plena por la afectación a los particulares de los predios sujetos a la ocupación superficial para el uso público, que por la actual regla solo establece el pago de compensación legal por tal afectación.

Pietro Sanchís entiende por ponderación un método capaz de proporcionar certezas y mutar así la decisión discrecional en aplicación de conocimientos ciertos e irresistibles donde la ponderación no podrá satisfacer nunca tal pretensión, pero de ello no puede derivarse su carencia de utilidad.⁶⁸

Por otra parte, Kant entiende que el principio general del derecho deriva del imperativo categórico y de este principio de legislación, por lo que se sigue el derecho subjetivo originario de cada uno a exigir de todos los demás miembros del sistema jurídico el respeto a su libertad, en la medida en que esta libertad se pueda poner en concordancia con la igual libertad de todos, y conforme con las leyes generales.⁶⁹

Según Aguilera Portales, el neoconstitucionalismo ha insistido en una distinción importante y significativa entre Estado de derecho y Estado constitucional; un Estado constitucional implica un Estado de derecho, pero no todo Estado de derecho implica necesariamente ser un Estado constitucional. El Estado de derecho quiere expresar el sometimiento del Estado a un conjunto de normas, instituciones jurídicas como principio de legalidad, división de poderes y seguridad jurídica. Sin embargo, el Estado constitucional especifica que es la Constitución a lo que ante todo y primariamente se somete el Estado.⁷⁰

En la especie, el derecho del tanto o derecho de preferencia se sitúa en el Estado de derecho, que busca ser reconocido por la norma administrativa no solo como derecho inherente al titular de la tierra o como un principio general del derecho.

⁶⁸ Pietro Sanchís, Luis, *Neoconstitucionalismo, principios y ponderación*, Ciudad de México, Ubijus Editorial, 2014.

⁶⁹ Truyol y Sierra, A., *Fundamentos de derecho Natural*, Barcelona, Nueva Enciclopedia Jurídica, 1954.

⁷⁰ Aguilera Portales, Rafael Enrique, Becerra Rojasvértiz, Rubén y Ortega Gomero, S., *Neoconstitucionalismo, democracia y derechos fundamentales*, Ciudad de México, Porrúa, 2010.

Prieto Sanchís⁷¹ atina al señalar que la frontera entre la determinación e indeterminación de la Constitución se vuelve a su vez indeterminada. Como consecuencia, también es indeterminada la frontera de las cosas sobre las que la Constitución no dice nada, y sobre las cosas que no se sabe si la Constitución dice algo o no dice nada. Esta circunstancia contravendría el modelo geográfico de plena separación entre los ámbitos de la Constitución, de la ley y de los postulados de las teorías internas de los derechos fundamentales.

Por ello es importante en esta investigación construir un camino bajo un neoconstitucionalismo capaz de sostener una refutación, no solamente la inaplicación o desuso del derecho del tanto en el derecho administrativo, sino su relevante aplicación en el derecho administrativo y la implementación de este derecho en aquellos aspectos no contemplados en la reforma energética, particularmente en los procedimientos administrativos para las concesiones, asignaciones y contratos de exploración y explotación de hidrocarburos, así como su importancia dentro del uso y ocupación superficial para dicha actividad.

Al ser ponderado e incluido se puede garantizar una tutela judicial efectiva a los titulares de los derechos reales y posesorios de los predios que estarán sujetos a los procedimientos administrativos para las concesiones, asignaciones y contratos de exploración y explotación de hidrocarburos, así como su importancia dentro del uso y ocupación superficial para dicha actividad.

Asimismo, ponderar el derecho de preferencia o del tanto en el derecho administrativo garantizaría los principios generales del derecho de libertad y de justicia tratados anteriormente.

⁷¹ Pietro Sanchís, *op. cit.*

Pietro Sanchís señala que la frontera entre la determinación e indeterminación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es a su vez indeterminada.⁷² Como consecuencia, también es indeterminada la frontera de las cosas sobre las que la Constitución no dice nada y sobre las cosas que no se sabe si la Constitución dice algo o no dice nada, lo que contrasta con el artículo octavo transitorio de fecha 20 de diciembre del 2013 de la llamada reforma energética,⁷³ que refiere que las actividades de exploración y extracción del petróleo y de los demás hidrocarburos tendrán preferencia sobre cualquier otra actividad que implique el aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos afectados por aquéllas, y por tanto la ley preverá los términos y las condiciones generales de la contraprestación que se deberá cubrir por la ocupación o afectación superficial, o en su caso la indemnización respectiva.⁷⁴

La Constitución también cita que los títulos de concesiones mineras que se encuentren vigentes a la entrada en vigor del decreto referido y de aquellos que se otorguen con posterioridad,⁷⁵ no conferirán derechos para la exploración y extracción del petróleo y los demás hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos, sin perjuicio de los derechos previstos en sus propias concesiones. Los concesionarios deberán permitir la realización de estas actividades, y la ley preverá, cuando ello fuere técnicamente posible, mecanismos para facilitar la coexistencia de las actividades mencionadas en el presente transitorio con otras que realicen el Estado o los particulares.

El texto anterior sirve de contraste con el derecho del tanto o de preferencia desde dos puntos que en esta etapa expongo, ya que por una parte el texto *per se* del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁷⁶ no contempla supremacía alguna de actividad minera o actividades de exploración y extracción del petróleo y de los demás hidrocarburos, y tampoco la coexistencia entre estas actividades y la indemnización entre una y la otra.

⁷² Pietro Sanchís, *op. cit.*

⁷³ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, *op. cit.*

⁷⁴ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", *op. cit.*

⁷⁵ *Ibíd.*

⁷⁶ *Ibíd.*

La presente exposición por una parte prioriza (bajo una teoría económica de Estado) esta ponderación de derechos y de actividades destacadas en la reforma energética, y por otra parte desnaturaliza la misma ponderación respecto de los derechos de los titulares de los derechos reales y posesorios de los bienes sujetos a la exploración y explotación de hidrocarburos. Dicho aspecto es evidente de la dominación del Estado que restringe los principios de libertad y de justicia.

Lo hasta aquí expuesto no quiere decir que sea lo único presentado en el marco teórico de la presente tesis de investigación, sino que las obras hasta aquí analizadas permiten este enfoque.

CAPÍTULO 2. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA CONSTITUCIONAL MEXICANO

2.1. Antecedentes

El derecho de propiedad referido en el sistema jurídico mexicano regulado en los artículos 2, 14 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁷⁷ es vinculante con el artículo 21 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, suscrita por el Estado mexicano en San José de Costa Rica el 22 de noviembre de 1969 en la Conferencia Especializada Interamericana sobre derechos humanos.⁷⁸

De estos preceptos normativos se desprenden diversos derechos que pesan sobre *la propiedad*, sin embargo, en este capítulo se cuestionan los derechos inherentes a la propiedad privada, en la subcategoría de bienes inmuebles y derechos derivados de éstos, y en los derechos inherentes del suelo y subsuelo respecto de gobernados frente a otros gobernados, como consecuencia del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos y la ejecución e indemnización establecida en este procedimiento.

Barcelona Llop estima que en el sistema europeo los derechos que pesan sobre la propiedad corresponden a los que garantizan el derecho al respeto de los bienes, los que disciplinan las privaciones de la propiedad y los que habilita al Estado para reglamentar el uso de los bienes, de acuerdo con el interés general.⁷⁹

Coincido parcialmente con la clasificación de Barcelona Llop; si bien es cierto que existen diversos derechos que recaen sobre la propiedad, como el derecho

⁷⁷ *Ibíd.*

⁷⁸ Convención Americana de los Derechos Humanos, San José de Costa Rica, disponible en: https://www.senado.gob.mx/comisiones/desarrollo_social/docs/marco/Convencion_ADH.pdf

⁷⁹ Barcelona Llop, Javier, *Propiedad, privación de la propiedad y expropiación forzosa en el sistema europeo de derechos humanos*, España, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2013, pág. 20.

de respeto, las privaciones y la facultad del Estado de reglamentar la restricción y el uso de los bienes, las cuales, como dije, están reguladas por los artículos 2, 14 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,⁸⁰ vinculantes con el artículo 21 de la Convención Americana de los Derechos Humanos,⁸¹ en el sistema mexicano tienen una clasificación diversa que podríamos inferir tutelada bajo la misma óptica; frente al derecho de respeto tenemos los conocidos actos de molestia, actos restrictivos, actos invasivos, coercitivos, todos con la condición formal de satisfacer un sometimiento jurisdiccional en el que se cumplan las formalidades esenciales de algún procedimiento y de acuerdo con las leyes expedidas con anterioridad al hecho, previa satisfacción de la garantía de audiencia y de tutela judicial efectiva.

Frente a los actos privativos tenemos la expropiación, la desposesión, ocupación y privación, cuyas condiciones formales satisfacen un sometimiento normativo administrativo-jurisdiccional en el que se cumplan las formalidades esenciales de algún procedimiento de acuerdo con las leyes expedidas con anterioridad al hecho, con la debida satisfacción de la garantía de audiencia y de tutela judicial efectiva.

Respecto a la facultad del Estado de reglamentar la restricción y el uso de los bienes tenemos el orden público, el interés social, el interés económico del Estado, el aprovechamiento de interés nacional, la distribución equitativa de la riqueza pública, la conservación de los bienes, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En el caso concreto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, queda asentado que la nación mexicana es única e indivisible, y que los gobernados podemos acceder a las formas y modalidades de propiedad y tenencia de la tierra establecidas en la misma Constitución y en las leyes de la materia.⁸²

⁸⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", *op. cit.*

⁸¹ Convención Americana de los Derechos Humanos, *op. cit.*

⁸² Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", *op. cit.*, artículo 2o, "La Nación Mexicana es única e

Corresponde al Estado articular los mecanismos en los que se habilita a los gobernados el acceso, adquisición y uso de los bienes, de acuerdo con el interés general y con la propiedad privada.

Acerca del derecho para garantizar la protección y respeto de los bienes que tenemos, en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁸³ queda señalado que nadie podrá ser privado de sus bienes, posesiones o derechos, con la excepción de que se podrá privar de éstos siempre y cuando exista un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y de acuerdo con las leyes expedidas con anterioridad al hecho, y en el caso concreto corresponde a la figura objeto de análisis (procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos) cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento, el cual resulta ineficaz y no asegura una tutela judicial efectiva.

Los párrafos primero, tercero, cuarto, sexto, séptimo y décimo, fracciones I, II, IV, VI, VII del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁸⁴ resultan ser supuestos por los cuales se habilita al Estado para reglamentar el uso de los bienes de acuerdo con el interés general. En primer lugar tenemos la reserva de los bienes y de la propiedad a favor de la nación, cuando es la nación la que establece los mecanismos para la trasmisión del dominio a los particulares, y de esta forma se constituye la propiedad privada.

La nación impone a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y ésta se clasifica en pública, privada, agraria o ejidal, pequeña propiedad, pequeña propiedad ganadera y el patrimonio familiar. En la reserva

indivisible”, “VI. Acceder, con respeto a las formas y modalidades de propiedad y tenencia de la tierra establecidas en esta Constitución y a las leyes de la materia, así como a los derechos adquiridos por terceros o por integrantes de la comunidad, al uso y disfrute preferente de los recursos naturales de los lugares que habitan y ocupan las comunidades, salvo aquellos que corresponden a las áreas estratégicas, en términos de esta Constitución. Para estos efectos las comunidades podrán asociarse en términos de ley”.

⁸³ *Ibíd.*, artículo 14. “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.

⁸⁴ *Ibíd.*, artículo 27.

de los bienes, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reserva a la nación el dominio y aprovechamiento de todos los recursos naturales que se encuentren bajo la superficie terrestre y marítima.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación se rige por prescripciones pertinentes a la nacionalidad,⁸⁵ a la propiedad ejercida por las sociedades mercantiles,⁸⁶ por las atribuciones de las entidades públicas con fines de bien común⁸⁷ y por los núcleos de población ejidales y comunales.⁸⁸

La Convención Americana de los Derechos Humanos⁸⁹, establece en su artículo 21 derechos que garantizan el uso y goce de los bienes y la no privación de éstos, con la excepción del pago de una indemnización por razones de utilidad pública o del interés social, y en los casos y formas que establezca la ley, la usura y la explotación del hombre.⁹⁰

Asimismo, la Corte Interamericana de los Derechos Humanos exige que en caso de afectación al derecho de propiedad debe existir una indemnización, y que ésta debe ser adecuada, rápida y efectiva, pues en el caso de expropiación constituye un principio internacional, dejando de lado las reformas constitucionales descritas en el capítulo primero de esta investigación, me atrevo a afirmar que el sistema jurídico nacional y convencional, no deberían aplicar el mismo esquema jurídico que antiguamente tutelaba a la expropiación y al esquema indemnizatorio de la expropiación, esto debido a que los esquemas contemporáneos de afectación a la propiedad privada que actualmente conocemos (como la desposesión, ocupación, privación de la propiedad privada para la exploración y explotación de hidrocarburos), si bien es cierto que tienen el mismo objeto y fin (dígase el orden público, el interés social y la utilidad pública), también lo es que el sujeto obligado a materializar

⁸⁵ *Ibíd.*, fracc. I.

⁸⁶ *Ibíd.*, fracc. IV.

⁸⁷ *Ibíd.*, fracc. VI.

⁸⁸ *Ibíd.*, fracc. VII.

⁸⁹ Convención Americana de los Derechos Humanos, *op. cit.*

⁹⁰ *Ibíd.*, artículo 21, "Derecho a la Propiedad Privada. 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".

la indemnización por principio de cuentas es un particular beneficiado por un contrato o asignación para la exploración y explotación del hidrocarburo, por tanto, el contexto indemnizatorio y el sujeto obligado son diferentes, de ahí el nuevo tratamiento que se tiene que dar y que abordaremos más adelante.

Del estudio realizado a los preceptos normativos anteriormente citados considero que no se cuenta con un derecho real y tangible que garantice eficazmente el acceso a la propiedad, es decir, que el Estado brinde al gobernado una tutela plena, absoluta y libre a *la propiedad*, de lo que resulta una esperanza legítima y razonable de gozar de una libertad constitucional efectiva sobre la propiedad privada.

Nuestro sistema jurídico no es proteccionista del derecho de propiedad privada, al sustentarse en el positivismo resulta coactivo y coercitivo, teniendo por un lado la autorización constitucional de afectar la propiedad privada a través de diversos mecanismos, como antiguamente era la expropiación, y actualmente la desposesión, ocupación y la privación de la propiedad privada, estando implementado el sistema jurídico para resarcir de alguna o de otra forma estas afectaciones, como en el caso de la indemnización (que trataremos más adelante), sin embargo, no existe un dominio pleno ni justo a favor del gobernado.

El sistema jurídico no es preventivo del derecho de propiedad, pues a pesar de que el gobernado tenga a su favor los derechos de audiencia, debido proceso, seguridad jurídica, justo equilibrio y proporcionalidad para proteger la propiedad privada, ninguno actúa de manera preventiva contra las intervenciones o afectaciones que el Estado pueda hacer o inferir en un caso concreto, siendo ésta una forma de justificar que no garantiza el derecho de la propiedad privada, pues siempre estará latente la amenaza de afectación por parte del Estado.

El sistema jurídico no es proteccionista del derecho de propiedad privada sin audiencia y sin respetar el derecho del tanto o de preferencia; el Estado puede delegar a otros gobernados (concesionarios, contratantes, permisionarios) la afectación, la materialización de la desposesión, la ocupación, la privación de la

propiedad privada, así como la obligación de indemnizar sin audiencia previa del titular del predio afectado.

La protección al derecho de propiedad privada que se cuestiona se activa una vez cometida la afectación por parte del Estado, del concesionario o del sujeto subrogado en perjuicio del sujeto afectado o propietario, pues si bien es cierto que se le reconocen al gobernado derechos humanos inherentes a este derecho de propiedad hasta que no se cometa o materialice la afectación a la propiedad privada, también es cierto que el derecho de propiedad privada no puede defenderse o hacerse plenamente válido.

Por tal motivo surgen las siguientes cuestiones: ¿en qué momento se considera hecha la injerencia a la propiedad privada?, y ¿en qué momento se considera hecha la injerencia a la propiedad privada en el procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos?

Desde mi punto de vista, la injerencia se puede dar desde dos perspectivas: una formal y otra material. La *injerencia formal* se satisface por estar contenida en la norma, ya sea constitucional, reglamentaria o secundaria, y a su vez la clasifico en tres tipos: administrativa, jurisdiccional y coercitiva.

La injerencia formal *administrativa* ocurre en sedes administrativas, y comienza con la satisfacción de los requisitos de ley para satisfacer el orden público y el interés social, así como la identificación y delimitación del tipo de injerencia y la identificación de los gobernados afectados.

La injerencia formal *jurisdiccional* ocurre en sedes jurisdiccionales, y comienza también con la satisfacción de los requisitos de ley para instar la acción o pretensión en sede jurisdiccional, sea cual fuere ésta en contra del sujeto al que se le pretende afectar su propiedad privada.

La injerencia formal *coercitiva* comienza con la satisfacción de los requisitos de ley, pero ésta se da en todas las etapas materiales y se representa en la emisión de actos o determinaciones (administrativas o jurisdiccionales) que faculta la ley a la autoridad para el cumplimiento del fin deseado, como las medidas de apremio, apercibimientos, multas, arresto, las anotaciones marginales e inscripciones en registro público de la propiedad y del comercio,

las órdenes de restricción de acceso, uso o destino de la propiedad privada, de desposesión, de ocupación temporal, de ocupación superficial, de desalojo, del uso de fuerza pública y para el rompimiento de cerraduras.

La injerencia *material* se caracteriza por el ejercicio físico exteriorizado de la actividad de la autoridad, ya sea en sede administrativa o jurisdiccional, representada precisamente en esa materialidad de las órdenes de los múltiples actos administrativos y judiciales, dependiendo de la etapa de la injerencia en la que nos encontremos, como por ejemplo la elaboración del acto administrativo de inicio de procedimiento, la notificación de dicho procedimiento, el desahogo de las etapas procedimentales hasta la ejecución de dicha orden, representada como el acto desposesorio del derecho de propiedad, es decir, la orden de desalojo con uso de la fuerza pública, rompimiento de cerraduras y cateo.

Tratándose de la injerencia a la propiedad privada en el procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, y tomando en cuenta lo antes dicho, hay momentos de la afectación que se presentan en diversas clasificaciones:

- Cuando la autoridad sobrepasa los límites de la legalidad.
- Cuando el interés de la utilidad pública o el interés social denunciado por las autoridades o el particular es ilegítimo; agotado el procedimiento y obtenida la posesión se destina para un objeto diferente que no sea la exploración y explotación de hidrocarburos.
- Cuando se imponen al gobernado cargas que no le corresponden, tanto en el trámite de la ocupación superficial, como en la defensa de la propiedad privada.
- Cuando los medios empleados para obtener el acceso al bien y materializar la exploración y explotación de hidrocarburos no son los idóneos, o resultan excesivos para el gobernado.

- Cuando hay medidas menos gravosas que la privación para la consecución del fin legítimo perseguido por el orden público (la exploración y explotación de hidrocarburos).
- Cuando no se indemniza al gobernado, o al retardar la indemnización.
- Cuando se imponen al gobernado cargas que no le corresponden en la determinación o cuantificación de la indemnización.
- Cuando la indemnización solo contempla el valor autónomo de la propiedad privada sin considerar los daños y perjuicios que se puedan inferir al gobernado, la actividad económica preponderante del inmueble y del propietario, las afectaciones a su núcleo y entorno familiar, y los derechos y accesiones inherentes a la propiedad privada.
- Cuando la indemnización deje de ser adecuada, rápida y efectiva.
- Cuando la autoridad declara transferida o afectada la propiedad privada.
- Cuando la coerción para la celebración de tratos o convenios forzados perjudican al titular de la propiedad privada.
- Cuando el retardo voluntario para la no celebración de contratos perjudica al titular de la propiedad privada.

La injerencia a la propiedad privada en el procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos puede ocurrir en cualquier momento, y existe el riesgo latente en todo momento debido a que el supuesto de privación se encuentra permitido en ley, por lo que el problema fundamental es identificar los actos formales y materiales de ejecución que hacen permisibles los usos y abusos por los contratistas o asignatarios, los cuales a su vez tienen que cumplir los requisitos formales para hacer valer el derecho de propiedad.

2.2. Delimitación del derecho de propiedad

Lo que se ha descrito como derecho de propiedad privada solo protege el cuidado o conservación de la misma, siempre y cuando ya estén dentro o incorporados a la esfera jurídica del sujeto bajo el yugo normativo y dispositivo del Estado, pero existe una obligación a cargo del Estado de otorgar y garantizar la propiedad privada a todos los gobernados, ni existe obligación hacia el Estado de salvaguardar el derecho de libertad absoluta sobre la propiedad misma o sus accesiones, tampoco se protege la no intervención del Estado o de los concesionarios o asignatarios.

Existen *decretos dotatorios* que contienen las resoluciones presidenciales relativas a la dotación de tierra; a pesar de estar sustentados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional ya referido,⁹¹ se podría pensar que el Estado garantiza el derecho a acceder propiedad privada debido a que se reconoce el derecho para adquirir bienes a través de estos decretos, sin embargo, son un caso de excepción porque resultan exclusivos y destinados para la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades, para el desarrollo de la pequeña propiedad rural, para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y para las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción perpetrada por los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad, sin embargo, hasta el momento de completar la presente investigación no existe precedente alguno contemporáneo que indicara el otorgamiento de estos decretos dotatorios en zona urbanizada, o para personas que no pertenecieran a estos grupos sociales.

De acuerdo con lo anterior, existe una delimitación fáctica de este derecho que no está disponible para todos los gobernados, y que colisionan con lo anteriormente expuesto sobre el derecho de igualdad previsto en el artículo 1° de la norma constitucional.⁹²

Las delimitaciones al derecho de propiedad a que hemos hecho mención están tuteladas sobre una propiedad ya adquirida y sobre las accesiones de ésta

⁹¹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", *op. cit.*

⁹² *Ibíd.*

propiedad incorporada a la esfera jurídica del sujeto, sea cual fuere la forma o mecanismo legal usado para la incorporación de dicha propiedad al patrimonio del sujeto, como la herencia, legados, donación, cesión, derecho de preferencia o del tanto.

La delimitación de estos derechos, como se ha sostenido, protege solamente el uso y disfrute de los bienes que ya se poseen, más no así el de los titulares por adquirirse a través de un modo u otro, es decir, por algún bien o derecho futuro, pues la norma restringe que se protege o salvaguarda solamente la propiedad adquirida y no otra cosa, pues se consideraría una expectativa de derecho.

En caso de conflicto el afectado solo puede reclamar violaciones en la medida en que la intervención, afectación o acto arbitrario afecte sus bienes previamente adquiridos, motivo por el cual si un derecho, expectativa de derecho o accesión no están incorporados de manera fáctica en la esfera jurídica del gobernado, aunque tenga un derecho cierto y determinado, o aunque el derecho esté radicado en un futuro inminente, que a su vez no podrá ser defendido o difícilmente se hará valer plenamente mediante el ejercicio de la defensa al derecho de propiedad privada, debido a que no ha sido incorporado de manera material y jurídica a la esfera del gobernado, lo que se traduce en un derecho que no es constitucionalmente pleno ni efectivo.

2.3. Libertad de disponibilidad del derecho de propiedad

La fracción I del párrafo décimo del artículo 27 constitucional⁹³ dispone que los mexicanos tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y accesiones; en este punto me detengo para traer a colación el concepto de accesión propuesto por De Pina Vara, que refiere que la accesión es el derecho en virtud del cual el propietario de los bienes adquiere todo lo que ellos producen o se les incorpora natural o artificialmente.⁹⁴

⁹³ *Ibíd.*

⁹⁴ Pina Vara, Rafael de, *Diccionario de derecho*, Ciudad de México, Porrúa, 2001.

El artículo 883 del Código civil para el estado de Nuevo León refiere que la propiedad de los bienes otorga el derecho a todo lo que producen se les une o incorpora de manera natural o artificial.⁹⁵

El diverso artículo 884 establece que en virtud de la accesión, pertenecen al titular de la propiedad los frutos naturales, los industriales y los civiles.⁹⁶

El artículo 885 conceptualiza los frutos naturales como las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.⁹⁷ Resulta una excepción la incorporación plena de los frutos a la accesión de la propiedad desde el momento en que estos frutos están manifiestos o nacidos, como refiere el artículo 886 del código referido,⁹⁸ mientras que el artículo 747 señala que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.⁹⁹

El artículo 748 de este código establece que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.¹⁰⁰ El artículo 749 señala que están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que declara irreductibles a propiedad particular.¹⁰¹

Ahora bien, el artículo 830 del Código civil federal refiere que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.¹⁰²

⁹⁵ Cámara de Diputados del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. "Código civil para el estado de Nuevo León". *Periódico Oficial*, 29 de marzo del 2021, disponible en:

http://hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/CODIGO%20CIVIL%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf

⁹⁶ *Ibíd.*

⁹⁷ *Ibíd.*

⁹⁸ *Ibíd.*

⁹⁹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Código civil federal", *Diario Oficial de la Federación*, 11 de enero del 2021, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_110121.pdf

¹⁰⁰ *Ibíd.*,

¹⁰¹ *Ibíd.*

¹⁰² *Ibíd.*,

El artículo 831 de este código señala que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.¹⁰³

El artículo 836 del Código civil federal cita que la autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.¹⁰⁴

Los preceptos normativos anteriormente citados restringen a su vez las libertades que tiene el sujeto sobre su propiedad y modalidades sobre los bienes sujetos de propiedad privada, asimismo imponen condiciones al Estado, y en caso de actualizarse una afectación a la propiedad privada y en la especie corresponderá a la indemnización, de la cual más adelante nos ocuparemos.

Es importante precisar que la condición indemnizatoria no solo se atribuye de manera aislada al Estado, sino que se extiende hacia aquellos sujetos que a su vez lesionen o afecten la propiedad privada (concesionarios o asignatarios), motivo por el cual tiene cabida en el caso concreto cualquier persona física o moral a la que el Estado delegue por cualquier medio o instrumento jurídico una actividad amparada por una causa de utilidad pública y mediante indemnización; las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos se sitúan en este apartado, y sirven como base los supuestos previstos en la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos.¹⁰⁵

Considero que la propiedad privada no se debe limitar solamente a su naturaleza netamente material, sino que se deben maximizar el derecho de propiedad privada al tomar en consideración no solamente las accesiones que de ella emanen, sino también los derechos conexos, directos e indirectos, futuros, de fácil acceso o realización y expectativas de derecho, debiendo cuidar que estos derechos también sean incorporados dentro del patrimonio o en la esfera jurídica del sujeto.

¹⁰³ *Ibíd.*,

¹⁰⁴ *Ibíd.*

¹⁰⁵ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

Esto no solo se representa de manera física y metajurídica, pues existen diversos tipos de derechos accesorios de la propiedad, de los que resulta importante identificar y ejemplificar para su mayor comprensión, pues de ello depende que la protección del derecho de propiedad se vea maximizado al momento de hacerlo valer o defender la propiedad privada.

El derecho de usufructo forma parte integral de la propiedad; sirve como ejemplo que el sujeto "A" adquirió por donación la nuda propiedad de un bien inmueble, y el sujeto "B" en el mismo acto jurídico adquirió el usufructo vitalicio y en ejercicio de éste arrienda el inmueble a una concesionaria minera, motivo por el cual, en el caso de ser sujetos al procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, ambos sujetos son afectados por el acto desposesorio, es decir, cada uno en su esfera jurídica, uno por la pérdida de las rentas lícitas derivada de sus frutos y el otro por la afectación a su nuda propiedad.

Sin embargo, si maximizamos el derecho de propiedad, esta afectación se hace extensiva a un sujeto "C", que en este ejemplo es el concesionario minero que detenta la posesión derivada del contrato de arrendamiento, y que a su vez ha hecho mejoras al inmueble, e instaló un establecimiento comercial con infraestructura especializada cuyo éxito, modelo de negocios y utilidad dependen de la ubicación estratégica del inmueble, por lo que la afectación a este sujeto se puede determinar por los gastos para dismantelar los equipos y trasladarlos a otro lugar (mudanza), la afectación patrimonial por la pérdida de su ubicación y posición, las pérdidas de las utilidades lícitas, daños y perjuicios, las indemnizaciones laborales a trabajadores que tiene que hacer, incluso podría ser afectado por la pérdida absoluta del negocio, o sufrir un quebranto, gastos e intereses prendarios o crediticios, o el pago de impuestos.

Es importante destacar en este ejemplo que no existe voluntad de estos tres sujetos de someterse al procedimiento de ocupación para la exploración y explotación de hidrocarburos, es decir, son obligados y coaccionados en contra de su voluntad, sin embargo, la afectación al derecho de propiedad privada no solo conlleva producir los actos materiales de molestia desposesorios, sino que impone otras obligaciones de manera coactiva a la esfera jurídica de los

sujetos, pues al recibir una indemnización les impone cargas que no tenían antes del acto de molestia.

Surgen las siguientes cuestiones: ¿a cuál sujeto se indemnizará por la ocupación?, y ¿qué factores se deben tomar en cuenta para cuantificar la indemnización?

Para responder estas preguntas existen dos supuestos, el primero es el voluntario, en el cual las partes deberán convenir, debiendo tomar en cuenta los supuestos previstos en la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, que refiere que “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”.¹⁰⁶

Estos convenios o acuerdos de voluntades deberán establecerse tomando en cuenta las distintas formas o modalidades de uso, goce, afectación, o en su caso, adquisición que se convenga; los titulares de los terrenos, bienes o derechos tendrán derecho a que la contraprestación cubra diversos supuestos, según el caso:

Que reciban un pago por aquellas afectaciones de bienes o derechos diferentes a los de la tierra, así como la previsión de los posibles daños y perjuicios con motivo del proyecto a desarrollar, todo esto calculado de acuerdo con la actividad habitual de dicha propiedad; bajo estos supuestos, los sujetos A y C del ejemplo anterior podrían reclamar estos rubros en las negociaciones del sujeto A por aquellos bienes distintos a la tierra, y el C por los daños y perjuicios ocasionados por las pérdidas y la reubicación de las instalaciones de su planta minera.¹⁰⁷

¹⁰⁶ *Ibíd.*

¹⁰⁷ Secretaría de Energía, “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”, *Diario Oficial de la Federación*, 16 de marzo 2018, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/394003/Lineamientos_Contraprestaci_n_extracci_n_comercial_DOF.pdf

Se puede convenir a su vez una renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra. En este punto puede reclamar el sujeto B del ejemplo, pues a él corresponde el usufructo del inmueble.

Aunque el sujeto A podría reclamar el pago de 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, si se trata de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Este porcentaje no podrá ser menor al 0.5 por ciento ni mayor al 3 por ciento para el caso del gas natural no asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al 0.5 por ciento ni mayor al 2 por ciento.

El segundo es el procedimiento coactivo de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, donde concurren las mismas indemnizaciones o pagos anteriormente citados, pero en una etapa coactiva sujeta a diversos avalúos ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Los lineamientos normativos citados permiten conflictos, usos y abusos sobre los dueños de las tierras y poseedores, motivo por el cual tenemos que partir de un cambio de paradigma, y maximizar el derecho de propiedad privada mediante el derecho de justo equilibrio (que referiré más adelante), teniendo como pilar el iusnaturalismo, ya que nos encontramos ante lo que Alchourrón describe como un conjunto de normas condicionales que no satisface la ley de refuerzo del antecedente,¹⁰⁸ y cita que una obligación condicional (A/B) es derrotada por una condición C, cuando no hay obligación de hacer si A si B se da conjuntamente con la condición derrotante C. Esta situación también puede ser descrita por la presencia de C que cancela la obligación de A, a pesar de la presencia de B.

¹⁰⁸ Alchourrón, Carlos E., *Fundamentos para una teoría general de los deberes*, España, Marcial Pons, 2010, pág. 105.

2.4. El principio de justo equilibrio

Una vez delimitado el derecho de propiedad privada, y en el caso que nos ocupa, el artículo octavo del decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de energía,¹⁰⁹ señala una privación directa e inminente al derecho de la propiedad privada de los gobernados, materializada por las figuras de ocupación o afectación superficial.

Esta privación del derecho de propiedad tiene como contexto el carácter estratégico de las actividades de exploración y extracción del petróleo y de los demás hidrocarburos, así como el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, los cuales se consideran de interés social y orden público, y tendrán preferencia sobre cualquier otra actividad que implique el aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos afectos a aquéllas.¹¹⁰

Sin embargo, por más extraño que pueda parecer, esta privación al derecho de propiedad no es totalmente arbitraria, ya que establece un sistema dispositivo jurídico para prever una contraprestación que se deberá cubrir por la ocupación o afectación superficial, o en su caso, por la indemnización respectiva.

En el caso concreto, el orden constitucional en el segundo párrafo del artículo octavo transitorio del decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,¹¹¹ que actualiza la existencia del principio general de derecho del justo equilibrio, principio situado entre el interés general y la protección de los derechos individuales o de salvaguarda de los derechos fundamentales del individuo; dicho principio se actualizaba antiguamente en la indemnización de la expropiación, la cual fue abolida.

Sin embargo, ahora cobra fuerza en la maximización de las indemnizaciones y pagos sujetos a la ocupación o afectación superficial de tierras, y evita que la

¹⁰⁹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, *Diario Oficial de la Federación*, 20 de diciembre de 2013, artículo octavo transitorio.

¹¹⁰ *Ibíd.*

¹¹¹ *Ibíd.*

medida privativa del derecho de propiedad coercitiva del Estado sea alevosa, definitiva e inconstitucional.

La noción de privación no se identifica solo con la ocupación o afectación superficial formal de tierras, sino que abarca una afectación de hecho, es decir, directa e indirecta a todos los bienes y derechos inherentes al derecho de propiedad, ya que esta indemnización no puede limitarse solamente al valor de la tierra, sino también deben considerarse para la cuantificación de dicha indemnización las accesiones inherentes a la propiedad ya referidas, los derechos y bienes que pesen sobre la propiedad, el uso, goce y disfrute de la misma, las actividades económicas y de vida que desarrolla el sujeto sobre ésta y los intereses por demora en el pago, pues este sujeto no solo es el titular de un interés patrimonial que constituye un bien, sino de su patrimonio y de su derecho de propiedad.

2.5. Algunos alcances del principio de justo equilibrio

El principio del justo equilibrio debe interpretarse bajo criterios más generosos para el pago de las indemnizaciones a favor de los gobernados, y debe tomarse en cuenta el uso, destino, el objeto y el fin que se dará a los bienes frente a la privación y afectación al derecho de propiedad.

En el particular, el uso, destino, el objeto y la finalidad corresponden a las actividades de exploración y extracción del petróleo y de los hidrocarburos, así como al servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, actividades que se consideran de interés social y orden público, por lo que tendrán preferencia sobre cualquier otra que implique el aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos afectos a aquellas actividades.

El derecho de propiedad privada, como dijimos, está regulado por los artículos 2, 14 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,¹¹² el tercer párrafo del citado artículo 27 que confiere al gobernado una protección al derecho de propiedad, debido a que la nación regula el beneficio social y el aprovechamiento de los elementos 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.¹¹³

La aplicación e interpretación del principio de justo equilibrio quedan maximizadas a favor del gobernado no solo para proteger su derecho de propiedad privada, sino también al momento de pagar la indemnización por concepto de la privación del derecho de propiedad, ponderando a su favor la referida distribución equitativa de la riqueza pública al someter el uso, destino, objeto y finalidad que se le dará a los bienes ante la obtención de riqueza que percibirá el Estado por obtener a su favor la privación y afectación del derecho de propiedad del gobernado, con la finalidad de obtener recursos económicos por la exploración y explotación de hidrocarburos.

Se trata de un principio que en todo momento deberán maximizar a favor del gobernado las autoridades administrativas y los tribunales en aquellos

¹¹² Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, *op. cit.*

¹¹³ *Ibíd.*, artículo 27, párrafo tercero.

procedimientos de cuantificación y determinación de la indemnización por concepto de ocupación o afectación superficial y del subsuelo de tierras.

De no aplicarse el principio de justo equilibrio no se lograría una tutela efectiva de los derechos humanos que protege el artículo 27 a favor del gobernado y de su propiedad privada, pues no se cumplirían los fines constitucionales que ampara el justo equilibrio, y no se regularía el beneficio social, ni se aprovecharían los elementos naturales susceptibles de apropiación de manera equilibrada, ni se realizaría la distribución equitativa de la riqueza pública, ni se lograría el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población de los ámbitos rural y urbano.

Considero que el principio de justo equilibrio soluciona el problema de la colisión del derecho de propiedad privada con la utilidad pública y el bien social, salvaguarda el Estado de derecho, brinda una seguridad jurídica y otorga justicia al caso concreto.

Este principio de justo equilibrio se materializa en el procedimiento coactivo de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, junto con los principios de proporcionalidad, legalidad, igualdad, libertad, tutela judicial efectiva, seguridad jurídica, ya que el principio del justo equilibrio se diferencia de los demás porque se sitúa entre el interés general y la protección de los derechos individuales o salvaguarda de los derechos fundamentales del individuo.

2.6. El principio de justo equilibrio y el principio de proporcionalidad

Como ya se dijo, el principio de justo equilibrio se sitúa entre el interés general y la protección de los derechos individuales o salvaguarda de los derechos fundamentales del individuo.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación distingue entre el principio de proporcionalidad con el de proporcionalidad tributaria, y expone que no debe confundirse el principio de proporcionalidad entendido como herramienta de interpretación para establecer los límites en la relación de los principios

constitucionales contendientes en caso de colisión, ya entre ellos o con algún bien jurídico constitucionalmente legítimo, de acuerdo con el concepto fiscal contenido en la fracción IV del artículo 31 constitucional.¹¹⁴ Efectivamente, el principio de proporcionalidad como instrumento de interpretación sirve para hacer una ponderación sobre la idoneidad, fin legítimo y debida adecuación de la intervención estatal en los derechos fundamentales del gobernado. También supone una característica de necesidad e indispensabilidad de la intervención, al tiempo que sirve de factor de moderación. En suma, la estructura argumentativa del principio de proporcionalidad permite lo siguiente: 1) determinar la importancia del derecho fundamental y el fin judicial o legislativo que se le opone; 2) comparar la relevancia de ambos, es decir, las intensidades en que éste se beneficia por la intervención en aquél; y 3) formular una regla de precedencia entre dichas posiciones que disponga el interés que debe ceder frente a otro en algún caso concreto, si el protegido por el derecho fundamental o el principio constitucional que apoya el fin judicial o legislativo. En cambio, el principio de proporcionalidad tributaria se refiere a la capacidad económica de los contribuyentes, y establece una premisa de contribución para que los que disponen de mayores posibilidades económicas tributen de manera cualitativamente superior a la de quienes tienen posibilidades más reducidas.¹¹⁵

En el caso del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos en su fase coactiva y la ejecución e indemnización establecida como consecuencia de este procedimiento, no se debe confundir la aplicación de estos dos principios, pues si bien es cierto que entre ambos media una similitud en cuanto al contexto, no es así respecto del fin y aplicación de cada principio.

No se deben imponer cargas desproporcionadas o excesivas al gobernado, ya que la proporcionalidad acaba por confundirse con la indemnización misma. Estos dos principios se incrementan en aspectos diversos a la simple indemnización del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y

¹¹⁴ *Ibíd.*

¹¹⁵ Suprema Corte de Justicia de la Nación, "Principio de proporcionalidad y proporcionalidad tributaria. sus diferencias", *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXVIII, septiembre de 2008, disponible en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/168824>. Como referencia, su rubro es el principio de proporcionalidad y la proporcionalidad tributaria, sus diferencias.

explotación de hidrocarburos, ya que se busca proteger al gobernado de cargas excesivas que rompen la relación razonable de proporcionalidad entre la finalidad de la utilidad pública perseguida y los medios empleados.

Si se respeta el principio de justo equilibrio y no se hace caer sobre el gobernado una carga desproporcionada, deben tomarse en consideración las modalidades de indemnización previstas en la legislación interna.¹¹⁶

Tomo el ejemplo que describe Barcelona Llop, donde la demora injustificada de abonar la indemnización provoca que los interesados soporten una carga desproporcionada y excesiva que rompe el justo equilibrio que debe existir entre la protección de la propiedad y las exigencias del interés general.¹¹⁷

Si bien es cierto que los principios de justo equilibrio y de proporcionalidad acaban por ser determinantes para que el gobernado obtenga o acceda a una compensación adecuada en la etapa final de la ejecución no plena, pero cuando menos más adecuada a la realidad, también es determinante que estos principios deben maximizarse en las demás etapas del fenómeno analizado, como las etapas iniciales e intermedias del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, así como en su ejecución material. Los anteriores aspectos no se han sometido a ningún tribunal o autoridad administrativa.

Si las privaciones que expongo están previstas en la ley, y en ella se establecen los requisitos formales y legales que se deben reunir, es previsible que se generen consecuencias incompatibles con el derecho de propiedad privada a partir del principio de justo equilibrio entre el interés general y la protección de los derechos fundamentales.

¹¹⁶ Barcelona Llop, *op. cit.*, pág. 129.

¹¹⁷ *Ibíd.*, pág. 130.

CAPÍTULO 3. EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS.

3.1. Antecedentes

En esta parte del trabajo haré un análisis sobre el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, el cual tiene tres etapas, la primera mediante un procedimiento de conciliación entre el concesionario o asignatario con el titular de los derechos de la tierra sin que exista intervención alguna de terceros o autoridades, la segunda mediante un procedimiento de conciliación entre el concesionario o asignatario con el titular de los derechos de la tierra (en esta etapa intervendrá la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano), y en una tercera etapa coactiva o forzosa que servirá como fenómeno de análisis.

A partir de esta figura creada en la nueva política petrolera adoptada por el gobierno mexicano a partir de la reforma energética, donde el 12 de diciembre del 2013 el Ejecutivo federal presentó una iniciativa de reforma a los artículos 25 y 27 de la Constitución, así como a diversas normas secundarias, y fue aprobada por el Senado de la República el 11 de diciembre de 2013 y por la Cámara de Diputados un día después.

La principal herramienta implementada por el Estado mexicano para la realización y ejecución de la política petrolera emplea contratos y asignaciones para explorar y extraer hidrocarburos, sin embargo, tiene que existir un procedimiento para hacer efectiva la ocupación y ejecución de las concesiones en aquellos casos donde las partes no puedan llegar a determinados acuerdos sobre los supuestos que establece el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,¹¹⁸ del cual más adelante me ocuparé.

Con la finalidad de explorar el fenómeno objeto de estudio, las partes y los conceptos fundamentales permitirán caracterizar una nueva teoría sobre las servidumbres para explorar y explotar hidrocarburos, e intentaré delimitar el

¹¹⁸ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

ámbito jurídico y procesal de éstas delimitando sus aspectos conciliatorio y coactivo; además, describiré bajo la teoría del caso que la segunda etapa de negociación no lo es, ya que reúne características propias de un procedimiento seguido en forma de juicio, cuyo propósito consiste en obtener la servidumbre para explorar y explotar hidrocarburos. Considero que la participación del testigo social es ineficaz, y describiré sus debilidades y fortalezas jurídico-procesales, correlacionaré el proceso en sede jurisdiccional, así como el procedimiento en sede administrativa para obtener la servidumbre legal de hidrocarburos para explorar y explotar los mismos, describiré las implicaciones dilatorias administrativas de cada una de ellas, y demostraré que: 1) el principio de justo equilibrio y ponderación sirven para resolver las controversias dentro del procedimiento conciliatorio legal coactivo y proceso de servidumbre legal para explorar y explotar hidrocarburos; 2) el derecho procesal se ha creado para aplicarse como un sistema único, sistemático y eficaz, sin embargo hace manipulable y unilateral a favor de contratista o concesionario el procedimiento conciliatorio previsto en el artículo 106, fracción II de la Ley de hidrocarburos;¹¹⁹ 3) la participación del testigo social no es eficaz; 4) el derecho procesal vigente no puede dirimir las controversias derivadas de los derechos reales de las tierras que tienen los titulares y los asignatarios o contratantes de hidrocarburos a través del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

También, haré una descripción general de los actores que concurren sobre la servidumbre legal de hidrocarburos contenida en el uso y ocupación superficial para explorar y explotar hidrocarburos, para luego explorar el marco legal que regula el mismo, así como la problemática jurídica en la ejecución y materialización conciliatoria y coactiva para obtener la servidumbre de hidrocarburos en función no de los contratos y asignaciones de hidrocarburos y de la norma, donde mi punto de vista no se requiere demostrar aspectos generales del contrato y sus diferentes tipologías para describir cómo deberán ejecutarse o hacerse valer para obtener la servidumbre legal de hidrocarburos; en una segunda fase, supuestamente conciliatoria que reúne las características de un procedimiento y no de conciliación, se describirá el aspecto coactivo, es decir, el caso donde el titular de la tierra o poseedor se niegue convenir o

¹¹⁹ *Ibíd.*

negociar con el contratista o asignatario, o donde éstos no lleguen a un convenio satisfactorio, y por último, se realizarán las conclusiones de todo el estudio para buscar soluciones o alternativas que el procedimiento no puede resolver respecto de las controversias entre los asignatarios o contratantes de hidrocarburos y los titulares de los derechos reales de las tierras sujetas a estas concesiones, esto bajo la perspectiva de los usos y abusos por las autoridades y contratistas.

También se identificarán usos y abusos para la obtención de acuerdos forzados por los concesionarios en las negociaciones del procedimiento en estudio, respecto de la ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos en torno al examen de un caso real llevado bajo la perspectiva de esta tesis y de los textos de las disposiciones de las normas que la regulan, donde se concluirá que el presente estudio constituye una aportación importante y valiosa ante la escasa bibliografía en el tema, a pesar de ser el derecho energético y las servidumbres legales de hidrocarburos una rama jurídica fundamental para México.

3.2. Las partes que intervienen en las fases del uso y ocupación superficial

Los sujetos que intervienen en un procedimiento o proceso se clasifican en sujeto activo (actor) y sujeto pasivo (demandado), frente al cual corresponde el poder de obrar.

La causa de acción pertenece a un estado de hechos y de derecho, razón por la cual corresponde una acción, que por regla general se divide a su vez en dos elementos: una relación jurídica y un estado de hecho contrario al derecho (*causa pretendi*). El objeto al que tiende el poder de obrar lo que se pide (*petitium*), donde aquello que inmediatamente se pide es la actuación de la ley, que en las acciones singulares se presenta individualizada en un determinado acto.

Sobra decir que sujetos y objetos forman parte de la servidumbre legal de hidrocarburos, y los objetos varían atendiendo a la naturaleza del bien

inmueble sujeto de servidumbre, es decir, si el bien corresponde a la propiedad privada o corresponde al régimen agrario.

En este punto me permito realizar exploratoriamente una clasificación y conceptualización de los sujetos que considero pueden intervenir en el fenómeno que se analiza: a) el *contratista* o persona física o moral; b) el *asignatario*, en este caso Petróleos Mexicanos (Pemex) y las empresas productivas estatales; c) el *concesionario*, se trata de los mineros; d) las *comunidades* o grupos agrarios que poseen tierras; e) los *ejidos* o grupos agrarios con personalidad jurídica y patrimonial; f) los *titulares de derechos reales*, personas físicas o morales propietarias de los derechos; g) los *titulares de derechos posesorios*, personas físicas o morales que detentan la posesión originaria de los inmuebles; h) la *Comisión Nacional de Hidrocarburos*, entidad encargada de regular la participación de las empresas públicas y privadas y asegurar la legalidad en los contratos celebrados; i) la *Secretaría de Energía*, órgano gubernamental encargado de conducir la política energética del país; j) los *testigos sociales*, personas físicas y morales que atestiguan los procesos de negociación entre los asignatarios; k) los *jueces de distrito en materia civil*, es el organismo adscrito al Poder Judicial de la Federación encargado de homologar los convenios realizados entre asignatarios y los titulares de los bienes; l) el *Tribunal Unitario Agrario*, organismo federal encargado de homologar los convenios celebrados entre asignatarios y titulares de los bienes; m) la *Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano*, dependencia encargada del desarrollo agrario, urbano y de vivienda.

Los sujetos y autoridades anteriormente citados son los actores dentro de las fases del uso y ocupación superficial en cualquiera de sus etapas, de acuerdo con la legislación en materia de hidrocarburos.

3.3. Conceptos fundamentales

La presente investigación se delimita a explorar la figura jurídica del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, el cual se compone de una etapa de libre conciliación y otra etapa coactiva, relacionada con la servidumbre legal de hidrocarburos prevista

en los artículos 100 a 108 de la Ley de hidrocarburos,¹²⁰ que puede ser ventilada jurídicamente en dos tipos de sedes, una administrativa y otra jurisdiccional, generándose diversos conflictos jurídicos en cada sede por los operadores del uso y ocupación superficial, los cuales pretendo esclarecer, para lo cual necesitaremos primeramente reducir y conceptualizar el fenómeno de estudio.

La conceptualización que me permito realizar en este punto corresponde positivamente a la norma sustantiva en materia civil federal, la cual puede ser interpretada por medio de la hermenéutica jurídica para evidenciarla y definir civilmente a la servidumbre como “gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”,¹²¹ y consistente en no hacer o en tolerar cualquier hecho que no esté determinado por la ley, o los actos en que se constituyó la servidumbre.¹²² De los preceptos normativos se pueden identificar los siguientes elementos: 1) La existencia de un inmueble; 2) Que sea ajeno, 3) Que sea ejercido o afecte derechos; 4) que esté determinado por la ley o acto jurídico.¹²³

Dejando de lado sus elementos pasaremos a su característica esencial, que se trata de un derecho real. Como ya se había asentado, el derecho real es aquél que atribuye a su titular un señorío inmediato y directo sobre la cosa. Tal derecho se opone a todos y por eso se llama absoluto.¹²⁴

Este derecho real es el punto de contacto sobre el que pesan las servidumbres legales de hidrocarburos, como más adelante veremos.

Acerca de la reducción del objeto de estudio es importante precisar que existe una clasificación de servidumbres, dentro de las que destacan las reales, personales, continuas, discontinuas, aparentes, no aparentes, legales, de desagüe, de acueducto, de paso y voluntarias.

¹²⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

¹²¹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Código federal de procedimientos civiles”, *Diario Oficial de la Federación*, 9 de abril del 2012, artículo 1057, disponible en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/6.pdf>

¹²² *Ibíd.*, artículo 1058.

¹²³ *Ibíd.*, artículo 1058.

¹²⁴ Breccia et ál., *op. cit.*, págs. 429-439.

En este estudio no se abordarán las servidumbres clásicas o establecidas por el derecho civil a partir del derecho romano, ni tampoco las características que asumen actualmente en el derecho; en el caso concreto de la reducción analizaremos únicamente las servidumbres legales de hidrocarburos que amparan el objeto de estudio.

La constitución de las servidumbres legales de hidrocarburos (de manera analógica a la explotación y la ocupación temporal minera) constituyen emanaciones del principio de utilidad pública que campea en la reforma energética, y como ejemplo ilustrativo se encuentra el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,¹²⁵ señala expresamente que la propiedad también debe cumplir una función social.

Pero además, la propiedad de los productos del subsuelo asume especiales características en la Constitución, donde el citado artículo 27 los considera como propiedad directa e imprescriptible de la nación, e incluso ahora determina que se expedirán concesiones a particulares en materia de petróleo y carburos de hidrogeno, pero antes de la reforma solo podían ser explotados directamente por la nación.

En tal virtud, estando las servidumbres legales de hidrocarburos regidas por disposiciones de orden público, su naturaleza responde a diversos que imperan en las servidumbres de carácter puramente civil, y exploraré estos principios particulares más adelante, y evidenciaré aspectos que no fueron tratados por Morineau en su obra *Los derechos reales y el subsuelo en México*,¹²⁶ ya que partió su exposición desde la óptica civil y positivista, donde se concreto solamente a realizar una relatoría histórica de la servidumbre; sin embargo, su conclusión dista mucho de la presente investigación, pues en la época de su obra solamente el Estado estaba autorizado para realizar trabajos de exploración y explotación; en la actualidad esto ha cambiado, siendo optativo para el estado concesionar esas actividades a terceros particulares.

Morineau se concretó a clasificar las servidumbres, a citar las comúnmente usadas en el sistema jurídico mexicano desde una óptica conceptualmente

¹²⁵ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", *op. cit.*

¹²⁶ Morineau, *op. cit.*, pág. 16.

civilista, sin embargo, no toma postura alguna respecto de su materialidad o efectividad, su aplicación, uso y ejecución, tampoco expuso si sobre éstas puede pesar un derecho de preferencia o no entre los titulares de los derechos en conflicto, o si la servidumbre puede colisionar con una concesión, aspectos relevantes, ya que en su tratamiento considero que no han sido abordados en la forma en que se tratan en esta investigación.

Una de las funciones principales de la ciencia jurídica es purificar el lenguaje jurídico, por lo que transformar el lenguaje común en técnico satisface la función de la ciencia jurídica.

Por ello, si se afirma que la naturaleza teleológica de la servidumbre legal de hidrocarburos no es de carácter civil sino administrativa, existe una amplia materia de estudio para esta investigación.

Como consecuencia de esta servidumbre se materializa la ocupación temporal, que según Badia corresponde al acto administrativo por el cual el Estado (en forma transitoria o temporal) entra en posesión material, total o parcial del bien inmueble de un gobernado para satisfacer uno o varios requerimientos de utilidad pública, lo que da lugar al pago de la indemnización correspondiente.¹²⁷

De forma directa o expresa, ni la Ley de hidrocarburos ni su reglamento conceptualizan la ocupación superficial, la cual considero que se identifica como una forma o modalidad material de uso, goce y afectación posesoria, y se clasifica igual a una figura jurídica contractual asequible al arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación temporal, compraventa, permuta o cualquier otra que no contravenga la ley y que limita el dominio.

Surge como interrogante si la naturaleza de la ocupación superficial, servidumbre o también llamada servidumbre legal de hidrocarburos, que *per se* corresponde al derecho civil o al derecho administrativo; considero que mi criterio se apoya en las ideas de Bobbio, basándome en su doctrina de la naturaleza de las cosas y la interpretación teleológica oportunas para robustecer mi punto de vista, que en otras palabras, la existencia de una

¹²⁷ Badía, J.F., *Estudios de ciencia política*, Madrid, Tecnos, 1985.

costumbre no necesariamente coincide con su existencia de derecho, es decir, con su validez.¹²⁸

El sistema jurídico en materia energética atiende en su totalidad al sistema positivista de dominación del Estado, en el cual no hay más ordenamiento jurídico e imperio que el Estado mismo, y a su vez en el ordenamiento del Estado no existe más fuente que la ley de orden público. Debido a esto se puede retomar la idea de Asquini: “la idea la existencia de una realidad objetiva de las que puede extraer las reglas jurídicas”.¹²⁹

La naturaleza de las cosas sirve para encontrar la regla, pero es la norma la que autoriza al intérprete a buscar dicha regla siguiendo la naturaleza de las cosas que hace de la regla encontrada una regla formalmente jurídica. Se hace inevitable el momento de elaboración de la regla y el momento de la calificación jurídica de dichas cosas.

Hart refiere que los principios y argumentos morales no son jurídicamente relevantes *proprio vigore*, es decir, solamente porque sean moralmente correctos o aceptables socialmente, sino en la medida de que hayan sido incorporados al ordenamiento por alguno de los procedimientos reconocidos en el mismo, como el procedimiento legislativo.¹³⁰

También he tomado nota de lo expuesto por Bulygin, donde en el positivismo (al menos en su versión más evolucionada y realista) no se encuentra ninguna dificultad para considerar como normas jurídicas aquellos modelos de conducta que cuentan con cierto respaldo social, en concreto, con un respaldo suficiente como para imponerse mediante el uso de la fuerza; en cualquier sistema jurídico, pero especialmente en el sistema primitivo (la costumbre), cuando menos han de gozar de este respaldo social que permita predecir que en caso

¹²⁸ Bobbio, *op. cit.*

¹²⁹ Asquini, A., “La natura del fatti come fonte di diritto. Archivio giuridico”, *Scritti giuridici*, vol. I, Padua, Cedam, 1936, págs. 129-167.

¹³⁰ Hart, H., “El nuevo desafío al positivismo jurídico”, *Sistema: Revista de Ciencias Sociales*, núm. 36, 1980, pág. 7.

de desviación por parte de los destinatarios se producirá una reacción jurídica, es decir, un acto de coacción.¹³¹

En el sistema formalista jurídico, el uso y la ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, mejor llamada *servidumbre legal de hidrocarburos per se*, se refiere a la relación medio-fin de Ihering: “El fin es el creador de todo derecho”.¹³²

De lo anteriormente expuesto considero que se pueden enunciar las siguientes afirmaciones:

1. No por el hecho de ser una servidumbre legal (por estar descrita en una ley civil) de naturaleza civil se atenderá a la naturaleza del bien si es agrario o de propiedad privada.
2. La ocupación superficial, servidumbre o también llamada servidumbre legal de hidrocarburos *per se*, se creó para cubrir ciertos fines de orden público e interés social, correspondiente al ámbito de su necesidad, interpretación, aplicación y ejecución a la sede administrativa derivada de los bienes de la nación.
3. La naturaleza administrativa de la ocupación superficial, servidumbre o también llamada servidumbre legal de hidrocarburos *per se*, es idónea para realizar los actos encaminados a la obtención de los fines para la cual fue creada, y en la especie de forma enunciativa, más no limitativa, y comprende el derecho de tránsito de personas, el de transporte, conducción y almacenamiento de materiales para la construcción, vehículos, maquinaria y bienes de todo tipo; la construcción, instalación o mantenimiento de la infraestructura, y la realización de obras y trabajos necesarios para el adecuado desarrollo y vigilancia de las

¹³¹ Bulygin, E., “Sentencia judicial y creación del derecho”, en Alchourrón, C.E. y E. Bulygin, *Análisis lógico y derecho*, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales, 1991, pág. 635.

¹³² Valdés Villarreal, Raúl, “El fin es el creador de todo derecho” “La interpretación como descubrimiento del sentido objetivo de las tendencias legales (tendencias objetivistas en la interpretación del derecho)”, *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, tomo IX, números 35-36, pág. 17.

actividades amparadas por virtud de un contrato o asignación, así como todas aquellas acciones necesarias para tal fin. Y en la especie la finalidad consiste en garantizar el cumplimiento de la licitación del aprovechamiento de hidrocarburos; el entorno jurídico que pesa sobre él es netamente administrativo, la explotación de hidrocarburos y el desarrollo económico del país, entre algunos fines, apartándose de la sede civil en su aplicación y ejecución.

4. La ocupación superficial, servidumbre o también llamada servidumbre legal de hidrocarburos *per se*, nace y se desarrolla en el sistema jurídico previsto en el derecho administrativo. Tutela la dominación del Estado sobre los derechos reales y posesorios de los titulares de los predios afectados a la servidumbre de hidrocarburos, desnaturalizando la sede civil, y surge así como concepto propio del derecho administrativo.
5. El sistema jurídico administrativo es obligatorio, y todos los medios operativamente aptos para alcanzarlo pertenecen al sistema de derecho administrativo.

Bajo este contexto, la presente exposición tiene la tarea de establecer no lo que es o se cree que puede ser, sino lo que jurídica y científicamente debe ser administrativo.

Pero el deber ser presupone un juicio de valor que no siempre puede ser verificado, pero sí justificado con argumentos fácticos, como los anteriormente expuestos.

Hay que añadir que no debemos caer en el error de considerar que el uso y ocupación es un procedimiento autónomo o único, siendo el caso que a su vez posee tres procedimientos diferentes:

1. El primero es la etapa de negociación libre entre los interesados, donde se atiende a la naturaleza del inmueble afectado (propiedad privada), y una vez satisfecha la libre negociación entre los interesados, conocerá y

sancionará el juez de distrito en materia civil para aquellos inmuebles sujetos de propiedad privada; dicho juzgador elevará a la categoría de cosa juzgada dicho convenio o contrato que celebren los contratistas o asignatarios con los titulares o poseedores de las tierras.

2. Segundo, conocerá el Tribunal Unitario Agrario aquellos contratos o convenios que celebren los contratistas o asignatarios con los titulares o poseedores de las tierras de naturaleza agraria, recordando que el derecho agrario corresponde a la casa del derecho administrativo.
3. Tercero, los dos puntos que anteceden corresponden única y exclusivamente a la etapa conciliatoria, de convenio o negociación, pero en el supuesto de que las partes no lleguen a un arreglo y transcurran en exceso el plazo de 180 días a que se refiere el artículo 106 fracción II de la Ley de hidrocarburos,¹³³ se sujetan a un procedimiento administrativo en forma de juicio, pues el asignatario o contratista deberá solicitar una mediación a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano por un plazo de 30 días más, como lo prevé el artículo 108 de la Ley de hidrocarburos,¹³⁴ y si las partes no alcancen un acuerdo, la Secretaría de Energía podrá solicitar de forma directa 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, aspectos los anteriores que busca reducir el fenómeno de estudio.

En este supuesto, y agotado el procedimiento administrativo a que se hace alusión, lo conocerá el juez de distrito en materia administrativa en turno (aspecto no contemplado hasta este momento en la presente etapa de la investigación), lo que genera un problema jurídico para los sujetos procesales que tiene que resolverse.

¹³³ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

¹³⁴ *Ibíd.*

También identificaré los complejos problemas de las servidumbres legales de hidrocarburos, y realizaré un examen de las normas que la regulan, y concluiré que este estudio constituye una aportación importante y valiosa a la escasa bibliografía de una rama jurídica fundamental para México, como el derecho energético y las servidumbres legales de hidrocarburos hoy sujetas de estudio.

La servidumbre legal de hidrocarburos se cataloga como servidumbre legal por estar regulada en una norma sustentada en los artículos del Código civil federal, que establecen que la servidumbre legal queda establecida por la ley en razón de la utilidad pública y privada,¹³⁵ que la servidumbre legal es aplicable según lo dispuesto por la ley,¹³⁶ que lo relativo a la servidumbre establecida para la utilidad pública o comunal se regirá con apego a derecho,¹³⁷ y que la servidumbre fundada en la utilidad pública o comunal quedará establecida por leyes y reglamentos especiales.¹³⁸

Por lo anteriormente citado, se puede identificar perfectamente que la servidumbre legal de hidrocarburos atiende solo conceptualmente a la especialidad de la ley civil, pero administrativamente responde a la dominación del Estado.

Al continuar con la reducción del tema, toma vida la servidumbre legal de hidrocarburos contenida en la Ley de hidrocarburos, que en su artículo 109 establece el objeto ámbito de validez y de acción sobre el que será ejercida la servidumbre legal de hidrocarburos por el contratista o asignatario.¹³⁹

De lo anteriormente referido nace el siguiente cuestionamiento: ¿la servidumbre legal de hidrocarburos solo puede ser ejercida para satisfacer los supuestos previstos en el artículo 109 de la Ley de hidrocarburos?

Desde mi punto de vista, el principio general del derecho que tutela es de carácter económico y persiste a través del tiempo, es variable y pretende

¹³⁵ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Código civil federal", *Diario Oficial de la Federación*, 11 de enero del 2021, Artículo 1068, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_110121.pdf

¹³⁶ *Ibíd.*, Artículo 1069.

¹³⁷ *Ibíd.*, Artículo 1070

¹³⁸ *Ibíd.*, artículo 844.

¹³⁹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

satisfacer las necesidades económicas y sociales del Estado, motivo por el cual considero es netamente descriptivo, más no limitativo, y por el cual se puede extender su ámbito de aplicación en una ejecución material de validez.

¿La servidumbre legal de hidrocarburos es de carácter civil de acuerdo con su naturaleza? Como ya se expuso, su naturaleza, aplicación y ejecución pertenecen al ámbito del derecho administrativo.

3.4. Modalidades de servidumbre petrolera

En este punto me referiré a las probables clasificaciones de servidumbres que de manera material existen en la industria petrolera para el fortalecimiento de la industria; si bien ya fue descrita la servidumbre jurídica *per se*, considero importante abundar sobre la clasificación que ha realizado David Arce Rojas respecto de categorías que resultarían de alguna forma aplicables dentro del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

3.4.1. Por el tiempo de la servidumbre

Este criterio ofrece dos posibilidades: que las servidumbres sean permanentes o transitorias, de acuerdo con la índole de las obras que se desarrollen.¹⁴⁰

En todos los contratos de asignación o concesión de hidrocarburos se establece la vigencia o plazo de duración, así como el plazo de las etapas de exploración y explotación atendiendo a la naturaleza del proyecto y características particulares, geológicas, sociales y económicas del predio afectado; como consecuencia de esto se tienen que desarrollar todo tipo de obras de carácter temporal y permanente que se requieran dentro de la vigencia contractual, como los oleoductos, construcción de carreteras, campamentos y edificios para oficinas y la instalación de equipos de perforación y semejantes.

¹⁴⁰ Ferney Moreno, Luis, *Temas de derecho petrolero*, Colombia, Universidad Externado de Colombia, pág. 124.

Se consideran como obras de carácter transitorio la ejecución de trabajos de explotación superficial con aparatos de geofísica, y el trazado de oleoductos y de carreteras.¹⁴¹

3.4.2. Por el uso que se hace de ellas

Esta clasificación corresponde a diversos tipos de servidumbre.

3.4.2.1. De ocupación y uso de terrenos

Es de sentido amplio, ya que faculta al explorador o explotador a ocupar las zonas de terreno necesarias para el ejercicio de la actividad petrolera. Comprende todo tipo de actividades, como construcción, instalación de equipos, tendido de redes, etc. Prácticamente se puede afirmar que esta servidumbre es suficiente para el desarrollo de las labores propias del explorador o explotador.¹⁴²

3.4.2.2. De acueducto

El fin de esta modalidad es el aprovechamiento industrial de las aguas y corrientes de uso público o de uso privado, con las limitaciones propias que la ley dispone.¹⁴³

3.4.2.3. De tránsito

Esta servidumbre consiste en la otorgación de permiso de acceso tanto de la maquinaria como del personal para la ejecución de la obra al predio gravado. Generalmente se constituye desde la vía pública hasta los frentes de trabajo y sus instalaciones, y conlleva adicionalmente el derecho de construir, mantener,

¹⁴¹ *Ibíd.*, pág. 124.

¹⁴² *Ídem.*

¹⁴³ *Ibíd.*, pág. 125.

usar las obras, instalaciones y equipos que técnica y económicamente sean aconsejables para la eficiente operación de tránsito de personas y cosas, de acuerdo con la magnitud del proyecto.¹⁴⁴

3.4.2.4. De oleoducto

La servidumbre de oleoducto ha sido establecida especialmente para favorecer a la industria del petróleo. El oleoducto es uno de los medios más utilizados para el transporte del petróleo desde el pozo de donde se extrae, hasta el puerto de embarque o hasta la refinería donde comenzará a ser procesado.

La servidumbre de oleoducto comprende el terreno suficiente para las estaciones de bombeo, tendido de la tubería y el establecimiento de muelles, cargaderos, tuberías submarinas y subfluviales. Dichas estaciones pueden ser de dos clases: de uso público y de uso privado.

Son de uso privado los oleoductos pertenecientes a las empresas productoras de petróleo para su uso exclusivo, y los construidos por compañías no afiliadas para el beneficio de sus propias explotaciones.¹⁴⁵

Son de uso público todos los demás oleoductos. Estos se consideran como empresas públicas de transporte y el gobierno tiene derecho de preferencia para el acarreo de todo su petróleo.

Los oleoductos puede construirlos directamente el gobierno, o por contrato que celebre con cualquier persona con capacidad técnica y financiera para realizarlo.

La ruta para la construcción de un oleoducto será la que resulte ambientalmente favorable y genere la estabilidad de esta instalación con carácter de unidad funcional.

La distinción que se acaba de realizar de oleoductos públicos y privados permite establecer a quien los constituye y a quien será su usuario, pero en

¹⁴⁴ *Ibíd.*

¹⁴⁵ *Ídem.*

ningún caso se puede afirmar que existan servidumbres privadas y servidumbres públicas; la servidumbre petrolera es una sola, y es de carácter legal independientemente de la clase de oleoducto que se trate.

3.4.3. Por el desarrollo de la actividad petrolera

Para esta clasificación se parte de las etapas que surgen para desarrollo de la actividad petrolera, como la exploración, la perforación, la producción, el transporte, la refinación y la distribución del hidrocarburo que se extraiga de los pozos.¹⁴⁶

3.4.3.1. Exploración sísmica

La exploración sísmica es el método de exploración mediante el cual se generan ondas por la detonación de explosivos o por fuentes no explosivas, que penetran el subsuelo y son reflejadas o refractadas para conocer la composición de las capas del subsuelo a través de geófonos. Es la etapa inicial de cualquier proyecto petrolero, donde se hace necesaria la construcción de servidumbre para desarrollarla. Son de carácter transitorio mientras se hace la apertura de trocha o línea sísmica para realizar el estudio respectivo.¹⁴⁷

3.4.3.2. Perforación

Existen dos tipos de perforación: la exploratoria y la perforación de un pozo de desarrollo. Por tal motivo es necesario construir las servidumbres para la construcción de la plataforma de perforación o isla de perforación, obra que en el argot petrolero se denomina *localización*, así como la construcción de vías para el acceso que permiten establecer una servidumbre de ocupación y de tránsito. Las servidumbres de perforación son servidumbres permanentes.¹⁴⁸

¹⁴⁶ *Ibíd.*, 126.

¹⁴⁷ *Ídem.*

¹⁴⁸ *Ibíd.*, pág. 127.

3.4.3.3. Producción

Esta etapa tiene tres fases: un sistema temprano de producción, construcción de centrales de recolección y de estaciones de bombeo. Es una labor que implica una gran carga para el predio que se grave con servidumbre en esta etapa, además del riesgo de instalar sobre un predio estructuras que tienen un mayor valor que el inmueble, y bajo el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal se corre el riesgo de que el propietario del predio se haga dueño de las instalaciones. Es por eso por lo que en algunos casos se prefiere adquirir el derecho de propiedad directamente sobre el predio a expropiar, como es el caso de la construcción de centrales de recolección o almacenamiento.¹⁴⁹

3.4.3.4. Transporte

El paso inmediato al descubrimiento y explotación del yacimiento es el traslado del petróleo desde los centros de refinación hasta los puertos de embarque con destino a la exportación. Para esto se necesita la construcción de oleoductos. El gas natural se transporta en idénticas circunstancias, pero las tuberías reciben el nombre de *gasoductos*.¹⁵⁰

Aquí la servidumbre afecta de manera más clara al predio por un período más largo mientras dure la tubería, pero se puede afirmar que se debe construir una servidumbre de tránsito permanente en la medida en que se realizarán labores de mantenimiento de los oleoductos. Esta etapa es muy especial porque requiere la construcción de servidumbres petroleras por el caso de oleoductos, servidumbre exclusiva de la industria del petróleo.

¹⁴⁹ Ídem.

¹⁵⁰ Ídem.

3.4.3.5. Refinación

En esta etapa no se construyen servidumbres petroleras en la medida de que el proceso de refinación se lleva a cabo en complejos donde el petróleo se somete a destilación y a procesos químicos para extraerle parte de los componentes que contiene. La refinería generalmente se constituye en terrenos adquiridos por la compañía petrolera, y por esa razón no se limita el derecho de dominio a otras personas como ocurre con las servidumbres.¹⁵¹

¹⁵¹ *Ibíd.*, pág. 128.

3.4.3.6. Distribución

En esta etapa se constituye una servidumbre para el paso de gasoductos, poliductos, plantas de abastecimiento, estaciones de servicio, *city gates* o estaciones reductoras de presión para distribuir a las ciudades.¹⁵²

Respecto del petróleo no hay una distribución propiamente dicha, ya que llega hasta las refinerías o a los puertos de embarque para ser expropiado. La gasolina, uno de sus derivados, se envía a través de poliductos hasta un centro de acopio que se encarga de su distribución. Se puede afirmar entonces que como tal no existe servidumbre petrolera de distribución de petróleo.

3.5. Fases del uso y ocupación superficial

Dentro de este apartado señalaremos las etapas que componen el procedimiento de manera genérica para explicar a fondo cada una de las etapas y enfocar el tema de investigación en la etapa correspondiente.

Podemos señalar que una vez otorgada por la Secretaría de Energía (Sener) la asignación o contrato al operador, éste comienza a detectar los predios y el área que puede necesitar para el inicio de sus operaciones, por lo que puede identificar a los propietarios de éstos y comenzar a tener contacto con ellos con el fin de iniciar una negociación privada e informal, siendo esto una posibilidad por no estar prohibido en la Ley de hidrocarburos.

Ahora bien, existe la etapa de negociación voluntaria formal iniciada mediante un aviso de interés presentado por el asignatario o contratista a los propietarios de los predios afectados; asimismo, este último deberá notificar a las autoridades implicadas el inicio de las negociaciones, donde se tiene un plazo de 180 días para que ambas partes lleguen a un acuerdo voluntario respecto al uso, goce o afectación del predio, así como de todas y cada una de las condiciones que prevé la legislación. Si se llegase a un acuerdo, éste deberá ser presentado ante la autoridad competente con la finalidad de que lo valide, y en su caso verifique su cumplimiento.

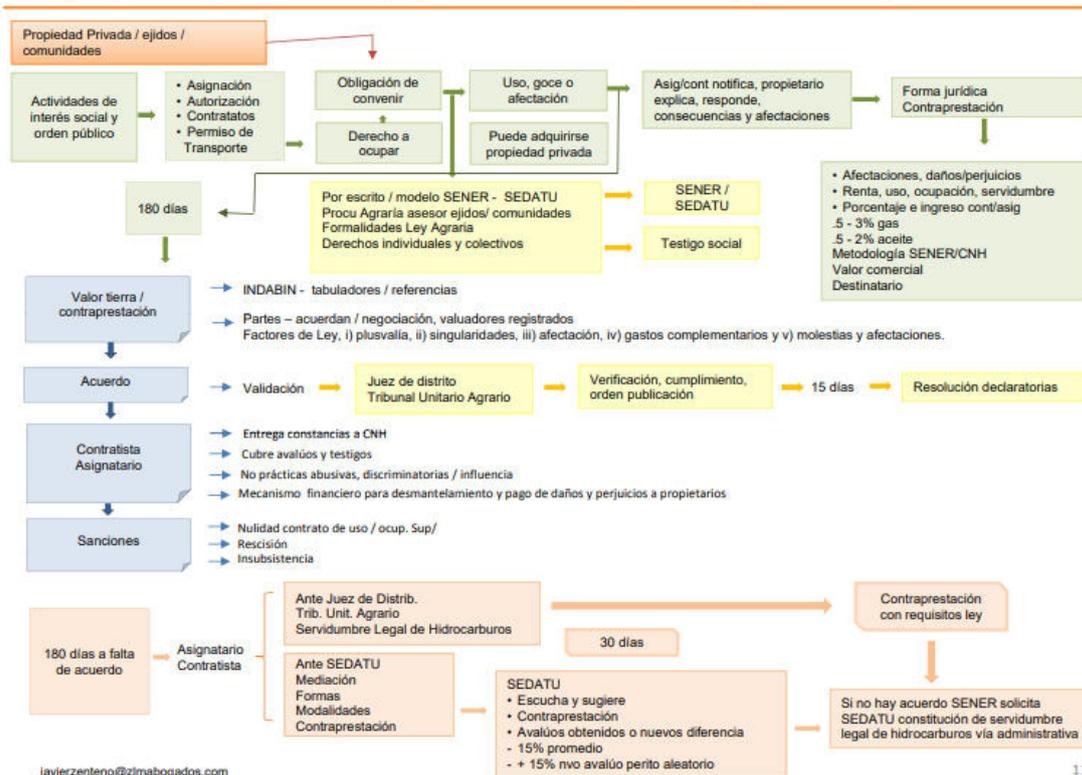
¹⁵² Ídem.

En el caso de que no se llegase a un acuerdo respecto al uso, goce o afectación del predio dentro del plazo anteriormente señalado, el asignatario o contratista puede optar por una mediación en la que intervenga la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, o acudir a una instancia judicial a solicitar que se decrete una *servidumbre legal de hidrocarburos*.

La Confederación Nacional de Organizaciones Ganaderas, con el apoyo del Despacho Zenteno-Lira Mora, publicó en noviembre de 2014 un mapa del proceso (ilustración 2), tomando en cuenta las disposiciones publicadas y que el suscrito ha encontrado bastante entendibles, por lo cual se anexan con la finalidad de ilustrar este procedimiento:

Ilustración 2. Mapa del procedimiento de uso y ocupación. CNOG.

Uso y ocupación superficial de tierras, negociación de la contraprestación y procedimiento por falta de acuerdo



Fuente: el autor.

CAPÍTULO 4. LA CONCILIACIÓN Y LA ETAPA VOLUNTARIA DEL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS

4.1. Inicio del procedimiento

Como ya lo mencionamos en líneas anteriores, la forma en que inicia el uso y ocupación superficial, se lleva a cabo mediante el impulso y gestión realizados por parte del operador, esto en función del alcance de su asignación o contrato de exploración o extracción; este comienzo se activa cuando el asignatario, contratista o permisionario se acerca al propietario o ejidatario con la finalidad de hacer de su conocimiento el interés de usar, ocupar o afectar las áreas o predios de su propiedad, acorde con su proyecto.

4.1.1. Etapa voluntaria y conciliatoria

En esta etapa de la investigación se requiere describir la primera fase conciliatoria del uso y ocupación superficial para dar respuesta a las preguntas de investigación.

Por una parte, ya identificamos a los sujetos que intervienen en el procedimiento de uso y ocupación superficial, también evidenciamos que la servidumbre legal de hidrocarburos afecta derechos reales y su esencia es netamente administrativa; sin embargo, en esta etapa de la investigación analizaremos de manera exploratoria las diversas etapas del procedimiento para el uso y ocupación superficial, pues ayuda a familiarizarnos con fenómenos desconocidos, obtener información para realizar la investigación en el contexto planteado, investigar nuevos problemas, conceptos y variables, establecer prioridades y sugerir postulados y afirmaciones.

Una vez que el contratista o concesionario ha satisfecho todas y cada una de las etapas de la ronda en la que participó para adjudicarse el contrato y la superficie de tierra o área licitada, el Estado tiene la propiedad de las reservas, y asegura contractualmente al contratista el derecho a explorarlas para encargarse de las operaciones de hidrocarburos encomendadas en el contrato.

En esta etapa voluntaria y de negociación se somete a consideración de las partes la contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce y

afectación de los terrenos, bienes y derechos necesarios para realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, aspectos que serán negociados y acordados única y exclusivamente entre particulares, es decir, entre los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales.

4.1.1.1. Sujetos que intervienen en la etapa conciliatoria

- Contratistas o asignatarios.
- Propietarios, poseedores, ejidatarios y comuneros.
- Integrantes de la Secretaría de Energía.
- Integrantes de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- Testigo social (opcional).

4.1.1.2. Aspectos a negociar

Toda vez, que están en juego derechos reales, ejidales o comunales, las partes pueden realizar diversos actos jurídicos que satisfacen de manera pacífica y plena el ejercicio del contrato o asignación.

De acuerdo con la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, se negociará una contraprestación económica a favor del titular de los derechos de la tierra, la cual “deberá ser proporcional a los requerimientos del asignatario o contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la asignación o contrato”,¹⁵³ permitiéndose formalizar esta contraprestación de acuerdo con las distintas formas o modalidades de uso, goce y afectación, o en su caso, la adquisición que se pacte; los titulares de los terrenos, bienes y derechos tendrán derecho a que la contraprestación cubra el pago de los siguientes puntos de interés:

¹⁵³ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

- a) Afectación de bienes o derechos distintos de la tierra, una previsión de daños y perjuicios que sufra o pueda sufrir el inmueble con motivo del proyecto a desarrollar, debiéndose cuantificar en función y proporción a la actividad habitual del inmueble sujeto a la ocupación, por lo que se deberá considerar el valor comercial y actual en el día del convenio.
- b) Pago de una renta por los conceptos de ocupación, servidumbre o uso de la tierra, pagadera al valor comercial actual el día del convenio.
- c) Cuando se alcance una extracción comercial de los hidrocarburos que se encuentren en el inmueble, se pagará un porcentaje de los ingresos que correspondan al asignatario o contratista en el proyecto en cuestión, debiéndose descontar los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo.

Los porcentajes pactados no podrán ser menores a 0.5 por ciento ni mayores a 3 por ciento para el caso del gas natural no asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al 0.5 por ciento ni mayor al 2 por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de los derechos de que se trate. En este punto, la Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos en fecha 16 de marzo del 2018, publicó en el *Diario Oficial de la Federación* los Lineamientos que establecen el procedimiento para el pago del porcentaje 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.¹⁵⁴

Las partes interesadas, conforme a lo que sus intereses convenga, pueden libremente convenir uno o varias de los conceptos antes descritos. Lo más relevante de estos lineamientos atiende a los siguientes factores de medición del porcentaje establecido en el inciso C, de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, donde el porcentaje se establecerá de acuerdo con el

¹⁵⁴ Secretaría de Energía, *op. cit.*, artículo 8.

ingreso mensual obtenido por el asignatario, derivado de la asignación para explorar y extraer, conforme a las siguientes tablas (1 y 2).¹⁵⁵

Tabla 1. Porcentajes aplicables para proyectos de gas natural no asociado.

	Ingreso mensual del contratista o asignatario	Porcentaje
1	Menor o igual a 40 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 40 mil dólares y menor o igual a 200 mil dólares	1.00%
3	Mayor a 200 mil dólares y menor o igual a 400 mil dólares	1.50%
4	Mayor a 400 mil dólares y menor o igual a 1 millón de dólares	2.00%
5	Mayor a 1 millón de dólares y menor o igual a 2 millones de dólares	2.50%
6	Mayor a 2 millones de dólares	3.00%

Fuente: Secretaría de Energía, “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*, 2 de junio del 2016, disponible en: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5439693&fecha=02/06/2016

¹⁵⁵ Secretaría de Energía, “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*, 2 de junio del 2016, disponible en: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5439693&fecha=02/06/2016

Tabla 2. Porcentajes aplicables para proyectos de hidrocarburos distintos a gas natural no asociado.

	Ingreso mensual del contratista o asignatario	Porcentaje
1	Menor o igual a 50 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 50 mil dólares y menor o igual a 200 mil dólares	0.75%
3	Mayor a 200 mil dólares y menor o igual a 800 mil dólares	1.00%
4	Mayor a 800 mil dólares y menor o igual a 3 millones de dólares	1.25%
5	Mayor a 3 millones de dólares y menor o igual a 10 millones de dólares	1.50%
6	Mayor a 10 millones de dólares y menor o igual a 20 millones de dólares	1.75%
7	Mayor a 20 millones de dólares	2.00%

Fuente: Secretaría de Energía, *op. cit.*

4.1.1.3. Mecánica de distribución del porcentaje a pagar

La norma impone la obligación de pago del porcentaje anteriormente citado a los asignatarios o contratistas que incurran en el supuesto de alcanzar la extracción comercial, debiendo aplicar el porcentaje correspondiente al ingreso derivado de la asignación y dicho resultado a su vez será prorateado entre el conjunto y totalidad de propietarios, en función de los kilómetros cuadrados que

corresponda a cada uno de los terrenos de cada propietario en relación a la superficie total del área de extracción.¹⁵⁶

Los factores de complejidad de la distribución del porcentaje prorrateado entre el conjunto de propietarios y en función a los kilómetros del área de extracción radican en:

- La norma no establece un factor matemático o aritmético de referencia para delimitar los kilómetros con el número de propietarios afectados por el área de extracción.
- Las condiciones físicas de cada predio de los propietarios, pues en algunas propiedades solo hay afectación por el cruce de un ducto o un camino y la postura de negociación de los asignatarios para obtener la propuesta del porcentaje consiste en medir la superficie *afectada* por el derecho de vía de ese ducto, o lo que mida el camino y predios en los que existen instalaciones, equipo o maquinaria industrial considerados estratégicos, operativamente hablando, y la postura de negociación de los asignatarios para obtener la propuesta del porcentaje demerita la importancia de estas áreas, atendiendo al mismo factor de medición de afectación.
- La falta de uniformidad de los contratos convenidos entre las partes, pues existen convenios celebrados antes de la publicación de los lineamientos con un porcentaje pactado, distinto de aquellos porcentajes pactados después de la publicación de los lineamientos.
- Los convenios celebrados por propietarios de manera unilateral y con porcentajes diversos.

¹⁵⁶ Secretaría de Energía, “Lineamientos que establecen...”, *op. cit.*

Desde mi punto de vista, los tabuladores y lineamientos anteriormente citados para cuantificar el pago contravienen los principios de proporcionalidad y de justo equilibrio.

4.1.1.4. Derecho de recibir pago y prescripción del mismo

La norma reconoce el derecho de cada propietario de percibir pago, que para el cómputo inicial y retroactivo corresponde a la fecha del inicio de la etapa de extracción comercial del hidrocarburo, debiéndose tomar en cuenta la fecha de notificación del inicio de operaciones del concesionario.

Lo anterior no debe pasar por alto la fecha en que inicien las negociaciones, se formalice el pago a través de un convenio o se concluya a través del procedimiento coactivo de ejecución.

También se debe tomar en consideración, en primer lugar, que la reforma energética del año 2013 y a la fecha existen muchas áreas que aún no han sido licitadas o adjudicadas, y segundo lugar, existen en la actualidad muchos casos de propietarios que no han obtenido un acuerdo, y en tercer lugar no fue sino hasta el 16 de marzo del 2018 cuando estos lineamientos fueron publicados en el *Diario Oficial de la Federación* para que surtan efecto entre las partes.

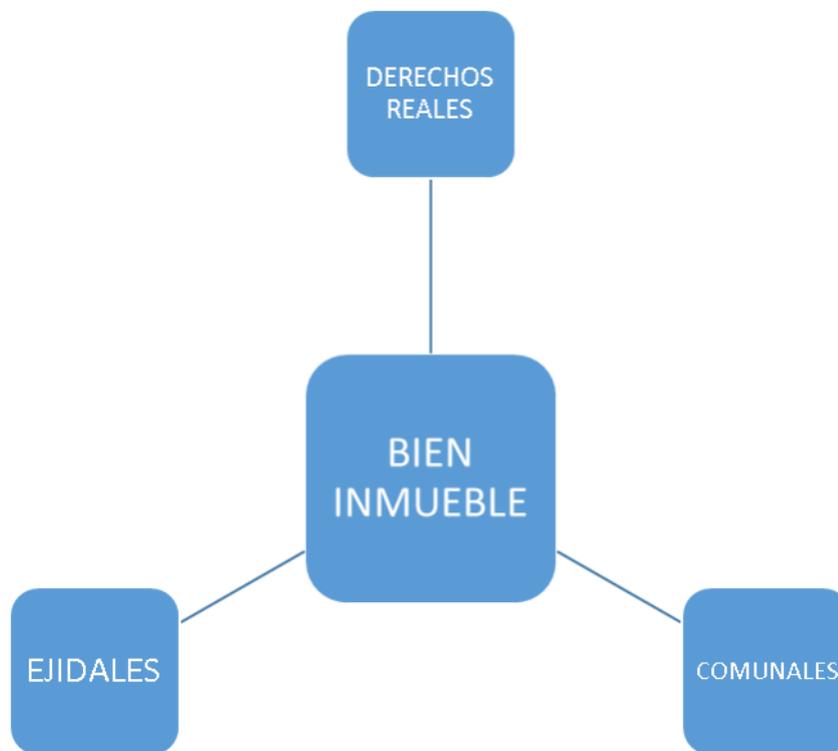
Artículo 10. El derecho de los Propietarios a recibir la contraprestación por extracción comercial comenzará a partir del inicio de la etapa de extracción comercial hasta la conclusión de la vigencia de la asignación o el contrato para la exploración y extracción. El Ingreso del asignatario o contratista podrá corroborarse con la información que hace pública por medios electrónicos el Fondo Mexicano del Petróleo.

Una vez que el Proyecto llegue a su Límite Económico, los Propietarios ya no podrán hacer exigible el pago de la contraprestación por extracción comercial. En cuyo caso, el asignatario o contratista deberá notificárselo al Propietario, en un plazo no mayor a veinte días

hábiles contados a partir de que dicho evento ocurra, con la documentación soporte que acredite dicho supuesto.¹⁵⁷

Podríamos señalar que el legislador consideró que los beneficios de las actividades de explotación del área deberían beneficiar también al propietario del predio afectado. Las negociaciones pesan sobre los siguientes derechos (ilustración 3).

Ilustración 3. Derechos en las negociaciones.



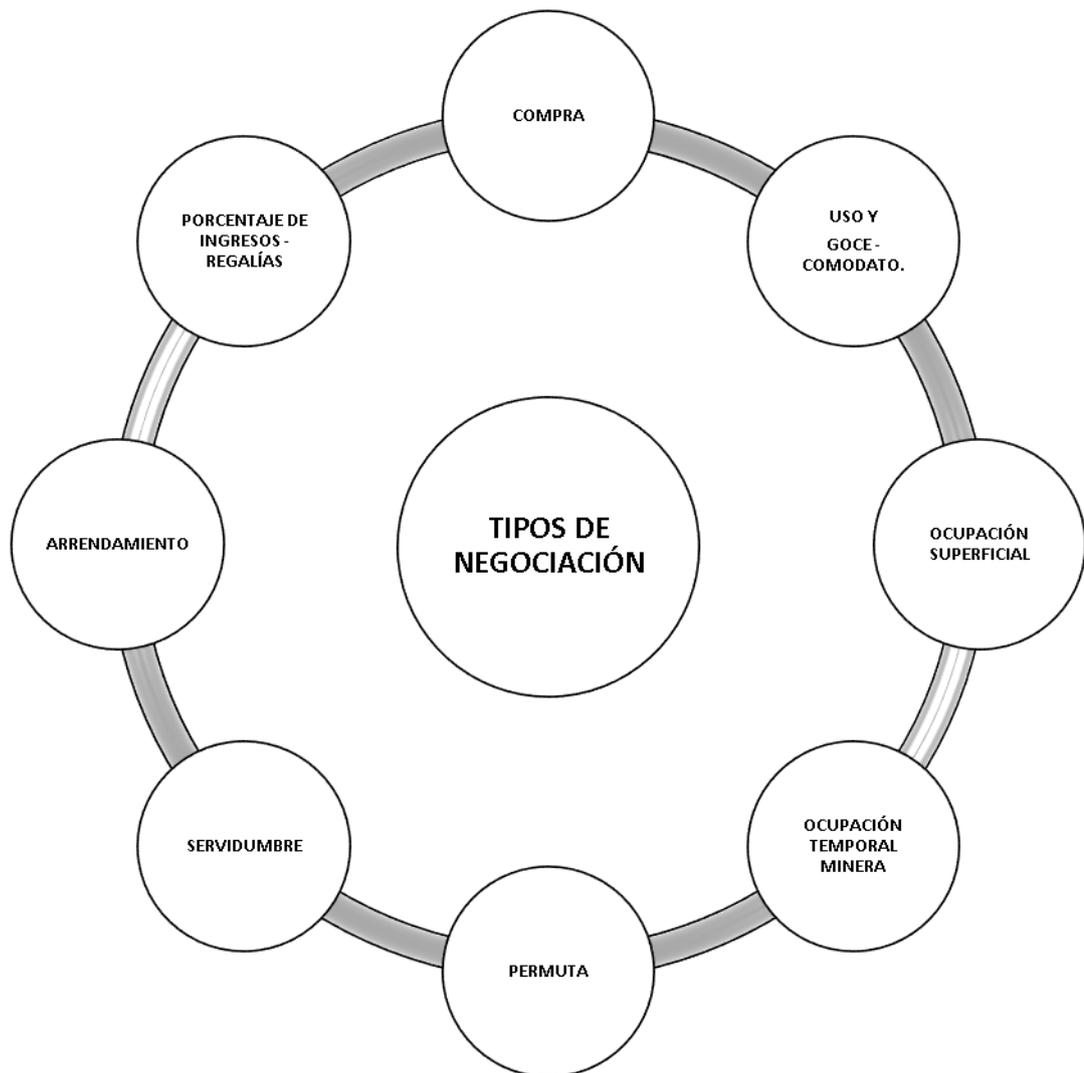
Fuente: el autor.

¹⁵⁷ *Ibíd.*

4.1.1.5. Negociaciones entre propietarios o titulares de terrenos y asignatarios o contratistas

Existen diversos tipos de negociación contemplados en la legislación mexicana, esquematizados en la ilustración siguiente.

Ilustración 4. Tipos de negociaciones.



Fuente: el autor.

4.1.1.6. Formalidades para negociar

Las partes pueden pactar de manera libre la forma de constituir la servidumbre de hidrocarburos, y una vez convenida pueden formalizarla ante el juez del distrito en materia civil, o ante el tribunal agrario competente donde se localice el inmueble afectado para obtener la sanción de éste, y posteriormente informar a la autoridad lo anteriormente acontecido.

Otra forma de negociar es cuando el asignatario o contratista debe entregar por escrito al propietario o titular del terreno un documento por escrito donde haga saber su interés de usar, gozar, afectar o adquirir tales terrenos, bienes o derechos, documento en el que deberá demostrarse y describirse pormenorizadamente el proyecto que se planea desarrollar al amparo de la asignación o contrato para la exploración y extracción de hidrocarburos, debiendo de ser tan claro y preciso que se enciendan sus alcances, consecuencias, afectaciones y beneficios, y que pueda resolver las dudas que se generen, por lo que resulta prudente que a dicho documento se incorporen imágenes, copias de documentos, planos, fotografías y cualquier otro documento que ayude al sano entendimiento del proyecto; también se debe incluir la propuesta o tipo de ocupación que se pretende realizar, como la compra, arrendamiento, servidumbre o cualquier tipo de toma de posesión; también se deberá establecer el plazo de la misma, la superficie o área de interés específicas de afectación directa e indirecta, documento al que hace referencia el artículo 101, fracción I de la Ley de hidrocarburos.¹⁵⁸

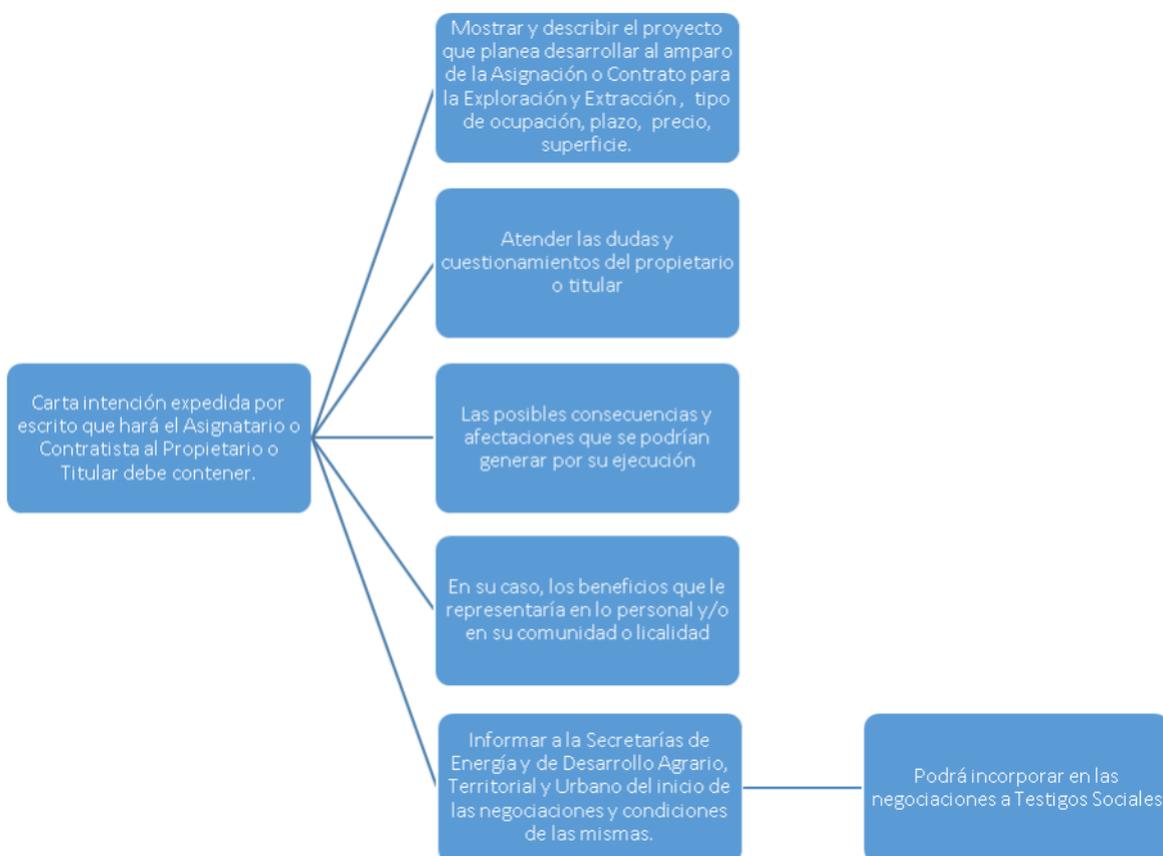
Una vez hecho lo anterior, el asignatario o contratista deben notificar a la Secretaría de Energía y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano el inicio de las negociaciones, procedimiento al que deberá adjuntarse una copia del documento y anexos que el asignatario o contratista en el cual se haga constar que se ha entregado por escrito al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, el aviso de interés y el inicio de las negociaciones.

¹⁵⁸ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

No es sino hasta este momento en el cual comienza a computarse el plazo de seis meses para materializar las negociaciones a que hace referencia el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos.¹⁵⁹

4.1.1.7. Requisitos que debe contener el aviso de inicio de negociaciones

Ilustración 5. Requisitos del aviso de interés.



Fuente: el autor.

¹⁵⁹ *Ibíd.*

4.1.1.8. Mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la asignación o contrato para la exploración y extracción

Se deben tomar en consideración los siguientes aspectos de manera conjunta al inicio de la negociación:

- Las compañías tienen que llevar a cabo acciones necesarias para convencer y lograr la aceptación del proyecto por los particulares, ejidatarios y comunidades en las que desarrollarán las actividades de explotación de hidrocarburos, con la finalidad de garantizar el acceso a la superficie y el desarrollo del proyecto.
- Obtener la información legal, catastral y registral del área donde se desarrollará el proyecto, y contemplar puntos estratégicos, de crecimiento o expansión operativa, como terrenos aledaños, solares, superficies para confinar residuos, depósito de equipos, zona para contratistas.
- Obtener un plano cartográfico o el plano de cada propiedad afectada por el proyecto con la finalidad de delimitar perfectamente las superficies de las propiedades, realizar apeos y deslindes, y rectificar medidas.
- Realizar un diagnóstico social y un estudio socioeconómico no solo de la zona afectada por el proyecto, sino incluso de las inmediaciones para catalogar a la comunidad, identificar sus necesidades reales y percibidas, identificar los riesgos potenciales y averiguar cómo percibe la comunidad el proyecto, así como detectar sujetos de comunidades o predios aledaños que pueden generar problemas o conflictos sociales.
- Comprender los anhelos y aspiraciones de las comunidades y su grado de cultura, establecer estrategias de comunicación y desarrollo entre las comunidades con el titular del proyecto, cuantificar y determinar los empleos directos e indirectos que genera el proyecto para integrar y contratar personal local de la superficie afectada o de las inmediaciones,

determinar infraestructura y servicios disponibles y planificar oportunidades para las futuras generaciones.

- Designar un apoderado legal que esté físicamente en el proyecto para atender contingencias y negociaciones.
- Identificar a las autoridades que tengan cualquier tipo de competencia en el proyecto, no solo para pedir su apoyo en caso de urgencia, sino para que se familiaricen con el proyecto, las necesidades su complejidad, como puede ser la Procuraduría Agraria, la Procuraduría General de Justicia, la Procuraduría General de la República, notarios públicos, autoridad jurisdiccional y delegaciones y comisionados de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y la Sener, el Comisariado Ejidal y el Registro Agrario Nacional.
- Identificar las necesidades sociales y aspectos sensibles que puedan afectar las negociaciones como: respetar usos y costumbres de la zona, rituales, zonas arqueológicas, comunidades indígenas y medir posibles beneficios sociales o culturales para los lugareños y erradicar el paternalismo.
- Identificar a líderes sociales positivos, como: maestros, médicos, sacerdotes, líderes de impacto negativo y conflicto, líderes sindicales, gremios o asociaciones étnicas o de transporte, líderes políticos, miembros de la delincuencia organizada y de la corrupción, u organización no gubernamental y cualquier tipo de asociaciones o personas que puedan perjudicar las negociaciones o buscar un interés personal.
- Tomar en cuenta que en algunas zonas del país existen etnias y comunidades que hablan lenguas diversas al español, por lo que en las negociaciones debe estar presente un intérprete calificado para el caso de los documentos debidamente traducidos, esto para evitar violaciones a los derechos procesales o desventajas en las negociaciones entre las partes afectadas.

- Cuando la superficie corresponde a un ejido o comunidad, deberá identificarse el padrón de ejidatarios, comuneros, vecindados y demás derechohabientes o personas que puedan hacer valer algún derecho; se deberán obtener datos de las autoridades ejidales y copia de las actas de asamblea de los últimos seis meses o el año anterior, así como corroborar que las asambleas y títulos parcelarios o de propiedad estén inscritos en el Registro Agrario Nacional.
- Acordar una cantidad económica por concepto de indemnización o contraprestación de las áreas afectadas por el proyecto, daños y perjuicios y demás derechos distintos a la tierra, la cual puede ser en numerario como en especie, así como documentar contable y fiscalmente la salida de dinero y cualquier trabajo adicional que se realice en beneficio de la comunidad como apoyo en futuras negociaciones.
- Identificar con precisión el predio con medidas, colindancias y datos registrales con la finalidad de evitar errores de identificación de los inmuebles.
- Identificar la figura jurídica deseada que garantice la ocupación y efectividad de las operaciones si es compra, arrendamiento o servidumbre.
- Identificación del plazo, debiendo tomar en cuenta las condiciones comerciales y el crecimiento del proyecto.
- El proyecto no solo contiene probables afectaciones, sino que se deben incluir programas y mecanismos de protección o mitigación de cualquier afectación como parte misma del proyecto.

4.1.1.9. Atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular

Desde mi punto de vista considero que se deben tomar en cuenta los siguientes aspectos para atender las dudas y cuestionamientos de los propietarios de las tierras.

- Documentar el proyecto, tomando en cuenta los puntos anteriormente citados y elaborar un documento lo más claro y sintetizado posible que servirá como base para la elaboración del aviso de interés.
- Identificar la cantidad de propietarios y domicilio de éstos y sus familiares para establecer un mecanismo ágil y eficaz de comunicación entre las partes, y para aclarar dudas.
- Establecer un calendario improrrogable de avisos, notificaciones y fechas de reuniones para satisfacer las necesidades de los interesados.
- En caso de existir comunidades agrarias o grupos indígenas, establecer estas reuniones con apoyo de autoridades especializadas en la materia como lo sería la Procuraduría Agraria, autoridades estatales, secretarías de desarrollo social, ya sean estatal o municipal, o alguna autoridad que brinde apoyo y que garanticen la presencia de traductores en el caso del habla de lenguas indígenas.
- Las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución.

Como probables consecuencias y afectaciones, se deben identificar las consecuencias o afectaciones en los rubros de la tierra, aguas, flora, fauna, actividad comercial del predio o propietario, minerales y materiales pétreos, y no solo se deben medir las consecuencias y afectaciones de los inmuebles, sino que se tienen que establecer programas y mecanismos de protección

como parte misma del proyecto, que no solo se compone de afectaciones, sino de remediaciones.

Partimos de la premisa hipotética de que el contratista o asignatario, para el momento en que llega a esta fase, ya posee cuando menos la mayor parte de los permisos administrativos-ambientales del proyecto en los ámbitos federal, estatal o municipal, sin embargo, considero como básicos los siguientes:

- Permiso de construcción.
- Licencia de funcionamiento.
- Alineación oficial.
- Uso de suelo.
- Estudios técnicos justificativos.
- Manifestación de impacto ambiental.
- Licencia única ambiental.
- Registro de residuos peligrosos.
- Cambio de uso de suelo forestal.
- Concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas.
- Título de descarga de aguas residuales.
- Cédula de operación anual.
- Registro de plan de manejo.
- Programa para prevención de accidentes.
- Informe técnico de reciclaje de residuos peligrosos.

Considero que se tiene que prever dentro de las consecuencias y ejecución no solamente la superficie afectada, sino aquellas superficies aledañas ponderando un cierto perímetro o área de compensación, pues han ocurrido derrames de hidrocarburos en ríos, y se han contaminado por varios kilómetros.

Las licencias y permisos ambientales constituyen un mínimo requerido para la ejecución del proyecto, lo cual permite que el contratista o asignatario maximice las consecuencias y afectaciones para garantizar el desarrollo y abandono del proyecto.

4.1.1.10. Los beneficios a los propietarios de las tierras

Desde mi punto de vista, se deben tomar en consideración los siguientes aspectos para identificar posibles beneficios de los propietarios de las tierras.

- Crecimiento comercial y derrama económica en las zonas aledañas a los predios, como depósitos, tiendas de productos, talleres, vulcanizadoras y expendios de alimentos.
- Construcción, remodelación de caminos, escuelas, plazas y canchas deportivas.
- Alquiler o compra de inmuebles de proveedores y empleados del concesionario o asignatario.

4.1.2. Lineamientos mínimos que deben contener los convenios y contratos para el uso u ocupación superficial

Para establecer los requisitos mínimos formales y de fondo que deben contener los contratos y convenios en la materia, por lo que en fecha 2 de junio de 2016 se publicaron en el *Diario Oficial de la Federación* los lineamientos y modelos de contratos para el uso, goce, afectación o en su caso, adquisición de

terrenos, bienes o derechos para realizar actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos; en dichos lineamientos se establecen los requisitos o aspectos que necesitan tomarse en cuenta para celebrar contratos de esta índole, por lo cual dichos lineamientos establecen en su artículo primero, lo siguiente:

Objeto. Los presentes Lineamientos tienen por objeto señalar los contenidos mínimos de los contratos respecto de la contraprestación, así como de los demás términos y condiciones, en particular, derechos y obligaciones, también de los mecanismos de solución de controversias que se pacten para el uso, goce, afectación, o en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar actividades de exploración y extracción de hidrocarburos y de Transporte por medio de ductos, así como los modelos de contrato para tal efecto.

Los términos, condiciones, derechos, obligaciones y mecanismos de solución de controversias constituyen la base que deberá contener todo acuerdo, sin perjuicio de que las Partes puedan insertar otros, siempre y cuando no omitan ni contravengan los elementos mínimos establecidos en los presentes Lineamientos y modelos de contratos.

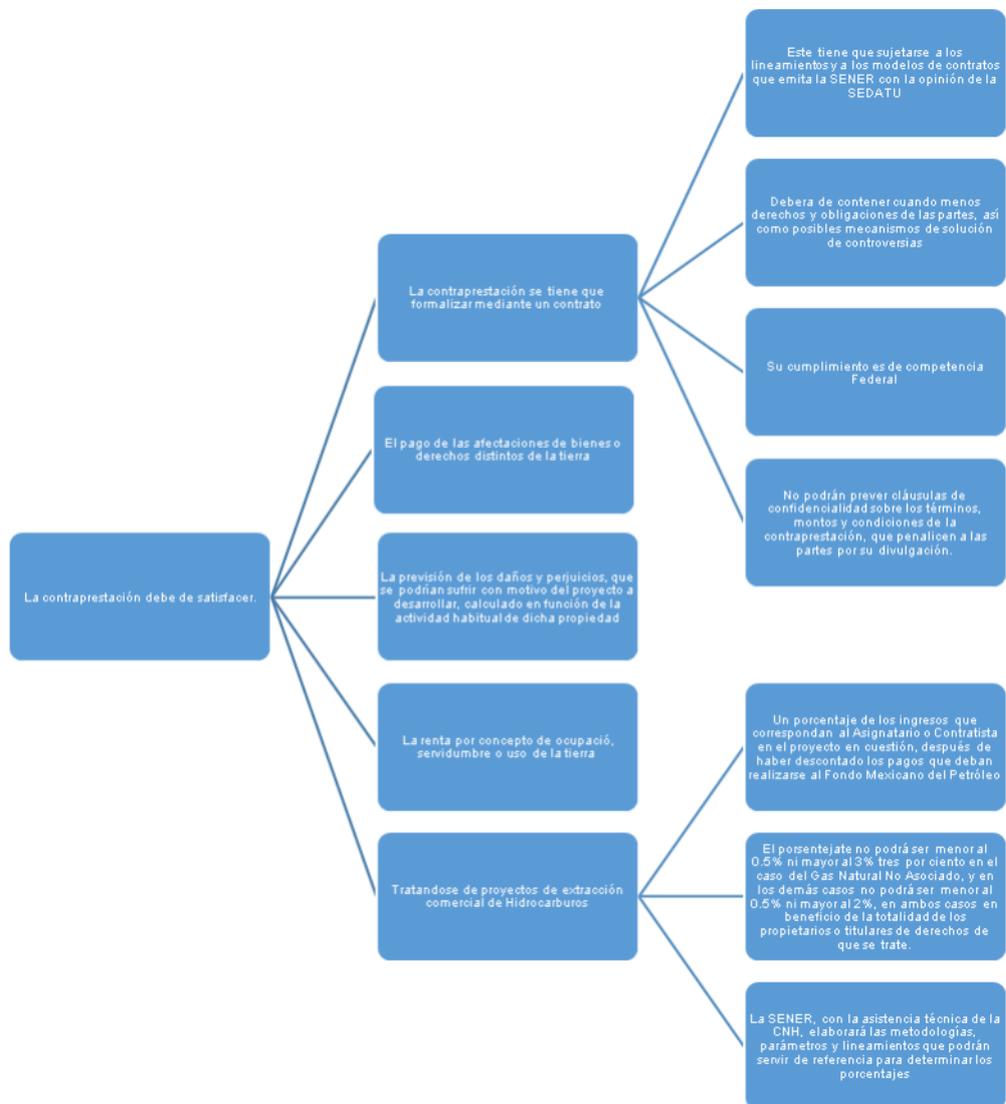
Los modelos de contratos son de uso obligatorio para las Partes, debido a que contienen los elementos mínimos sobre los que deberán pactar, independientemente de que éstas puedan solicitar asesoría jurídica profesional, ya sea para la elaboración de cláusulas adicionales o para el entendimiento de los alcances.¹⁶⁰

¹⁶⁰ Secretaría de Energía, “Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos...”, *op. cit.*, 2016.

A partir de lo anterior, estudiaremos cada uno de los aspectos que tratan de regular los lineamientos en comento, siendo el primero de éstos la *contraprestación*.

Previo a comenzar con el punto de la contraprestación, se realizó un mapa conceptual de los aspectos que deben tomarse en consideración para su determinación a consideración del suscrito (ilustración 6).

Ilustración 6. Mapa conceptual de la contraprestación en contratos de uso y ocupación superficial.



Fuente: el autor.

4.1.2.1. Contraprestación

Para la contraprestación que el contratista o asignatario tiene que someter a consideración del predio objeto del proyecto, se deben prever los siguientes aspectos.

4.1.2.1.1. La tierra en régimen privado

Las partes pueden realizar diversos actos jurídicos que garanticen la transmisión del derecho real y del dominio mediante operaciones de compra, arrendamiento, comodato, permuta, ocupación superficial; para dichos actos jurídicos se deberá satisfacer el precio económico convenido. Atendiendo al tipo de acto jurídico que se convenga, servirá de indicador para poder estimar las demás contraprestaciones que se propondrán.

4.1.2.1.2. La tierra en régimen agrario

Las partes pueden realizar diversos actos jurídicos que garanticen la transmisión del derecho real y del dominio mediante operaciones de compra, arrendamiento, comodato, permuta, ocupación temporal, de estos actos jurídicos se deberán satisfacer el precio económico convenido. Se respetarán en todo momento las formalidades que establece la normatividad agraria para cada uno de estos actos jurídicos. De acuerdo con el tipo de acto jurídico que se convenga, servirá de indicador para estimar el resto de las contraprestaciones que se propondrán.

4.1.2.1.3. El pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra

En este aspecto se debe contemplar una contraprestación por títulos de concesión de aguas o minerales, bienes inmuebles, semovientes y cualquier otro elemento identificado. En este punto se deberá realizar un avalúo de estos bienes o derechos distintos a la tierra.

4.1.2.1.4. Previsión de los daños y perjuicios según la actividad habitual de la propiedad

El daño y los perjuicios que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar se calculan en función de la actividad habitual de dicha propiedad. Deberá realizarse una proyección de tiempo para cuantificar la contraprestación y medir los daños y perjuicios, pues la afectación del predio se ve inmersa en dos momentos: el primero por la vigencia del contrato o asignación, y el segundo por el tiempo de restauración del predio después del abandono del proyecto.

En este sentido, y tomando como ejemplo el contrato que solo transmita la posesión del predio sujeto al proyecto y al dueño una vez terminado el plazo en que se deba restituir el inmueble, se tiene que contemplar una temporalidad o plazo de daños y perjuicios; en el caso de que el proyecto solo dure 10 años, deberá ponderarse una contraprestación por daños y perjuicios por una temporalidad de entre 4 y 6 años.

Asimismo, esta cuantificación atenderá a la actividad habitual de la tierra, pudiendo ser pecuarias, agropecuarias, ranchos cinegéticos, andadores comerciales, comercio de madera, o predios sujetos a programas sociales, programas forestales, programas directos de apoyos al campo, instalación de repetidoras y cualquier otro que sea identificado. En este sentido se cuantificarán el daño y los perjuicios por la actividad en relación con el plazo anteriormente citado.

4.1.2.1.5. La previsión de los daños y perjuicios según el dueño o poseedor de la tierra

Los daños y perjuicios que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar se calculan en función de la actividad habitual de dueño o poseedor de la tierra, son aspectos donde el procedimiento de negociación no prevé directamente la negociación, sin embargo, deben contemplarse casos de comunidades indígenas y ejidatarios, donde los titulares de los predios afectados dependen en todos los aspectos de sus tierras, siendo éstas la única

fuente de trabajo y de ingresos, donde las actividades pecuarias, agropecuarias, administración de ranchos cinegéticos, andadores comerciales y el comercio de madera pueden ser beneficiarios de programas sociales, programas forestales, programas directos de apoyo al campo, instalación de repetidoras y cualquier otro que sea identificado.

En este aspecto, el daño y los perjuicios se ocasionan no al inmueble, pero sí a la persona; sirva como ejemplo el ejidatario beneficiado por los recursos económicos del Programa de Apoyos Directos al Campo (Procampo), cuya duración es de cinco años y donde recibirá \$10,000.00 mensuales; el daño podría consistir en que el programa sea cancelado y se deje de percibir la cantidad que resulte por la vigencia de dicho programa.

4.1.2.1.6. Documentos para la contraprestación

Aunado a todo lo anterior, en fecha 16 de marzo de 2018 la Secretaría de Energía publicó en el *Diario Oficial de la Federación* los 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,¹⁶¹ por lo que además de tomar en consideración lo anteriormente citado, debemos considerar lo señalado en las disposiciones de dicho documento cuando los proyectos alcancen la extracción comercial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 de dichos lineamientos, hay aspectos relacionados con las partes en conflicto donde deberán establecer contratos de uso, ocupación superficial, arrendamiento o de servidumbre voluntaria.¹⁶²

Los anteriormente citado forman parte integral de la contraprestación que debe recibir el propietario del predio afectado; el último de los aspectos solamente se deberá pagar cuando se actualice la extracción comercial, es decir, cuando la producción del proyecto llegue a dicho punto.

¹⁶¹ Secretaría de Energía, "Lineamientos que establecen parámetros...", *op. cit.*

¹⁶² *Ibíd.*

Para determinar el porcentaje que le corresponde al propietario del predio, el artículo 6 de dicho lineamiento establece que “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”,¹⁶³ conforme a las siguientes tablas:

Tabla 3. Porcentajes aplicables para proyectos de gas natural no asociado.

	Ingreso mensual del contratista o asignatario	Porcentaje
1	Menor o igual a 40 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 40 mil dólares y menor o igual a 200 mil dólares	1.00%
3	Mayor a 200 mil dólares y menor o igual a 400 mil dólares	1.50%
4	Mayor a 400 mil dólares y menor o igual a 1 millón de dólares	2.00%
5	Mayor a 1 millón de dólares y menor o igual a 2 millones de dólares	2.50%
6	Mayor a 2 millones de dólares	3.00%

Fuente: Secretaría de Energía, “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”, *Diario Oficial de la Federación*, 16 de marzo 2018, artículo 8, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/394003/Lineamientos_Contraprestacion_extraccion_comercial_DOF.pdf

¹⁶³ *Ibíd.*

Tabla 4. Porcentajes aplicables para proyectos de hidrocarburos distintos a gas natural no asociado.

	Ingreso mensual del contratista o asignatario	Porcentaje
1	Menor o igual a 50 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 50 mil dólares y menor o igual a 200 mil dólares	0.75%
3	Mayor a 200 mil dólares y menor o igual a 800 mil dólares	1.00%
4	Mayor a 800 mil dólares y menor o igual a 3 millones de dólares	1.25%
5	Mayor a 3 millones de dólares y menor o igual a 10 millones de dólares	1.50%
6	Mayor a 10 millones de dólares y menor o igual a 20 millones de dólares	1.75%
7	Mayor a 20 millones de dólares	2.00%

Fuente: Secretaría de Energía, “Lineamientos que establecen parámetros...”, *op. cit.*

4.1.3. Requisitos mínimos formales que deberán contener los convenios de hidrocarburos, celebrados entre contratistas o asignatarios y titulares o poseedores de la tierra

Los contratos son nominados e innominados; los primeros están previstos en la ley y los segundos no se incluyen a los tradicionales negociables porque constituyen un caso específico en cuanto a su forma y causa; en la especie serán innominados, ya que en éstos se establecerán diversas formas y consideraciones que pueden reunir dos o más tipos de contratos nominados, así como condiciones suspensivas y de realización progresiva.

Atendiendo al tipo de negociación al que se llegue, se tendrá que elaborar el tipo de convenio que deberá satisfacer no solamente las necesidades de las partes, sino también cuando menos los requisitos mínimos donde tiene que “sujetarse a los lineamientos y a los modelos de contratos que emita la Secretaría de Energía con opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano”.¹⁶⁴

Mediante decreto legislativo de fecha 2 de junio del 2016, la Secretaría de Energía emitió los lineamientos y modelos de contratos para el uso, goce, afectación o en su caso adquisición de terrenos, bienes o derechos para realizar actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos, estableciendo los modelos obligatorios que las partes deben celebrar, los cuales considero muy incompatibles con la Ley de hidrocarburos y su Reglamento, sin pasar por alto que generan desventajas y una dominación arbitraria respecto de los titulares de los derechos reales de la tierra, aspectos que formarán parte de un toma diverso.¹⁶⁵

De la parte que interesa para esta investigación, tomaré en consideración solo dos modelos de contrato establecidos en el capítulo quinto, “Previsiones Particulares de los contratos”, artículo cuadragésimo tercero fracciones I y II, que refieren la forma de uso, goce, afectación y adquisición pactada por las partes:: el contrato de ocupación superficial donde el propietario del inmueble permite a cambio de un pago único el aprovechamiento temporal sobre la superficie exterior y subterránea, y el contrato de servidumbre voluntaria, cuyo objeto es que el propietario del Inmueble permita a cambio de una remuneración única el aprovechamiento de un terreno.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Secretaría de Energía, “Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos...”, *op. cit.*

¹⁶⁵ *Ibíd.*

¹⁶⁶ *Ibíd.*

Estos contratos guardan ciertos formalismos relativos a su naturaleza, los cuales no entraré a su descripción, pues no son propios de la presente investigación, sin embargo, considero relevante recoger como nota distintiva la identificación y calificativas realizadas por la Secretaría de Energía para identificar el supuesto inmueble sujeto del Contrato de ocupación superficial, al emplear datos de una supuesta delimitación contractual al referir que dicho acto se constituye sobre la superficie y por debajo del inmueble, y sobre la superficie superior y en la parte subterránea.

De acuerdo con las calificativas o delimitaciones anteriores, que no comparto que sean las correctas, más bien puedo advertir que estos contratos buscan dominar los derechos inherentes de los titulares de las tierras, es decir, obtener una plenitud jurídica de éstos, pues lo que en verdad sucede es que no se trata de un sinónimo o descripción de la tierra, sino la dominación de derechos reales, derechos posesorios, derecho de preferencia o del tanto, dominio y tenencia de la tierra (se trata de los conceptos descritos en el capítulo primero), pues no queda claro para el Estado si el subsuelo y las capas inferiores forman parte o no del dominio de una propiedad, es decir, que la materia de la propiedad corresponde tanto a la superficie como al subsuelo.

Al parecer el dominio del Estado no parece ser absoluto, o no parece estar garantizado cuando el mismo Estado recomienda modelos de contratos con estos matices que evidencian que solo se trata de un holograma constitucional, más no así del dominio absoluto del que se supone tiene el Estado sobre la propiedad privada cuando ésta no queda delimitada en el subsuelo.

Como podemos ver, se está ante el principio de *no dominación*, siendo ésta la antítesis de la dominación de Martí y Pettit, que la definen como “una relación en la que una parte, la dominadora, ejerce un grado de control o poder de inferencia arbitraria sobre otra, la dominada”.¹⁶⁷

Si partimos del supuesto de que los asignatarios o concesionarios de hidrocarburos se les delegó el dominio e imperio del Estado y a través de los contratos de hidrocarburos (concesión) para explotar los bienes reservados del Estado (hidrocarburos), resulta inconcuso que éstos tengan que delimitar el

¹⁶⁷ Martí y Pettit, *op. cit.*

subsuelo de los bienes sujetos de asignación, robusteciéndose mi teoría de que el Estado mexicano no tiene una delimitación territorial del subsuelo y capas inferiores, dejando en descubierto el desconocimiento de los límites de la propiedad privada por parte del Estado.

Considero importante especular sobre la efectividad de los modelos de contratos de la Secretaría de Energía, y el tipo de opinión que realizarán la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y los Tribunales, ya que no son eficaces para solucionar los conflictos procesales que puedan acontecer entre los contratantes, y mucho menos en sede jurisdiccional.

No soy de la idea de restringir a las partes contractuales a un solo modelo de contrato, ya que se restringen los principios de libertad y de justicia, se coacciona a las partes a someterse a un procedimiento o etapa de validación o precalificación del convenio sujeto al arbitrio de la Secretaría de Energía, en un escrutinio que resulta dilatorio, pues los convenios deberán ser sancionados por una autoridad jurisdiccional, civil en el caso de propiedad privada y agraria en caso de terrenos ejidales, por lo que si la formalidad contractual pasara por el escrutinio judicial, se trata de un aspecto jerárquicamente superior a una validación netamente administrativa.

Una sana crítica a estos modelos de contratos busca un equilibrio entre las partes contratantes, y permite agregar como clausulado los siguientes puntos:

- Protestas de decir verdad y reconocimientos.
- Descripción del documento legal que ampara la titularidad del contrato o asignación de exploración y explotación de hidrocarburos, y la descripción de la extensión territorial que será afectada por ésta mediante la descripción de medias y colindancias en grados y coordenadas del sistema universal transversal de Mercator.
- Una descripción pormenorizada de la identidad física de la superficie afectada, medias y colindancias en grados y coordenadas del sistema universal transversal de Mercator.

- Penalizaciones por sesión de derechos del contrato y por daño ambiental.
- Causas de rescisión, punto donde se deben ampliar las causas de rescisión a cargo del concesionario o asignatario, pues no queda señalado ni siquiera como causal de rescisión la falta de pago de la contraprestación.
- No se podrán prever cláusulas de confidencialidad sobre los términos, montos y condiciones de la contraprestación que penalicen a las partes por su divulgación.

4.1.4. Manual de procedimientos de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial

La Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía, en fecha del 24 de noviembre del 2016 publicó el *Manual de procedimientos de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial*, cuyo objeto consiste en establecer con claridad los procedimientos que permitan a esta dependencia cumplir con las obligaciones normativas aplicables al sector energético, en materia de impactos sociales, la consulta previa a pueblos y comunidades indígenas y la ocupación superficial.

En este punto considero importante describir este manual e identificar los criterios que emplearán las autoridades dentro del procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, y para que el lector pueda identificar los puntos de interés de los procedimientos, así como los puntos de conflicto y afectación a los diversos derechos y principios generales del derecho que destaco en la presente investigación.

4.1.4.1. Estudio de impacto social¹⁶⁸

El objetivo de este procedimiento consiste en elaborar el estudio de impacto social que refiere el artículo 119 de la Ley de hidrocarburos,¹⁶⁹ con el fin de identificar a grupos sociales en situación de vulnerabilidad en las áreas donde se llevarán a cabo las actividades al amparo de asignaciones y contratos, con el fin de que se implementen las acciones necesarias para salvaguardar sus derechos (tabla 5).

Tabla 5.

Núm.	Actividad	Responsable	Documento s de trabajo
1	Recibe oficio emitido por la Subsecretaría de Hidrocarburos que indica las áreas propuestas para otorgar en una asignación o para licitarse a través de un contrato para la exploración y extracción de hidrocarburos.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Oficio de la Subsecretaría de Hidrocarburos
2	Elabora un documento en el que se identifiquen los estados y municipios que abarca cada una de las áreas propuestas.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Hoja de cálculo

¹⁶⁸ Secretaría de Energía, “Manual de procedimientos de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial”, 24 de noviembre de 2016, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/176174/Direcci_n_General_de_Impacto_Social_y_Ocupaci_n_Superficial.pdf

¹⁶⁹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

3	Elaborar un oficio para la Secretaría de Gobernación (Unidad para la Atención de las Organizaciones Sociales), a fin de solicitar información relevante respecto del grupo en situación de vulnerabilidad y conflictividad social.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Oficio
4	Elabora oficio para el registro Agrario Nacional solicitando el estatus que guardan las tierras donde se llevarán a cabo las actividades, específicamente respecto de núcleos agrarios que se ubican en las áreas propuestas.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Oficio
5	<p>Desarrolla el índice que ordena la información que contendrá el estudio de impacto social, conteniendo al menos los siguientes apartados:</p> <p>I. Caracterización sociodemográfica de áreas y regiones;</p> <p>II. Identificación de grupos en situación de vulnerabilidad;</p> <p>III. Descripción de estatus que guardan las tierras, y</p> <p>IV. Estimulación preliminar de los impactos sociales</p>	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa.	• Índice

6	Desarrolla la caracterización sociodemográfica de las áreas y las regiones donde se ubican éstas, a partir de fuentes oficiales de información: Instituto Nacional de Estadística y Geográfica (INEGI), Consejo Nacional de Población (CONAPO), etcétera.	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa.	• Borrador de estudio de impacto social
7	Revisa la literatura especializada en materia de impactos sociales derivados de la actividad de explotación y extracción de hidrocarburos.	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa.	• Borrador de estudio de impacto social
8	Recopila la información generada, ordena, elabora tablas y mapas explicativos.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Borrador de estudio de impacto social
9	Elaborar un estudio de impacto social, a partir del índice inicial y la información generada, ordenada, junto con sus tablas, mapas y/o cualquier otro anexo; y lo turna a la Subsecretaría de Hidrocarburos.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Estudio de impacto social

Fuente: Secretaría de Energía, “Manual de procedimientos de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial”, Ciudad de México, 24 de noviembre de 2016, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/176174/Direcci_n_General_de_Impacto_Social_y_Ocupaci_n_Superficial.pdf

4.1.4.2. Evaluación de impacto social

El objetivo de este procedimiento consiste en revisar las evaluaciones de impacto social con la finalidad de verificar que el desarrollo de los proyectos, tanto en el sector hidrocarburos como el sector eléctrico, se atiendan los principios de sostenibilidad y respeto de los derechos humanos de las comunidades y pueblos de las regiones donde se pretendan desarrollar, como se consigna en las siguientes tablas.¹⁷⁰

Tabla 6.

Núm.	Actividad	Responsable	Documentos de trabajo
1	Recibe escrito libre, evaluación de impacto social y anexos de Oficialía de Partes y turna a la Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa, para su revisión.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	<ul style="list-style-type: none"> • Escrito libre • Evaluación de impacto social • Anexos
2	Registra, abre expediente y revisa que la evaluación de impacto social cumpla con los elementos establecidos en la normatividad aplicable y lo comparte con la Dirección General Adjunta de Vinculación Social.	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa	<ul style="list-style-type: none"> • Escrito libre • Evaluación de impacto social • Anexos

¹⁷⁰ Ídem.

	<p>¿La información contenida en la evaluación de impacto social cumple con la normatividad aplicable?</p> <p>Sí, continua en actividad 6</p> <p>No, continua en Actividad 3</p>		
3	<p>Elabora y emite una prevención al promoverte, en caso de que la información contenida en la evaluación de impacto social no cuente con la información suficiente para cumplir con lo establecido en la normatividad aplicable.</p>	<p>Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa</p>	<p>• Oficio de prevención</p>
4	<p>Recibe el escrito libre que da respuesta y subsana la prevención realizada por la Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa, en 20 días hábiles contados a partir del día siguiente en el que surta efecto la notificación del oficio, conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley de hidrocarburos y el</p>	<p>Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa</p>	<p>• Escrito libre en el que se subsana la prevención y anexos con la información requerida</p>

	<p>Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica.</p> <p>¿Fue atendida la prevención?</p> <p>Sí, continúa en el punto 6</p> <p>No, continua en el punto 5</p>		
5	<p>Desecha el trámite en caso de que el promovente no subsane la prevención en el tiempo establecido.</p>	<p>Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa</p>	<p>• Oficio en el que se desecha el trámite</p>
6	<p>Revisa y verifica la información contenida en la evaluación de impacto social para elaborar y emitir el Dictamen Técnico.</p> <p><i>¿Se identifica pueblo o comunidad indígena dentro del área de influencia del proyecto?</i></p> <p>Sí, continúa en la actividad 8</p> <p>No, continúa a la actividad 7</p>	<p>Dirección de Evaluación de Impacto Social</p>	<p>• Dictamen técnico de la de evaluación de impacto social</p>
7	<p>Elabora y emite dictamen técnico de manera conjunta con el área de la Dirección General Adjunta</p>	<p>Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y</p>	<p>• Dictamen técnico de evaluación de impacto social</p>

	de Vinculación Social. Continua en actividad 10	Consulta Previa	
8	<p>Elabora el resolutivo sobre la evaluación de impacto social, dentro de los 90 días hábiles para los proyectos del sector hidrocarburos, conforme a lo establecido en la Ley de hidrocarburos y su Reglamento y, dentro de los 90 días naturales para el sector eléctrico conforme a lo establecido en la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento.</p> <p>¿Se requiere llevar a cabo un procedimiento de consulta previa, libre e informada a comunidades y pueblos indígenas sobre el desarrollo del proyecto?</p> <p>Sí, continúa punto 9</p> <p>No, continúa punto 10</p>	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa	• Oficio de Resolutivo
9	Emite el resolutivo sobre la evaluación de impacto social y la procedencia de consulta previa libre e informada al pueblo o comunidad indígena	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa	• Oficio de resolutivo sobre evaluación de impacto social

	<p>identificado dentro del área de influencia del proyecto.</p> <p>(Ver procedimiento de consulta previa, libre e informada a pueblos y/o comunidades indígenas en el sector energético.</p>		
10	<p>Notifica al Promovente y entrega resolutivo y dictamen técnico e integra al archivo de la evaluación de impacto social el acuse del resolutivo firmado por el promovente.</p>	<p>Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acuse de entrega de Resolutivo • Dictamen

Fuente: Secretaría de Energía, *op. cit.*

4.1.4.3. Consulta previa, libre e informada a pueblos y comunidades indígenas en el sector energético

El objetivo de este procedimiento consiste en llevar a cabo una consulta previa, libre e informada en el sector energético, con la finalidad de obtener un consentimiento previo, libre e informado, o generar acuerdos con las comunidades y pueblos indígenas susceptibles de ser afectados por la explotación u operación de algún proyecto.¹⁷¹

Tabla 7.

Núm.	Actividad	Responsable	Documentos de trabajo
1	Recibe de la Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa, para su revisión, el escrito libre evaluación de impacto social y anexos que requieren opinión, o pronunciamiento en relación a si procede o una consulta para un proyecto determinado; cuando hayan sido identificado pueblos o comunidades indígena dentro del área de influencia del proyecto.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	<ul style="list-style-type: none"> • Escrito libre • Evaluación de impacto social • Anexos

¹⁷¹ Ídem.

2	<p>Registra y revisa la evaluación de impacto social.</p> <p><i>¿Se identifica pueblo a comunidad indígena dentro del área de influencia del proyecto?</i></p> <p>Sí, continua en la actividad 4</p> <p>No, continua en la actividad 3</p>	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	<ul style="list-style-type: none"> Expediente evaluación de impacto social
3	<p>Elabora y emite dictamen técnico de manera conjunta el área de la Dirección General Adjunta de Vinculación Social.</p>	Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa	<ul style="list-style-type: none"> Dictamen técnico de la evaluación de impacto social.
4	<p>Analiza el expediente de evaluación de impacto social que requiere opinión o pronunciamiento.</p> <p><i>¿La información contenida en la evaluación de impacto social es suficiente?</i></p> <p>Sí, continua en actividad 8</p> <p>No, continua en actividad 5</p>	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	
5	<p>Elabora y emite prevención al promovente.</p> <p><i>¿Fue atendida la prevención?</i></p> <p>Sí, continua en el punto 7</p>	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	<ul style="list-style-type: none"> Oficio de prevención

	No, continua en el punto 6		
6	Desecha el trámite en caso de que el promovente no subsane la prevención.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Oficio en el que se desecha el trámite
7	Revisa y verifica la información complementaria solicitada en la prevención contenida en la evaluación de impacto social.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Dictamen técnico de la evaluación de impacto social
8	Elabora dictamen técnico y se envía a la Dirección General Adjunta de Evaluación de Impacto Social y Consulta Previa para elaborar dictamen final.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Dictamen técnico de la evaluación de impacto social
9	Elabora Plan de Consulta Previa, con la finalidad de organizar la logística para la visita a realizar al pueblo o comunidad indígena, estableciendo el calendario y lugar de la visita.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Plan de Trabajo
10	Realiza Consulta Previa con la finalidad de realizar asambleas comunitarias y obtener el consentimiento del pueblo o comunidad indígena para la realización del	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Razón de Hechos • Minutas • Actas de Asamblea

	proyecto.		
11	Elabora y emite resolutivo con el resultado del proceso de consulta previa, libre e informada.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Resolutivo de Consulta Previa
12	Notifica al promovente y entrega resolutivo del proceso de consulta previa, libre e informada.	Dirección General Adjunta de Vinculación Social	• Acuse de entrega de Resolutivo

Fuente: Secretaría de Energía, *op. cit.*

4.1.4.4. Aviso de inicio de negociaciones

El objetivo de este procedimiento consiste en obtener certeza del momento en el que inician las negociaciones para el uso, goce afectación o en su caso adquisición de los terrenos, bienes o derechos para desarrollar proyectos del sector energético, con la finalidad de dar seguimiento al proceso de negociación entre los asignados, contratistas, permisionarios o autorizados y los titulares o propietarios de las tierras, y cuya duración será de 180 días.¹⁷²

Tabla 8.

Núm.	Actividad	Responsable	Documentos de trabajo
1	Recibe, el aviso de inicio de negociaciones del asignatario, contratista, permisionario o	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Escrito libre y sus anexos • Formato de

¹⁷² Ídem.

	autorizado, de Oficialía de Partes y turna a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial.		notificación de inicio de las negociaciones
2	Recibe, analiza y turna a la Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial, el aviso de inicio de negociaciones del asignatario, contratista permisionario o autorizado.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	<ul style="list-style-type: none"> • Escrito libre y sus anexos • Formato de notificación de inicio de las negociaciones
3	Recibe, confirma el análisis y turna a la Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial, el aviso de inicio de negociaciones del asignatario, contratista, permisionario o autorizado.	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	<ul style="list-style-type: none"> • Escrito libre y sus anexos • Formato de notificación de inicio de las negociaciones
4	<p>Recibe y verifica el contenido del aviso de inicio de negociaciones</p> <p>¿Cumple con los plazos y formalidades establecidos en la Legislación aplicable?</p> <p>Sí, continúa en la actividad 8.</p> <p>No, continúa en la actividad 5.</p>	Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial	<ul style="list-style-type: none"> • Escrito libre y sus anexos • Formato de notificación de inicio de las negociaciones

5	Elabora y remite anteproyecto de respuesta a la Dirección de Apoyo y Vinculado para la Ocupación Superficial, en el que se da a conocer a los asignatarios, contratistas, permisionarios o autorizados, el desechamiento del aviso de inicio de negociaciones.	Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial	• Anteproyecto de respuesta
6	Revisa y remite proyecto de respuesta de desechamiento a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Proyecto de respuesta
7	Suscribe y notifica el desechamiento de aviso a los asignatarios, contratistas permisionarios o autorizados.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	• Oficio de notificación
8	Elabora y remite anteproyecto de respuesta a la Dirección de Apoyo y Vinculado para la Ocupación Superficial, en el que se da a conocer a los asignatarios, contratistas, permisionarios o autorizados, según sea el caso, lo siguiente: a) Admisión del aviso de inicio de negociaciones con observaciones b) Solicitud mayor	Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial	• Proyecto de oficio

	información.		
9	Revisa y remite proyecto de respuesta de desechamiento a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial, el proyecto de oficio.	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Proyecto de oficio
10	Revisa y remite proyecto de respuesta de desechamiento a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial, el oficio.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	• Oficio
11	Notifica resolución a los asignatarios, contratistas, permisionarios o autorizados.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Oficio
12	Recibe e instruye se archiven los documentos del trámite.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	• Escrito o formato • Oficios
13	Archiva la solicitud de información.	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Oficio

Fuente: Secretaría de Energía, *op. cit.*

4.1.4.5. Solicitud de tabuladores sobre los valores promedio de la tierra

El objetivo de este procedimiento consiste en dar trámite a las solicitudes de tabulaciones sobre los valores promedio de la tierra, y en su caso de los accesorios, asignatarios, contratistas, permisionarios y autorizados ante el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.¹⁷³

Tabla 9.

Núm.	Actividad	Responsable	Documento(s) de trabajo
1	Recibe de Oficialía de Partes y turna a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial la solicitud de los Tabuladores.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Escrito solicitud de tabuladores
2	Recibe revisa y turna a la Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial, la solicitud de los tabuladores.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	• Escrito solicitud de tabuladores
3	Recibe e instruye a la Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial que elabore el anteproyecto de oficio.	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Escrito solicitud de tabuladores

¹⁷³ Ídem.

4	Elabora y remite a la Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial, el anteproyecto de oficio para solicitar al Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la emisión de los Tabuladores.	Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial	• Anteproyecto de oficio
5	Recibe, revisa y envía a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial el anteproyecto de oficio.	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Anteproyecto de oficio
6	Recibe y turna a la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial el proyecto de oficio.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	• Proyecto de oficio
7	Suscribe y envía el oficio para solicitar al Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales la emisión de tabuladores.	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Oficio
8	Recibe y turna a la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial, la respuesta emitida por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos, en el que da a conocer las condiciones para la emisión	Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial	• Oficio

	de los Tabuladores.		
9	Recibe y turna a la Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial, la respuesta emitida por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos, en el que dan a conocer las condiciones para la emisión de los Tabuladores.	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	• Oficio
10	<p>Recibe e instruye a la Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial, elabore el anteproyecto de oficio siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Notificación de las condiciones señaladas por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos para la emisión de los Tabuladores, al asignatario, contratista, permisionario o autorizado; 2. Información al Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que se transmitió su comunicación al 	Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Anteproyecto de oficio

	asignatario, contratista o autorizado.		
11	Elabora y remite a la Dirección de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial, el anteproyecto de oficio requeridos.	Subdirección de Gestión y Seguimiento para la Ocupación Superficial	• Anteproyecto de oficio
12	Recibe, revisa y remite a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial, los proyectos de oficio referidos.	Dirección General de Apoyo y Vinculación para la Ocupación Superficial	• Proyecto de oficio
13	Suscribe y notifica los oficios dirigidos al asignatario, contratista, permisionario o autorizado y al Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, respectivamente.	Dirección General Adjunta de Apoyo de Normativo y Ocupación Superficial	• Oficios de notificación
14	Recibe e instruye a la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial	Dirección General Adjunta de Apoyo Normativa y Ocupación Superficial	• Oficios de notificación

<p>archive el ejemplar de Tabulador emitido por el Instituto Nacional de Avalúos de Bienes Nacionales.</p>		
--	--	--

Fuente: Secretaría de Energía, *op. cit.*

4.1.4.6. Participación de testigos sociales para la ocupación superficial

El objetivo de este procedimiento consiste en establecer los mecanismos para que los testigos sociales sean designados para participar en cualquier momento en los procesos de negociación para el uso, goce, afectación o adquisición de los terrenos, bienes o derechos, para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica.¹⁷⁴

La participación de los testigos sociales en la elaboración de políticas se efectuará cuando algunas de las partes lo soliciten, cuando el estudio de impacto social concluya que existen condiciones de riesgo y vulnerabilidad en el área donde se desarrollará el proyecto, y cuando así lo apruebe y estime conveniente el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales, por razones distintas a las anteriores, las cuales serán comunicadas a las partes.¹⁷⁵

El Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales lo conformarán representantes de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial, de la Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial, de la Subsecretaría de Hidrocarburos, de la Subsecretaría de Electricidad, de la Unidad de Asuntos Jurídicos y del Órgano Interno de Control.

Tabla 10.

¹⁷⁴ Ídem.

¹⁷⁵ Ídem.

Núm.	Actividad	Responsable	Documento(s) de trabajo
1	Recibe y turna a la Secretaría Técnica del Comité, las solicitudes de designación de testigos sociales.	Presidente del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Formato (Anexo 5 de los Lineamientos)
2	Recibe las solicitudes de designación de testigos sociales; Posteriormente revisa el patrón de testigos sociales y plantea al Presidente del Comité, al menos tres propuestas de designación para la negociación en cuestión.	Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Escrito o Formato, Anexo 5
3	Instruye a la Secretaría Técnica convoque a sesión al Comité Técnico para discutir las propuestas de designación de los testigos sociales que previamente le encargó.	Presidente del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Convocatoria
4	Emite la Convocatoria a los integrantes del Comité Técnico de Designación de los	La Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de	• Convocatoria

	Testigos Sociales	Testigos Sociales	
5	Presenta a los integrantes del Comité Técnico, las propuestas de designación de los testigos sociales, en la sesión respectiva.	Presidente del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Asunto
6	Analiza y designa al testigo social considerando las propuestas seleccionadas del Patrón de testigos sociales.	El Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Asunto
7	Levanta el acta de la sesión en la que consten los hechos resultados y definidos por el Comité Técnico.	Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Acta de la sesión
8	Notifica la designación al testigo social y a las Partes involucradas en los procesos de negociación. Elabora el oficio, recaba la firma y gestiona la notificación de designación al testigo social y a Las Partes involucradas en	Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	• Oficios de Notificación

	los procesos de negociación.		
9	Recibe y turna a la Secretaría Técnica del Comité, los reportes, Informes y en su caso notificaciones de 48 horas que elaboren los testigos sociales.	Presidente del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Reporte • Informes • Notificaciones de 48 horas
10	Recibe, revisa y activa los Informes y, en su caso, las Notificaciones de 48 horas que elaboren los testigos sociales para instruir el pago a los mismos.	Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Reporte • Informes • Notificaciones de 48 horas

Fuente: Secretaría de Energía, *op. cit.*

4.2. Negociación informal

Como se mencionó anteriormente, las partes pueden tener una negociación informal o privada, es decir, sin los plazos y formas que establece la Ley de hidrocarburos, ya que se trata de una obligación para el asignatario o contratista tener el contacto con los dueños de los predios de interés, lo cual puede hacer sin necesidad de entregar el aviso de interés, pero cumpliendo los requisitos de informar sobre el proyecto y todo lo señalado en el punto que antecede.

Tomando en cuenta dichos puntos, y si en las negociaciones privadas ambas partes llegan a un acuerdo respecto al uso y ocupación superficial del predio, como ya se señaló, éste deberá tratar sobre todos los puntos que señala el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, y de ser así debe cumplir el requisito establecido en el artículo 105 del mismo ordenamiento,¹⁷⁶ es decir, debe ser presentado ante un juez de distrito o un tribunal unitario agrario, según el caso se trate de propiedad privada o de propiedad agraria.

Esta formalidad se debe cumplir para dar validez a dicho acuerdo o convenio, pues la autoridad validará que se cumplan las formalidades y los requisitos en el convenio, además de mandar publicar un extracto de dicho convenio con la finalidad de que terceras personas hagan de su conocimiento, de ser el caso, que existen juicios pendientes que involucren derechos de los bienes, terrenos o derechos en cuestión.

La autoridad jurisdiccional emitirá su resolución respectiva pasados los 15 días de la publicación, la cual tendrá el carácter de sentencia; en contra de dicha resolución solamente procederá el juicio de amparo.

Éste es el proceso de negociación más sencillo y sin intervención de autoridad alguna (solamente hasta el final para la formalización del convenio), y permite verificar que se cumplan los puntos y requisitos anteriormente señalados; una vez celebrado el acuerdo de voluntades, las partes deberán avisar a la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Sedatu.

¹⁷⁶ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

A continuación se presenta una propuesta de contrato entregada por los contratistas o concesionarios con motivo de las diversas negociaciones desarrolladas en el trabajo práctico sujeto a esta investigación (ilustración 7).

Ilustración 7. Propuesta de convenio de ocupación superficial. c. representante legal de CMM Calibrador, México, 2017 (14 páginas).¹⁷⁷

CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL SR. -----, PROPIETARIO DEL INMUEBLE DENOMINADO "PREDIO RUSTICO DE AGOSTADERO EL CHOCOLATE" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHINA, ESTADO DE NUEVO LEÓN, A QUIEN EN EL CURSO DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROPIETARIO", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SI MISMO; Y POR LA OTRA, ----- S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA PROMOVENTE", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ING. ROBERTO GARCÍA CARO, 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 en este acto el PROPIETARIO:

I.1. Llamarse -----, ser mayor de edad, estar en pleno use de sus facultades mentales, y que cuenta con plena capacidad jurídica para obligarse en términos del presente contrato.

I.2. Que es titular o legítimo propietario, con posesión física o material y jurídica, de la propiedad privada denominada "-----" ubicadas en el Municipio de China, Estado de Nuevo León, mismo que cuenta con una superficie total de ----- HAS. (----- metros cuadrados), según lo acredita con copia certificada de la Escritura Publica No. ---, libro --, con fecha del -- de agosto del ----, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de China Nuevo León, correspondientes a la inscripción contenida bajo los datos No. -- Volumen ---, Libro --- Sección --I, Propiedad, Unidad China Nuevo León de fecha -----, misma que se agrega al presente contrato como "Anexo 1". En lo sucesivo, las tierras aquí identificadas serán referenciadas como el INMUEBLE.

I.3. Que en fecha ---- "LA PROMOVENTE" le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar la "FRACCIÓN" del INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, documento que se agrega como "Anexo 2", 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 el 26 de abril de 2017, documento que en copia se agrega al presente instrumento como "Anexo 3".

I.4. Que "LA PROMOVENTE" le informó que desarrollará la actividad de extracción de hidrocarburos, así como las que sean necesarias para llevar a cabo ésta; esto al amparo del Contrato de Licencia CNH-R01-L03---/2015, suscrito por la Comisión Nacional de Hidrocarburos en fecha 10 de mayo de 2016, y cuya duración es de 25 años prorrogables, documento que se anexa como "Anexo 5".

I.5. Que "LA PROMOVENTE" en fecha -----, le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar, documento que se agrega como "Anexo 2"; esto al amparo del Contrato de Licencia y los Planes derivados de éste, 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 "LA 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.

¹⁷⁷ Propuesta de Convenio de Ocupación Superficial, C. Represente Legal de CMM Calibrador, Ciudad de México, 2017.

I.6. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de constituir en la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE", el uso, goce, y aprovechamiento temporales de tal superficie , 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 a "EL PROPIETARIO", y la de lo construido será de "LA PROMOVENTE" para la realización de la actividad consistente en: la Exploración y la Extracción de Hidrocarburos, así como de transporte por medio de ductos, así como las que sean necesarias para llevar a cabo ésta, dentro de las tierras de "EL PROPIETARIO", 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:

AL SUR MIDE ----
 AL PONIENTE MIDE ----
 AL ORIENTE MIDE ----
 AL NORTE MIDE ----

Con una superficie total de ---- HAS. (----metros cuadrados) según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN I.1 y, en su caso, se utilizará la FRACCIÓN del INMUEBLE ---- **has** de conformidad con la CLÁUSULA PRIMERA conforme a la siguiente tabla:

I.7. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones, y sin limitación de dominio alguno.

II. Declara "LA PROMOVENTE", por conducto de su representante 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 ---, de fecha -----, otorgada ante la fe del licenciado---- -, titular de la Notaría Pública número----- de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número ----, de fecha ----6, y cuya copia se agrega al presente instrumento identificada como "Anexo 6".

II.2. Que el Ing. Roberto García Caro, representante legal de "LA 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 escritura pública número ----, de fecha ----, otorgada ante la fe del licenciado -----, titular de la Notaría Pública número ---- de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número ---, de fecha ----, misma que fue rectificadas a través de la escritura pública número -----, de fecha -----, otorgada ante la fe del licenciado Mariano Palacios González, titular de la Notaría Pública número --- de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número ----, de fecha -----, documento que se anexa al presente contrato "Anexo 7"

II.3. Que el número de Registro Federal de Contribuyentes de su representada o poderdante es ----, mismo que se anexa al presente contrato como "Anexo 8".

II.4. Que dentro de su objeto se encuentra la exploración y extracción de hidrocarburos, por lo cual "LA PROMOVENTE" requiere establecer en el INMUEBLE las áreas de extracción, recolección, comprensión, líneas de descarga, caminos, y demás necesarios para llevar a cabo las actividades contenidas en el presente contrato, motivo por el que es su intención que se le otorgue sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, el uso, goce, y aprovechamiento temporales de tal superficie, así como sobre construcciones ya existentes o por edificar sobre la "FRACCIÓN" del INMUEBLE a que se refiere este Contrato.

II.5. Que en fecha ----- expresó por escrito a "EL PROPIETARIO" su interés como se muestra en el documento que se agrega como "Anexo 3" de que se le otorgue sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, el uso, goce, y aprovechamiento temporales de tal superficie, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE para su ocupación superficial a que se refiere el presente Contrato, dando cumplimiento al artículo 101, fracción I, de la Ley de Hidrocarburos, 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, documento que ya se anexa al presente contrato "Anexo 4".

II.6. Que en fecha ----, y dando cumplimiento al artículo 101, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos, mostró y describió a "EL PROPIETARIO", el proyecto que planea desarrollar al amparo del Contrato de Licencia según consta en documento que se agrega como "Anexo 2", suscrito por la Comisión Nacional de Hidrocarburos, en fecha 10 de mayo de 2016, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, quien entendió 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 que ya se anexa al presente contrato "Anexo 2".

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 el ----- respectivamente, dando cumplimiento al artículo 101, fracción IV, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan como "Anexo 9".

II.8. Que la actualización de los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra fueron entregados por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales en fecha -----, documento que se anexa al presente contrato "Anexo 4", mismos que fueron entregados a "EL PROPIETARIO".

II.9. Que es su voluntad cumplir a "EL PROPIETARIO" 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 "FRACCIÓN" del "INMUEBLE", el uso, goce, y aprovechamiento temporales de tal superficie, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre la "FRACCIÓN" del 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.

III.3. Que los anexos que se agregan al presente contrato forman parte integral del mismo y que están conformados de la siguiente manera:

1. Acta fuera de protocolo -----.
2. Aviso de interés de fecha -----.
3. Tabuladores del INDAABIN de fecha -----.
4. Tabuladores del INDAABIN de fecha -----.
5. Contrato de Licencia CNH-R01-L03-A--/2015.
6. Acta Constitutiva de "LA PROMOVENTE" Escritura Pública número ----.
7. Rectificación de poderes del Representante legal.
8. RFC de "LA PROMOVENTE".
9. Aviso a la SENER - SEDATU de fecha ----- respectivamente.
10. Plano de la "INFRAESTRUCTURA".

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 "EL PROPIETARIO" en este acto constituye a favor de "LA PROMOVENTE" el uso, goce y aprovechamiento temporales de la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE" así como de las construcciones ya existentes o por edificar sobre dicha "FRACCIÓN" del INMUEBLE, para su ocupación superficial, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo a "EL PROPIETARIO", y la de lo construido será de "LA PROMOVENTE", dicha "FRACCIÓN" comprende una superficie total de ---- has, conforme a las medidas y colindancias señaladas en las declaraciones con la finalidad de destinar la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE" única y exclusivamente para la construcción, instalación, operación y mantenimiento de la "INFRAESTRUCTURA, misma superficie que se encuentra plenamente identificada conforme al plano con cuadros de construcción que se agrega al presente contrato como "Anexo 10" para formar parte integrante del mismo.

En virtud de la ocupación superficial constituida conforme al párrafo anterior de esta CLÁUSULA PRIMERA, "EL PROPIETARIO" en este acto constituye sobre la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE", el uso, goce, y aprovechamiento temporales de tal superficie, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE" para su ocupación superficial a favor de "LA 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 edificaciones, vías, ductos, así como otras instalaciones u obras auxiliares relacionadas (todo lo anterior en lo sucesivo forma parte de la "INFRAESTRUCTURA"), que en su caso permitan a "LA PROMOVENTE" la realización de las actividades consistentes en exploración, extracción y explotación de hidrocarburos motivo por el que se constituye la presente ocupación superficial. Al respecto, "EL PROPIETARIO" reconoce y acepta que "LA 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 Operación".

Es la fase que comprende los recorridos diarios de la supervisión y atención operativa que se requiere para mantener en óptimas condiciones de operatividad los pozos, instalaciones superficiales de recolección, proceso de separación, deshidratación y compresión que se encuentran distribuidos dentro del área contractual.

"Fase de Desarrollo".

Esta fase se refiere a la perforación de pozos dentro del área contractual que tienen como objetivos extraer las reservas cuantificadas de hidrocarburos.

"Fase de rehabilitación".

Se considera como fase de rehabilitación aquella que se refiere a la modificación, reconstrucción y adecuación de la infraestructura superficial instalada en el área contractual derivado a nuevos requerimientos de aprovechamiento o condiciones operativas.

"Fase de mantenimiento".

Sean las acciones preventivas o correctivas a realizar en sitio para mantener en óptimas condiciones físicas de funcionalidad y seguridad los caminos de acceso, pozos, líneas de descarga, instalaciones superficiales de recolección de gas, proceso de separación, deshidratación y compresión

"Fase de construcción de nuevas obras (cuando así lo amerite)".

Son las acciones a realizar en campo relacionadas con el trazo y construcción de obras adicionales requeridas para el manejo de producción de los nuevos pozos producto del desarrollo.

SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para los efectos del presente contrato, cualquier definición no contenida en este instrumento deberá ser interpretada a través de la Normatividad Aplicable y se entenderá, en singular o plural, por:

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: significa cualquier acto o evento ajeno a la voluntad de cualquiera de las Partes y que se produce sin que haya falta o negligencia por parte de las mismas, que esté más allá de su control, sea insuperable, imprevisible, o que previéndose no se pueda evitar, que imposibilite a la parte afectada para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato. Caso Fortuito o Fuerza Mayor incluirá de manera enunciativa pero no limitativa los siguientes actos o eventos: (i) fenómenos de la naturaleza tales como tormentas, inundaciones, relámpagos, huracanes, heladas, tempestades, cierre de puertos, fronteras y terremotos, (ii), una circunstancia o situación que pueda poner en peligro la seguridad de las personas, sistemas, instalaciones e infraestructura para la prestación de los servicios y medios de transporte, incluyendo aquellas derivadas de actos delictivos de terceros, siempre y cuando no sea motivado por la parte afectada, debido a acciones u omisiones, (iii) atentados, actos de terrorismo, tumultos, hostilidades, invasiones o guerra, sea declarada o no, disturbios civiles, revueltas, insurrecciones, sabotajes y embargos comerciales entre países, (iv) huelgas u otras disputas o disturbios laborales, que no sean motivadas por el incumplimiento de algún contrato o relación laboral por parte de la Parte afectada, (vii) incendios y explosiones, siempre y cuando no sean motivados por la Parte afectada, (viii) faltas o interrupciones en servicios públicos, excepto el suministro de electricidad, (ix) actos de una Autoridad

Gubernamental que no hayan sido inducidos voluntariamente por la Parte afectada ni que sobrevengan como consecuencia de algún incumplimiento de sus obligaciones, de algún contrato o relación laboral, (x) Cambios en Ley que impidan a la parte afectada cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato. Caso Fortuito o Fuerza Mayor no incluirá los siguientes eventos: (A) dificultades económicas, (B) cambios en las condiciones de mercado o (C) incumplimiento de cualquiera de los Subcontratistas, excepto cuando dicho incumplimiento sea causado por un acto que cumpla con los requerimientos de Caso Fortuito o Fuerza Mayor.

CONTRAPRESTACIÓN: La renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra; el pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos a la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios, y la Contraprestación por Extracción Comercial, según sea el caso, establecidas en el artículo 101, fracción VI de la Ley de Hidrocarburos.

CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL: El monto que resulte de aplicar un porcentaje al ingreso de "LA PROMOVENTE" cuando alcance la Extracción Comercial, el cual será dividido entre el total de propietarios en la proporción que les corresponda y, determinado conforme a los Lineamientos que Establecen Parámetros para Determinar la Contraprestación por Extracción Comercial.

EL PROPIETARIO: ---

EXTRACCIÓN COMERCIAL: La etapa en la que las actividades de Extracción permiten que la producción de hidrocarburos extraída del subsuelo en el área contractual se enajenan, considerando el punto de medición determinado por la Comisión Nacional de Hidrocarburos. Dicha etapa comenzará cuando se tenga la aprobación del plan de desarrollo para la Extracción por parte de la Comisión Nacional de Hidrocarburos y se presente el primer reporte de Ingreso por parte de "LA PROMOVENTE" al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, y que termina con la conclusión de la vigencia del Contrato de Licencia o una vez que se llegue al Limite Económico; lo que suceda primero.

FRACCIÓN. El área donde se realizan las afectaciones al predio de "EL PROPIETARIO" con una superficie de --- descrito en el Antecedente I.6.

INFRAESTRUCTURA. Hace referencia a cualquier elemento, construcción o vía, nueva o preexistente necesaria para llevar a cabo las actividades relacionadas con la Exploración, y la Extracción de Hidrocarburos, así como, de transporte por medio de ductos.

INMUEBLE. Se refiere a la totalidad del predio de "EL PROPIETARIO" descrito en el Antecedente I.2.

LA PROMOVENTE: --- S.A. de C.V.

LAS PARTES: "EL PROPIETARIO" y "LA PROMOVENTE" conjuntamente.

LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN PARÁMETROS PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL: Se refiere a los 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 y sus futuras modificaciones y/o reformas.

NORMATIVIDAD APLICABLE: Significa todas las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas de carácter general, decretos, órdenes administrativas, sentencias judiciales y demás normas o decisiones de cualquier tipo expedidas por cualquier Autoridad Gubernamental y que se encuentren en vigor en el momento que se trate.

SECRETARÍA: Secretaría de Energía

SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

TABULADOR: Se refiere a los tabuladores del Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales ("INDAABIN").

TERCERA. VIGENCIA. "Las Partes" acuerdan que el plazo de vigencia surtirá sus efectos a partir de la fecha de la firma del presente instrumento, tomando como fecha inicial el 10 de mayo de 2016, con una vigencia de 25 años, finalizando el día 10 de mayo de 2041. Dicho plazo podrá ser prorrogable si así lo acuerdan "Las Partes" por escrito, realizando el pago de las contraprestaciones correspondientes de acuerdo a lo previamente pactado entre las partes y con base en el TABULADOR.

"Las Partes" reconocen que la ocupación superficial que en este acto se constituye en favor de "LA PROMOVENTE" le faculta sobre la superficie y por debajo de la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE", el uso, goce, y aprovechamiento temporal de tal superficie, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre la "FRACCIÓN" del INMUEBLE para su ocupación superficial, cuya titularidad es de "EL PROPIETARIO". 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 la "FRACCIÓN" del 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 "LA PROMOVENTE" o terceros autorizados por éste.

Aunado a lo anterior, el presente Contrato permanecerá vigente aún y cuando "LA 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 PROPIETARIO", 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 de "LA PROMOVENTE", por lo que "EL PROPIETARIO" otorga anticipadamente su avenencia en caso de que se ceda, venda o traslade de cualquier forma la propiedad y/o la posesión.

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 la "FRACCIÓN" el INMUEBLE, no limita su uso en otras áreas dentro del mismo, se agrega al presente el Plano del mismo como "Anexo 10".

Aun y cuando se produzca un Caso Fortuito o Fuerza Mayor durante la vigencia del presente contrato, que altere o deje inservible la INFRAESTRUCTURA construida en la "FRACCIÓN" del INMUEBLE. Las obligaciones a cargo del PROPIETARIO no se extinguirán. Dejando a salvo los derechos de LA PROMOVENTE para que, en el caso de destrucción, esta pueda construir nuevamente la infraestructura dañada o incluso nueva infraestructura que permita dar continuidad a sus actividades.

"Las Partes" convienen que el presente Contrato podrá darse por terminado de manera anticipada, cuando ambas Partes estén de acuerdo y por causas justificadas plenamente y de forma tal que así sea. Lo 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.

CUARTA. PROPIEDAD Y NO ACCESIÓN. Todos los bienes (incluyendo, líneas de descarga, caminos, pozos y en general la INFRAESTRUCTURA) construidos y/o instalados por "LA

PROMOVENTE" en el INMUEBLE, ya sea por sí o por terceras personas, serán propiedad exclusiva de "LA PROMOVENTE" o de quien ella expresamente designe, por lo que "LA PROMOVENTE" podrá disponer libremente de dichos bienes, toda vez que al contar con el consentimiento expreso de "EL PROPIETARIO" se consideran de buena fe.

"Las Partes" en este acto reconocen que en ningún momento "EL PROPIETARIO" tendrá derecho alguno, por cualquier medio, a ser el propietario de la INFRAESTRUCTURA, de todos los bienes construidos y/o instalados por "LA PROMOVENTE" o terceras personas comisionadas por el "LA 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 PROPIETARIO" en este acto, reconoce que la INFRAESTRUCTURA, incluyendo los bienes construidos y/o instalados por el "LA PROMOVENTE" en el INMUEBLE, así como los productos que se trasladen a través de éste, serán propiedad de "LA PROMOVENTE" o de la empresa o entidad correspondiente que comercialice dichos productos, por lo que "EL PROPIETARIO" 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 PROPIETARIO" 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 "LA PROMOVENTE" deje de utilizar y abandone en forma permanente la INFRAESTRUCTURA, "LA 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.

QUINTA. CONTRAPRESTACIÓN. "Las Partes" han acordado, como contraprestación, 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 la "FRACCIÓN" del "INMUEBLE" para su ocupación superficial objeto del presente contrato y la totalidad de los derechos referidos en la Cláusula Primera, lo siguiente:

Tomando como referencia lo previamente pactado entre las partes y la base del TABULADOR realizado por el INDAABIN, la cantidad total por la duración del presente Contrato es de \$--- M.N. (---- Moneda Nacional), más \$--- M.N. (--- Moneda Nacional) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, resultando un total de \$---- M.N. (----Moneda Nacional), cantidad que considera el valor comercial de la "FRACCIÓN" del INMUEBLE, así como el pago por las afectaciones de bienes distintos a la tierra, misma que será pagada mediante transferencia electrónica, y fungiendo el presente instrumento como el recibo más amplio que en derecho proceda por la duración del presente contrato.

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de ocupación superficial, serán con cargo a "EL 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.

CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL

De conformidad con el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, y de conformidad con los Lineamientos que Establecen Parámetros para Determinar la Contraprestación por Extracción Comercial, para el caso de proyectos que alcancen la Extracción Comercial de hidrocarburos, "EL PROPIETARIO" tendrá derecho a recibir un porcentaje del ingreso mensual

derivado del Contrato de Licencia, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo. Ésta será exigible siempre y cuando "LA PROMOVENTE" alcance la Extracción Comercial.

Para determinar el monto, el porcentaje y la periodicidad de la Contraprestación por Extracción Comercial, "LA PROMOVENTE" se apegará a los Lineamientos que Establecen Parámetros para Determinar la Contraprestación por Extracción Comercial.

La forma de pago de la Contraprestación por Extracción Comercial que recibirá "EL PROPIETARIO" será en pago en numerario y en moneda nacional, o como cualquier otro esquema de pago que acuerden las partes del presente contrato.

Para que "EL PROPIETARIO" pueda recibir el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial, éste deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en la Normatividad Aplicable.

SEXTA. DAÑOS A LOS BIENES DEL PROPIETARIO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA OBJETO DE LA OCUPACIÓN SUPERFICIAL. "Las Partes" acuerdan que "EL PROPIETARIO" tendrá derecho a reclamar de "EL 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, a partir de la firma del presente contrato y durante la vigencia del mismo.

"EL PROMOVENTE" queda obligado a realizar a su costa las obras necesarias para el uso y conservación de la "FRACCIÓN" del INMUEBLE a que refiere el presente Contrato de Ocupación Superficial.

SÉPTIMA. ACCESO AL INMUEBLE. "EL PROPIETARIO" por este acto permite a "LA 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 de la "FRACCIÓN" del INMUEBLE, según lo requiera el "LA PROMOVENTE".

En caso que se obstaculice a "LA 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 a costa de "EL PROPIETARIO".

Sujeto a las condiciones establecidas en el presente Contrato, "LA 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.

OCTAVA. ACTIVIDADES EN EL INMUEBLE. "EL PROPIETARIO" 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 de "LA 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.

NOVENA. OTRAS OBLIGACIONES DE "EL PROPIETARIO" DEL INMUEBLE. "EL PROPIETARIO" 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 aprovechamientos temporales de los derechos aquí otorgados.

DÉCIMA. OTRAS OBLIGACIONES DE "LA PROMOVENTE". "LA 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, "LA 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. LEGALIDAD. "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 CUARTA. 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 VIGÉSIMA 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 QUINTA. CESIÓN. En tanto permanezca vigente la ocupación superficial constituida al amparo del presente Contrato, "LA 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 de "EL PROPIETARIO" y bastando para ello con la notificación por escrito hecha con al menos 30 días hábiles de anticipación.

"EL PROPIETARIO" otorga desde este momento a "LA PROMOVENTE" su autorización expresa y sin necesidad de autorización escrita posterior, para que transmita o transfiera el presente Contrato sin que "EL PROPIETARIO" tenga derecho a reclamar una contraprestación adicional a la pagada conforme a este Contrato. Asimismo, en este acto "EL PROPIETARIO" autoriza a "LA 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.

"LA 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 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 de la "FRACCIÓN" del INMUEBLE, las obligaciones que en este acto asume "EL PROPIETARIO" 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 PROPIETARIO" 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 a "LA PROMOVENTE", con al menos treinta días naturales antes de la fecha en que fueren a transmitirse dichos derechos, en el entendido de que "EL PROPIETARIO" quedará obligado a transmitir las obligaciones que tiene el presente instrumento al nuevo adquirente.

DÉCIMA SEXTA. 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 de "EL PROPIETARIO" 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 a "EL PROPIETARIO", 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 de "EL PROPIETARIO" al amparo o derivados del presente Contrato. De la misma manera, cuando se haga referencia en el presente Contrato a "LA 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 de "LA PROMOVENTE" al amparo o derivados del presente Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. 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:

"LA PROMOVENTE": Bernardo Reyes No 409, Col. Centro, General Bravo, Nuevo León, CP: 67000.
 "EL PROPIETARIO": -----.

"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 OCTAVA. 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 NOVENA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA. "LA 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.

VIGÉSIMA. 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 PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN. El presente Contrato se regirá 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 el estado de Nuevo León, 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 SEGUNDA. REGISTRO. "Las Partes" convienen en que el presente instrumento se deberá inscribir 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. Para los efectos de la presente cláusula, en este acto se autoriza a los representantes o apoderados legales de "LA PROMOVENTE" y a la(s) persona(s) que cualquiera de éstos designe a inscribir el presente instrumento.

VIGÉSIMA TERCERA. 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 "LA 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 CUARTA. 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 QUINTA. CAUSALES DE NULIDAD. Se establecerán como causales de nulidad del contrato, las contempladas en el artículo 115, fracción I, de la Ley de Hidrocarburos. Por lo que el contrato será nulo en los casos siguientes:

I. Si se acredita que "LA PROMOVENTE" realizó, directa o indirectamente, conductas o prácticas abusivas, discriminatorias o que busquen influir indebidamente en la decisión de "EL PROPIETARIO" 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 SEXTA. CAUSALES DE RESCISIÓN. Se indicarán como causales de rescisión del contrato, las establecidas en el artículo 115, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos. Por lo que 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 el Contrato de Licencia 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 el Contrato de Licencia CNH-R01-L03-A-/2015 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.

"Las Partes" acuerdan que, en el supuesto de existir una causal de rescisión, "EL PROPIETARIO" deberá notificar a "LA PROMOVENTE" para que manifieste lo que a su derecho convenga y contará con un plazo de 15 días hábiles que le permitirán subsanar cualquier hecho que dé lugar a la causal de rescisión y, en caso de desavenencia, podrán hacer uso de los mecanismos establecidos en el Cláusula Vigésima del presente Contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PRESENTACIÓN DEL CONTRATO ANTE LA AUTORIDAD. "LA PROMOVENTE" se compromete a presentar el presente Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción, ante 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.

"LA PROMOVENTE" se compromete a presentar copia de este Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción ante la SEDATU o cualquiera de sus delegaciones, la Comisión Nacional de Hidrocarburos o la Comisión Reguladora de Energía, según su competencia.

VIGÉSIMA OCTAVA. PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO DEL CONTRATO. "LA PROMOVENTE" publicará una vez que sea ordenado por el Juez competente y a su cargo, un extracto del presente instrumento, el cual constituye el acuerdo alcanzado entre "Las Partes", en un periódico de circulación local, conforme al artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento.

Enteradas "LAS PARTES" del contenido, alcance y efectos legales del presente Contrato y sus Anexos, los ratifican y firman de conformidad, en dos tantos originales, en China, Nuevo León, el de del 201-.

ING. ROBERTO GARCÍA CARO
REPRESENTANTE LEGAL DE
CMM CALIBRADOR S.A. DE C.V.

SR.
PROPIETARIO.

GABRIELA MARTIÑÓN SÁNCHEZ
TESTIGO.

JULIAN JAVIER VÁZQUEZ HERNÁNDEZ
TESTIGO.

Fuente: el autor.

4.3. Convenio posterior al aviso de interés o negociación formal

Como ya observamos, la negociación del convenio puede darse de la manera anteriormente expuesta en el punto que antecede, es decir, sin intervención alguna de autoridades y solamente entre particulares, pero también tenemos la etapa de negociación formal prevista en el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,¹⁷⁸ la cual inicia con la entrega del aviso de interés y concluye cuando se firma y formaliza el convenio ante la autoridad competente, por lo cual estudiaremos cada una de las etapas que componen la negociación formal.

4.4. Cambio de operador

En la problemática suscitada entre las personas jurídicas contratistas y concesionarias denominadas CM Calibrador, S.A. de C.V, titular del contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-

¹⁷⁸ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador) y Grupo Mareógrafo S.A de CV, titular del Contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A12/2015, (área contractual 12) y los señores Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa, presentan un caso de estudio que sirvió como fuente de inspiración de esta tesis; se precisa que la zona o los predios en los que se encontraba el área contractual ya había sido operada por Pemex Exploración y Producción, siendo éste el operador inicial, pero derivado de la reforma energética y del retiro de múltiples zonas a dicha empresa productiva; estas áreas entraron al juego de los contratos de exploración y producción que se otorgaban en licitación pública por la Comisión Nacional de Hidrocarburos, por lo cual al momento de adjudicársele esta área a un nuevo operador, es necesario que este informara a los propietarios de los predios afectados por el área contractual sobre el cambio de operador.

Lo anterior fue necesario debido a que el propietario o ejidatario afectado por las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos, necesita tener certidumbre de quien se encuentra operando el campo, pues éste es el responsable de negociar con ellos el tema del uso, goce o afectación de sus predios, por lo cual es necesario identificar perfectamente a los asignatarios o contratistas que funjan como operadores de los puntos de explotación, pues éstos serán los sujetos obligados y quienes harán frente a los propietarios.

Lo anterior se desprende de la notificación y aviso del cambio de operador presentado por las empresas CM Calibrador y Grupo Maerógrafo a los señores Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa, que se adjunta con la finalidad de ilustrar este aspecto o punto no previsto en la norma de manera expresa (ilustración 8).

Ilustración 8 Cambio de operador de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. (dos páginas).¹⁷⁹

Aviso de Nuevo Operador

C. Onofre González Cantú
 Domicilio: Calle Niños Héroes, No. 216,
 Colonia San Isidro, China, Nuevo León.

Presente

Nos permitimos hacer de su conocimiento que derivado de la licitación CNH-R01-L03/2015 realizada por la Comisión Nacional de Hidrocarburos ("CNH"), a mi representada GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V., le fue asignado el Contrato de Licencia No. CNH-R01-L03-A12/2015, para la exploración y extracción de hidrocarburos en el Área Contractual 12 MAREÓGRAFO, (en adelante, Área Contractual), con vigencia de 25 años, con opción a dos prórrogas de 5 años cada una, previa autorización de CNH.

En razón de lo anterior hacemos de su conocimiento que a partir del día 8 de agosto de 2016, GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V., con domicilio en Avenida Bernardo Reyes No 409, Colonia Centro, General Bravo, Nuevo León, C.P. 67050, será quien tenga a su cargo la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y, en su caso, construcción de nuevas obras que permitan la explotación del Área Contractual, por lo que a partir de esa fecha mi representada es la responsable de acordar conjuntamente con usted, los términos y condiciones de uso, goce o afectación, de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento.

Asimismo, mi representada también se hará cargo de las reclamaciones derivadas de muerte de semovientes a partir de las cero horas del 08 de agosto de 2016, precisando que las reclamaciones y afectaciones anteriores a esta fecha, serán atendidas y resueltas por el operador anterior, es decir, PEMEX EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN (PEP). A lo que queda pendiente y salvaguardados los derechos del propietario del inmueble de algún pendiente que resulte por el uso, goce o afectación, así como de la contraprestación descrita en el inciso c) fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, que resulte anterior a la fecha señalada anteriormente.

A la brevedad nos pondremos en contacto con usted para llevar a cabo una reunión de trabajo en la que le informaremos las actividades que de inicio ejecutaremos para continuar la operación de la infraestructura petrolera localizada en su inmueble, los alcances, posibles consecuencias, afectaciones o beneficios que podría tener su propiedad y usted o su comunidad, con la ejecución de las actividades para continuar la operación del Área Contractual y, en su caso, con la realización de nuevas obras que permitan su desarrollo y explotación, así como, atender las dudas que en su caso se susciten.

Por lo tanto se tiene como entendido lo siguiente: Se da aviso de operador en funciones a la compañía GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V., que es quien atenderá la explotación y funcionalidad de las instalaciones de explotación de hidrocarburos, atenderá las reclamaciones, daños causados en la propiedad del Sr. Onofre González Cantú. Este aviso no justifica el inicio del proceso de negociación como lo señala la fracción primera del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos vigente, por no existir un convenio o acuerdo al momento o documentos que justifiquen la certeza jurídica de la representación legal de la compañía operadora, así como demás documentos necesarios para iniciar formalmente el proceso de negociación. Por lo tanto el propietario hasta este momento se reserva los derechos de disposición completos y necesarios sobre su propiedad.

¹⁷⁹ Aviso de interés por parte de Grupo Mareógrafo S.A. de C.V., a los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa de González.

- Para cualquier duda o comentario puede comunicarse con el Ing. Roberto García Caro, Jefe de Campo, al teléfono (823) 2340 974, o acudir a nuestras oficinas ubicadas en Bernardo Reyes No. 409, Col. Centro, General Bravo, Nuevo León.

Atentamente,

GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V.

Acuse de recibo:

Nombre: Jose I. VALDEZ

Calidad: Apoderado (propietario, poseedor, titular)

Instrumento con el que acredita su calidad: Poder y Escritura

=== El Suscrito, Lic. RODOLFO PARÁS FUENTES, Notario Público Número 69 (sesenta y nueve), con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, Estados Unidos Mexicanos; CERTIFICO Y HACE CONSTAR: Que la presente copia fotostática es fiel y exacta del documento ORIGINAL que tuve ante mi vista y devolví al interesado por así requerírmelo y no existir inconveniente legal al respecto. Mismo que consta de 02 (dos) foja(s) útil(s). La certificación a que se hace referencia se inscribió bajo el número: 3,014 (tres mil catorce); perteneciente al Volumen I (primero), del Libro de Control de Actos de Certificaciones y Verificaciones que lleva la Notaría Pública a mi cargo. Lo que asiento en esta forma a fin de que surta los efectos legales correspondientes, con fecha 07 (siete) del mes de Julio del año 2017 (dos mil diecisiete). Lo que asiento en esta forma a fin de que surta los efectos legales correspondientes. DOY FE. =====



Fuente: el autor.

4.5. Aviso de interés

Para satisfacer los supuestos de los artículos 101 fracción I, y 106 de la Ley de hidrocarburos,¹⁸⁰ el asignatario o contratista deberá acercarse a los propietarios de los predios afectos por las actividades que ampare el contrato o asignación de hidrocarburos; lo anterior se realizará mediante la presentación a los propietarios del aviso de interés, cuya finalidad es señalar a los propietarios el interés del asignatario o contratista de usar, gozar o afectar sus bienes, por lo cual debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 101 fracción II de la Ley de hidrocarburos, los cuales se citan:

4. 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.¹⁸¹

Como ya fue señalado, este trabajo de investigación versa sobre un caso particular que el suscrito ha tocado seguir, por lo cual podemos decir que en la práctica no se cumple ninguno de los requisitos señalados, pues como se advierte en el aviso de interés entregado al señor Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa, éste carece de las formalidades que establece el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,¹⁸² motivo por el cual a mi consideración la DGISOS de la Secretaría de Energía, de oficio tiene la obligación de no dar trámite y de no determinar, iniciar ni computar el plazo de

¹⁸⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

¹⁸¹ *Ibíd.*

¹⁸² *Ibíd.*

los 120 días que establece el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos,¹⁸³ hasta en tanto no se dé a satisfacción el cumplimiento de Ley, siendo lo correcto requerir al asignatario o contratista para que enmiende los vicios o deficiencias de su aviso de interés y culminarlo a que cumpla con las formalidades legales, ya que de lo contrario deja en estado de desigualdad y desinformación al propietario de los bienes sujetos al procedimiento conciliatorio.

Las empresas contratistas en fecha 12 de mayo del 2017 notificaron al señor Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa el aviso de interés a que se refiere el artículo 101 fracción I de la Ley de hidrocarburos,¹⁸⁴ sin embargo, como lo demostrare en mi estudio, este aviso de interés es ilegal por no satisfacer los requisitos formales de la norma anteriormente transcrita.

Este aviso de interés ha sido la punta de lanza de las desigualdades jurídica y procesal que sufren los propietarios y superficiatarios sujetos al procedimiento de ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos.

También evidenciaré la desventaja y la igualdad procesal de las partes dentro del procedimiento de negociación y su ineficacia, y se emprenderá la búsqueda de una solución al conflicto.

Con la finalidad de ilustrar todo lo anterior, es necesario anexar el aviso de interés presentado por ambas empresas a los señores Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa (ilustraciones 9 y 10), con la finalidad de apreciar las omisiones e infracciones a la ley contenidas en el mismo, es decir, no se satisfacen los requisitos que establece la norma, sin embargo, en todos los casos la autoridad considera plenamente válido este tipo de avisos de interés para comenzar el computo del plazo de 180 días de negociaciones que establece el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos¹⁸⁵ en perjuicio de los propietarios y superficiatarios que se identificará en su momento, y que los deja en desigualdad y en la incertidumbre jurídica.

¹⁸³ *Ibíd.*

¹⁸⁴ *Ibíd.*

¹⁸⁵ *Ibíd.*

Ilustración 9. Aviso de interés de Grupo Mareógrafo S.A. de C.V.¹⁸⁶

Aviso de Interés.



C. ONOFRE GONZÁLEZ CANTU y
SRA. EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZALEZ.
Domicilio: calle niños héroes, 216,
Colonia San Isidro, China, Nuevo León.

P R E S E N T E

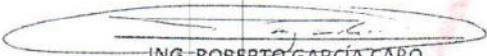
Por medio de la presente me dirijo a Usted con la finalidad de manifestarle que derivado de la adjudicación del Contrato de Licencia número CNH-R01-L03-A12/2015, cuyo objeto es la extracción y explotación de Hidrocarburos, mi representada Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., está interesada en usar, gozar, afectar o en su caso, adquirir una superficie de 13-11-07.37 hectáreas, del predio de su propiedad, ubicado como "SALINILLAS" en el municipio de China, Nuevo Leon, esto de conformidad con lo dispuesto en la fracción I, II del artículo 101 y 103 de la Ley de Hidrocarburos.

Asimismo hacemos de su conocimiento que el proyecto a desarrollar consiste en la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y, en su caso, construcción de nuevas obras, para la extracción y explotación de Hidrocarburos en el Campo Mareógrafo.

Con la finalidad de atender sus inquietudes, comentarios o aclarar las dudas que pudiera tener en relación con el desarrollo del proyecto o del procedimiento que debe seguirse, cordialmente lo convocamos a una reunión en la que participe Usted, a celebrarse a las 11:30 horas del día 16 de mayo del año en curso, en las oficinas ubicadas en Calle Bernardo Reyes No. 409 en la Col. Centro de la Ciudad General Bravo, Nuevo León; O en su caso, el lugar, día y hora, que Usted manifieste, cabe señalar que se podrán realizar las reuniones que sean necesarias para que conozca los alcances y las posibles consecuencias que podría generar la ejecución del proyecto, así como los beneficios que representa para usted y su comunidad.

Agradecemos de antemano la atención que se sirva prestar a la presente, y quedamos a sus órdenes para cualquier duda y/o aclaración, así como para recibir su confirmación.

ATENTAMENTE.



ING. ROBERTO GARCÍA CARO.
GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V.

Anexos:
1.- Tabuladores Promedio de la Tierra (INDAABIN 2017)
2.- Tríptico de Proyecto (Antecedentes, Objetivo General, Justificación, Naturaleza, Alcances, Beneficios, Riesgos, Personal de Intervención en campo)
3.- Cuadros Descriptivos de afectación de predios y mapas.

Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.

Fuente: el autor.

¹⁸⁶ Aviso de interés por parte de Grupo Mareógrafo S.A. de C.V., a los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa de González.

Ilustración 10. Aviso de interés de CMM Calibrador.¹⁸⁷

Aviso de Interés.



**C. ONOFRE GONZÁLEZ CANTU y
SRA. EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZALEZ.**
Domicilio: calle niños héroes, 216,
Colonia San Isidro, China, Nuevo León.

P R E S E N T E

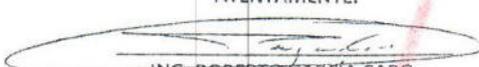
Por medio de la presente me dirijo a Usted con la finalidad de manifestarle que derivado de la adjudicación del Contrato de Licencia número CNH-R01-L03-A3/2015, cuyo objeto es la extracción y explotación de Hidrocarburos, mi representada CMM CALIBRADOR, S.A. de C.V., está interesada en usar, gozar, afectar o en su caso, adquirir una superficie de 01-11-78.00 hectáreas, del predio de su propiedad, ubicado como "SALINILLAS" en el municipio de China, Nuevo León, esto de conformidad con lo dispuesto en la fracción I, II del artículo 101 y 103 de la Ley de Hidrocarburos.

Asimismo hacemos de su conocimiento que el proyecto a desarrollar consiste en la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y, en su caso, construcción de nuevas obras, para la extracción y explotación de Hidrocarburos en el Campo Calibrador.

Con la finalidad de atender sus inquietudes, comentarios o aclarar las dudas que pudiera tener en relación con el desarrollo del proyecto o del procedimiento que debe seguirse, cordialmente lo convocamos a una reunión en la que participe Usted, a celebrarse a las 11:30 horas del día 16 de mayo del año en curso, en las oficinas ubicadas en Calle Bernardo Reyes No. 409 en la Col. Centro de la Ciudad General Bravo, Nuevo León; O en su caso, el lugar, día y hora, que Usted manifieste, cabe señalar que se podrán realizar las reuniones que sean necesarias para que conozca los alcances y las posibles consecuencias que podría generar la ejecución del proyecto, así como los beneficios que representa para usted y su comunidad.

Agradecemos de antemano la atención que se sirva prestar a la presente, y quedamos a sus órdenes para cualquier duda y/o aclaración, así como para recibir su confirmación.

ATENTAMENTE.


ING. ROBERTO GARCÍA CARO.
CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.



Anexos:
1.- Tabuladores Promedio de la Tierra (INDAABIN 2017)
2.- Tríptico de Proyecto (Antecedentes, Objetivo General, Justificación, Naturaleza, Alcances, Beneficios, Riesgos, Personal de Intervención en campo)
3.- Cuadros Descriptivos de afectación de predios y mapas.

CMM Calibrador, S.A. de C.V.
Dirección General de Operaciones y Mantenimiento

Fuente: el autor.

¹⁸⁷ Ídem. Aviso de interés por parte de CMM Calibrador S.A. de C.V., a los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa de González, 2017.

4.6. Computo del plazo de 180 días, según el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos

Luego de la presentación del aviso de interés, es necesario que el asignatario o contratista informe o notifique a las autoridades respectivas el inicio de las negociaciones, tal y como lo establece el artículo 101 en su fracción IV de la Ley de hidrocarburos, la cual se cita a continuación: “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”.¹⁸⁸

Es obligación del asignatario o contratista informar del inicio de las negociaciones, esto para el cómputo a que hace referencia el artículo 106 del citado ordenamiento, el cual en su primer párrafo señala:

En caso de no existir un acuerdo entre las partes, transcurridos 180 días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito referido en la fracción I del artículo 101 de ésta 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 ésta 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.¹⁸⁹

¹⁸⁸ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

¹⁸⁹ *Ibíd.*, artículo 106.

Es importante recordar que las partes pueden comenzar de manera libre las negociaciones antes de la entrega del aviso de interés.

La problemática de análisis consiste en que una vez entregado el aviso de interés arranca el plazo del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, iniciándose el cómputo del plazo de los 180 días, y al agotarse este plazo dar por concluida la fase de negociación y facultar al asignatario o contratista a iniciar el procedimiento coactivo de la servidumbre legal de hidrocarburos.

Considero que este plazo no puede considerarse única o exclusivamente una fase de negociación o conciliación pura, ya que no tiene elementos unívocos ni puede considerarse bajo las reglas de la mediación, sino que este plazo tiene un doble propósito: el primero, como en cualquier procedimiento administrativo o judicial, permite la conciliación entre las partes, tan es así que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos su artículo 17 constitucional¹⁹⁰ ya lo establecía en su párrafo quinto, el cual refiere que las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias, aunado a que el 15 de septiembre del año 2017 se reformó el tercer párrafo de tal precepto constitucional bajo el supuesto que las autoridades deberán privilegiar la solución de conflictos sobre los formalismos procedimentales, y se establece que nadie podrá hacerse justicia por su propia mano, ni ejercer violencia para reclamar algún derecho.¹⁹¹

El segundo propósito ocurre cuando nos encontramos ante un procedimiento administrativo seguido en forma de juicio objeto de estudio de esta investigación bajo la perspectiva del debido proceso, ya que de conformidad con la interpelación sistemática de los artículos 101, 106, 107, 108, 109 y 110 de la Ley de hidrocarburos,¹⁹² su estructura y naturaleza contiene plazos perentorios para el avance e impulso procesal de las fases subsecuentes, donde se pueden ofrecer pruebas que generan consecuencias jurídicas dentro del mismo procedimiento en perjuicio del oferente; dichas pruebas serán

¹⁹⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", *op. cit.*

¹⁹¹ *Ibíd.*, artículo 17.

¹⁹² Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

valoradas por la autoridad administrativa, que incluso puede generar pruebas de manera oficiosa, e incluso la supuesta negociación concluye con una resolución administrativa, y por tanto corresponde al derecho procesal analizar su naturaleza, pues esta conciliación reúne características de un procedimiento jurídico seguido en forma de juicio.

Aunado a que se detectaron diversos puntos de análisis procesal, como en la especie, la autoridad hace una indebida interpretación y aplicación sistemática de los artículos 101 y 106 de la Ley de hidrocarburos,¹⁹³ donde la autoridad no solo está en aptitud de evidenciar si el aviso de interés cumple o no los requisitos formales de la fracción II del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,¹⁹⁴ sino que también está en posibilidad de identificar el día exacto en el cual se deberá realizar o considerar el inicio del cómputo del plazo de 180 días que establece el artículo 106 de dicha ley,¹⁹⁵ esto para estar en condiciones formales y establecer de manera inequívoca el arranque de dicho plazo otorgado a las partes para el inicio de la negociación, que tendrán que agotar en términos de la ley.

Posteriormente, a partir de que se realiza la notificación del aviso de interés, el asignatario o contratista deberá informar a la Secretaría de Energía para que cuantifique el plazo que establece el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos,¹⁹⁶ sin embargo, en la mayoría de los casos esta obligación no se cumple.

En esta fase inicia una serie de violaciones a los principios de igualdad, al debido proceso y a la justicia, permitiendo usos y abusos para la obtención de acuerdos forzados entre las partes, así como desigualdades procesales dentro de este cómputo de plazo que afectan a esta etapa de conciliación por vicios graves identificados en las formalidades legales que este aviso de interés debe contener, de acuerdo con el multicitado artículo 101 de la Ley de hidrocarburos.¹⁹⁷

¹⁹³ *Ibíd.*

¹⁹⁴ *Ibíd.*

¹⁹⁵ *Ibíd.*

¹⁹⁶ *Ibíd.*

¹⁹⁷ *Ibíd.*

Este punto de conflicto es uno de los más relevantes para los propietarios o titulares de las tierras sujetas al procedimiento, pues no se tiene certeza ni seguridad jurídica de la fecha exacta que será tomada en cuenta como inicio del cómputo del plazo previsto en el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos,¹⁹⁸ por lo que surgen algunas interrogantes: ¿qué aspecto es el que se debe considerar como factor de inicio de este plazo, si la simple fecha de presentación del aviso ante la Secretaría o la fecha que según refiera el asignatario o contratista iniciaron las negociaciones entre las partes o el acuerdo que le recae a tal aviso de interés en el cual a consideración de la Secretaría, se satisfacen todos y cada uno de los requisitos formales previstos en la fracción II del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos.¹⁹⁹ Lo anterior es un vicio interpretativo que deja en la incertidumbre al propietario, pues el plazo se consume en su perjuicio por evasivas realizadas por parte del asignatario o contratista, por aspectos y causas imputables a éste o a la autoridad, con la finalidad de dilapidar dolosamente este plazo para propiciar al proceso coactivo de servidumbre.

La norma deposita un principio de buena fe a favor de las empresas contratistas o permisionarias para que informen lo supuestamente verdadero, sin que de manera expresa se otorgue una facultad de comprobación por la Secretaría de la que se está actuando fielmente y en apego a la legalidad del procedimiento, resultando que en todos los casos este plazo puede ser manipulado por los empresarios en perjuicio del propietario para dilapidar el plazo de negociaciones y obtener acuerdos forzados bajo el amparo de una inminente amenaza de ejecutar una ocupación forzosa.

¹⁹⁸ *Ibíd.*

¹⁹⁹ *Ibíd.*

4.7. El testigo social y su función dentro de la negociación

Habíamos sostenido en líneas precedentes que los testigos sociales son representantes de la sociedad en dichos procedimientos, y su función es dar testimonio sobre la transparencia y el apego a las disposiciones jurídicas en el desarrollo de los procedimientos de contratación.

Los antecedentes del testigo social los encontramos en un primer término en el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, documento donde el Ejecutivo federal propiciaba la participación activa y permanente de la sociedad civil para evaluar los procesos de la acción gubernamental, señalando que era necesaria la creación de mecanismos encargados de supervisar el actuar de los servidores públicos con la participación activa de la sociedad; en un segundo término, una organización de la sociedad civil denominada Transparencia Mexicana (que promueve, entre otros aspectos, la consolidación de una cultura ciudadana de respeto a la legalidad y combate a la corrupción) propuso en 2001 la implementación del testigo social, argumentando que debía ser concebida como un mecanismo de participación y representación a través del cual se insertaría al ciudadano en las contrataciones públicas relevantes que por su complejidad, impacto o monto de recursos requirieran una atención especial, eliminando así riesgos de opacidad y corrupción.

La inclusión del testigo social en nuestro sistema de contrataciones públicas se da por primera vez en el Acuerdo por el que se establecen los lineamientos que regulan la participación de los testigos sociales en las contrataciones que realicen las dependencias y entidades de la administración pública federal,²⁰⁰ donde se consideró al testigo social con el objeto de que los procedimientos de contratación pública se desarrollen con plena transparencia, legalidad y en igualdad de condiciones para todos los participantes.

El testigo social alcanzó su reconocimiento legal en la reforma a las leyes de obras públicas y servicios relacionados con las mismas, y en las adquisiciones,

²⁰⁰ Secretaría de la Función Pública, "Acuerdo por el que se establecen los lineamientos que regulan la participación de los testigos sociales en las contrataciones que realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal", *Diario Oficial de la Federación*, 16 de diciembre de 2004, disponible en: <https://www.seneam.gob.mx/gobmx/Normateca/uploads/QUMzMi5wZGY=.pdf>

arrendamientos y servicios del sector público realizados en el año 2009, y en los reglamentos de ambas leyes publicados en el 2010.

El testigo social es relevante también en las negociaciones que deberán llevar los titulares o poseedores de los derechos de las tierras y los asignatarios o concesionarios, estando a cargo de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía, la cual tiene entre sus funciones proponer y aplicar las disposiciones administrativas, incluyendo disposiciones técnico-operativas en materia de consulta previa, evaluación de impacto social, participación de testigos sociales, las relativas a la ocupación superficial, y las demás que se requieran para el ejercicio de sus atribuciones, de conformidad con el Reglamento interior de la Secretaría de Energía, artículo 38, fracción III.²⁰¹

Para documentar esta investigación, se anexa copia de la sesión ordinaria del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía de fecha 10 de octubre del 2017, que contiene la primer designación que se dio en el país de un testigo social en la fase conciliatoria del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, y cuya participación se ejecutó dentro del procedimiento de negociaciones que establece la Ley de hidrocarburos, designación concedida a causa de las gestiones jurídicas realizadas por el suscrito (ilustración 11).

²⁰¹ Secretaría de Gobernación, "Reglamento Interior de la Secretaría de Energía", *Diario Oficial de la Federación*, 31 de octubre del 2014, disponible en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5366666&fecha=31/10/2014#gsc.tab=0

Ilustración 11. Acuerdo de designación de testigo social.²⁰²

000084 0154 110
Secretaría de Energía

SENER
SECRETARÍA DE ENERGÍA

Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Décima Sesión Ordinaria 2017
2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política
de los Estados Unidos Mexicanos"

Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 11, párrafo primero, 13 y 41 de los "Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la energía eléctrica en el país" (Lineamientos), y 4, fracción I de las "Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía", el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales (Comité) de la Secretaría de Energía, luego de analizar la información de los Testigos Sociales que fue presentada por la Secretaría Técnica, realiza la siguiente designación de testigo social para participar en la negociación que se lleva a cabo entre las empresas **GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V.**, y **CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V.**, y el **C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez**, representante legal de los **CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú**, propietarios y/o titulares del Rancho Salinillas, en el Municipio de Ciénega, Estado de Nuevo León:

El Comité acuerda designar al C. Pedro León Paredes

Quedando en orden de prelación los siguientes testigos sociales para efectos del artículo 17 de los Lineamientos:

C. Luis Alfonso González Zozaya.

C. Miguel Ángel Marmolejo Cervantes.

Considerando lo anterior, y de conformidad con los artículos 35, fracción IV, y 36, fracción I, de los Lineamientos, se autoriza el pago por concepto de traslado en viaje redondo que conforme al Tabulador aprobado por el Comité, corresponde a la cantidad de: \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 M.N.) IVA incluido.

De conformidad con el artículo 14 de los Lineamientos y en concordancia con los artículos 4, fracciones I, XIV y XVI, y 8, fracción XI, de las "Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía", se instruye a la Secretaría Técnica del Comité, notificar a las empresas **GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V.**, y **CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V.**, y el **C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez**, al representante legal de los **CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú**, así como al Testigo Social designado, quien deberá dar respuesta de la aceptación en un plazo de dos días hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación; con el apercibimiento de que, en caso de no emitir la respuesta referida, se entenderá negada su participación.

Finalmente, la Secretaría Técnica del Comité deberá informar al representante legal de las empresas antes mencionadas, el trámite correspondiente para el pago de los honorarios del Testigo Social designado, conforme a la normatividad aplicable.

Aprueban:

Presidente
Rodolfo Salazar Gil

Vocal suplente
Claudio César de la Cerda Negrete

Vocal suplente
Juan Leonardo Lozano Amaro

aprobado en la Décima Sesión Ordinaria 2017, en la Ciudad de México a los diez días del mes de octubre de dos mil diecisiete.

Página 1 de 1
Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel: 5090 6000, www.energia.gob.mx

Fuente: Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales. 2017

²⁰² Designación de testigo social, Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales, Ciudad de México, 2017.

Se anexa copia del oficio ST/CTDTS/001/2017, expedido por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía, de fecha 10 de octubre del 2017, en el cual se informa al testigo social ingeniero Pedro León Paredes su nombramiento y designación para participar en el procedimiento de negociaciones que establece la Ley de hidrocarburos (ilustración 12).

Ilustración 12. Oficio ST/CTDTS/001/2017 de Designación de testigo social (7 páginas).²⁰³

SENER
SECRETARÍA DE ENERGÍA

Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Ciudad de México a 10 de octubre de 2017.

C. Pedro León Paredes
Boulevard Hacienda Las Fuentes 104,
Fraccionamiento Hacienda Las Fuentes,
San Nicolás de los Garza, Nuevo León, C.P. 66477
P r e s e n t e

Notificación del Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017, en atención a la solicitud presentada por el C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, para contar con un testigo social y

RESULTANDO

PRIMERO.- El catorce de octubre de dos mil dieciséis, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación (DOF) los *Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país* (LINEAMIENTOS).

SEGUNDO.- El veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, se publicó en el DOF la *CONVOCATORIA a todas las personas físicas y morales interesadas en fungir como Testigo Social en los procesos de negociación entre los asignatarios, contratistas, autorizados, permisionarios o interesados en el caso de la industria eléctrica y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos, para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país* (CONVOCATORIA).

TERCERO.- El siete de junio de dos mil diecisiete, la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial (DGISOS) mediante Oficio 117.DGISOS.485/2017 cinco de junio de dos mil diecisiete, informó al C. Pedro León Paredes, la procedencia para otorgar su Registro en el padrón de Testigos Sociales para los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país para, entre otros, los siguientes efectos:

1. Se otorga el registro del C. Pedro León Paredes, en el Padrón de Testigos Sociales para los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país, con el Folio de Testigo Social:

2017-SENER-DGISOS-TS.015

Página 1 de 7

Av. Insurgentes Sur 890. Col. Del Valle, Def. Benito Juárez, C.P. 03100. Ciudad de México
Tel.: 5000 6000, www.energia.gob.mx

²⁰³ Notificación de designación de testigo social. Secretaría Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales, Ciudad de México, 2017.



Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

2. De acuerdo a lo anterior, el C. Pedro León Paredes, quedó incorporado en el Padrón de Testigos Sociales.
3. La vigencia del Registro será de 3 años, contados a partir de la emisión de la citada resolución.
4. En el caso de que se presente una solicitud de participación, podrá ser susceptible de designación por parte del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales.

CUARTO.- Mediante escrito presentado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en la Oficialía de Partes de la Secretaría de Energía, el **C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú** solicitó la designación de un Testigo Social en términos del artículo 69, fracción I del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos.

QUINTO.- El diez de octubre de dos mil diecisiete, durante la Décima Sesión Ordinaria celebrada por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía, se acordó la designación de un testigo social para participar en el proceso de negociación entre las empresas **GRUPO MAREOGRAFO, S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. y los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú.**

CONSIDERANDO

PRIMERO.- El Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía (Comité) es competente para conocer de las solicitudes de designación de Testigo Social presentadas por cualquiera de las Partes en los procesos de negociación entre los asignatarios, contratistas, autorizados, permisionarios o interesados en el caso de la industria eléctrica y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos, para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 14, primer párrafo, 16, 18, 26, y 33 fracción IV, XXIV y XXXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3, 9, 13, 14, 15, 16, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; así como lo previsto por los artículos 1, 2, inciso E, fracción VII, 8, fracciones XII y XXIX y 38, fracciones I, III y XXII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía; 3, inciso a), 8, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41 de los LINEAMIENTOS; así como 1, 4 fracciones I, II, III, XIV y XVI, y 13 de las Reglas de Operación del Comité de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía (REGLAS).

Por tanto, corresponde al Comité conocer y resolver de las solicitudes para la designación de Testigos Sociales, con base en el Padrón, así como para autorizar tanto el tabulador como el pago de honorarios para los Testigos Sociales.

Asimismo, de conformidad con los artículos 14 de los LINEAMIENTOS y 8, fracciones VII, XI, XVIII de las REGLAS, la Secretaría Técnica del Comité tiene, entre otras atribuciones, la de realizar la presente notificación y apoyar en la ejecución de los acuerdos adoptados por el Comité.

Página 2 de 7



Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

SEGUNDO.- De acuerdo con los artículos 106 de la Ley de Hidrocarburos; 69, fracción I del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos y 11, párrafo primero, de los LINEAMIENTOS, la solicitud a que se refiere el RESULTANDO CUARTO, está presentada en tiempo, ya que a esta Secretaría le fue notificado el Aviso de inicio de negociaciones a que se refiere el artículo 101, fracción IV de la Ley de Hidrocarburos, el veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, del cual se desprende que las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V, y CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V. notificaron por escrito su interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir los terrenos, bienes o derechos de los CC. **EMMA TAMÉZ CHAPA Y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ**, el quince de mayo de dos mil diecisiete, en tanto, que la solicitud de designación de Testigo Social fue presentada el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, por lo que se encuentra dentro del plazo de ciento ochenta días naturales que establece el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos para que las Partes alcancen un acuerdo.

TECERO.- En la Décima Sesión Ordinaria celebrada por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía, de fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, mediante Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017 suscrito por los miembros del Comité de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía, acordó la designación del C. Pedro León Paredes, con Folio de Testigo Social 2017-SENER-DGISOS-TS-015, como Testigo Social en el proceso de negociación entre las empresas **GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. y los CC. EMMA TAMÉZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ.** (ANEXO ÚNICO).

En ese sentido y, toda vez que el artículo 14 de los LINEAMIENTOS, establece a la letra lo siguiente:

*Artículo 14.- El Comité, por conducto de su Secretaría Técnica, notificará al Testigo Social que ha sido designado para participar en la correspondiente negociación a más tardar dentro de los dos días hábiles siguientes a la sesión en la cual se resolvió su designación.
En caso de que el Testigo Social acepte la designación, se le hará llegar la información del proyecto, entre la que estará la relativa al municipio o municipios en que se desarrollarán las actividades y la situación actual del proceso de negociación, así como el tabulador, la periodicidad y el procedimiento de pago de honorarios establecido por su participación.
En el mismo término el Comité notificará al asignatario, contratista, permisionario, autorizado o, en el caso de la industria eléctrica, el interesado, el nombre del Testigo Social designado, así como el tabulador, la periodicidad y el procedimiento de pago de sus honorarios por participar en las negociaciones.*

En un plazo de dos días hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente, usted deberá comunicar al Comité, mediante escrito firmado, la aceptación de la designación, mismo que deberá enviar a las siguientes cuentas de correo electrónico rsalazar@energia.gob.mx y ecastro@energia.gob.mx y, posteriormente, deberá entregarlo oficialmente.

Adicionalmente, a efecto de que se le haga el depósito por concepto de traslado en viaje redondo, en términos de los artículos 35, fracción IV, y 36, fracción I, de los LINEAMIENTOS, en dicho escrito deberá señalar lo siguiente:

Página 3 de 7

Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez. C.P. 03100. Ciudad de México
Tel.: 5000 6000. www.energia.gob.mx



Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

- ❖ Número de cuenta
- ❖ Clabe interbancaria
- ❖ Nombre de la institución bancaria

En ese sentido, cabe reiterar que en términos del artículo 36 de los LINEAMIENTOS, el pago por concepto de viáticos, pasajes y traslados se hará conforme al tabulador que autorice el Comité de conformidad con lo siguiente:

- I. El pago por un traslado en viaje redondo se realizará al inicio de las negociaciones, y
- II. El pago de viáticos y pasajes se realizará al final de las negociaciones.

Es importante hacer mención, que el pago al Testigo Social por la prestación de servicio y trabajo de gabinete estará sujeto al debido cumplimiento de sus funciones y a la entrega de los informes y/o notificaciones, según corresponda.

En caso de aceptar la designación se le hará llegar la información del proyecto, entre la que estará la relativa a la situación actual del proceso de negociación, así como el tabulador, la periodicidad y el procedimiento de pago de honorarios establecido por su participación.

En términos del artículo 28 de los LINEAMIENTOS, en caso de excusarse, deberá notificar al Comité, mediante escrito fundado y motivado, en el que explique dicha circunstancia, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación de su designación. En caso de no emitir respuesta en el plazo señalado, se procederá conforme al apercibimiento acordado por el Comité, en el sentido de que se entenderá por negada su participación.

CUARTO.- Con la designación como Testigo Social en el proceso de negociación entre los asignatarios, contratistas, autorizados, permisionarios o interesados en el caso de la industria eléctrica y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos, para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país, los Testigos Sociales asumen una serie de derechos y obligaciones, establecidos en los artículos 9 y 10 de los LINEAMIENTOS, que a la letra indican:

Artículo 9.- Son derechos de los Testigos Sociales:

- I. Formar parte del Padrón una vez que obtenga el Registro por parte de la Secretaría, por conducto de la DGISOS;
- II. Conservar su Registro siempre que cumpla con las obligaciones establecidas en los Lineamientos y demás disposiciones aplicables;
- III. Recibir las constancias de participación en los cursos de capacitación de acuerdo al programa establecido por el Comité;
- IV. Participar en el programa de certificación de capacidades que, en su caso, determine la Secretaría;
- V. Recibir el pago de honorarios correspondiente por la prestación de sus servicios, y
- VI. Ser notificado de cualquier inconformidad relacionada con su participación en las negociaciones, a fin de que ejerza su derecho de audiencia y señale lo que a su derecho convenga.

Página 4 de 7

SENER

SECRETARÍA DE ENERGÍA

Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Artículo 10.- Son obligaciones de los Testigos Sociales:

- I. Observar en todas sus actuaciones los principios de buena fe, eficiencia, eficacia, objetividad y transparencia;
- II. Cumplir las funciones establecidas en los Lineamientos, así como en las disposiciones aplicables;
- III. Notificar a la DGISOS sobre cualquier modificación a la información que conforme al artículo 6 de los Lineamientos, haya sido entregada, dentro de un plazo de cinco días hábiles a que haya surgido la misma;
- IV. Excusarse ante el Comité para participar en una negociación en la que sea designado, por sobrevenir un **conflicto de intereses**;
- V. Excusarse de continuar desempeñándose como Testigo Social en un proceso de negociación al identificar que ha sobrevenido un conflicto de interés durante el desarrollo del mismo;
- VI. Participar en la capacitación que determine el Comité y obtener la constancia correspondiente;
- VII. Obtener el documento de certificación de capacidades que, en su caso, determine el Comité para mantener vigente su Registro y permanencia en el Padrón, y
- VIII. Llevar a cabo las Notificaciones de cuarenta y ocho horas y presentar los Informes, conforme a los términos establecidos en los Lineamientos.

Razón por la cual, el Testigo Social deberá observar de manera irrestricta dichas disposiciones, destacando la obligación del Testigo Social de excusarse en caso de sobrevenir un conflicto de interés.

Asimismo, el Testigo Social deberá actuar conforme a lo dispuesto en el CAPÍTULO QUINTO de los LINEAMIENTOS, haciendo énfasis en los siguientes artículos:

Artículo 20.- Los Testigos Sociales documentarán el desarrollo de las negociaciones a través de los Informes y, en su caso, Notificaciones de cuarenta y ocho horas que entreguen a la DGISOS y a la SEDATU, realizando las funciones siguientes:

- I. Observar que los procesos de negociación y actuación de Las Partes se lleven a cabo conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Informar el desarrollo de las negociaciones en los términos establecidos en el artículo 22 de los presentes Lineamientos;
- III. Conocer los documentos inherentes al proceso de negociación, señalados en las Leyes de Hidrocarburos y de la Industria Eléctrica, así como de sus respectivos Reglamentos y demás normatividad aplicable, y
- IV. Declarar ante la autoridad competente que lo requiera, lo relacionado con su participación en las negociaciones.

Artículo 21.- Para cumplir con las funciones establecidas en el artículo anterior el Testigo Social podrá:

- I. Acudir personalmente a las reuniones que celebren Las Partes, en las que el asignatario, contratista, permisionario, autorizado o, en el caso de la industria eléctrica el interesado, presente el escrito por el que manifieste su intención de usar, gozar o afectar los terrenos, bienes o derechos; cuando realice la descripción del proyecto, salvo que su designación sea posterior a tales eventos, y cuando se suscriba el contrato para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición del Inmueble;



Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

- II. Realizar al menos una entrevista con cada una de Las Partes sobre los aspectos que se consideren relevantes respecto del proceso de negociación, mismos que se tomarán en cuenta para elaborar los Informes correspondientes;
- III. Registrar y analizar los documentos presentados en el proceso de negociación, los cuales servirán de sustento para la elaboración de los Informes y, en su caso, Notificaciones de cuarenta y ocho horas, y
- IV. Utilizar medios electrónicos para documentar la negociación, que en su caso, deberá anexar a los Informes correspondientes.

Por tanto, el Testigo Social deberá, en otros, observar e informar el proceso de negociación, por lo que, entre otros, podrá acudir personalmente a las reuniones respectivas, realizar entrevistas, y analizar los documentos que deriven de dicho proceso.

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 18 de los LINEAMIENTOS que establece lo siguiente:

Artículo 18.- El Testigo Social designado iniciará sus actividades el día en que se presente ante cualquiera de Las Partes en el lugar donde se ubique el proyecto. Para dichos efectos, levantará una minuta del encuentro en la que conste el lugar y fecha, y será suscrita por quienes en ella participaron. El Testigo Social anexará copia de dicha minuta en su primer informe que entregue a la DGISOS y a la SEDATU.

El Testigo Social contará con un máximo de diez días naturales a partir de la notificación de su designación para iniciar sus actividades en términos del párrafo anterior.

El Testigo Social concluirá sus actividades en la fecha en que se suscriba el contrato derivado de la negociación, cuando se declare la nulidad de su participación, por abandono de las negociaciones, vencimiento del plazo legal para efectuar las negociaciones, o cuando una de Las Partes suspenda las negociaciones.

El Testigo Social únicamente deberá participar en las negociaciones en que las tierras, bienes o derechos formen parte del proyecto que originó su designación.

Se reitera que cuenta con un **plazo máximo de diez días naturales** contados a partir de aquel en que se le haga conocedor de la presente resolución, **para iniciar sus actividades.**

Por lo expuesto y fundando se

RESUELVE

PRIMERO.- De conformidad con los CONSIDERANDOS PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO, se le notifica al C. **Pedro León Paredes** que el Comité lo ha designado para participar como Testigo Social en el proceso de negociación entre las empresas GRUPO MAREOGRAFO, S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. y los CC. EMMA TAMÉZ CHAPA Y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, en el Municipio de China, en el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- De acuerdo con el CONSIDERANDO TERCERO, el C. **Pedro León Paredes** deberá presentar por escrito la aceptación para participar en la negociación que señala en RESOLUTIVO que antecede y entregar la información requerida para proceder al pago por concepto de traslado.

Página 6 de 7

SENER
SECRETARÍA DE ENERGÍA

Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/001/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

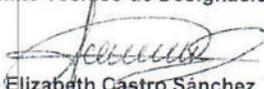
TERCERO.- De conformidad con el CONSIDERANDO CUARTO, el C. **Pedro León Paredes**, deberá cumplir con los derechos y obligaciones a que se refieren los artículos 9 y 10, de los LINEAMIENTOS así como lo dispuesto en el CAPÍTULO QUINTO, referente a la participación de los Testigos Sociales en los procesos de negociación y los demás relativos del mismo ordenamiento.

CUARTO.- De conformidad con el CONSIDERANDO QUINTO, el C. **Pedro León Paredes**, cuenta con un plazo máximo de diez días naturales, contados a partir de aquel en que se le haga conocedor de la presente resolución, para iniciar sus actividades.

QUINTO.- Notifíquese al C. **Pedro León Paredes**, con fundamento en los artículos 14 de los LINEAMIENTOS y 8, fracción XI, de las REGLAS.

Atentamente

La Secretaria Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales


Mtra. Elizabeth Castro Sánchez

C.c.p Lic. Rodolfo Salazar Gil. Presidente del Comité. Para su conocimiento.
Ing. Emilio de Leo Blanco. Vocal del Comité. Para su conocimiento.
Lic. Fernando Ruiz Nasta. Vocal del Comité. Para su conocimiento.

Se anexa copia del oficio ST/CTDTS/003/2017, expedido por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía de fecha 11 de octubre del 2017, el cual contiene la notificación al propietario de designación del testigo social al procedimiento de negociación (ilustración 13).

Ilustración 13. Notificación de Designación de testigo social.²⁰⁴

153 118

Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica

Oficio ST/CTDTS/003/2017
2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política
de los Estados Unidos Mexicanos"

Ciudad de México a 11 de octubre de 2017.

Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez
Representante Legal de los CC. Emma Taméz Chapa
y Onofre González Cantú
Calle Costa Rica No. 123, Col. Vista Hermosa,
Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León
C.P. 64620

Presente

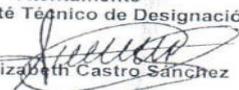
Hago referencia a su escrito de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, recibido en la Oficialía de Partes de la Secretaría de Energía el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, en el cual solicitó a la Secretaría de Energía la designación de un Testigo Social, para la negociación que lleva a cabo, en representación de los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, con las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V.

Al respecto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 14, primer párrafo, 16, 18, 26 y 33, fracciones IV y XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 100, 101, fracción III, de la Ley de Hidrocarburos; 1, 2, 3, 9, 13, 16, fracción V, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; así como en lo previsto por los artículos 1, 2, inciso E, fracción VII.1, 9, fracciones V y XIII, y 38, inciso a), del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía; 15 y 41 de los *Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país* (Lineamientos); y el artículo 8, fracciones VII, XI y XVIII, de las *Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía*, por instrucciones del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía (Comité), me permito notificar a usted el **Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017** (Anexo) aprobado en la *Décima Sesión Ordinaria 2017*, celebrada el diez de octubre de dos mil diecisiete, en la cual se designó al **C. Pedro León Paredes** como Testigo Social en la negociación entre el C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, representante legal de los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, propietarios y/o titulares del Rancho Salinillas en el Municipio de China, Estado de Nuevo León, y las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.

Finalmente, es oportuno señalar que la función del Testigo Social atiende a lo dispuesto por los artículos 10, 20 y 21 de los Lineamientos que, entre otros, consiste en observar el proceso de negociación e informar sobre su desarrollo.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente
La Secretaria Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales


Mtra. Elizabeth Castro Sánchez

C.c.p Lic. Rodolfo Salazar Gil, Presidente del Comité. Para su conocimiento.
Ing. Emilio de Leo Blanco, Vocal del Comité. Para su conocimiento.
Lic. Fernando Ruiz Nesta, Vocal del Comité. Para su conocimiento.
C. Pedro León Paredes, Testigo Social Designado con Fcilo 2017-SENER-DGISOS-TS.015. Para su conocimiento.
Ing. Roberto García Caro, Apoderado Legal de CMM Calibrador, S.A de C.V. y Grupo Mareógrafo S.A de C.V. Para su conocimiento.

Página 1 de 1

Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel.: 5000 6000. www.energia.gob.mx

Fuente: Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales. 2017

²⁰⁴ Notificación de designación de testigo social, Secretario Técnico de Designación de Testigos Sociales, Ciudad de México, 2017.

Se anexa copia del oficio ST/CTDTS/002/2017, expedido por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía de fecha 11 de octubre del 2017, el cual contiene la notificación a las Personas jurídicas del Grupo Mareógrafo S.A. de C.V. y CMM Calibrador S.A. de C.V, contratistas o concesionarios al procedimiento de negociación (ilustración 14).

Ilustración 14. Notificación de Designación de testigo social.²⁰⁵

Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/002/2017

*2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución I
de los Estados Unidos Mexicanos"*

Ciudad de México a 11 de octubre de 2017.

SENER
SECRETARÍA DE ENERGÍA

CMM Calibrador, S.A de C.V
Grupo Mareógrafo S.A de C.V
Atn. Ing. Roberto García Caro
Apoderado Legal
Calle Bernardo Reyes 409, Col. Centro, General Bravo
Nuevo León, C.P. 67000
P r e s e n t e

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 14, primer párrafo, 16, 18, 26 y 33, fracciones IV y XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 100, 101, fracción III, de la Ley de Hidrocarburos; 1, 2, 3, 9, 13, 16, fracción V, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; así como en lo previsto por los artículos 1, 2, inciso E, fracción VII.1, 9, fracciones V y XIII, y 38, inciso a), del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía; 14, tercer párrafo, y 41 de los *Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país* (Lineamientos); y el artículo 8, fracciones VII, XI y XVIII de las *Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía*, por instrucciones del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía (Comité), me permito notificar a usted el **Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017** (Anexo uno) aprobado en la Décima Sesión Ordinaria 2017, celebrada el diez de octubre de dos mil diecisiete, en la cual se designó al **C. Pedro León Paredes** como Testigo Social en la negociación entre el C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, representante legal de los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, propietarios y/o titulares del Rancho Salinillas en el Municipio de China, Estado de Nuevo León, y las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.

En este sentido, toda vez que el C. Pedro León Paredes ha informado su disposición para fungir como Testigo Social en dicha negociación (Anexo dos), en cumplimiento de los artículos 113 de la Ley de Hidrocarburos, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 de los Lineamientos, le informo que el pago de honorarios al Testigo Social corresponde al Contratista y éste incluye la prestación del servicio, los viáticos, pasajes y traslados a los Testigos Sociales, de acuerdo a lo siguiente:

- I. La prestación del servicio considerará el monto por las actividades señaladas en el artículo 20 de los Lineamientos, además del trabajo de gabinete;
- II. Los viáticos considerarán un monto para el hospedaje, alimentación y otros gastos accesorios;
- III. Los pasajes considerarán un monto para los traslados locales para participar en las negociaciones, y
- IV. Los traslados considerarán un monto por desplazamiento del lugar de residencia al lugar de las negociaciones y de vuelta al lugar de residencia.

Página 1 de 3
Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Def. Benito Juárez. C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel.: 5000 6000, www.energia.gob.mx

²⁰⁵ Notificación de designación de testigo social, Secretario Técnico de Designación de Testigos Sociales, Ciudad de México, 2017.



Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/002/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución
de los Estados Unidos Mexicanos"

Ciudad de México a 11 de octubre de 2017.

CMM Calibrador, S.A de C.V
Grupo Mareógrafo S.A de C.V
Atn. Ing. Roberto García Caro
Apoderado Legal
Calle Bernardo Reyes 409, Col. Centro, General Bravo
Nuevo León, C.P. 67000
P r e s e n t e

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 14, primer párrafo, 16, 18, 26 y 33, fracciones IV y XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 100, 101, fracción III, de la Ley de Hidrocarburos; 1, 2, 3, 9, 13, 16, fracción V, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; así como en lo previsto por los artículos 1, 2, inciso E, fracción VII.1, 9, fracciones V y XIII, y 38, inciso a), del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía; 14, tercer párrafo, y 41 de los *Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país* (Lineamientos); y el artículo 8, fracciones VII, XI y XVIII de las *Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía*, por instrucciones del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía (Comité), me permito notificar a usted el **Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017** (Anexo uno) aprobado en la Décima Sesión Ordinaria 2017, celebrada el diez de octubre de dos mil diecisiete, en la cual se designó al **C. Pedro León Paredes** como Testigo Social en la negociación entre el C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, representante legal de los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, propietarios y/o titulares del Rancho Salinillas en el Municipio de China, Estado de Nuevo León, y las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.

En este sentido, toda vez que el C. Pedro León Paredes ha informado su disposición para fungir como Testigo Social en dicha negociación (Anexo dos), en cumplimiento de los artículos 113 de la Ley de Hidrocarburos, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 de los Lineamientos, le informo que el pago de honorarios al Testigo Social corresponde al Contratista y éste incluye la prestación del servicio, los viáticos, pasajes y traslados a los Testigos Sociales, de acuerdo a lo siguiente:

- I. La prestación del servicio considerará el monto por las actividades señaladas en el artículo 20 de los Lineamientos, además del trabajo de gabinete;
- II. Los viáticos considerarán un monto para el hospedaje, alimentación y otros gastos accesorios;
- III. Los pasajes considerarán un monto para los traslados locales para participar en las negociaciones, y
- IV. Los traslados considerarán un monto por desplazamiento del lugar de residencia al lugar de las negociaciones y de vuelta al lugar de residencia.



Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/002/2017

*2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución
de los Estados Unidos Mexicanos"*

El pago de honorarios por concepto de la prestación del servicio, viáticos, pasajes y traslados se hará conforme al tabulador autorizado por el Comité en la Primera Sesión Extraordinaria 2017, de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete (Anexo tres) y al procedimiento establecido en el Contrato de Mandato que se celebre con el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI):

- I. El pago por un traslado en viaje redondo se realizará al inicio de las negociaciones, y
- II. El pago de viáticos y pasajes se realizará al final de las negociaciones.

Es importante hacer mención que el pago al Testigo Social por la prestación de servicio y trabajo de gabinete estará sujeto al debido cumplimiento de sus funciones y a la entrega de los informes y/o notificaciones, según corresponda, en cuyo caso esta Secretaría le notificará con oportunidad.

En este sentido, de conformidad con los artículos 113 de la Ley de Hidrocarburos, 39 y 40 de los Lineamientos, se le comunica que sus Representadas deberán celebrar un Contrato de Mandato con BANSEFI; por lo que GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V, y CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V. fungirán como Mandantes, dicha institución financiera será el Mandatario y la Secretaría de Energía, a través del Comité, será la autorizante del pago de honorarios.

Con el fin de celebrar el Contrato de Mandato respectivo, con fundamento en el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le solicita que en un plazo de dos días hábiles contados a partir de la notificación del presente, establezca contacto con la **Lic. Leticia Vázquez Gasca**, Subdirectora Fiduciaria de BANSEFI, lvazquez@bansefi.gob.mx y/o con el **Lic. Oscar Esquivel Cruz**, Gerente de Promoción Fiduciaria de BANSEFI, ogesquivel@bansefi.gob.mx, a las líneas telefónicas 5481-3358 y 5481-5027, respectivamente. Asimismo, y con el fin de agilizar los trámites correspondientes, hago de su conocimiento la documentación que deberá entregar a dicha institución bancaria:

- 1.- Copia simple del Acta Constitutiva;
- 2.- Copia simple del Acta en la que consten los Estatutos Vigentes;
- 3.- Copia simple de la escritura en la que consten los poderes que representará al Mandante así como de su identificación oficial;
- 4.- Comprobante de Domicilio, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- 5.- RFC del Mandante;
- 6.- El Formato adjunto denominado "Cédula Personas Morales Fiduciario" (Llenar campos marcados en verde);
- 7.- El documento adjunto denominado "Certificación FATCA";
- 8.- El documento adjunto denominado "Certificación FATCA KYC"

Una vez formalizado el Contrato de Mandato, deberá realizarse el depósito correspondiente por concepto de un traslado en viaje redondo a favor del C. Pedro León Paredes, por la cantidad de \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 M.N.) IVA incluido, conforme lo señalado en el Acuerdo de Designación CTDTS/01/2017. Lo anterior, toda vez que, conforme al artículo 18 de los Lineamientos, el Testigo Social deberá presentarse dentro de los diez días naturales a partir de

SENER

Secretaría de Energía
Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Secretaría Técnica
Oficio ST/CTDTS/002/2017

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución I
de los Estados Unidos Mexicanos"

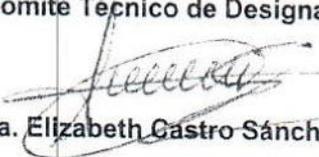
su designación ante cualquiera de Las Partes en el lugar donde se ubique el proyecto, a fin de iniciar sus actividades.

Posteriormente se hará de su conocimiento el monto por los servicios prestados, traslados, viáticos y pasajes del Testigo Social designado, por lo que se deberá realizar el depósito correspondiente al final de las negociaciones.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

La Secretaria Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales



Mtra. Elizabeth Castro Sánchez

C.c.p. Lic. Leticia Vázquez Gasca, Subdirectora Fiduciaria de BANSEFI, Para su conocimiento.
Lic. Rodolfo Salazar Gil, Presidente del Comité, Para su conocimiento.
Ing. Emilio de Leo Blanco, Vocal del Comité, Para su conocimiento.
Lic. Fernando Ruiz Nasta, Vocal del Comité, Para su conocimiento.
C. Pedro León Paredes, Testigo Social Designado con Folio 2017-SENER-DGISOS-TS.015, Para su conocimiento.

Página 3 de 3

Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México,
Tel.: 5000 6000, www.energia.gob.mx

Fuente: Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales. 2017

Sin embargo, los testigos sociales no son de carácter obligatorio dentro de las negociaciones, siendo únicamente de carácter opcional para la Secretaría de Energía gestar su intervención y participación en el procedimiento de ocupación superficial, es decir, que en el supuesto de que la Secretaría de Energía no los haga intervenir u omite su participación en el procedimiento de negociación entre los contratistas o asignatarios y los titulares o poseedores de tierras no resulta violatorio a las leyes o reglas del procedimiento de ocupación superficial en perjuicio de parte alguna, ya que la norma otorga facultad discrecional a los participantes o intervinientes para solicitar o pedir su inclusión, previa petición a la Secretaría de Energía, que desde mi punto de vista debe ser obligatoria, ya que en la mayoría de los casos los titulares o poseedores de tierras no están asesorados y son sujetos vulnerables, además de que no existe un órgano auxiliar que defienda los derechos de los propietarios, como en la especie lo es la Procuraduría Agraria en su misma materia agraria.

Lo anterior es así, toda vez que del artículo 3 del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos que regulan la participación de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país.²⁰⁶

Como podemos observar, son diversos los supuestos que pueden integrar al testigo social en el proceso de negociación, pues puede ser a solicitud de las partes interesadas o cuando las autoridades intervinientes consideren que debe estar dentro del proceso; en cuanto a esto, el proceso de designación de un testigo social a determinada negociación queda regulado por el capítulo cuarto de dichos lineamientos, donde se establece que la solicitud y

²⁰⁶ Secretaría de Energía, "Acuerdo por el que la Secretaría de Energía emite Los lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país", *Diario Oficial de la Federación*, 14 de octubre de 2016, disponible en: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5456794&fecha=14/10/2016

designación de un testigo social será procedente en cualquier parte de las negociaciones.

Es importante criticar las obligaciones que tiene el testigo social dentro del procedimiento de negociación entre asignatarios o contratistas y los propietarios de los predios afectados por los contratos petroleros, ya que éstas se encuentran estipuladas en los lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país;²⁰⁷ sobre éstos, en el capítulo quinto se establece la forma de participación que tendrán los testigos sociales en el proceso de negociación, en cuyo artículo 18 queda indicado que el testigo social iniciará sus funciones el día en que se presente ante cualquiera de las partes intervinientes en el proceso y tendrá que levantar la minuta respectiva sobre ese hecho, señalando en el segundo párrafo que el testigo social cuenta con 10 días naturales desde la designación del cargo para iniciar las actividades; también se señalan las causas por las que concluirá su designación, así como que la intervención del testigo social deberá ser únicamente en las negociaciones respecto de las tierras o bienes que formen parte del proyecto que derivó su designación.²⁰⁸

Otra función de los testigos sociales dentro del proceso de negociación consiste en observar que éstas se lleven a cabo de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables, y que dicha participación deberá regirse por los principios de buena fe, eficiencia, eficacia, objetividad y transparencia, por lo que el testigo social verifica que se cumpla con la norma, además de que no existan violaciones a los derechos de las partes.

Al momento de llevar a cabo las negociaciones los testigos sociales deberán documentar lo acontecido en ellas, los acuerdos y avances, así como las incidencias de conformidad con el artículo 20 del Acuerdo por el que la Secretaría de Energía emite los lineamientos que regulan el registro,

²⁰⁷ *Ibíd.*

²⁰⁸ *Ibíd.*

designación, participación y pago de honorarios de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país.²⁰⁹

Para ilustrar lo anteriormente expuesto, hago referencia a las reuniones del 19 de octubre del 2017 y del 8 de noviembre del 2017, donde participaron el suscrito y el testigo social (ilustraciones 15 y 16).

²⁰⁹ *Ibíd.*

Ilustración 15. Primer minuta de reunión con testigo social (4 páginas).²¹⁰

MINUTA DE REUNIÓN

LUGAR: Rancho "SALINILLAS", MUNICIPIO DE CHINA, N.L.

FECHA: 19 de octubre de 2017.

HORA: 12:00

OBJETIVO: Presentación del Testigo Social designado por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía, para el proceso de negociación entre las empresas GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. de C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. de C.V., y los CC. EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, Representados por el C. LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ y otros, para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 18 de los "LINEAMIENTOS que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país" y conforme al oficio ST/CTDTS/001/2017 de fecha 10 de octubre de 2017.

ACUERDOS:

- EL C. ING. PEDRO LEÓN PAREDES, SE PRESENTA ANTE LOS PARTICIPANTES IDENTIFICÁNDOSE CON CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFIA, VIGENTE, MOSTRANDO COPIA CERTIFICADA DEL OFICIO ST/CTDTS/001/2017, MEDIANTE EL CUAL SE LE DESIGNA COMO TESTIGO SOCIAL EN EL PROCESO DE NEGOCIACION ENTRE GRUPO MAREOGRAFO, S.A. DE C.V., CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. Y LOS CC. EMMA TAMEZ CHAPA Y ONOFRE GONZALEZ CANTU, REPRESENTADOS POR EL C. LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIERREZ.

²¹⁰ León Paredes, Pedro, China, Nuevo León, Ciudad de México, 2017.

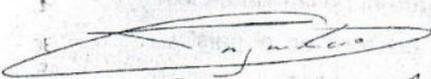
② - LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PARTES ACEPTAN Y DAN POR PRESENTADO AL C. ING. PEDRO LEON PAREDES PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE NEGOCIACION COMO TESTIGO SOCIAL DE LA SENER.



EL C. ING. PEDRO LEON PAREDES DA A CONOCER A LAS PARTES LAS FUNCIONES QUE COMO TESTIGO SOCIAL LE CORRESPONDEN, POR LO QUE LAS PARTES FIRMAN DE CONFORMIDAD Y CONOCIMIENTO DEL ARTICULO 20 DE LOS LINEAMIENTOS.

CIERRE DE MINUTA

NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR SE DA POR CONCLUIDA LA REUNION SIENDO LAS 13:10 HRS. DEL DIA DE SU FECHA, FIRMANDO DE CONFORMIDAD Y AL CALCE LOS QUE EN ELLA INTERVINEN Y QUE CUENTAN CON LA DEBIDA ACREDITACION LEGAL DE PERSONALIDAD, ANEXANDO LISTA DE PARTICIPANTES,


ROBERTO GARCIA CARO
19/06/2017


19/OCT/2017


TESTIGO SOCIAL
2017-SENER-06/305-T.S.01

FUNCIONES DEL TESTIGO SOCIAL:

Artículo 20 de los "LINEAMIENTOS que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país"

I. Observar que los procesos de negociación y actuación de Las Partes se lleven a cabo conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

II. Informar el desarrollo de las negociaciones en los términos establecidos en el Artículo 22 de los Lineamientos;

III. Conocer los documentos inherentes al proceso de negociación señalados en las Leyes de Hidrocarburos y de la Industria Eléctrica, así como de sus respectivos Reglamentos y demás normatividad aplicable, y

IV. Declarar ante la autoridad competente que lo requiera, lo relacionado con su participación en las negociaciones.



Roberto García Carr
19/00/2017

Comité A. Cerecero
19/00/2017

LISTA DE ASISTENCIA

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO O ACREDITACIÓN	FIRMA
Roberto Garza Caro	IFE 1136144446	Jefe de Campo	
Carlos Cosquino L.	IFE 1423069399	Abogado Inferno Marroquín	
Rodolfo Bando Gil	IFE 1976041460971	Asistente	
Cosme A. Cárdenas	1170882764	Abogada INDEFENSA	
Jose Luis	IFE 0404297858059	Asistente	
Rosario Sanchez	IFE 0947025462351	Coordinador	
Regelio Rodríguez	IFE 1434106061	Asistente	
Carlos Moreno	IDMEX 1597618669	Excedente Permiso y Apoyo a la comunidad	
Alfonso Bernaldo		Compañero Bernaldo e Compañero Bernaldo e	
Pedro Leon Paredes	197805630358	TESTIGO SOCIAL SATEX	

Fuente: el autor.

Ilustración 16. Segunda minuta de reunión con testigo social (3 páginas).²¹¹

MINUTA DE REUNIÓN

LUGAR: SALA DE JUNTAS DE LAS OFICINAS DEL LIC. CARLOS SOTO BERTUCCI, UBICADA EN CALLE ROSA BLANCA 113, COL. VISTA HERMOSA, MONTERREY, N.L.

FECHA: 08 de noviembre de 2017.

HORA: 20:45 HRS.

OBJETIVO: Dar Seguimiento a los Acuerdos tomados entre las partes el 01 de noviembre de 2017 dentro del Proceso de negociación para uso, goce y afectación de tierras, entre las empresas GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. de C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. de C.V., y los CC. EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, Representados por el C. LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ y otros.

ACUERDOS:

① - LAS EMPRESAS ENTREGAN A LOS REPRESENTANTES DEL CC. ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ Y EMMA TAMEZ CHAPA PLANOS DE LAS ÁREAS AFECTADAS CONSISTENTES EN UN PLANO GENERAL Y 5 INDIVIDUALES CON LO QUE SE DA CUMPLIMIENTO AL PUNTO DE ACUERDO NÚM. 1 DE LA MINUTA DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017.

LA SUPERFICIE MANIFESTADA COMO AFECTACIÓN ES 21.6 HAS.
LOS REPRESENTANTES DE LOS CC. ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ Y EMMA TAMEZ CHAPA, REVISARÁN LOS PLANOS PARA VERIFICAR LAS SUPERFICIES DE AFECTACIÓN.

② - LAS EMPRESAS ENTREGAN POR ESCRITO SUS PROPUESTAS CON LO QUE SE DA CUMPLIMIENTO A LOS PUNTOS 2, 3 Y 4 DE LA MINUTA DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017.

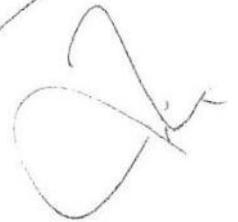
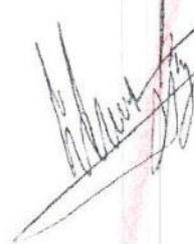
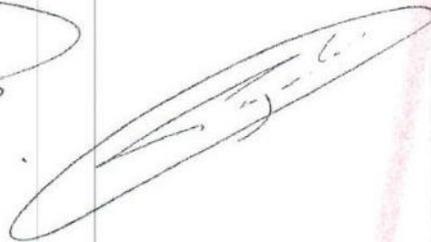
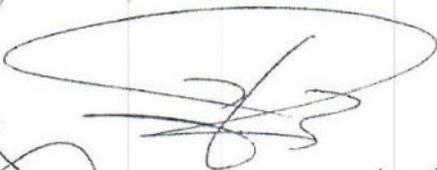
LOS REPRESENTANTES DE LOS CC. ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ Y EMMA TAMEZ CHAPA ENTREGAN PROPUESTA EN CUMPLIMIENTO AL PUNTO 3 DE LA CITADA MINUTA
(CONTINUA AL REVERSO)

²¹¹ León Paredes, Pedro, Monterrey Nuevo León, Ciudad de México, 2017.

②... LOS REPRESENTANTES DE LOS CC OROGUE GUATEMALA, CAUTU Y EMMA TAJER CHAPA, ANALIZARÁN Y REVISARÁN LAS PROPUESTAS ENTREGADAS POR LAS EMPRESAS;

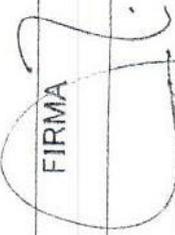
③... LAS PARTES ACUERDAN ^{QUE} ~~RECIBIRSE~~ EL PRÓXIMO 27 DE NOVIEMBRE 2019 SE COMUNICARÁN LAS OBSERVACIONES DE LA DOCUMENTACIÓN QUE SE ENTREGA.

NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR SE DA POR CONCLUIDA LA REUNIÓN, FIRMANDO AL CALCE Y DE CONFORMIDAD LOS QUE EN ELLA INTERVIENEN.



LISTA DE ASISTENCIA

REUNION 8 NOVIEMBRE 2017

NOMBRE	REPRESENTACIÓN	TELEFONO O CORREO ELECTRONICO	FIRMA
Jorge Nando Paracion	Grupo MARCOCAFA	jparacion@comex.com	
Carlos Joseguio	Grupo Mercogrid	gclopez@comex.com	
Roberto Arevalo Gil	Andrade	voberecho@comex.com	
Carlos A. Soto Zurbich	Andrade - S. Quebr.	cjdelata@hotmail.com	
Carmité F. Carretero	Proveniente de Carretero legal	carmitel@comex.com	
Héctor Beristen S.	Grupo Mercogrid	hberisten@beristenlegal.com	
Roberto Casin Casin	CM M	r.casin@comex.com	
Pedro Leon Parady	TESTIGO SOCIAL SEVER	plparady@comex.com	

4.8. Formalización del convenio

Como ya se dijo anteriormente, cuando se refieren los procesos de negociación informal es necesario de acuerdo con el artículo 105 de la Ley de hidrocarburos²¹² la celebración de un convenio, y una vez suscrito en cualquiera de sus etapas como lo sería el convenio acontecido en esta fase de negociación, es necesario presentarlo ante un Tribunal Unitario Agrario o un juez de distrito, según corresponda, con la finalidad de que se formalice el mismo.

Este paso es independiente de la etapa donde se realice; mientras se llegue a un acuerdo y se firme el convenio respectivo es necesario que se presente ante la autoridad competente con la finalidad de que verifique si se cumplieron las formalidades y requisitos de ley, así como si se formalizaron respectivamente mediante una resolución con carácter de sentencia, así como la verificación del cumplimiento del contenido de dicho convenio.

Este aspecto debe ser materializado de común acuerdo, es decir, por parte del contratista o asignatario y por el propietario del predio afectado a través de unas diligencias de jurisdicción voluntaria, en sede judicial civil o ante el tribunal agrario, pues en la especie se pretendería que la autoridad sancione el acuerdo de voluntades; asimismo, en ambas instancias corresponde la supletoriedad al Código federal de procedimientos civiles que determina la vía para sancionar el convenio celebrado que corresponde a la jurisdicción voluntaria, pues en la especie no existe controversia litigiosa. Tiene relación lo anteriormente expuesto con el criterio aislado pertinente a la validación de acuerdos de La ley de hidrocarburos, según lo consignado en los artículos 100 a 104 y 117.²¹³

²¹² Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

²¹³ Tribunales Colegiados de Circuito, “Validación de acuerdos prevista en el artículo 105 de la Ley de hidrocarburos. Procede hacerla en jurisdicción voluntaria”, *Semanario Judicial de la Federación*, 13 de julio de 2018, disponible en: <http://juristadelfuturo.org/wp-content/uploads/2018/07/Tesis-aisladas-13-julio-18.pdf>

4.9. El plazo de 180 días que prevé el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos

De conformidad con lo dispuesto por el precepto 106 de la Ley de hidrocarburos²¹⁴ si ha transcurrido el plazo de 180 días, y si las partes no llegasen a algún acuerdo, quedaría al arbitrio del asignatario o contratista iniciar de manera forzosa la constitución de una servidumbre de hidrocarburos, la cual forma parte del objeto de estudio del siguiente capítulo, pues en esta fase constituye el inicio de la etapa coactiva del uso y ocupación superficial para obtener la servidumbre forzosa de hidrocarburos.

En su defecto, se deberá solicitar una mediación ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que tendrá como finalidad una resolución 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, como ha quedado asentado en el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos.²¹⁵

La solicitud a la Secretaría deberá hacerse en un escrito libre y sencillo donde se plasme la causa de pedir, y deberá promoverse únicamente por parte del contratista o permisionario.

Desde mi punto de vista, este precepto normativo es violatorio de los derechos humanos del propietario, la justicia, el debido proceso, la igualdad procesal y la seguridad jurídica, ya que la norma deja fuera y quita la facultad de acción, ejercicio o solicitud tanto al solicitar por la vía judicial la constitución de servidumbre, como la posibilidad de gestar el plazo extraordinario ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Se delega normativa, única y exclusivamente esta facultad discrecional al concesionario o contratista, más no así al propietario o superficiatario, como ya se mencionó.

Lo anterior evidencia una desigualdad grave, pues si el concesionario o contratista incurre en pasividad o en un no actuar, o decide no ejercer ni la servidumbre legal de hidrocarburos, ni el procedimiento de conciliación ante la

²¹⁴ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

²¹⁵ *Ibíd.*, artículo 106.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la norma no prevé sanción en perjuicio del concesionario o contratista ni pérdida alguna de ningún derecho, lo que incide en el ejercicio de presiones contra los propietarios para la obtención de plazos forzosos, ya que el concesionario o contratista puede dilapidar más de dos años en esta fase procesal sin que se le pueda obligar a seguir o continuar con el avance correspondiente, provocando acuerdos forzados por el impago de las obligaciones a su cargo, como lo acontecido en el caso del señor Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa al existir un cambio de operador y detentar el concesionario o contratista la posesión previa de los inmuebles.

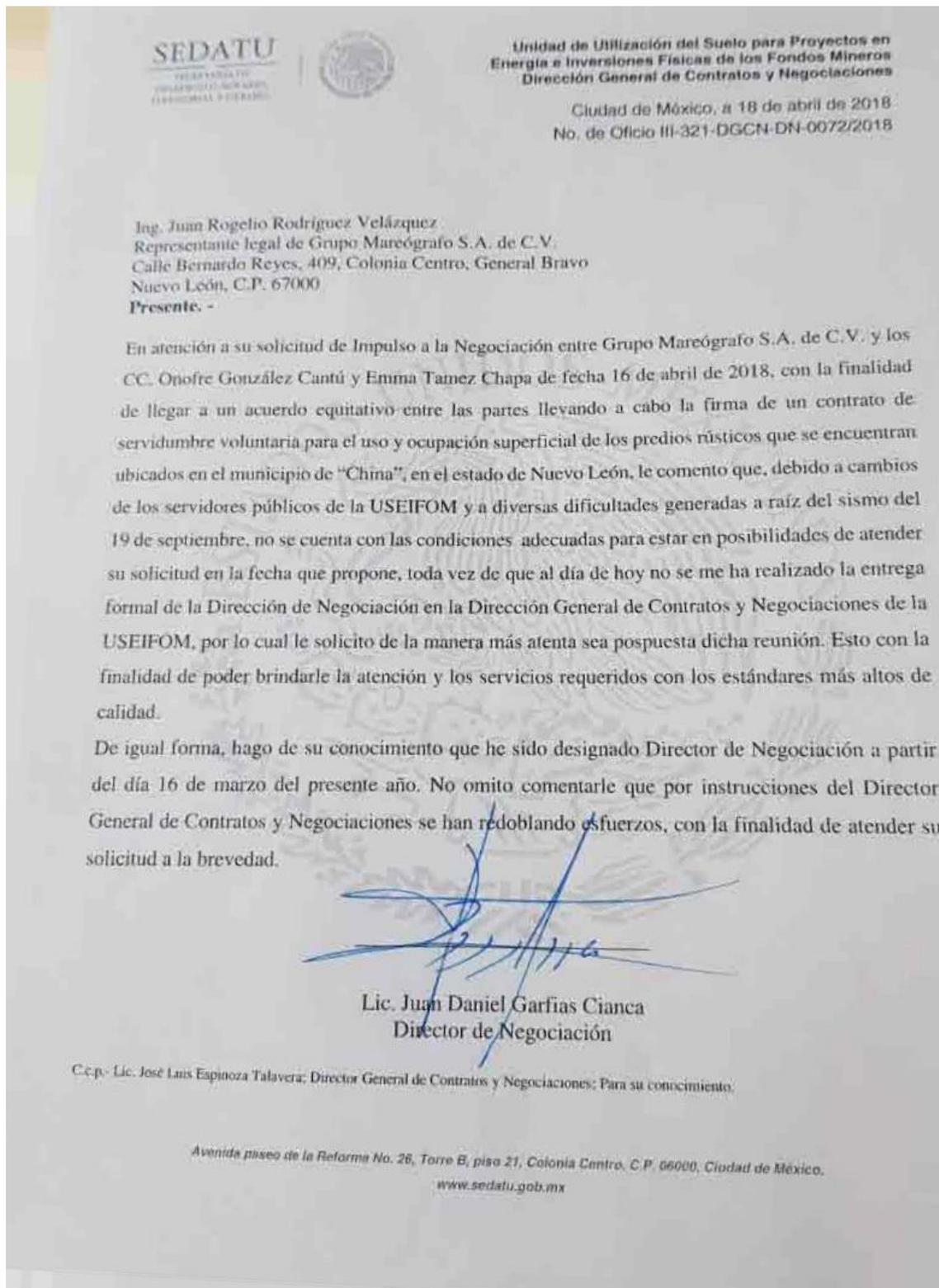
En el supuesto de que el concesionario o contratista decida ubicarse en el supuesto de la fracción II del artículo 106 de la Ley de hidrocarburos²¹⁶ y solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano el plazo extraordinario de negociaciones, se apoyará en el padrón de asesores de negociaciones y mediación energética adscritos a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, funcionarios que deberán sujetar su intervención a las reglas previstas en los lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.

En este caso concreto, las empresas concesionarias solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano este plazo extraordinario previsto en la segunda fracción del artículo 106 de la Ley de hidrocarburos,²¹⁷ por lo que la respuesta de la autoridad para el inicio de las negociaciones en esta fase fue la siguiente (ilustración 17).

²¹⁶ *Ibíd.*

²¹⁷ *Ibíd.*

Ilustración 17. Oficio III-321.DGCN-DN-0072/2018. Respuesta de la Sedatu.



Fuente: el autor.

En este caso, la Unidad de Utilización del Suelo para proyectos en Energías e Inversiones Físicas de los Fondos Mineros, Dirección General de Contratos y Negociaciones de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano asignó al maestro Jaime Abel Tiburcio Rosas para que participara como asesor de negociaciones y mediación energética, y con él se sostuvieron diversas reuniones y se le proporcionó múltiple información relacionada con la problemática, por lo que formalmente se dio por iniciado este estadio procesal de negociación y plazo extraordinario.

Para dilucidar la problemática, se requirió la siguiente información a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y al asesor de negociaciones y mediación energética (ilustración 18).

Ilustración 18. Solicitud de información a la Sedatu y dirección adjunta, 16/02/2018 (13 páginas).²¹⁸

 *Maestra Rosario Robles Berlanga.*
C. COORDINADOR DE CONTROL DE GESTIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO.
Paseo de la Reforma, Norte 99, Col. Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México. C.P.06030.

LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ, en calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de **EMMA TAMEZ CHAPA** y **ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ**, quien el primero de ellos es de oficio Ganadero y comerciante de cárnicos y la segunda ama de casa, con domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la calle **Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa Municipio de Monterrey N.L.**; y correos electrónicos clegalfirm@hotmail.com y asesoriadeltamty@gmail.com, comparezco a exponer:

Con fundamento en el artículo 72, 73 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos en correlación con los artículos 101 fracción VI inciso a, b y c, 103, 104, 107 y demás relativos, me permito solicitar se elaboren **DICTAMEN PERICIALES TÉCNICOS y AVALÚOS actualizados al año 2018**, para poder establecer las condiciones económicas de los bienes propiedad de mis representados, para tal efecto solicito se requiera a las diversas autoridades en las diversas disciplinas que más adelante se solicitan para que estos o por su conducto se puedan realizar **DICTAMEN PERICIALES TÉCNICOS y AVALÚOS actualizados al año 2018**, así como de los valores promedio de la tierra conforme y accesorios para su uso, ocupación o adquisición a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos y artículo Décimo Primer Transitorio del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos.

ANTECEDENTES.

PRIMERO. Mis representados son legítimos propietarios de los bienes inmuebles que se detallan en este punto:

- 1.- "33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote No. 66, de la Ex Comunidad San Jose, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de **ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ** y **EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ**, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

Página 1 de 13




²¹⁸ Solicitud de Información a la Sedatu, 16 de febrero de 2018.



2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente colinda con Fabián Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 22 de Julio de 2969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41° 30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan Garcia González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este Municipio, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González, Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.



Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentran ubicados y enclavados en partes desiguales las siguientes superficies, propiedad de mis representados, superficies que son de interés, debidamente delimitadas, identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **CMM CALIBRADOR, SA DE CV** y **GRUPO MAREÓGRAFO SA DE CV**, a las cuales se les citara en este escrito como **"las áreas de interés"**:

- A) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el Municipio de China N.L.
- B) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el Municipio de China N.L.
- C) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el Municipio de China N.L.

SEGUNDO. GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV y CMM CALIBRADOR, SA DE CV a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, en fecha 10 de mayo del 2016, celebraron cada una por separado, un Contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. No. CNH-R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador) y No. CNH-R01-L03-A12/2015, (área contractual 12) contratos los cuales tienen una vigencia de veinticinco años con una posible ampliación a cinco años más y dichos contratos y superficies concesionada, afectan los inmuebles propiedad de mis representados descritos en líneas anteriores.

TERCERO. Es el caso que mis representados desde el 22 de octubre del 2016, fueron notificados e informados por parte de las interpeladas, del "cambio de operador", con motivo de los Contratos para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia No. CNH-R01-L03-A3/2015 y No. CNH-R01-L03-A12/2015, ya citados, los cuales fueron otorgados por la Comisión Nacional de Hidrocarburos desde fecha 8 de agosto del 2016, y de los cuales otorgan a su cargo lo siguiente: *"la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual"*.

CUARTO. Con motivo del aviso y notificación del "cambio de operador" descrito en el punto que antecede, desde el 22 de octubre del 2016, mi poderdante y las contratistas iniciamos las pláticas conciliatorias que establecen los artículos 100, 101 fracciones I al VI en todos sus incisos Ley de Hidrocarburos. En fecha 28 de abril de 2017 mediante correo certificado de Correos de México se envió escrito de fecha 25 de abril a diferentes Dependencias Administrativas y particularmente con el número de envío MN614995754MX al Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía en la dirección de Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, C.P. 03100, en la Ciudad de México, así como también con el número de envío MN614995768MX al



Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Energía y en fecha 6 de mayo del 2017 por correo electrónico a la Directora de Quejas y Responsabilidades del Órgano Interno de Control de la misma dependencia de la Secretaría de Energía solicitó un informe respecto a los citados hechos por conducto del Titular de Quejas del Órgano Interno de Control al Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial ambos de la misma dependencia, y que éste último contestó al Oficio interno número **18/AQR/306/2017 del fecha 11 de mayo de 2017 mediante el Oficio 117-DGISOS.430/2017 de fecha 17 de mayo de 2017** en el cual señala exactamente en la segunda hoja, sexto párrafo, lo siguiente:

...
Respecto de los avisos de negociación, se comunica que a la fecha las Contratistas ganadoras de las Áreas Contractuales de 3 "Calibrador" y 12 "Mareógrafo" no han presentado los mencionados documentos ante esta Dirección General, razón por la cual no se tienen conocimiento de la situación del inmueble del C. Onofre González Cantú.
 ...

QUINTO. Que en fecha 10 de mayo de 2017, se notificó nuevamente al propietario por parte de las contratistas la intención de "usar, gozar, afectar o en su caso, adquirir" los predios propiedad de mi mandantes descritos como "**las áreas de interés**", para poder desarrollar las actividades de "exploración y explotación de hidrocarburos" que refiere de en su escrito de interés como proyecto consistentes en "la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual", documento entregado en términos del artículo 101 de la ley de Hidrocarburos, (sin cumplir con los requisitos señalados en el artículo 103 de la misma Ley), lo que motivo que el Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial emitiera el Oficio. **117.DGISOS.450/2017 de fecha 19 de junio del 2017**, a través del correo electrónico "rsalazar@energia.gob.mx" notificando a mis representados, el cual contiene **el inicio de negociaciones por parte de los terceros y de notificar un aviso de "interés" de ocupar los predios propiedad de los quejosos por parte de los hoy terceros interesados**, este oficio me fue notificado vía electrónica a la cuenta del Lic. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ (diverso apoderado del quejoso), al correo cglegalfirm@hotmail.com.

Sin embargo, este aviso antes citado fue precario, deficiente y sin cumplir con los requisitos de ley y en materia de ocupación superficial, fue deficiente el manejo de la información por las empresas hoy terceros, motivo por el cual se le interpele la entrega de diversa información a través de los procesos federales **125/2017 y 126/2017** radicados ante el **C. Juez Cuarto de Distrito en materias Civil y del Trabajo el Estado de Nuevo León**, de conformidad con lo previsto por la fracción I y II del artículo 101 de la ley de hidrocarburos refiere: "**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.

Así mismo dentro de tales procedimientos judiciales, se les notifico la aceptación de la propuesta económica de arrendar los bienes propiedad de mi mandante a razón de \$ 350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100, m.n.) mensuales por cada uno de los predios, en términos del inciso B), de la fracción VI del artículo 101 de la ley de Hidrocarburos.

Como consecuencia de lo anterior y ante las negociaciones a instancia de mis poderdantes, se solicitó al Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial la intervención de un testigo social, por tanto este a su vez, requirió a la Secretaria Técnica del Comité de Designación de Testigos Sociales, para que designara un TESTIGO SOCIAL (hoy autoridad responsable), mediante Oficio. 117.DGISOS.795/2017 de fecha 18 de octubre de 2017 emitido por el Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial, a través del correo electrónico "rsalazar@energia.gob.mx" y notificado a mis representados, siendo el caso que mediante Acuerdo de Designación de Testigo Social CTD/01/2017, se designó al C. Pedro León Paredes (hoy responsable), el cual a través del correo electrónico pleonparedes@hotmail.com de fecha 17 de octubre del 2017, notifico a mis poderdantes diversas fechas de negociaciones y reuniones de trabajo, en las que el testigo social asentó que las empresas interesadas, habían sido omisas en entregar propuesta alguna de avalúos de bienes distintos a la tierra, de daños al inmueble, daños ambientales y demás avalúos y dictámenes técnicos, que aquí se solicitan en este escrito, así como el intento de celebrar tratos forzados y coaccionados. 

SOLICITUD.

Tomando en consideración lo antes expuesto, las negociaciones, el cambio de año, el incremento de los valores y precios de las cosas y sin pasar por alto que en ningún momento mis representados han recibido propuesta alguna que contenga avalúo alguno por perito competente y con posgrado en valuación, bajo los lineamientos y las características de forma y fondo que se ocupan para realizar un peritaje que garantice **EL PAGO POR EL USO Y OCUPACIÓN CONTINUO DE LOS BIENES Y DERECHOS DE MIS PODERDANTES.**

Con fundamento en el artículo 72, 73 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos en correlación con los artículos 101 fracción VI inciso a, b y c, 103, 104, 107 y demás relativos, me permito solicitar la elaboración de **DICTAMEN PERICIALES**



TÉCNICOS y AVALÚOS actualizados al año 2018, para poder establecer las condiciones económicas y de producción de los bienes propiedad de mis representados, para tal efecto solicito se requiera a las diversas autoridades en las diversas disciplinas que más adelante se solicitan para que estos o por su conducto se puedan realizar **DICTAMEN PERICIALES TÉCNICOS y AVALÚOS actualizados al año 2018**, así como de los valores promedio de la tierra conforme y accesorios para su uso, ocupación o adquisición a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos y artículo Décimo Primer Transitorio del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos.

Avalúos los cuales se solicitan cumplan los requisitos de ley, así como, se realicen los DICTÁMENES en las diversas disciplinas que más adelante se exponen con la finalidad de poder determinar los posibles accesorios de los bienes de mis poderdantes, así como, los bienes distintos a la tierra (de conformidad con los procedimientos técnicos) por ser este una afectación continua y limitante para el propietario la utilización del bien para las actividades económicas de ganadería, así como las siguientes consideraciones que a continuación se exponen:

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, por el eventual y continuo perjuicio por el tiempo que la propiedad será afectada superficialmente, 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.



AVALÚOS QUE SE SOLICITAN SE REALICEN PARA CONOCER LOS VALORES AL AÑO 2018

Avalúos que determinen y cuantifiquen la existencia del LUCRO CESANTE de: a) de los bienes inmuebles y b) De la actividad económica preponderante de EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ:

Debiendo de atender a los siguientes conceptos y valores para poder determinar y cuantificar el inmueble principal "áreas de interés", así como la consideración del resto del predio, es decir, el inmueble complementario, de la superficie propiedad de mis poderdantes que se afecte por el "proyecto", por el daño colateral ocasionado por las actividades de las contratistas.

Plazo de la afectación.	Tipo de afectación.	Tipo de bien afectado.	Parte afectada del bien.	Monto de indemnización con base en dictamen periciales técnicos y avalúos.	Regirá cuando el plazo en el que el lucro cesante acumulado se iguale al Valor Comercial en función de la tasa de capitalización o descuento.

Debiendo de contener cuando menos las siguientes directrices: Criterio técnico, Enfoque Comparativo de Mercado, Enfoque de Ingresos, Factor de proporción, Fecha de emisión del dictamen valuatorio y periodo que comprende (máximo 10 años), Fecha de inspección y fotografías, Fecha de valores y referencias bibliográficas, Finalidad del dictamen, Lucro cesante, Mayor y mejor uso del bien, Negocio en marcha, Parte del bien afectado, Periodo de cesantía en el lucro cesante, Plazo de afectación, Propósito del avalúo, Tipo de afectación, Unidad económica (empresa), Uso del dictamen, Valor en Uso, Vigencia Legal, Condiciones hipotéticas, Suposiciones extraordinarias, Fecha de emisión del dictamen valuatorio, Inspección física, y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo), Inspección del terreno en estudio, Inspección de la zona donde se ubica el terreno, Clasificación de la zona, Inspección y valuación de las construcciones e instalaciones, Descripción del procedimiento técnico (método de valuación) y peritaje sobre enfoque de Ingresos.

Avalúos que determinen y cuantifiquen los bienes inmuebles "per se" propiedad de EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ: A)



Avaluó de Ocupación Superficial, D) Avaluó de servidumbre legal de hidrocarburos.

No se solicita avalúo alguno de compra venta, pues no es deseo de mis poderdantes vender propiedad alguna, aspecto que les notifico a las empresas en los procedimientos judiciales señalados en los antecedentes.

Debiendo de atender cuando menos los siguientes conceptos y valores para poder determinar y cuantificar el metro cuadrado de terreno a valor comercial en la zona, debiéndose de tomar en cuenta la actividad para la cual será destinada (exploración y explotación de hidrocarburos), condiciones de minusvalía y plusvalía, el plazo y vigencia del avalúo desglosado el importe por cada año.

Avalúos y peritaje que determinen y cuantifiquen la existencia de AFECTACIONES DE BIENES O DERECHOS DISTINTOS A LA TIERRA. Por ser la afectación con la característica de daño continuo, por la razón que el propietario se encuentra imposibilitado del uso y aprovechamiento de los bienes afectados y toda vez que las actividades industriales de explotación de los hidrocarburos han afectado el rendimiento de regeneración de la cubierta vegetal.

Avalúos que determinen y cuantifiquen la existencia de DAÑOS Y PERJUICIOS que el proyecto ocasione a los bienes (muebles e inmuebles) de EMMA TAMÉZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ.

Avalúos que determinen y cuantifiquen la Explotación extensiva para producción de bovinos para pie de cría en agostadero, en buenas condiciones, pues como se dijo mis poderdantes, tiene como actividad comercial la de ganadero, debiendo de considerar la crianza de animales, clases de ganado bovino, peso promedio estimado (kg) y equivalencia en unidades animal, los productos anuales, así como el coeficiente de hasta 1has/unidad animal y a razón de cantidad de cabezas de ganado que se pueden criar y/o madurar por ciclo anual, a la fecha de presentación de este escrito.

Cabe hacer mención que se entiende por agostadero aquellas cubiertas vegetales, plantadas o nativas, en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal, que sea de utilidad al género humano.

Avalúos que determinen y cuantifiquen las "PASTAS, ESPECIES FORESTALES Y AGOSTADEROS" para la para producción de bovinos para pie de cría en agostadero, engorda y crianza de ganado vacuno, pues como se dijo mis poderdantes, tiene como actividad comercial la de ganadero, debiendo de considerar la crianza de animales, clases de ganado bovino, peso promedio estimado (kg) y equivalencia en unidades animal, como productos anuales, mediante el coeficiente de hectárea por unidad animal, y a razón de la cantidad de



cabezas de ganado que se pueden crían y/o madurar por hectárea a la fecha de presentación de este escrito.

Según lo señala el PROCEDIMIENTO Técnico PT-BDT para la elaboración de trabajos valuatorios, que permitan dictaminar el valor de los bienes agrícolas distintos de la tierra incluidos en los tabuladores que publica el INDAABIN; En donde el método de Capitalización de la Rentabilidad de la Producción Anual, también conocido como método de capitalización de rentas, considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se aplica el método que involucra la capacidad de generar utilidades del agostadero o pradera según sea el caso, en la que representa utilidades al productor, en este método se contemplan las utilidades futuras de un ciclo anual de las que es deducida la rentabilidad y capitalizada como valor de la cubierta vegetal. Este método considera los siguientes pasos:

Primero se calcula el ingreso que genera la pradera a su usufructuario, pero como no es práctica común el determinar la venta de la cubierta vegetal directamente, sobre todo en el caso de vegetaciones nativas en las que la composición y densidad de las especies es muy variada, se determina el ingreso del incremento de peso que registra el ganado pastoreando en este agostadero o pradera de manera libre (ad libitum), y esta ganancia de peso traducida en pesos en el mercado representa el ingreso o beneficio de aprovechar la pradera.

Independientemente que alguno de los avalúos solicitados pueda considerarse de forma conjunta, como bienes distintos de la tierra, se solicita se realice de forma autónoma e independiente un avalúo por cada punto, materia, disciplina o tema aquí expuesto, y que sea realizado por un perito DIFERENTE que cuente con posgrado en la materia o disciplina, debiendo de fundar y motivar en términos del artículo 16 de la Constitución, en caso de negar esta petición.

Los avalúos aquí solicitados, resultan indispensables sean realizados de conformidad con lo previsto por la fracción I y II del artículo 101 de la ley de hidrocarburos el cual refiere: "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, **pues la fecha no se han atendido duda alguna, ni los cuestionamientos de mis poderdantes, ni por parte de autoridad alguna ni por las empresas contratistas, de manera que no se puede entender los alcances del proyecto, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución, también se ignoran los beneficios que le representaría en lo personal a mis representados.**

En caso de que se estime la información proporcionada es insuficiente para poder emitir los dictámenes solicitados en este escrito, solicito, se admita a trámite la



presente solicitud y en un acto posterior, se designe perito valuator y se designe técnicos en cada disciplina solicitada y una vez hecho esto, SEAN ESTOS, ES DECIR, LOS EXPERTOS, los que requieran la información que se estime pertinente y/o realicen las prevenciones que correspondan, para poder desarrollar el trabajo encomendado, así mismo, en su oportunidad se otorgue un plazo razonable y basto para poder dar cumplimiento a lo que se requiera, atendiendo a la distancia y condiciones sociales de los solicitantes y se señale fecha y hora en la que se realizarán en campo las visitas a los inmuebles propiedad de mis poderdantes, para la práctica de cada uno de los avalúos aquí solicitados.

DICTÁMENES PERICIALES TÉCNICOS QUE SE SOLICITAN.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO el cual determine, si de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual") la previsión y afectaciones de los bienes o derechos distintos de la tierra.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO el cual determine, **la previsión de los daños y perjuicios, que se podrían sufrir los bienes muebles e inmuebles**, las actividades comerciales de mis representados, la actividad preponderante del bien inmueble, la elaboración de pastas y la venta de ganado bovino, con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad, de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual").

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO el cual determine, **la previsión de los daños y perjuicios, que se podrían sufrir en general con motivo del proyecto a desarrollar**, calculado en función de la actividad habitual de mis representados, de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual").

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN **MATERIA AMBIENTAL**, el cual determine la previsión e identificación de los daños ambientales existentes que el proyecto genera al ecosistema (flora y fauna), que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual"), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como, del Reglamento de la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales



(SEMARNAT), La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE CALIDAD DEL AIRE SECTOR HIDROCARBUROS, el cual determine la previsión e identificación de los daños ambientales existentes a la calidad del aire que el proyecto genera, con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual"), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como del Reglamento de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL SECTOR HIDROCARBUROS, el cual determine la previsión e identificación del impacto y riesgo ambiental con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual"), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como del Reglamento de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE RESIDUOS PELIGROSOS Y ACTIVIDADES RIESGOSAS SECTOR HIDROCARBUROS, el cual determine la previsión e identificación de residuos peligrosos y actividades riesgosas con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran ("la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual"), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como del reglamento de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA CUMPLIMIENTO DE NORMAS OFICIALES MEXICANAS E INTERNACIONALES. El cual determine las normas oficiales mexicanas e internacionales aplicables a las actividades que las contratistas desarrollaran en función del proyecto y de la duración del mismo ("la



operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”).

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE AGUAS NACIONALES, el cual determine la previsión e identificación de los daños existentes a las aguas del subsuelo, ríos, fuentes, áreas de escurrimiento natural, descarga de aguas y cualquier otra afectación que el proyecto genere con motivo del desarrollo del proyecto, calculado en función de la duración del mismo y de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”) dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley de Aguas Nacionales (LAN) y su Reglamento.

Los dictámenes aquí solicitados, resultan indispensables sean realizados de conformidad con lo previsto por la fracción I y II del artículo 101 de la ley de hidrocarburos el cual refiere: “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, pues la fecha no se han atendido duda alguna, ni los cuestionamientos de mis poderdantes, ni por parte de autoridad alguna ni por las empresas contratistas, de manera que no se puede entender los alcances del proyecto, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución, también se ignoran los beneficios que le representaría en lo personal a mis representados.**”

En caso de que se estime la información proporcionada es insuficiente para poder emitir los dictámenes solicitados en este escrito, solicito, se admita a trámite la presente solicitud y en un acto posterior, se designe perito valuador y se designe técnicos en cada disciplina solicitada y una vez hecho esto, SEAN ESTOS, ES DECIR, LOS EXPERTOS, los que requieran la información que se estime pertinente y/o realicen las prevenciones que correspondan, para poder desarrollar el trabajo encomendado, así mismo, se otorgue un plazo razonable y basto para poder dar cumplimiento a lo que se requiera y se señale fecha y hora en la que se realizarán en campo las visitas a los inmuebles propiedad de mis poderdantes, para la práctica de cada uno de los dictámenes aquí solicitados.

ANEXOS

PRIMERO. Poder General General para Pleitos y Cobranzas del **C. ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA.**

SEGUNDO. Copia del correo de fecha 9 de junio de 2017, la Lic. Directora de quejas y responsabilidades del Órgano Interno de Control de la Secretaria de Energía a través del



correo electrónico "dvalencia@sener.gob.mx" notifica a mis representados el informe rendido por el Director General de Impacto y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía, respecto a los hechos suscitados mediante el oficio DGISOS.430/2017 del 17 de mayo del 2017.

TERCERO. Copia del oficio 117.-DGISOS.430/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, mediante el cual rinde informe el Director General de Impacto y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía a la Directora de quejas y responsabilidades del Órgano Interno de Control de la Secretaría de Energía.

CUARTO. Copia del oficio 117.-DGISOS.450/2017 de fecha 19 de junio del 2017 emitido por el Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial.

QUINTO. Copia del oficio 117.-DGISOS.795/2017 de fecha 18 de octubre de 2017, emitido por el Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial.

Monterrey N.L. a 8 de enero del 2017

LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ, en calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ.

Con Copia para:

**DIRECTOR GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL DE LA SECRETARÍA DE ENERGÍA.*

**DIRECTORA GENERAL ADJUNTA DE APOYO NORMATIVO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL DE LA SECRETARÍA DE ENERGÍA*

**COMISIONADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN REGULADORA DE ENERGÍA.*

**TITULAR DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL DE LA SECRETARÍA DE ENERGÍA.*

Sin embargo, como observaremos en la documentación anexada en este trabajo de investigación, la participación y función del asesor asignado fue por demás precaria, ya que el 21 de agosto y el 23 de septiembre del 2018 el asesor de negociaciones y mediación energética dio las siguientes respuestas (cuadro 1).

Cuadro 1. Contestación del asesor de negociaciones y mediación energética.²¹⁹

Ciudad de México, 21 de agosto de 2018.

Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez.

Apoderado Legal de los Cc. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa.

El Círculo 1640.

Col. El Círculo, C.P. 88640

Reynosa, Tam.

Me refiero a su atento escrito fechado el 16 de febrero del año en curso mediante el cual plantea diversos conceptos sobre presuntas indemnizaciones por afectaciones en los terrenos propiedad de los Cc. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa, en que se tienen establecidos los campos “Mareógrafo” y “Calibrador” en el municipio de China, N.L.

En tal sentido le agradeceré se sirva proporcionar las evidencias que permitan avalar cada una de las peticiones relacionadas en su carta de referencia y las cuales me permito transcribir a continuación:

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO en el cual determine, si de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”) la previsión y afectaciones de

²¹⁹ Tiburcio Rosas, Jaime Abel, Ciudad de México, Ciudad de México, 2018.

los bienes o derechos distintos de la tierra.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO el cual determine, la previsión de los daños y perjuicios, que se podrían sufrir de los bienes muebles e inmuebles, las actividades comerciales de mis representados, la actividad preponderante del bien inmueble, la elaboración de pastas y la venta de ganado bovino, con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad, de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”).

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO el cual determine, la previsión de los daños y perjuicios, que se podrán sufrir en general con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de mis representados, de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”).

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA AMBIENTAL, el cual determine la previsión e identificación de los daños ambientales existentes que el proyecto genera al ecosistema (flora y fauna), que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como, del Reglamento de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE CALIDAD DEL AIRE SECTOR HIDROCARBUROS, el cual determine la previsión e identificación de los daños ambientales existentes a la calidad del aire que

el proyecto genera, con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo, de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL SECTOR HIDROCARBUROS, el cual determine la previsión e identificación del impacto y riesgo ambiental con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como del Reglamento de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE RESIDUOS PELIGROSOS Y ACTIVIDADES RIESGOSAS SECTOR HIDROCARBUROS, el cual determine la previsión e identificación de residuos peligrosos y actividades riesgosas con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la duración del mismo de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”), dictamen el anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (LEGEEPA) y su Reglamento, así como del reglamento de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La Ley de la Agencia Nacional de

Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA CUMPLIMIENTO DE NORMAS OFICIALES MEXICANAS E INTERNACIONALES, el cual determine las normas oficiales mexicanas e internacionales aplicables a las actividades que las contratistas desarrollaran en función del proyecto y de la duración del mismo (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”).

DICTAMEN PERICIAL TÉCNICO EN MATERIA DE AGUAS NACIONALES, el cual determine la previsión e identificación de los daños existentes a las aguas del subsuelo, ríos, fuentes, áreas de escurrimiento natural, descarga de aguas y cualquier otra afectación que el proyecto genere con motivo del desarrollo del proyecto, calculado en función de la duración del mismo y de acuerdo a las actividades que las contratistas desarrollaran (“la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”) dictamen del anterior deberá de cumplir con los requisitos y lineamientos que establecen la Ley de Aguas Nacionales (LAN) y su Reglamento.

Sin otro particular, le agradeceré se envíe la documentación solicitada vía mensajería especializada a la atención del suscrito en la dirección: Blvd. Riviera Veracruzana núm. 26, Fraccionamiento Riviera Soleil, CP 95264, municipio de Alvarado, Ver., así como también al correo electrónico: sipe.energeticos@gmail.com

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Mtro. Jaime Abel Tiburcio Rosas.

Asesor de negociaciones y mediación energética.

Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano.

Ccp.- Lic. Juan Daniel Garfias Cianca.-director de Negociaciones de la Sedatu.- Ciudad de México.

Fuente: el autor.

Ilustración 19. Respuesta de la Sedatu, signada por Jaime Abel Tiburcio Rosas, mediador de la Dirección de Negociación de dicha secretaría.

Ciudad de México, 23 de septiembre de 2018.

Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez.
Representante de los Cc. Onofre González Cantú y
Emma Tamez Chapa.

Hago referencia a su escrito fechado el 29 de septiembre de 2018 (sic) mediante el cual da atenta respuesta a los correos enviados con fechas 21 y 23 de agosto del presente año.

Sobre el particular, y de acuerdo a su carta peticionaria recibida el 16 de febrero de 2018 en la Coordinación de Control de Gestión de las oficinas de la C. Secretaria de la SEDATU, no está dentro de las atribuciones de la SEDATU atender sus supuestos fundamentados en los invocados artículos 72 y 73 del mencionado Reglamento de la Ley de Hidrocarburos.

En el mismo sentido, me permito referirle que de acuerdo a lo establecido en el inciso II del artículo 74 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) podrá impulsar la negociación, para lo cual podrá llevar a cabo, entre otras acciones, lo siguiente: ... *"verificar que la negociación se lleve a cabo en condiciones de equidad y que los titulares de los terrenos, bienes o derechos cuenten con la asesoría técnica y legal necesaria, para lo cual se podrá sugerir la realización de avalúos y demás información técnica soporte"*.

Esa de resaltar que la Ley de Hidrocarburos establece que la negociación y el acuerdo a que se llegue deben realizarse de manera transparente, por lo que, fundamentado en este principio de Ley, así como en el párrafo que antecede, se sugiere que las partes aporten la información técnica y legal de la que dispongan para soportar las razones de sus argumentaciones.

Por lo anterior, es pertinente precisarle:

1.- La intervención de la SEDATU en las negociaciones que se realizan entre los Cc. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa, representados por Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, con los representantes de las empresas CMM Calibrador y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., está dada en términos del artículo 74 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos como un **IMPULSO A LA NEGOCIACIÓN**.

2.- En tal sentido, dentro de este proceso de impulso a las negociaciones, y conforme lo indican los artículos 16 bis y 29 bis del Reglamento Interior, no le corresponde a la SEDATU solicitar avalúos.

3.- Dado el análisis del caso y en apego a la normatividad vigente, se sugirió a las partes, la realización de avalúos.

4.- Se tiene por recibido el avalúo AGP-MTY-07-18-0008 emitido a solicitud de los propietarios, por el perito Adrel González Palma, en el cual se señala como finalidad: ..."determinar el valor máximo de adquisición de terrenos del régimen ejidal, comunal o dominio pleno, que se vean afectados por la ocupación superficial, servidumbre de paso o derecho de vía, por causa del desarrollo de proyectos económicos, industriales de servicios y de infraestructura o transporte de hidrocarburos de la administración pública federal o privada, a efecto de que sirva de base para el pago de indemnización por única vez, de la servidumbre de paso, por el transporte de hidrocarburos y sus instalaciones que en su trayectoria atraviesa terrenos del mpio de China, estado de Monterrey (sic)".

5.- Para efecto de poder dar transparencia a las negociaciones y verificar las condiciones de equidad, así como que los Cc, Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa cuenten con asesoría legal y técnica necesaria para fundamentar y evidenciar las razones de sus argumentos sobre los presuntos daños y perjuicios que pueden resentir con motivo de los proyectos a cargo de las empresas CMM Calibrador y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.; se les solicitó información para soportar cada uno de los puntos petitorios solicitados en el escrito firmado por el representante de los propietarios, Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez y recibido el 16 de febrero de 2018 en la Coordinación de Control de Gestión de las oficinas de la C. Secretaria de la SEDATU.

6.- En consideración del suscrito, es importante que dentro de un marco de buena voluntad, transparencia y equidad, las partes aporten toda la información técnica - legal posible para cumplir con lo establecido en el artículo 100 de la Ley de Hidrocarburos, razón por la cual se reitera la solicitud para que se proporcione lo relativo a cada uno de los puntos peticionados por el representante de los propietarios Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa.

7.- Conforme al segundo párrafo del artículo 121 de la Ley de Hidrocarburos, corresponde a la Secretaría de Energía emitir las resoluciones y las recomendaciones que correspondan, de acuerdo al Estudio de Impacto Social, por lo que no es atribución de la SEDATU atender lo solicitado en este aspecto en su carta de referencia.

8.- Asimismo, corresponde a la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) emitir la regulación y la normatividad aplicable en materia de seguridad industrial y operativa, así como de protección al medio ambiente en la industria de hidrocarburos, por lo que no es competencia de la SEDATU atender lo concerniente a su solicitud.

9.- En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso III del artículo 74 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, se convocará próximamente a las partes a una reunión para seguimiento del proceso.

10.- Es compromiso de la SEDATU y del personal asignado en el proceso de Impulso a la Negociación, seguir verificando que las negociaciones se hagan ajustadas conforme a la normatividad vigente.

Atentamente



Mtro. Jaime Abel Tiburcio Rosas.
Especialista en Mediación Energética.
Cédula profesional: 10993610.
Prestador de Servicios Profesionales, adscrito a la Dirección de Negociación.

Fuente: el autor.

Ante tal misiva (ilustración 19) se le expuso lo siguiente, y desde esa fecha ni la Unidad de Utilización del Suelo para Proyectos en Energías e Inversiones Físicas de los Fondos Mineros, Dirección General de Contratos y Negociaciones de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por medio de su director de negociaciones y mediación energética, él y ni el asesor de negociaciones y mediación energética han dado respuesta a lo aquí expuesto (ilustración 20) para un seguimiento o acuerdo sobre el vencimiento del plazo establecido en el artículo 107 de la Ley de hidrocarburos,²²⁰ y dicho sea de paso, los contratistas o asignatarios han sido omisos y pasivos en solicitar o demandar la servidumbre de hidrocarburos conforme al procedimiento coactivo.

²²⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

Ilustración 20. Respuesta a la contestación de la Sedatu, signada por el suscrito.

Estimado Maestro Jaime Abel Tiburcio Rosas

En atención a su petición de fecha 23 de septiembre del 2018, le expongo lo siguiente:

PRIMERO: Aclare si la solicitud realizada y el motivo de su participación corresponde o no al supuesto previsto por la fracción II del Artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, en relación al 74 de su reglamento, **en caso afirmativo proporcione la siguiente información:**

1. Haga entrega de la Constancia, oficio y/o nombramiento donde Usted en el particular y forma específica fue comisionado, asignado, delegado o insaculado, nombramiento expedido por autoridad competente para atender el procedimiento de negociación que ocupa su presente participación, el cual contenga fecha, número de oficio y demás datos de identificación administrativa, en términos del artículo 18 de los lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.
2. Copia del escrito en el cual dio inicio y/o se actualice el supuesto que refiere Usted del artículo 74 del reglamento de la Ley de Hidrocarburos, escrito que cumpla con los requisitos formales de ley, reglamento y lineamientos, así mismo se me proporcione copia del acuerdo expedido de admisión o radicación a trámite de tal petición, donde se haga constar número de expediente administrativo, nombre de las partes y demás datos de identificación que corresponda en términos de los artículos 106 fracción II, 107, 113 de la ley de Hidrocarburos, y sus aplicables del reglamento de la referida norma, así como se haga constar nombre y firma del servidor público que expide tal acuerdo de inicio de trámite.
3. Copia de la notificación del AVISO de inicio del procedimiento expuesto en el punto que antecede a mis representados, para efecto de estar en posibilidad de establecer de forma clara y precisa el inicio de cualquier cómputo de plazos legales dentro de tal procedimiento.
4. Copia de las convocatorias y actas de sesión realizadas por usted de las que establece el artículo 10 de los LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, en la cual se haga constar se dio audiencia dentro de tales actas a mis representados.
5. Copia del acuerdo de mediación que establece el artículo 12 de los LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.
6. Proporcione copia de la contrapropuesta de la contraprestación en la forma que establece el artículo 14 de los LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, suscrita por mis representados.

Información que se solicita debido a que al día de hoy en ningún momento ha sido proporcionada y mucho menos se ha realizado notificación alguna en términos de ley, ni por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, ni por Usted en ningún momento de su intervención, aunado a que en la primer reunión que sostuvimos en San Pedro Garza García, Usted y el personal de SEDATU, se abstuvo de informar el tipo de procedimiento o estadio procesal que motivo su visita, es decir, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano no está

garantizando las condiciones de seguridad apropiadas para iniciar o continuar con la Mediación.

Esto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 fracción VII, 4, 5 de los LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, publicados en el diario oficial de la federación de fecha 12 de junio del año 2015. Motivo por el cual se señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el ya conocido por usted de Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa, Municipio de Monterrey N.L. C.P.64620

SEGUNDO. Respecto de la información técnica a que refiere, como se le ha expuesto desde inicios de este año se solicitó la información a la autoridad competente, sin embargo esta ha sido omisa en atender las peticiones planteadas y proceder con la elaboración de los dictámenes técnicos expuestos por el suscrito y requeridos por Usted en la misiva que se contesta, motivo por el cual se promovió el juicio de amparo No. 228/2018 radicado ante el Juez Segundo en Materia Administrativa del Cuarto Circuito en el estado de Nuevo León, exponiendo una imposibilidad jurídica y material para hacer entrega de la información técnica solicitada por usted, pues la información hasta ahora proporcionada es con la que se cuenta.

También hago de su conocimiento que la contratista CMM CALIBRADOR SA DE CV mediante audiencia de fecha 6 de septiembre del 2018 dentro del proceso federal No. 68/2018 radicado ante el Juez Primero en Materia Civil del Cuarto Circuito en el estado de Nuevo León, confeso ante dicha autoridad judicial que las negociaciones que tiene con mis representados y por el cual entrego el aviso de interés previsto en el artículo 101 fracción I de la Ley de Hidrocarburos, es la de **“La renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra”, prevista en el inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos**, por lo que solicito que respecto de este operador SE VARIEN LAS NEGOCIACIONES QUE NOS OCUPAN, PERO AHORA RESPECTO DE ESTABLECER EL PRECIO DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DEL PREDIO PRETENDIDO POR TAL ASIGNATARIO, TANTO EL PRECIO RETROACTIVO DESDE LA FECHA EN QUE SE NOTIFICO EL CAMBIO DE OPERADOR, Y TENIENDO COMO VIGENCIA LA VIGENCIA MISMA DEL CONTRATO DE ASIGNACIÓN.

TERCERO. Respecto de la misiva que se contesta, en los primeros cuatro párrafos, puntos marcados con los números 2, 7 y 8, así como exposición de no atender las peticiones expuestas en los correos de fechas 21 y 23 de agosto del 2018, en relación a la carta del 16 de febrero del 2018 solicitada de forma directa de mi representado ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TÁMEZ CHAPA, le expongo que no está dentro del ámbito de su competencia y atribuciones dar respuesta, negativa o contestación a las mismas, pues la función del mediador y facilitador de las negociaciones está limitada, única y exclusivamente a LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, motivo por el cual se le solicita se esté a lo dispuesto por los artículos 2 fracción VII, 4, 5 de los LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos. Independientemente que la información proporcionada sea netamente informativa o descriptiva.

CUARTO. Quedando en espera de la entrega de la información aquí solicitada y que se indique la fecha y hora de la reunión que corresponda de conformidad con el artículo 19 segundo párrafo de LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, es decir lo más cercano al área de influencia del proyecto, siendo el punto con más vías de comunicación, áreas y terrestres la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

QUINTO. Con fundamento en el tercer párrafo del artículo 5 de los LINEAMIENTOS que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, ante la imposibilidad material y jurídica de hacer entrega de la

información técnica solicitada por Usted, y tomando en cuenta que si está dentro del ámbito de sus atribuciones, se le solicita de forma expresa proceda usted a solicitar información, documentación y/o el apoyo de dependencias, organismos e instituciones de los tres niveles de gobierno, para que a través de los que usted considere, así como de los expuestos en la solicitud realizada por mis representados, se realicen los avalúos y dictámenes técnicos necesarios para impulsar las negociaciones que nos ocupan.

Artículo 5.- El mediador deberá conducir la Mediación sujetándose a los principios rectores de la misma, fomentando en todo momento un diálogo respetuoso, informado y eficaz. Con ese fin sus intervenciones deberán llevarse a cabo con un lenguaje claro, en un marco de transparencia.

La conducción de la Mediación estará a cargo del mediador con el fin de proveer a las partes de las mejores condiciones para que se alcancen Acuerdos voluntarios y satisfactorios, propiciando la comunicación y entendimiento para la construcción de una sana relación en el futuro entre las partes.

En ese sentido el mediador podrá solicitar información, documentación y/o el apoyo de dependencias, organismos e instituciones de los tres niveles de gobierno.

A efecto de proveer de todos los instrumentos necesarios que faciliten los servicios de Mediación, el mediador, con el consentimiento de las partes podrá utilizar medios electrónicos, visuales, teleconferencias, videoconferencias y cualquier otra tecnología de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Monterrey N.L. a 28 de septiembre del 2018

LIC. CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE

Apoderado de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TÁMEZ CHAPA

Fuente: el autor.

CAPÍTULO 5. FASE COACTIVA DEL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS

5.1. Antecedentes

Ésta es la etapa de interés por la cual se ha hecho el análisis del fenómeno en estudio. Considero que el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos no garantiza el debido proceso, la justicia e igualdad entre concesionarios y asignatarios de los derechos reales de los predios sujetos a las asignaciones, como quedará en evidencia a continuación.

Los principios generales del derecho de libertad y de justicia quedan mermados en todo el procedimiento en cuestión; en esta etapa de la investigación de manera exploratoria expondré el procedimiento existente, sin embargo, evidenciaré que ni éste ni las reglas generales del proceso son eficaces para solucionar los conflictos reales entre las partes.

Se trata de conflictos tangibles que el procedimiento analizado no puede resolver, como la incompatibilidad y colisión de la concesión minera con la de los hidrocarburos cuando ambas afectan la misma superficie de tierra, a pesar del derecho de preferencia que existe a favor de los hidrocarburos, ya que los concesionarios mineros no podrán oponerse al tendido de ductos, cables ni a la instalación de cualquier otra infraestructura en el área comprendida en la asignación, contrato para la exploración y extracción o permiso correspondiente de hidrocarburos, siempre que sea técnicamente factible.

De la aplicación de la teoría de la dominación ya se ha tratado anteriormente, pues este derecho de preferencia sobre los hidrocarburos ahora domina a todo tipo de concesiones mineras y a cualquier otro bien nacional, bajo la existencia del simple y burdo requisito de la *factibilidad técnica*, que no responde a un aspecto de peso o condición jurídica relevante, como puede ser una condición la legal, social, económica, política o de respeto a algún derecho humano que se contraponga.

Se trata de una factibilidad técnica que no guarda un control jurídico, motivo por el cual puede ser fácilmente corrompida, alterada o falseada, pues no establece limitante alguna, comprobación legal de transparencia, factibilidad o condiciones expresas de realización de *tracto sucesivo*, pues bastará un simple dictamen técnico o la opinión de un par de peritos que pueden ser corrompidos por intereses particulares para desplazar a los concesionarios mineros o de cualquier otra concesión de bienes nacionales y someterlos a su dominación, como ha sucedido a lo largo de la historia en México.

Se robustece así la dominación, ya que el derecho de preferencia en materia administrativa había estado en desuso y ha cobrado vida de manera tangible en esta etapa coactiva no solo por condición normativa, sino por aplicación procesal en su parte ejecutiva, y en la especie en la etapa coactiva.

Lo anterior deja en evidencia una vez más la dominación sobre los principios de justicia y de libertad que tienen a su favor los titulares de los derechos reales o de posesión de las tierras o de la propiedad privada, y los demás concesionarios de otros bienes nacionales, por lo que el procedimiento coactivo para el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos no da respuesta efectiva a los problemas entre permisionarios y concesionarios mineros o de cualquier otro bien nacional.

Otro conflicto relevante corresponde a la indemnización que se deberá entregar a los dueños de las tierras o titulares de los derechos reales o posesorios de la propiedad privada.

5.2. Inicio del procedimiento coactivo

El procedimiento coactivo comienza una vez que han sido infructuosas las negociaciones entre las partes detalladas en el capítulo que antecede.

Por una parte, en caso de no existir acuerdo entre las partes, y una vez transcurridos 180 días naturales contados a la fecha del escrito de solicitud y aviso en el cual el contratista deberá expresar 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, este contratista podrá promover en sede jurisdiccional ante juez de distrito en materia civil (propiedad privada) o Tribunal Unitario Agrario (propiedad agraria) la constitución de la servidumbre legal de hidrocarburos, o en sede administrativa 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, la cual tendrá una vigencia de 30 días naturales, y en caso de no alcanzar un acuerdo la Secretaría de Energía podrá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que dé trámite ante el Ejecutivo federal la constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa. Dicha servidumbre deberá comprender:

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.²²¹

Como se ha comentado, en la sede jurisdiccional existen dos instancias que permiten ejercitar coactivamente la servidumbre de paso de hidrocarburos: la primera ante un juez de distrito que conozca de la materia civil (mixto o especializado) cuando se trate de conflictos con personas físicas o morales que detentan la propiedad privada, y la segunda se instará ante un Tribunal Unitario Agrario cuando se trate de conflictos con personas físicas titulares de bienes sujetos al régimen de propiedad agraria.

²²¹ *Ibíd.*, artículo 109.

Cuando se desarrolle en sede administrativa, y una vez transcurridos 30 días naturales contados a partir de la sugerencia de pago de la contraprestación que se pretende entregar al titular de los derechos de la tierra, y si 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 sobre la constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa, y que al agotarse dicho procedimiento la servidumbre se decretará 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, que serán competencia de los tribunales federales.

Éstos son los lineamientos jurídico-procesales a considerar en el procedimiento coactivo para la obtención de la servidumbre de hidrocarburos para la exploración, los cuales considero no resuelven la problemática ni las necesidades que presentan a las partes porque carecen de eficacia y plazo para su materialización al dejar a la suerte las disposiciones de derecho común federal, lo que me ha permitido exponer algunas de las problemáticas que este procedimiento coactivo no puede solucionar.

El asignatario o contratista tiene que soportar diversas cargas, tanto administrativas como económicas para obtener un contrato o asignación para la exploración o explotación de hidrocarburos, cuyo proceso de acuerdo con los plazos previstos en la convocatoria de la ronda cero y de la ronda uno serán de un año, aproximadamente; a su vez el asignatario o contratista tiene que contemplar el plazo establecido en la etapa de conciliación ya descrita en el capítulo segundo de esta investigación, y en caso de negativa se deben agotar los plazos antes descritos para el procedimiento coactivo, para tomar posesión del inmueble sujeto de afectación por parte de su concesión o asignación, esto mediante la citada servidumbre.

Si se opta por instar el procedimiento en sede judicial, las partes tendrán que someterse a las reglas del procedimiento civil que prevé la norma aplicable al caso concreto, la cual permite a su vez a las partes contendientes interponer diversos medios de defensa procesales o recursos, como en la especie las apelaciones, los incidentes, los juicios de amparo indirecto y directo, los cuales

a su vez implican un sometimiento a las cargas burocráticas por las cuales el asignatario o contratista tiene agotar recursos, de lo que resulta que tendría que esperar poco más de dos años después de obtener la concesión o asignación para tomar físicamente posesión del predio, y una vez hecho esto iniciar las obras y trabajos correspondientes a la instalación de la infraestructura necesaria para la exploración y explotación de los hidrocarburos.

La misma suerte se correría en sede administrativa, pues se tendría que someter al procedimiento administrativo ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano para tramitar ante el Ejecutivo federal, y una vez emitido el fallo o determinación de concesión, el titular de la propiedad privada podría demandar la ilegalidad de dicha autorización en un juicio de nulidad, y a su vez agotar los medios procesales o recursos, como en la especie las apelaciones, los incidentes, los juicios de amparo indirecto y directo, cuya expectativa es la misma, es decir, esperar a que se agoten los mecanismos legales para acceder a la posesión del inmueble.

Las normas procesales no solucionan los anteriores conflictos, que dejan en entredicho la eficacia del procedimiento objeto de esta investigación, pues este procedimiento es contrario a la expectativa de crecimiento económico que motivó la reforma energética, pues si se pretende atraer inversiones a México, lo cierto es que se deben tener dichas condiciones jurídicas necesarias para garantizar el desarrollo de dichas inversiones que sustentarán el crecimiento económico.

5.2.1. El cambio de operador

Como ya fue señalado en el capítulo que antecede, estudiamos un caso en concreto debido a que el área contractual estaba trabajada por un operador diverso, por lo que es necesario que el nuevo asignatario o contratista haga del conocimiento de los propietarios de los predios afectados el cambio de operador que en su caso se tenga, lo anterior con la finalidad de que los propietarios o ejidatarios tengan conocimiento de quien se encuentra operando

y afectando sus bienes, y para que a su vez puedan obligar al nuevo sujeto que subroga los derechos y obligaciones sobre el área contractual.

5.2.2. El aviso de interés

Este punto fue explicado de igual forma en el capítulo anterior, pero aquí demostraremos una mala práctica empleada por las empresas contratistas, que no proporcionan al propietario de los bienes la información prevista en la fracción II del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,²²² así como una autoridad laxa a esta formalidad, pues no se cumplen los requisitos mínimos establecidos en ley, como se advierte en el caso práctico objeto de la presente investigación.

Como ha quedado señalado en el aviso de interés adjuntado en páginas anteriores, y que fuera entregado al señor Onofre González Cantú y a su esposa, Emma Tamez Chapa, dicho aviso carece de las formalidades que establece el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos,²²³ motivo por el cual, a mi consideración, la DGISOS de la Secretaría de Energía de oficio tiene la obligación de no dar trámite y de no determinar, iniciar ni computar el plazo de los 120 días que establece el artículo 106 de la ley referida,²²⁴ siendo lo correcto requerir al asignatario o contratista para que enmiende los vicios o deficiencias de su aviso de interés y conminarlo a que cumpla con las formalidades legales de tal aviso, ya que de lo contrario deja en estado de desigualdad al propietario de los bienes sujetos al procedimiento conciliatorio.

Afirmación que se sostiene con la presentación de dos diligencias de jurisdicción voluntaria radicadas bajo los expedientes judiciales núm. 125/2017 y 126/2017 ante el Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y del Trabajo del Cuarto Circuito, de las cuales sostuve lo siguiente (cuadro 2):

²²² *Ibíd.*

²²³ *Ibíd.*

²²⁴ *Ibíd.*

Cuadro 2.

<p>No.125/2017 _____</p> <p>DILIGENCIAS DE JURISDICCION</p> <p>VOLUNTARIA SOBRE NOTIFICACIÓN</p> <p>E INTERPELACION JUDICIAL.</p> <p>/ m / m ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA</p> <p>VS</p> <p>CMM Calibrador SA DE CV y otros</p> <p>C. JUEZ DE DISTRITO EN MATERIAS CIVIL</p> <p>Y DEL TRABAJO EN TURNO DEL</p> <p>CUARTO CIRCUITO JUDICIAL</p> <p>EN EL ESTADO</p> <p>PRESENTE.</p> <p>ONOFRE GONZALEZ CANTÚ y EMMA TAMÉZ CHAPA, representados por LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ, en calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del C. quien el primero de ellos es de oficio Ganadero y comerciante de cárnicos y la segunda ama de casa, con domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la calle Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa municipio de Monterrey N.L.; autorizando también como abogado patrono o procurador y oír y recibir notificaciones, para tales efectos y con las facultades más amplias de los artículos 310, 318 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, al C. Licenciado CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE, con cédula profesional número 3705710 (abogado patrono), y al estudiante de derecho</p>
--

KATHERINE MICHEL LORIA REYNA; para recibir indistintamente notificaciones, toda clase de documentos, valores y hacer uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier naturaleza para la reproducción de actuaciones judiciales, tomar fotografías de los autos y documentos exhibidos en el presente negocio, comparezco a exponer:

Que por medio del presente escrito venimos, con fundamento en los artículos 530, 531 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, en correlación al artículo 105 de la Ley de hidrocarburos, el cual establece la competencia de su señoría, ocurrimos a promover **DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA SOBRE NOTIFICACIÓN E INTERPELACION JUDICIAL**, respecto de:

1. La persona moral denominada **CMM Calibrador, SA DE CV**, quien bajo protesta de decir verdad puede ser legalmente notificado en cualquiera el domicilio ubicado en la calle: 1) Bernardo Reyes 409, Col. Centro, municipio de General Bravo, N.L. C.P. 67050 y/o 2) en la calle Loma del Molino núm. 6-D1, Col. Loma Pinal de Amoles, Vista Dorada, Santiago de Querétaro, México, C.P. 76060;
2. **EL C. COORDINADOR DE CONTROL DE GESTIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO**, con domicilio en la calle H. Escuela Naval Militar núm. 669, col. Presidentes Ejidales 2da Sección, Delegación Coyoacán, Ciudad de México.
3. **AL C. DIRECTOR GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL, DE LA SECRETARIA DE ENERGÍA**, con domicilio en la Avenida Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México.
4. **AL C. COMISIONADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS**, Av. Patriotismo 580, Colonia Nonoalco,

Delegación Benito Juárez, Ciudad de México. C.P. 03700.

A quienes les notifico e interpele lo siguiente:

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO. Mi representado es legítimo propietario de los bienes inmuebles que se detallan en este punto, como lo acredito con las escrituras y certificados de libertad de gravámenes que anexo a la presente demanda:

1.- "33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote núm. 66, de la Ex Comunidad San José, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y Emma Tamez Chapa de González, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente colinda con Fabián Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de , bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 22 de Julio de 2969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete

mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41°30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan García González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA de GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este municipio, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González, Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.

Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentran ubicados y enclavados en partes desiguales las siguientes superficies, propiedad de mi representada, superficies que son de interés, debidamente delimitadas,

identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **CMM Calibrador, SA DE CV**, a las cuales se les citara en este escrito como “**las áreas de interés**”:

A) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

Permitiéndome aclarar que entre la superficie que es de interés de la interpelada y el resto del inmueble, existe un “remanente”, el cual es usado por mi representados para el pastoreo, engorda y crianza de ganado vacuno, pues tiene actividad comercial de ganadero.

SEGUNDO. La interpelada, **CMM Calibrador, SA DE CV** a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, en fecha 10 de mayo del 2016, celebró un contrato para la Extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia núm. CNH-R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador) contrato el cual tiene una vigencia de veinticinco años con una posible ampliación a cinco años más y dicho contrato y superficies concesionada, afectan los inmuebles propiedad de mis representados descritos en líneas anteriores.

TERCERO. Es el caso que mis representados desde el 22 de octubre del 2016, fueron formalmente notificados e informados por parte de la interpelada, del “cambio de operador”, con motivo de los contratos para la Extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia núm. CNH-R01-L03-A3/2015, el cual fue otorgado por la Comisión Nacional de Hidrocarburos desde fecha 8 de agosto del 2016, y de los cuales otorgan a su cargo lo siguiente: “la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”.

Sin embargo, este aviso de “cambio de operador” fue precario, deficiente y sin cumplir con los requisitos de ley en materia de ocupación superficial, fue deficiente en el manejo de la información hacia mis representados, ya que **CMM Calibrador, SA DE CV** fue omiso de proporcionar a mis mandantes la siguiente información de manera enunciativa más no limitativa: la

documentación con la que acredite el dicho de su notificación, la personalidad del que suscribió el citado documento, la información técnica que sustenta su dicho, no se indicó de forma precisa y con georreferencia de las áreas y superficies donde “no” se pueden realizar los movimientos de tierra llamada también “roturación” la cual es necesaria para propiciar el mejoramiento y aprovechamiento del suelo, técnica la anterior, que sirve como regenerador del suelo y con ello obtener mejores “pastas”, que es el alimento de engorda para los semovientes que poseo, pues como dije, mi poderdante es ganadero, no se informó a detalle los trabajos operativos y consecuencias de éstos, que desarrollará con motivo de las actividades a su cargo en los terrenos propiedad de mi representada, como consecuencia de ello, mis mandantes, están imposibilitadas para medir los posibles daños y perjuicios a los bienes de su propiedad que pueden ocasionar las actividades que desarrolla, medir los daños ambientales, rehabilitación y restauración de suelo, afectación al subsuelo, afectación y contaminación a las fuentes externas y de acopio de agua, contaminación de agua del subsuelo, entre otras, donde se encuentran ubicados los gasoductos, líneas de descarga, estación de recolección, entre otros equipos e infraestructura propios de la industria de hidrocarburos.

CUARTO. Con motivo del aviso y notificación del “cambio de operador” descrito en el punto que antecede, desde el 22 de octubre del 2016, mi poderdante y la hoy interpelada, iniciamos las pláticas conciliatorias que establecen los artículos 100, 101 fracciones I y VI inciso b) en todos sus incisos Ley de hidrocarburos.

[...] ²²⁵

Y de dichas pláticas conciliatorias “se convinieron” negociar varias partidas, tal y como establecen los inciso a), b) y c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos antes transcritos, y en el caso particular única y exclusivamente en este punto se trata e interpela y guarda relación, sobre de la partida convenida y relativa al inciso b) antes citado, RESERVÁNDOME,

²²⁵ Ibíd.

EL DERECHO DE NOTIFICAR E INTERPELAR CON POSTERIORIDAD EL RESTO DE LAS PARTIDAS CONVENIDAS, Y RELACIONADAS AL LOS INCISOS A Y C DE LA NORMA ANTES CITADA.

Como se desprende de los anexos acompañados a esta interpelación, en fecha 18 de enero del 2017, la moral **CMM Calibrador, SA DE CV** por conducto de uno de sus apoderados con facultades, solicitó nuevamente fecha para una reunión en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la que se tocarían temas sobre la formalización de las cláusulas del contrato de arrendamiento de “**las áreas de interés**”, **descritas en el antecedente primero**, que serían sujetas en términos del inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos.²²⁶

Así como la propuesta económica final para el arrendamiento de los inmuebles de mis representadas, misma que se llevó a cabo físicamente en fecha 21 de enero del presente año en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, y posteriormente fueron detallados mediante el intercambio de escritos que constan como anexos a la presente interpelación de fechas 24, 27 y 30 de enero y 12, 13 y finalmente el 20 de febrero de 2017, en donde se convinieron los términos y condiciones fueron aceptados en su totalidad de común acuerdo y acusados de recibido.

Fuente: el autor.

Se desprende de lo anterior, que CMM Calibrador, S.A. DE C.V. por conducto de su representante legal convino con mi poderdante una propuesta económica final “de renta” realizada por parte de mis representados, “por cada uno” de “las áreas de interés” señalados en el antecedente primero de este escrito, arrendamiento pactado en los siguientes términos y consideraciones, atienda a la geolocalización, a la superficie estratégica, al posicionamiento y a la naturaleza de infraestructura instalada en el inmueble, propuesta económica contenida de la siguiente forma (cuadro 3):

²²⁶ *Ibíd.*

Cuadro 3.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SU ESPOSA EMMA TAMEZ CHAPA, EN SU CALIDAD DE “ARRENDADOR” Y POR OTRA PARTE CMM Calibrador, S.A. DE C.V, EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara “EL ARRENDADOR”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que son personas físicas de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con capacidad legal suficiente para obligarse conforme al presente contrato.

b). Que tienen la legitimación necesaria para disponer de los inmuebles que a continuación se detallan, que son de su propiedad y que son materia del presente arrendamiento:

1.- “33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote núm. 66, de la Ex Comunidad San José, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente colinda con Fabián

Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 22 de Julio de 1969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41°30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan García González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este municipio, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González,

Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.

c). Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentra ubicado y enclavado en partes desiguales la siguiente superficie que son de interés, debidamente delimitadas, identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **CMM Calibrador, SA DE CV**, a las cuales se les citara como **“las áreas de interés”** y que en lo sucesivo se les denominara **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** y que es su deseo arrendarlas:

i) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

d). Que tienen la personalidad jurídica correspondiente para obligarse en los presentes términos y que este no le ha sido revocada y que es su voluntad dar en arrendamiento las superficies a que se ha hecho referencia, a las cuales se le denominará de forma conjunta o separada **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**.

SEGUNDA.- Declara “EL ARRENDATARIO”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que es una persona moral de nacionalidad mexicana, legalmente constituida bajo las normas mexicana en cumplimiento a lo establecido en el numeral 22.3 de la Sección II de las Bases de Licitación para Adjudicación de contratos de Licencia para la Extracción de hidrocarburos en Áreas contractuales Terrestres-Tercera Convocatoria, Licitación CNH-R01-L03/2015 cuyo único objeto social es la exploración y extracción de hidrocarburos y que cuenta con capacidad legal para celebrar y cumplir el presente contrato y que tiene su personalidad mediante la escritura pública

núm. 13,805 otorgada ante la fe del Notario Público núm. 23 de Querétaro, Lic. Mariano Palacios González, de fecha 14 de abril del 2016.

b). Que por así convenir a sus intereses es su voluntad recibir en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** de la cual se ha cerciorado de su estado de conservación recibéndola en buen estado y en las condiciones en que se encuentra.

TERCERA.- Declaran “LAS PARTES”:

Que en virtud de que sus intereses son comunes, concurrentes y complementarios, han decidido otorgar el presente contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato a **“EL ARRENDATARIO”**, quien la recibe en las condiciones en que se encuentran, con todas sus instalaciones funcionando adecuadamente, que incluye todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.

SEGUNDA. DEL PRECIO. El precio de la renta por cada una de las superficies enclavadas descritas como **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato, **CMM Calibrador, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará a favor de **(EL ARRENDATARIO)** el señor **ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y su esposa EMMA TAMEZ CHAPA** la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado.

Es decir, por la contraprestación que describe el inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), **CMM Calibrador, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará la cantidad total mensual de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto

al valor agregado, cantidad compuesta a razón de los siguientes conceptos y cantidades:

a) El pago de la cantidad de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado por el inmueble descrito en el número i) del inciso C de la declaración primera; (Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.)

Al precio de renta de cada superficie antes descrita, se le adicionaría el Impuesto al Valor Agregado, es decir, el pago de la cantidad de \$ 56,000.00 (cincuenta y seis mil pesos 00/100, m.n.), esto de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 1, señala la tasa y el porcentaje del impuesto que corresponde al Impuesto al Valor Agregado, aplicable al presente caso concreto y el cual corresponde al 16% (dieciséis por ciento), y este porcentaje se obtendrá del importe o valor de la renta mensual, la cual como dije es de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), que al multiplicarlo por el 16% arroja como importe total o neto por cada inmueble, la cantidad mensual de \$ 406,000.00 (cuatrocientos seis mil pesos 00/100, m.n.). Para lo cual se extenderá el comprobante fiscal correspondiente.

TERCERA. VIGENCIA. La cual tendría como vigencia el plazo forzoso para ambas partes de 25 años con una posible ampliación de 5 años más, es decir, por el mismo plazo de la vigencia que ampara la Licencia. núm. CNH-R01-L03-A3/2015 y dicho plazo comenzó a contar a partir del día 8 de agosto del 2016, fecha en que comenzaron física y materialmente sus operaciones de trabajos bajo las condiciones de arrendamiento y la rescisión solo sucedería en caso de ser revocada la licencia por autoridad competente.

CUARTA. LUGAR Y FECHA DE PAGO. El domicilio ubicado en la calle Niños Héroe número 216, Col. San Isidro, municipio de China Nuevo León, los primeros cinco días hábiles de cada mes y si el último día es inhábil, se

correría al día hábil anterior.

QUINTA. FECHA DE PAGO RETROACTIVA Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO. Las partes convenimos que el precio y pago de la “renta” se pagaría a partir del día 8 de agosto del 2016, motivo por el cual, la interpelada reconoció adeudar a mis representados las rentas vencidas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2016 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2017, es decir, la cantidad de \$4,200,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado.

SEXTA. INTERÉS O PENA. Las partes establecimos no pactar interés alguno o pena, solo se pacta el interés legal en caso de adeudo o incumplimiento de pago de las rentas vencidas.

SÉPTIMA. USO Y DESTINO. El inmueble materia de la presente operación, será utilizado única y exclusivamente en los términos que establece el contrato para la Extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador).

OCTAVA.- PAGOS COMPLETOS.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso a “**EL ARRENDATARIO**”, comprometiéndose a pagarlo íntegramente aunque solo haya ocupado “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**” por un periodo menor al mes e independientemente del tiempo de uso de que se trate, razón por la cual “**EL ARRENDADOR**” no está obligado a recibir los pagos de renta cuando éstos no se hagan por **meses completos**, conviniendo en que por la falta de pago puntual de una o más mensualidades, podrá “**EL ARRENDADOR**” solicitar la rescisión del presente contrato en los términos de lo previsto en el Código Civil para el Distrito Federal vigente y, como consecuencia de lo anterior, solicitar la desocupación y entrega inmediata de “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**”.

NOVENA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Para efectos de cualquier notificación, cumplimiento y/o ejecución relacionada con el presente contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

“EL ARRENDADOR”: Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa Monterrey N.L.

“EL ARRENDATARIO”: **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**. Bernardo Reyes 409, Col. Centro, municipio de General Bravo, N.L. C.P. 67050

DÉCIMA. INTERPRETACION, EJECUCION Y CUMPLIMIENTO. Para la interpretación, ejecución, notificación, consignación, procedimiento no contencioso y cumplimiento del presente contrato, **“LAS PARTES”** y **“EL FIADOR”** se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Estado de Nuevo León, renunciando expresamente a cualquier otro fuero de domicilio o vecindad presente o futuro que pudiese corresponderles o el derivado de la ubicación de los inmuebles descritos en el presente contrato o de cualquier otra causa.

Enteradas las partes contratantes del contenido y alcance de este instrumento, lo firman en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, 12 de mayo de 2017

“EL ARRENDADOR”

SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SEÑORA EMMA TAMEZ CHAPA

“EL ARRENDATARIO”

JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ. REPRESENTANTE LEGAL DE CMM Calibrador, S.A. DE C.V.

Fuente: el autor.

Todo lo antes expuesto se robustece con las misivas y avisos de interés suscritos por el diverso representante legal de **CMM Calibrador SA DE CV** de nombre ROBERTO GARCÍA CARO, donde identifica plenamente la superficie de los inmuebles objeto de las negociaciones de arrendamiento de parte de mis poderdantes y del interés de dicha moral:

A) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

Los avisos anteriormente citados fueron entregados y acusados de recibidos por mi mandante en fecha 12 de mayo del 2017 y en la misma fecha y al mismo ingeniero antes citado, CARLOS ALBERTO MORENO CRUZ (GESTOR de la moral interpelada), se le entregó la propuesta de contrato de arrendamiento debidamente firmado por mis poderdantes, esto, debido a que **CMM Calibrador SA DE CV**, sin que la fecha se haya tenido respuesta alguna por parte de estas empresas o se nos haya entregado el tanto ya suscrito por parte de dicha moral, incurriendo solo en largas y evasivas.

Como lo cite en líneas anteriores y con los anexos que acompaño a esta demanda, **CMM Calibrador SA DE CV**, desde el 22 de octubre del 2016, habían entregado a mis representados el aviso y notificación del “cambio de operador”, sin embargo, estas empresas, habían sido omisas de notificar a la autoridad competente del inicio de las negociaciones descritas en estos antecedentes según debió de hacerlo en términos del artículo 74 del reglamento de la Ley de hidrocarburos²²⁷ y también omitió informar el avance y “acuerdos” celebrados entre ellos y mis representados de arrendar (en los términos anteriormente citados), pues como dije desde el año pasado estábamos en negociaciones de arrendar las **áreas de interés**, sin embargo, **CMM Calibrador SA DE CV**, buscó evitar multas en su perjuicio por parte de la Comisión Nacional de Hidrocarburos y en fecha 12 de mayo del 2017, elaboró y actualizó los avisos de inicio de negociaciones y notificaciones de “cambio operador”, respecto de las fracciones descritas en el punto primer como “las áreas de interés”, avisos que fueron entregados mediante escrito de fecha 19 de mayo del 2017 y recibido en la Secretaría de Energía el fecha 29

²²⁷ *Ibíd.*

de mayo del 2017 y de este escrito se generó el oficio. 117.DGISOS.450/2017 DE FECHA 19 DE JUNIO DEL 2017, EXPEDIDO POR EL director general de Impacto Social y Ocupación Superficial, de la Secretaría de Energía y se me notifico vía electrónica y precisamente pretendo dar contestación a dicho oficio, requiriendo e interpellando en los términos de este escrito.

Quinto. Del aviso y notificación del “cambio de operador”, y de las negociaciones de arrendar las **áreas de interés**, y de las condiciones y precio del arrendamiento y de los antecedentes antes narrados, se evidencian de los anexos que acompaño a esta interpelación, también se puede constatar en el anexo de fecha 22 de febrero del presente año se le señala que la contratista ha incurrido en prácticas dilatorias haciendo pausas al procedimiento de convenio de arrendamiento, hecho que se prueba con el anexo de fecha 27 de febrero del 2017 donde Roberto García Caro, manifestó dar valor a las reuniones como extraoficiales y **oficiales**, a lo que solicitó nuevamente una reunión, que se programó para el día 1 de marzo del mismo año, en dicha reunión se confirmó y confirma nuevamente los acuerdos que ya habían quedado aceptados en pasadas reuniones y que fueron señalados en aviso de aceptación de reunión, tal y como se desprende del anexo de fecha 28 de febrero del presente que acompaña a la presente interpelación.

Sin embargo y a pesar de ello pasado el tiempo, y la moral **CMM Calibrador SA DE CV** incumple y sigue con las mismas omisiones descritas en el antecedente tercero, pues no informan el avance completo de las negociaciones a las autoridades y la información proporcionada a mis representados, está incompleta, en base a lo solicitado y a lo convenido.

En fecha 28 de abril de 2017, mediante correo certificado de Correos de México se envió escrito de fecha 25 de abril a diferentes dependencias administrativas y particularmente con el número de envío MN614995754MX al director general de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía en la dirección de Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, C.P. 03100, en la Ciudad de México, así como también con el número de envío MN614995768MX al Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Energía y en fecha 6 de mayo del 2017 por correo electrónico a la directora de Quejas y Responsabilidades del Órgano Interno

de Control de la misma dependencia de la Secretaría de Energía solicitó un informe respecto a los citados hechos por conducto del Titular de Quejas del Órgano Interno de Control al director general de Impacto Social y Ocupación Superficial, ambos de la misma dependencia, y que éste último contestó al oficio interno número 18/AQR/306/2017 del fecha 11 de mayo de 2017 mediante el oficio 117-DGISOS.430/2017 de fecha 17 de mayo de 2017 en el cual señala exactamente en la segunda hoja, sexto párrafo, lo siguiente:

Respecto de los avisos de negociación, se comunica que a la fecha las contratistas ganadoras de las Áreas contractuales de 3 “Calibrador” y 12 “Mareógrafo” no han presentado los mencionados documentos ante esta dirección general, razón por la cual no se tienen conocimiento de la situación del inmueble del C. Onofre González Cantú.

El mismo escrito mencionado anteriormente de fecha 28 de abril de 2017, fue enviado según consta mediante el anexo a esta interpelación de fecha 9 mayo de 2017 a la contratista **CMM Calibrador, S.A. DE C.V**, a lo que se apresuró convocar ese mismo día 9 de mayo a una reunión urgente en fecha 12 de mayo del año en curso, tal y como quedó asentado en el anexo de la misma fecha 9 de mayo del presente, aún y sin conocer de la respuesta que daría el director general de Impacto Social y Ocupación Superficial.

Cabe señalar que el uso y ocupación de los predios de mi representado por la contratista desde la fecha de su ingreso a hasta el día de hoy ha sido continuo y sin interferencia como se desprende de trabajos sobre estudios y valoraciones a de los terrenos, así como la explotación y producción de los hidrocarburos y demás trabajos inherentes a sus actividades, mismos que han provocado daños a las propiedades de mis poderdantes, por ejemplo los provocados por el continuo tránsito de los vehículos propiedad de las contratistas y que han sido solicitados sus reparaciones como se hace constar con el anexo de fecha 21 de junio de 2017.

SEXTO. Por lo antes expuesto, con motivo de la notificación del oficio. 117.DGISOS.450/2017 de FECHA 19 de JUNIO DEL 2017, expedido por el director general de Impacto Social y Ocupación Superficial, de la Secretaría de Energía y se me notifico vía electrónica, pretendo dar contestación a dicho oficio, requiriendo e interpellando en los términos de este escrito, así como atendiendo a los lineamientos establecidos en los artículos 100, 101 fracciones I y VI inciso b), 105 de la Ley de hidrocarburos,²²⁸ en correlación con el artículo 74 del reglamento de la Ley de hidrocarburos, me permito formular el siguiente (cuadros 4, 5 y 6):

Cuadro 4.

REQUERIMIENTO E INTERPELACIÓN A LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CMM Calibrador, SA DE CV.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, **LE NOTIFICO, REQUIERO E INTERPELO LO SIGUIENTE:**

PRIMERO. Se le notifica por sexta ocasión, que “NO” es deseo de **EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA**, vender, ninguno de los bienes de su propiedad descritos en el punto primero de antecedentes.

SEGUNDO. Con motivo de su TERCER aviso “cambio de operador” y su SEXTO aviso de interés que entrega a mis representados en términos de las fracciones I y II del artículo 101 y 103 de la Ley de hidrocarburos, le notifico que proporcione a mis mandantes la siguiente información que ya se ha requerido en cinco ocasiones y a la fecha no ha sido proporcionada por Ustedes a mis poderdantes:

a) La documentación con la que acredite su dicho, contenido en su aviso de interés de fecha 12 de mayo del 2017, es decir, indique el puesto que desempeña el C. ROBERTO GARCÍA CARO dentro de su compañía, la personalidad legal, poder o calificación de factor mercantil y/o calidad

²²⁸ Ibíd.

jurídica que tiene el C. ROBERTO GARCÍA CARO, para obligar a su mandante.

b) Toda vez que refiere las actividades que va a desempeñar son: “la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”, y toda vez que la fracción I y II del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos impone **la obligación** de: “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”

Requiero me sea proporcionado de manera física y en papel (originales, copias y en copias certificadas):

1) La documentación con la que acredite su dicho, respecto de la misiva de fecha 22 de octubre del 2016, en la que se informó sobre el “cambio de operador” y la documentación con la que acredite su dicho de los siguientes puntos:

2) La información técnica **de cada una de las actividades que va y está desarrollando con motivo del contrato para la Extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia, particularmente de la núm. CNH-R01-L03-A3/2015**, cito de manera enunciativa más no limitativa requiero me sea entregada: planos, diagramas de flujo, planos eléctricos, planos mecánicos, planos hidráulicos, planos de ingeniería civil, planos de construcción, estudio de mecánica de uso de suelo, *layout* y *know how* del proyecto en cada una de sus áreas y por cada una de las actividades que ésta o pretende desarrollar, estados financieros de los últimos 5 años, georreferencia de cada sitio y construcción o edificación y plano de ubicación de los gasoductos, linderos, apeos y deslindes, rutas, líneas de descarga, estación de recolección, así como del resto de los equipos e

infraestructura, que existen dentro de los predios propiedad de mis poderdantes. (todo lo antes citado por extracción y otro tanto de exploración). Esto bajo el amparo y con la intención de que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por la ejecución de cada trabajo.

3) Indique de forma precisa y con georreferencia de las áreas y superficies donde “no” desarrollarán sus actividades, esto para que mis poderdantes puedan realizar los movimientos de tierra llamada también “roturación” la cual es necesaria para propiciar el mejoramiento y aprovechamiento del suelo, técnica la anterior, que sirve como regenerador del suelo y con ello obtener mejores “pastas”, que es el alimento de engorda para los semovientes que posee, pues como se dijo, el arrendador se dedica a la ganadería y requiere de mover el ganado de un lugar a otro dentro de sus propiedades y de las áreas no arrendadas para realizar la técnica de barbecho o rastrojo y la roturación de la tierra para el mejoramiento del suelo y de las pastas,

4) Se informe a detalle los trabajos operativos y consecuencias de éstos, que desarrollará con motivo de las actividades a su cargo en los terrenos propiedad de mi representada.

5) Una relación de los posibles daños y perjuicios a los bienes propiedad de mi representado que pueden ocasionar las actividades que desarrolla, debiendo de satisfacer uno a uno los siguientes rubros: ambientales, de rehabilitación y restauración de suelo, afectación al subsuelo, afectación y contaminación a las fuentes externas y de acopio de agua, contaminación de agua del subsuelo, en áreas donde se encuentran.

6) Proporcione **copias certificadas por autoridad competente** de los siguientes permisos y licencias “vigentes” expedidos por autoridades federales, estatales y municipales para la operación y funcionamiento de su establecimiento comercial: Cito de manera enunciativa más no limitativa, Manifestación de Impacto Ambiental, Estudio Técnico Justificativo, Licencia Única Ambiental, Cambio de Uso de Suelo Forestal, Comprobante de pago al Fondo Nacional Forestal, delimitación de las zonas de amortiguamiento ambiental, Licencia de Construcción

actualizada, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Funcionamiento, permiso de emisión de polvos a la atmosfera y calidad de emisiones totales descargadas a la atmosfera, permiso o concesión de descarga de aguas residuales y de aprovechamiento de aguas subterráneas y superficiales, Certificado de Industria Limpia, Certificado de Calidad Ambiental, Identificación de Calidad de Contaminación al Suelo y Subsuelo, en que fecha fue la última auditoria e inspección en materia ambiental y el número del expediente y resultado de dicha inspección, en que fecha fue la última auditoria e inspección realizada por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente y el número del expediente y resultado de dicha inspección. Esto bajo el amparo y con la intención de que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por la ejecución de cada trabajo.

7) Indique e identifique las zonas de salvaguarda que señala el artículo 61 del reglamento de la ley de hidrocarburos, debidamente en mapa y con georreferenciadas.

8) Para el seguimiento de lo dispuesto por los artículos 101 al 117 de la ley de hidrocarburos, **designa** a un apoderado que cuente con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y UN PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, NOTARIADO E INSCRITO ANTE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, el cual deberá ser expedido en términos de los dos primeros párrafos del artículo 2448 del Código Civil de Nuevo León y/o el que corresponda en todos los estados de la república, para el seguimiento de las negociaciones del arrendamiento de los inmuebles propiedad de mi representado y pago de las pensiones rentarías vencidas y por vencer.

9). Proporcione la documentación que acredite que tiene contratado y está vigente el seguro que refiere el artículo 56 fracción V de la Ley de hidrocarburos.

Artículo 56.- La Secretaría de Energía y la Comisión Reguladora de Energía podrán, en el ámbito de sus competencias, revocar los permisos expedidos en los términos establecidos en ésta ley.

Los permisos podrán revocarse por cualquiera de las causas siguientes:

V. No otorgar o no mantener en vigor las garantías o los seguros

correspondientes incluyendo aquéllos necesarios para cubrir daños a terceros, conforme a la regulación que para el efecto se emita;

TERCERO. Por quinta vez, y como ya se le había informado en las negociaciones amparadas bajo los anexos de esta interpelación, mis poderdantes, aceptan la propuesta realizada por parte de **CMM Calibrador, S.A. DE C.V.**, de arrendar única y exclusivamente la superficie que se encuentra ubicada y enclavada en partes desiguales, en el interior de los predios propiedad de mis poderdantes, superficie como dije, que es de su interés, la cual a su vez, fue debidamente delimitada, identificada y ocupada por la persona moral denominada CMM Calibrador, SADE CV y actualizadas, mediante misiva de fecha 12 de mayo del 2017, misma que ya fue descrita en este escrito como “**las áreas de interés**” y que son las siguientes:

A) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

También le notifico que: entre la superficie que es de interés de Usted interpelada y el resto de los inmuebles, existe un “remanente”, el cual le notifico, que será usado por mi representados para el pastoreo, engorda y crianza de ganado vacuno, pues tiene actividad comercial de ganadero, aclarando que el resto de las superficie no forma parte del arrendamiento ni de “**las áreas de interés**”, pues nunca fue negociado.

También le notifico: el contenido del contrato de arrendamiento que se propone sea suscrito en definitiva por parte de mis poderdantes y **CMM Calibrador, S.A. DE C.V.**, contrato que contiene las mismas condiciones, “ya convenidas y negociadas”, en los anexos que se agregan al presente procedimiento, como lo es, el precio del arrendamiento contenido y aceptado por su mandante, así como la material ocupación de “**las áreas de interés**” que tiene desde la celebración de los contratos para la Extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador).

Fuente: el autor.

Cuadro 5. Diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por EMMA TAMEZ CHAPA Y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, 125/207.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SU ESPOSA EMMA TAMEZ CHAPA, EN SU CALIDAD DE “ARRENDADOR” Y POR OTRA PARTE CMM Calibrador, S.A. DE C.V, EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ.

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara “EL ARRENDADOR”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que son personas físicas de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con capacidad legal suficiente para obligarse conforme al presente contrato.

b). Que tienen la legitimación necesaria para disponer de los inmuebles que a continuación se detallan, que son de su propiedad y que son materia del presente arrendamiento:

1.- “33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote núm. 66, de la Ex Comunidad San José, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPADE GONZÁLEZ, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente

colinda con Fabián Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 22 de Julio de 2969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41°30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan García González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este municipio, que tiene las

siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González, Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.

c). Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentran ubicados y enclavados en partes desiguales las siguientes superficies que son de interés, debidamente delimitadas, identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **CMM Calibrador, SA DE CV**, a las cuales se les citara como **“las áreas de interés”** y que en lo sucesivo se les denominara **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** y que es su deseo arrendarlas:

i) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

d). Que tienen la personalidad jurídica correspondiente para obligarse en los presentes términos y que este no le ha sido revocada y que es su voluntad dar en arrendamiento las superficies a que se ha hecho referencia, a las cuales se le denominará de forma conjunta o separada **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**.

SEGUNDA.- Declara “EL ARRENDATARIO”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que es una persona moral de nacionalidad mexicana, legalmente constituida bajo las normas mexicana en cumplimiento a lo establecido en el numeral 22.3 de la Sección II de las Bases de Licitación para Adjudicación de contratos de Licencia para la Extracción de

Hidrocarburos en Áreas contractuales Terrestres-Tercera Convocatoria, Licitación CNH-R01-L03/2015 cuyo único objeto social es la exploración y extracción de hidrocarburos y que cuenta con capacidad legal para celebrar y cumplir el presente contrato y que tiene su personalidad mediante la escritura pública núm. 13,805 otorgada ante la fe del Notario Público núm. 23 de Querétaro, Lic. Mariano Palacios González, de fecha 14 de abril del 2016.

b). Que por así convenir a sus intereses es su voluntad recibir en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** de la cual se ha cerciorado de su estado de conservación recibéndola en buen estado y en las condiciones en que se encuentra.

TERCERA.- Declaran “LAS PARTES”:

Que en virtud de que sus intereses son comunes, concurrentes y complementarios, han decidido otorgar el presente contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. OBJETO.- “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato a **“EL ARRENDATARIO”**, quien la recibe en las condiciones en que se encuentran, con todas sus instalaciones funcionando adecuadamente, que incluye todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.

SEGUNDA. DEL PRECIO. El precio de la renta por cada una de las superficies enclavadas descritas como **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato, **CMM Calibrador, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará a favor de **(EL ARRENDATARIO)** el señor **ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y su esposa EMMA TAMEZ CHAPA** la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado.

Es decir, por la contraprestación que describe el inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), **CMM Calibrador, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará la cantidad total mensual de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, cantidad compuesta a razón de los siguientes conceptos y cantidades:

a) El pago de la cantidad de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado por el inmueble descrito en el número i) del inciso C del declaración primera; (Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.)

Al precio de renta de cada superficie antes descrita, se le adicionaría el Impuesto al Valor Agregado, es decir, el pago de la cantidad de \$ 56,000.00 (cincuenta y seis mil pesos 00/100, m.n.), esto de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 1, señala la tasa y el porcentaje del impuesto que corresponde al Impuesto al Valor Agregado, aplicable al presente caso concreto y el cual corresponde al 16% (dieciséis por ciento), y este porcentaje se obtendrá del importe o valor de la renta mensual, la cual como dije es de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), que al multiplicarlo por el 16% arroja como importe total o neto por cada inmueble, la cantidad mensual de \$ 406,000.00 (cuatrocientos seis mil pesos 00/100, m.n.). Para lo cual se extenderá el comprobante fiscal correspondiente.

TERCERA. VIGENCIA. La cual tendría como vigencia el plazo forzoso para ambas partes de 25 años con una posible ampliación de 5 años más, es decir, por el mismo plazo de la vigencia que ampara la Licencia. núm. CNH-R01-L03-A3/2015 y dicho plazo comenzó a contar a partir del día 8 de agosto del 2016, fecha en que comenzaron física y materialmente sus operaciones de trabajos bajo las condiciones de arrendamiento y la recisión solo sucedería en caso de ser revocada la

licencia por autoridad competente.

CUARTA. LUGAR Y FECHA DE PAGO. El domicilio ubicado en la calle Niños Héroes núm. 216, Col. San Isidro, municipio de China Nuevo León, los primeros cinco días hábiles de cada mes y si el último día es inhábil, se correría al día hábil anterior.

QUINTA. FECHA DE PAGO RETROACTIVA Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO. Las partes convenimos que el precio y pago de la “renta” se pagaría a partir del día 8 de agosto del 2016, motivo por el cual, la interpelada reconoció adeudar a mis representados las rentas vencidas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2016 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2017, es decir, la cantidad de \$4,200,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado.

SEXTA. INTERÉS O PENA. Las partes establecimos no pactar interés alguno o pena, solo se pacta el interés legal en caso de adeudo o incumplimiento de pago de las rentas vencidas.

SÉPTIMA. USO Y DESTINO. El inmueble materia de la presente operación, será utilizado única y exclusivamente en los términos que establece el contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador).

OCTAVA.- P A G O S C O M P L E T O S.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso a “**EL ARRENDATARIO**”, comprometiéndose a pagarlo íntegramente aunque solo haya ocupado “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**” por un periodo menor al mes e independientemente del tiempo de uso de que se trate, razón por la cual “**EL ARRENDADOR**” no está obligado a recibir los pagos de renta cuando éstos no se hagan por **meses completos**, conviniendo en que por la falta de pago puntual de una o más mensualidades, podrá “**EL ARRENDADOR**” solicitar la rescisión del presente contrato en los términos de lo previsto en el

Código Civil para el Distrito Federal vigente y, como consecuencia de lo anterior, solicitar la desocupación y entrega inmediata de **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**. **NOVENA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.**- Para efectos de cualquier notificación, cumplimiento y/o ejecución relacionada con el presente contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

“EL ARRENDADOR”: Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa Monterrey N.L.

“EL ARRENDATARIO”: **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**. Bernardo Reyes 409, Col. Centro, municipio de General Bravo, N.L. C.P. 67050

DÉCIMA. INTERPRETACION, EJECUCION Y CUMPLIMIENTO. Para la interpretación, ejecución, notificación, consignación, procedimiento no contencioso y cumplimiento del presente contrato, **“LAS PARTES”** y **“EL FIADOR”** se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Estado de Nuevo León, renunciando expresamente a cualquier otro fuero de domicilio o vecindad presente o futuro que pudiese corresponderles o el derivado de la ubicación de los inmuebles descritos en el presente contrato o de cualquier otra causa.

Enteradas las partes contratantes del contenido y alcance de este instrumento, lo firman en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, 12 de mayo de 2017

“EL ARRENDADOR”

SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SEÑORA EMMA TAMEZ CHAPA

“EL ARRENDATARIO”

JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ. REPRESENTANTE LEGAL DE CMM Calibrador, S.A. DE C.V.

También le notifico: el lugar de firma de dicho contrato de arrendamiento se realizar en las instalaciones del Lic. José Luis Farías Montemayor, Notario Público núm. 120, con residencia en Monterrey N.L. en el horario de lunes a viernes de las 9:00 horas a las 13:00 horas y de las 15:00 horas a las 17:00 horas, ubicadas en la Privada Peñoles núm. 1321, entre Bravo y Mapimi y Col. María Luisa, C.P. 64040, Monterrey N.L, dentro de los tres días siguientes al vencimiento de esta interpelación.

CUARTO. Proporcione los datos fiscales de su representada y procedimiento de pago de factura, para poder expedir el comprobante fiscal correspondiente, por concepto renta, como contraprestación por concepto de ocupación, o uso de la tierra en términos del inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, de **“las áreas de interés”** descritas en el antecedente, es decir, para poder facturarles la cantidad total mensual de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento de los predios ubicados en los bienes inmuebles descritos en el antecedente PRIMERO.

TODO LO AQUÍ REQUERIDO, SOLICITO DE FORMA EXPRESA QUE “SEA CONSIGNADO VÍA JUDICIAL” POR SUS REPRESENTADAS, ANTE EL C. JUEZ DE DISTRITO EN TURNO EN MATERIAS CIVIL Y DEL TRABAJO DEL CURTO CIRCUITO EN EL ESTADO” Con domicilio en la Avenida Constitución núm. 241, Col. Centro, Monterrey, N.L. C.P. 64000.

REQUERIMIENTO E INTERPELACIÓN DIRIGIDOS A: 1) EL C. COORDINADOR DE CONTROL DE GESTIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. 2) EL C. DIRECTOR GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL, DE LA SECRETARIA DE ENERGÍA, Y 3) AL C. COMISIONADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN NACIONAL DE

HIDROCARBUROS

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, **LES NOTIFICO, REQUIERO E INTERPELO LO SIGUIENTE:**

A). **Se designe un testigo social** en términos del artículo 69 fracción I, para poder agilizar y dar respuesta a las necesidades de mis poderdantes, el cual deberá de observar y dar seguimiento en el proceso y que este se lleve en la forma convenida por las partes “que ya se tiene y se encuentra detallado en los antecedentes TERCERO AL SEXTO”, esto en atención al principio general del derecho PACTA SUNT SERVANDA

B). Notifico las violaciones a los derechos de mis representados, solicito que documente las irregularidades y falta de cumplimiento a las negociaciones de “lo convenido” por parte de **CMM Calibrador, S.A. DE C.V.**, como es el caso que estas empresas convino pagar mensualmente a mis representados desde el mes de agosto del año 2016, la cantidad mensual de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento del predio ubicado y descrito en el antecedente PRIMERO como “las áreas de interés”, por concepto de la contraprestación que describe el inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), y desde el mes de agosto del 2016 y a la fecha, solo han dado largas, han sido omisos en pagar tanto el precio de renta, como el impuesto al valor agregado y las cantidades adeudadas hasta el día de hoy, esto a pesar de estar ocupando físicamente el inmueble, bajo el argumento de que, no se había notificado formalmente el aviso de inicio de negociaciones ante la autoridad competente.

C) Culminen a la persona moral **CMM Calibrador, S.A. DE C.V.**, para que formalice el contrato de arrendamiento, el cual cumple con los lineamientos mínimos indispensables que recomiendan los formatos de contratos oficiales de arrendamiento, que para estos casos tiene la SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y

URBANO y la SECRETARÍA DE ENERGÍA.

D) Se dé inicio y apertura al prendimiento de investigación / auditoria a la persona moral **CMM Calibrador, S.A. DE C.V**, sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley, conforme a los hechos narrados en los antecedentes.

E) Se realicen las reuniones en la Ciudad de Monterrey N.L., y que éstas sean video filmadas, para la constancia y registro de validez correspondientes.

F) Señalo domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la calle Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa, Monterrey N.L y los correos electrónicos: clegalfirm@hotmail.com y ajdelta@hotmail.com

D E R E C H O .

COMPETENCIA: Es usted c. juez competente para conocer el presente asunto en términos del artículo 105 de la Ley de hidrocarburos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado a usted C. juez atentamente solicito:

ÚNICO. Se admita a trámite la presente demanda de **DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA, SOBRE NOTIFICACIÓN E INTERPELACION JUDICIAL** y se notifique a la demandada en los términos aquí expuestos.

Monterrey, Nuevo León a 28 de julio del 2017.

EMMA TAMEZ CHAPA Y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ,
representados por el **LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ,** en calidad de **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas**

La directora general Adjunto de Impacto Normativo y Ocupación Superficial, notifica mediante oficio 117.DGAANOS.509/2017 a las empresas contratistas o concesionarias, el acuerdo de recepción de los

avisos de interés que entregarán de sin satisfacer los requisitos formales previstos en ley.

Fuente: el autor.

Ilustración 21. Oficio 117.DGAANOS.509/2017. Directora general adjunta de Impacto Normativo y Ocupación Superficial (2 páginas).



SECRETARÍA DE ENERGÍA





Secretaría de Energía
Oficina del C. Secretario

Oficio 117.-DGAANOS.509/2017

2017 JUN 30 09:11:25
Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial
Dirección General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial

2017 Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS HUMANOS, MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES
ARCHIVO Y CORRESPONDENCIA

Ciudad de México a 15 de junio de 2017.

"ACUSE"

CMM Calibrador, S.A. de C.V.
Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.
Atn. Ing. Roberto García Caro
Apoderado Legal
Calle Bernardo Reyes, 409, Colonia Centro,
General Bravo, Nuevo León, C.P. 67000.
Presente

Hago referencia a su escrito CAL-MAR-SEN-NL01/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, recibido en esta Secretaría el día 29 de mayo de 2017, mediante el cual **CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.** (Empresa o Promoviente) hacen del conocimiento de esta Dependencia el inicio de la negociación con tres (3) propietarios o titulares, de los proyectos denominados "**Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Calibrador**" y "**Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Mareógrafo**", a realizarse al amparo del Contrato de Licencia No. CNH-R01-L03-A03/2015, y CNH-R01-L03-A12/2015, suscrito entre la Comisión Nacional de Hidrocarburos y mi poderdante CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., con Fecha 10 de mayo de 2016.

Con fundamento en los artículos 15, 15-A, fracción II, y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se tiene por reconocida la personalidad con que se ostenta, por autorizadas las personas para oír y recibir notificaciones y el domicilio que señala en su escrito de referencia.

Ahora bien, del análisis del contenido del "Aviso de Interés" para el proyecto denominado "**Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Calibrador**", que anexa a su escrito y que se citan a continuación:

Propietario	Ubicación de: Terrenos/Bienes/Derechos	Sujetos al Régimen
CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa de Gonzalez	Superficie de 01-11-78.00 hectáreas, Rancho Salinillas, en el Municipio de China, en el Estado de Nuevo León.	Propiedad Privada

Se comenta lo siguiente:

- ❖ Que en términos del artículo 101, fracción I, de la Ley de Hidrocarburos, manifestó su interés de usar y/o afectar diversos terrenos, y se aprecia que entregó una descripción del proyecto, dando con ello el inicio de la negociación.
- ❖ Se aprecia que, en términos del artículo 101 de la citada Ley, se acompañó al "Aviso de Interés" con los Tabuladores sobre el valor promedio de la tierra emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos.

Ahora bien, del análisis del contenido de los "Aviso de Interés" para el proyecto denominado "**Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Mareógrafo**", que anexa a su escrito y que se citan a continuación:

Propietario	Ubicación de: Terrenos/Bienes/Derechos	Sujetos al Régimen
C. Onofre González Cantú	Superficie de 03-73-50.00 hectáreas, Rancho San Juan, en el Municipio de China, en el Estado de Nuevo León.	Propiedad Privada
CC. Onofre González Cantú y	Superficie de 13-11-07.37 hectáreas, Rancho Salinillas, en el	Propiedad Privada

Página 1 de 2



Emma Tamez González	Chapa de	Municipio de China, en el Estado de Nuevo León.
------------------------	----------	---

Se comenta lo siguiente:

- ❖ Que en términos del artículo 101, fracción I, de la Ley de Hidrocarburos, manifestó su interés de usar y/o afectar diversos terrenos, y se aprecia que entregó una descripción del proyecto, dando con ello el inicio de la negociación.
- ❖ Se aprecia que, en términos del artículo 101 de la citada Ley, se acompañó a los "Avisos de Interés" con los Tabuladores sobre el valor promedio de la tierra emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos.

No omito destacar que los mencionados Avisos de inicio de negociación se encuentran presentados en el plazo señalado en el artículo 101, fracción IV, de la Ley de Hidrocarburos y 74, párrafo primero, de su Reglamento.

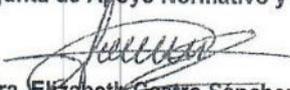
No obstante todo lo anterior, son las autoridades jurisdiccionales quienes resolverán lo conducente de conformidad con lo estipulado en el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos.

Finalmente, y se le solicita que en futuras ocasiones sus Representadas presenten los avisos de inicio de negociación separando los avisos por cada proyecto.

Se emite con fundamento en los artículos 1, 2, apartado E, fracción VII.1, y 38, inciso a), del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente
La Directora General Adjunta de Apoyo Normativo y Ocupación Superficial


Mtra. Elizabeth Castro Sánchez


E

Cuadro 6.

No.126/2017

DILIGENCIAS DE JURISDICCION

VOLUNTARIA SOBRE NOTIFICACIÓN

E INTERPELACION JUDICIAL.

ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA

VS

GRUPO MAERÓGRAFO SA DE CV y otros.

C. JUEZ DE DISTRITO EN MATERIAS CIVIL

Y DEL TRABAJO EN TURNO DEL

CUARTO CIRCUITO JUDICIAL

EN EL ESTADO

PRESENTE.-

EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA, representados por **LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ**, en calidad de **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del C.** quien el primero de ellos es de oficio Ganadero y comerciante de cárnicos y la segunda ama de casa, con domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la calle **Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa municipio de Monterrey N.L.**; autorizando también como abogado patrono o procurador y oír y recibir notificaciones, para tales efectos y con las facultades más amplias de los artículos 310, 318 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, al C. Licenciado **CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE**, con cédula profesional número

3705710 (abogado patrono), y al estudiante de derecho KATHERINE MICHEL LORIA REYNA; para recibir indistintamente notificaciones, toda clase de documentos, valores y hacer uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier naturaleza para la reproducción de actuaciones judiciales, tomar fotografías de los autos y documentos exhibidos en el presente negocio, comparezco a exponer:

Que por medio del presente escrito venimos, con fundamento en los artículos 530, 531 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, en correlación al artículo 105 de la Ley de hidrocarburos, el cual establece la competencia de su señoría, ocurrimos a promover **DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA SOBRE NOTIFICACIÓN E INTERPELACION JUDICIAL**, respecto de:

- I. La persona moral denominada **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV**, quien bajo protesta de decir verdad puede ser legalmente notificado en cualquiera el domicilio ubicado en la calle: 1) Bernardo Reyes 409, Col. Centro, municipio de General Bravo, N.L. C.P. 67050 y/o 2) en la calle Loma del Molino núm. 6-D1, Col. Loma Pinal de Amoles, Vista Dorada, Santiago de Querétaro, México, C.P. 76060;
- II. **EL C. COORDINADOR DE CONTROL DE GESTIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO**, con domicilio en la calle H. Escuela Naval Militar núm. 669, col. Presidentes Ejidales 2da Sección, Delegación Coyoacán, Ciudad de México.
- III. **AL C. DIRECTOR GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL, DE LA SECRETARIA DE ENERGÍA**, con domicilio en la Avenida Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México.
- IV. **AL C. COMISIONADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS**, Av. Patriotismo 580, Colonia Nonoalco, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México.

C.P. 03700.

A quienes les notifico e interpele lo siguiente:

ANTECEDENTES.

PRIMERO. Mi representado es legítimo propietario de los bienes inmuebles que se detallan en este punto, como lo acredito con las escrituras y certificados de libertad de gravámenes que anexo a la presente demanda:

1.- “33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote núm. 66, de la Ex Comunidad San José, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente colinda con Fabián Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 22 de Julio de 2969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas

y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41°30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan García González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este municipio, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González, Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.

Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentran ubicados y enclavados en partes desiguales las siguientes superficies, propiedad de mi representada, superficies que son de interés, debidamente delimitadas,

identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV**, a las cuales se les citara en este escrito como “las áreas de interés”:

A) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

B) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

Permitiéndome aclarar que entre la superficie que es de interés de la interpelada y el resto de los inmuebles, existe un “remanente”, el cual es usado por mi representados para el pastoreo, engorda y crianza de ganado vacuno, pues tiene actividad comercial de ganadero.

SEGUNDO. La interpelada, **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV** a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, en fecha 10 de mayo del 2016, celebró un contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A12/2015, (área contractual 12) contrato el cual tiene una vigencia de veinticinco años con una posible ampliación a cinco años más y dichos contratos y superficies concesionada, afectan los inmuebles propiedad de mis representados descritos en líneas anteriores.

TERCERO. Es el caso que mis representados desde el 22 de octubre del 2016, fueron formalmente notificados e informados por parte de las interpeladas, del “cambio de operador”, con motivo de los contratos para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia núm. CNH-R01-L03-A12/2015, ya citados, el cual fue otorgado por la Comisión Nacional de Hidrocarburos desde fecha 8 de agosto del 2016, y de los cuales otorgan a su cargo lo siguiente: “la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”.

Sin embargo, este aviso de “cambio de operador” fue precario, deficiente y sin cumplir con los requisitos de ley en materia de ocupación superficial, fue deficiente en el manejo de la información hacia mis representados, ya que **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV** fue omiso de proporcionar a mis

mandantes la siguiente información de manera enunciativa más no limitativa: la documentación con la que acredite el dicho de su notificación, la personalidad del que suscribió el citado documento, la información técnica que sustenta su dicho, no se indicó de forma precisa y con georreferencia de las áreas y superficies donde “no” se pueden realizar los movimientos de tierra llamada también “roturación” la cual es necesaria para propiciar el mejoramiento y aprovechamiento del suelo, técnica la anterior, que sirve como regenerador del suelo y con ello obtener mejores “pastas”, que es el alimento de engorda para los semovientes que poseo, pues como dije, mi poderdante es ganadero, no se informó a detalle los trabajos operativos y consecuencias de éstos, que desarrollará con motivo de las actividades a su cargo en los terrenos propiedad de mi representada, como consecuencia de ello, mis mandantes, están imposibilitadas para poder medir los posibles daños y perjuicios a los bienes de su propiedad que pueden ocasionar las actividades que desarrolla, medir los daños ambientales, rehabilitación y restauración de suelo, afectación al subsuelo, afectación y contaminación a las fuentes externas y de acopio de agua, contaminación de agua del subsuelo, entre otras, donde se encuentran ubicados los gasoductos, líneas de descarga, estación de recolección, entre otros equipos e infraestructura propios de la industria de hidrocarburos.

CUARTO. Con motivo del aviso y notificación del “cambio de operador” descrito en el punto que antecede, desde el 22 de octubre del 2016, mi poderdante y las hoy interpeladas, iniciamos las pláticas conciliatorias que establecen los artículos 100, 101 fracciones I y VI inciso b) en todos sus incisos Ley de hidrocarburos.²²⁹

Fuente: el autor.

²²⁹ *Ibíd.*

Y de dichas pláticas conciliatorias negociaron varias partidas, tal y como establecen los incisos a), b) y c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos antes transcritos, y en el caso particular única y exclusivamente en este punto se trata, interpela y se guarda relación sobre de la partida convenida y relativa al inciso b) antes citado, reservándome el derecho de notificar e interpelar con posterioridad el resto de las partidas convenidas.

Como se desprende de los anexos acompañados a esta interpelación, en fecha 18 de enero del 2017, Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., por conducto de uno de sus apoderados con facultades, solicitó nuevamente fecha para una reunión en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la que se tocarían temas sobre la formalización de las cláusulas del contrato de arrendamiento de “las áreas de interés” descritas en el antecedente primero, que serían sujetas en términos del inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos.

La propuesta económica final para el arrendamiento de los inmuebles de mis representadas, misma que se llevó a cabo físicamente en fecha 21 de enero del presente año en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, y posteriormente fueron detallados mediante el intercambio de escritos que constan como anexos a la presente interpelación de fechas 24, 27 y 30 de enero y 12, 13 y finalmente el 20 de febrero de 2017, donde se convinieron los términos y condiciones fueron aceptados en su totalidad de común acuerdo y acusados de recibido.

Se desprende de lo anterior que Grupo Mareógrafo, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal convino con mi poderdante, una propuesta económica final “de renta” realizada por parte de mis representados, “por cada uno” de los inmuebles que componen “las áreas de interés” señalados en el antecedente primero de este escrito, arrendamiento pactado en los siguientes términos y consideraciones, atendiendo a la geolocalización, superficie estratégica, posicionamiento y naturaleza de infraestructura instalada en el inmueble, propuesta económica contenida de la siguiente forma (cuadro 7):

Cuadro 7.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SU ESPOSA EMMA TAMEZ CHAPA, EN SU CALIDAD DE “ARRENDADOR” Y POR OTRA PARTE GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V, EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ.

D E C L A R A C I O N E S

PRIMERA.- Declara “EL ARRENDADOR”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que son personas físicas de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con capacidad legal suficiente para obligarse conforme al presente contrato.

b). Que tienen la legitimación necesaria para disponer de los inmuebles que a continuación se detallan, que son de su propiedad y que son materia del presente arrendamiento:

1.- “33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote núm. 66, de la Ex Comunidad San José, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente colinda con Fabián

Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 22 de Julio de 1969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41°30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan García González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este municipio, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González,

Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.

c). Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentran ubicados y enclavados en partes desiguales las siguientes superficies que son de interés, debidamente delimitadas, identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV**, a las cuales se les citara como “**las áreas de interés**” y que en lo sucesivo se les denominara “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**” y que es su deseo arrendarlas:

i) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

ii) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

d). Que tienen la personalidad jurídica correspondiente para obligarse en los presentes términos y que este no le ha sido revocada y que es su voluntad dar en arrendamiento las superficies a que se ha hecho referencia, a las cuales se le denominará de forma conjunta o separada “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**”.

SEGUNDA.- Declara “EL ARRENDATARIO”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que es una persona moral de nacionalidad mexicana, legalmente constituida bajo las normas mexicana en cumplimiento a lo establecido en el numeral 22.3 de la Sección II de las Bases de Licitación para Adjudicación de contratos de Licencia para la Extracción de Hidrocarburos en Áreas contractuales Terrestres-Tercera Convocatoria, Licitación CNH-

R01-L03/2015 cuyo único objeto social es la exploración y extracción de hidrocarburos y que cuenta con capacidad legal para celebrar y cumplir el presente contrato y que tiene su personalidad mediante la escritura pública núm. 13,806 otorgada ante la fe del Notario Público núm. 23 de Querétaro, Lic. Mariano Palacios González, de fecha 14 de abril del 2016.

b). Que por así convenir a sus intereses es su voluntad recibir en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** de la cual se ha cerciorado de su estado de conservación recibéndola en buen estado y en las condiciones en que se encuentra.

TERCERA.- Declaran “LAS PARTES”:

Que en virtud de que sus intereses son comunes, concurrentes y complementarios, han decidido otorgar el presente contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. OBJETO.- “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato a **“EL ARRENDATARIO”**, quien la recibe en las condiciones en que se encuentran, con todas sus instalaciones funcionando adecuadamente, que incluye todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.

SEGUNDA. DEL PRECIO. El precio de la renta por cada una de las superficies enclavadas descritas como **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato, **GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará a favor de **(EL ARRENDATARIO)** el **señor ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y su esposa EMMA TAMEZ CHAPA** la cantidad de 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado.

Es decir, por la contraprestación que describe el inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, (por concepto de ocupación,

servidumbre o uso de la tierra), **GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará la cantidad total mensual de \$ 700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, cantidad compuesta a razón de los siguientes conceptos y cantidades:

- a) El pago de la cantidad de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado por el inmueble descrito en el número i) del inciso C del declaración primera; (Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.)
- b) El pago de la cantidad de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado por el inmueble descrito en el número ii) del inciso C del declaración primera; (Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.)

Al precio de renta de cada superficie antes descrita, se le adicionaría el Impuesto al Valor Agregado, es decir, el pago de la cantidad de \$ 56,000.00 (cincuenta y seis mil pesos 00/100, m.n.), esto de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 1, señala la tasa y el porcentaje del impuesto que corresponde al Impuesto al Valor Agregado, aplicable al presente caso concreto y el cual corresponde al 16% (dieciséis por ciento), y este porcentaje se obtendrá del importe o valor de la renta mensual, la cual como dije es de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), que al multiplicarlo por el 16% arroja como importe total o neto por cada inmueble, la cantidad mensual de \$ 406,000.00 (cuatrocientos seis mil pesos 00/100, m.n.). Para lo cual se extenderá el comprobante fiscal correspondiente.

TERCERA. VIGENCIA. La cual tendría como vigencia el plazo forzoso para ambas partes de 25 años con una posible ampliación de 5 años más, es decir, por el mismo plazo de la vigencia que ampara la Licencia. núm.

CNH-R01-L03-12/2015 y dicho plazo comenzó a contar a partir del día 8 de agosto del 2016, fecha en que comenzaron física y materialmente sus operaciones de trabajos bajo las condiciones de arrendamiento y la rescisión solo sucedería en caso de ser revocada la licencia por autoridad competente.

CUARTA. LUGAR Y FECHA DE PAGO. El domicilio ubicado en la calle Niños Héroes núm. 216, Col. San Isidro, municipio de China Nuevo León, los primeros cinco días hábiles de cada mes y si el último día es inhábil, se correría al día hábil anterior.

QUINTA. FECHA DE PAGO RETROACTIVA Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO. Las partes convenimos que el precio y pago de la “renta” se pagaría a partir del día 8 de agosto del 2016, motivo por el cual, la interpelada reconoció adeudar a mis representados las rentas vencidas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2016 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2017, es decir, la cantidad de \$8,400,000.00 (OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado.

SEXTA. INTERÉS O PENA. Las partes establecimos no pactar interés alguno o pena, solo se pacta el legal en caso de adeudo de las rentas vencidas.

SÉPTIMA. USO Y DESTINO. El inmueble materia de la presente operación, será utilizado única y exclusivamente en los términos que establece el contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-12/2015, (área contractual 12).

OCTAVA.- PAGOS COMPLETOS.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso a “**EL ARRENDATARIO**”, comprometiéndose a pagarlo íntegramente aunque solo haya ocupado “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**” por un periodo menor al mes e independientemente del tiempo de uso de que se trate, razón por la cual “**EL ARRENDADOR**” no está obligado a recibir los pagos de renta cuando éstos no se hagan por **meses completos**, conviniendo en que por la falta de pago puntual de una

o más mensualidades, podrá **“EL ARRENDADOR”** solicitar la rescisión del presente contrato en los términos de lo previsto en el Código Civil para el Distrito Federal vigente y, como consecuencia de lo anterior, solicitar la desocupación y entrega inmediata de **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**.

NOVENA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Para efectos de cualquier notificación, cumplimiento y/o ejecución relacionada con el presente contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

“EL ARRENDADOR”: Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa Monterrey N.L.

“EL ARRENDATARIO”: **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**. Bernardo Reyes 409, Col. Centro, municipio de General Bravo, N.L. C.P. 67050

DÉCIMA. INTERPRETACION, EJECUCION Y CUMPLIMIENTO. Para la interpretación, ejecución, notificación, consignación, procedimiento no contencioso y cumplimiento del presente contrato, **“LAS PARTES”** y **“EL FIADOR”** se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Estado de Nuevo León, renunciando expresamente a cualquier otro fuero de domicilio o vecindad presente o futuro que pudiese corresponderles o el derivado de la ubicación de los inmuebles descritos en el presente contrato o de cualquier otra causa.

Enteradas las partes contratantes del contenido y alcance de este instrumento, lo firman en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, 12 de mayo de 2017

“EL ARRENDADOR”

SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SEÑORA EMMA TAMEZ CHAPA

“EL ARRENDATARIO”

JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ. REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V.

Todo lo antes expuesto, se robustece con las misivas y/o avisos de interés, suscritas por el diverso representante legal de Grupo Mareógrafo, **SA DE CV** de nombre ING. ROBERTO GARCÍA CARO, donde, identifica plenamente, la superficie de los inmuebles objeto de las negociaciones de arrendamiento de parte de mis poderdantes y del interés de dicha moral:

A) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

B) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

Los avisos anteriormente citados fueron entregados y acusados de recibidos por mi mandante en fecha 12 de mayo del 2017 y en la misma fecha y al mismo ingeniero antes citado, CARLOS ALBERTO MORENO CRUZ (GESTOR de la moral interpelada), se le entregó la propuesta de contrato de arrendamiento debidamente firmado por mis poderdantes, esto, debido a que **Grupo Mareógrafo, SA DE CV**, sin que la fecha se haya tenido respuesta alguna por parte de estas empresas.

Como lo cite en líneas anteriores y con los anexos que acompaño a esta demanda, **Grupo Mareógrafo, SA DE CV**, desde el 22 de octubre del 2016, había entregado a mis representados el aviso y notificación del “cambio de operador”, sin embargo, esta empresa, había sido omisa de notificar a la autoridad competente del inicio de las negociaciones descritas en estos antecedentes según debió de hacerlo en términos del artículo 74 del reglamento de la Ley de hidrocarburos y también omitió informar el avance y “acuerdos” celebrados entre ellos y mis representados de arrendar (en los términos anteriormente citados), pues como dije desde el año pasado estábamos en negociaciones de arrendar las **áreas de interés**, sin embargo, **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV**, buscó evitar multas en su perjuicio por parte de la Comisión Nacional de Hidrocarburos y en fecha 12 de mayo del 2017, elaboró y actualizo los avisos de inicio de negociaciones y notificaciones de “cambio operador”, respecto de las

fracciones descritas en el punto primer como “**las áreas de interés**”, **avisos que fueron entregados mediante escrito de fecha 19 de mayo del 2017 y recibido en la Secretaría de Energía el fecha 29 de mayo del 2017 y de este escrito se generó el oficio. 117.DGISOS.450/2017 DE FECHA 19 DE JUNIO DEL 2017, EXPEDIDO POR EL director general de Impacto Social y Ocupación Superficial, de la Secretaría de Energía y se me notifico vía electrónica y precisamente pretendo dar contestación a dicho oficio, requiriendo e interpellando en los términos de este escrito.**

QUINTO. Del aviso y notificación del “cambio de operador”, y de las negociaciones de arrendar las **áreas de interés**, y de las condiciones y precio del arrendamiento y de los antecedentes antes narrados, se evidencian de los anexos que acompaño a esta interpelación, también se puede constatar en el anexo de fecha 22 de febrero del presente año se le señala a las contratistas han incurrido en prácticas dilatorias haciendo pausas al procedimiento de convenio de arrendamiento hecho que se prueba con el anexo de fecha 27 de febrero del 2017 donde Roberto García Caro manifestó dar valor a las reuniones como **extraoficiales y oficiales**, a lo que solicitó nuevamente una reunión, que se programó para el día 1 de marzo del mismo año, en dicha reunión se confirmó y confirma nuevamente los acuerdos que ya habían quedado aceptados en pasadas reuniones y que fueron señalados en aviso de aceptación de reunión, tal y como se desprende del anexo de fecha 28 de febrero del presente que acompaña a la presente interpelación.

Sin embargo y a pesar de ello pasado el tiempo la moral **Grupo Mareógrafo, SA DE CV**, incumple y sigue con las mismas omisiones descritas en el antecedente tercero, pues no informa el avance completo de las negociaciones a las autoridades y la información proporcionada a mis representados, está incompleta, en base a lo solicitado y a lo convenido.

En fecha 28 de abril de 2017, mediante correo certificado de Correos de México se envió escrito de fecha 25 de abril a diferentes dependencias

administrativas y particularmente con el número de envío MN614995754MX al director general de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía en la dirección de Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, C.P. 03100, en la Ciudad de México, así como también con el número de envío MN614995768MX al Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Energía y en fecha 6 de mayo del 2017 por correo electrónico a la directora de Quejas y Responsabilidades del Órgano Interno de Control de la misma dependencia de la Secretaría de Energía solicitó un informe respecto a los citados hechos por conducto del Titular de Quejas del Órgano Interno de Control al director general de Impacto Social y Ocupación Superficial ambos de la misma dependencia, y que éste último contestó al oficio interno número 18/AQR/306/2017 del fecha 11 de mayo de 2017 mediante el oficio 117-DGISOS.430/2017 de fecha 17 de mayo de 2017 en el cual señala exactamente en la segunda hoja, sexto párrafo, lo siguiente:

...

Respecto de los avisos de negociación, se comunica que a la fecha las contratistas ganadoras de las Áreas contractuales de 3 "Calibrador" y 12 "Mareógrafo" no han presentado los mencionados documentos ante esta dirección general, razón por la cual no se tienen conocimiento de la situación del inmueble del C. Onofre González Cantú.

Cabe señalar que el mismo escrito mencionado anteriormente de fecha 28 de abril de 2017, fue enviado según consta mediante el anexo a esta interpelación de fecha 9 mayo de 2017 a las contratistas **GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV** a lo que, se apresuró convocar ese mismo día 9 de mayo, a una reunión en fecha 12 de mayo del año en curso, tal y como quedó asentado en el anexo de la misma fecha 9 de mayo del presente, aún y sin conocer de la respuesta que daría el director general

de Impacto Social y Ocupación Superficial.

Cabe señalar que el uso y ocupación de los predios de mi representado por las contratistas desde la fecha de su ingreso a hasta el día de hoy han sido continuos y sin interferencia como se desprende de trabajos sobre estudios y valoraciones a de los terrenos, así como la explotación y producción de los hidrocarburos y demás trabajos inherentes a sus actividades, mismos que han provocado daños a las propiedades de mis poderdantes, por ejemplo los provocados por el continuo tránsito de los vehículos propiedad de las contratistas y que han sido solicitados sus reparaciones como se hace constar con el anexo de fecha 21 de junio de 2017.

SEXTO. Por lo antes expuesto con motivo de la notificación del oficio. 117.DGISOS.450/2017 de FECHA 19 de JUNIO DEL 2017, EXPEDIDO POR EL director general de Impacto Social y Ocupación Superficial, de la Secretaría de Energía y se me notifico vía electrónica, pretendo dar contestación a dicho oficio, requiriendo e interpellando en los términos de este escrito, así como atendiendo a los lineamientos establecidos en los artículos 100, 101 fracciones I y VI inciso b), 105 de la Ley de hidrocarburos, en correlación con el artículo 74 del reglamento de la Ley de hidrocarburos, me permito formular el siguiente cuadro (cuadro 8).

Fuente: el autor.

Cuadro 8. Diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por EMMA TAMEZ CHAPA Y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, 126/207.

REQUERIMIENTO E INTERPELACIÓN A LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, **LE NOTIFICO, REQUIERO E INTERPELO LO SIGUIENTE:**

PRIMERO. Se le notifica por sexta ocasión, que “NO” es deseo de **EMMA TAMEZ CHAPA y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA**, vender, ninguno de los bienes de su propiedad descritos en el punto primero de antecedentes.

SEGUNDO. Con motivo de su TERCER aviso “cambio de operador” y su SEXTO aviso de interés que entrega a mis representados en términos de las fracciones I y II del artículo 101 y 103 de la Ley de hidrocarburos, le notifico que proporcione a mis mandantes la siguiente información que ya se ha requerido en cinco ocasiones y a la fecha no ha sido proporcionada por Ustedes a mis poderdantes:

- a) La documentación con la que acredite su dicho, contenido en su aviso de interés de fecha 12 de mayo del 2017, es decir, indique el puesto que desempeña el C. ROBERTO GARCÍA CARO dentro de su compañía, la personalidad legal, poder o calificación de factor mercantil y/o calidad jurídica que tiene el C. ROBERTO GARCÍA CARO, para obligar a su mandante.
- b) Toda vez que refiere las actividades que va a desempeñar son: “la operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, la construcción que permitan la exploración del área contractual”, y toda vez que la fracción I y II del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos impone **la obligación** de: “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”

Requiero me sea proporcionado de manera física y en papel (originales, copias y en copias certificadas):

1) La documentación con la que acredite su dicho, respecto de la misiva de fecha 22 de octubre del 2016, en la que se informó sobre el “cambio de operador” y la documentación con la que acredite su dicho de los siguientes puntos:

2) La información técnica de cada una de las actividades que va y está desarrollando con motivo del contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia, particularmente de las núm. CNH-R01-L03-A3/2015 y la núm. CNH-R01-L03-A12/2015, cito de manera enunciativa más no limitativa requiero me sea entregada: planos, diagramas de flujo, planos eléctricos, planos mecánicos, planos hidráulicos, planos de ingeniería civil, planos de construcción, estudio de mecánica de uso de suelo, layout y know how del proyecto en cada una de sus áreas y por cada una de las actividades que está o pretende desarrollar, estados financieros de los últimos 5 años, georreferencia de cada sitió y construcción o edificación y plano de ubicación de los gasoductos, linderos, apeos y deslindes, rutas, líneas de descarga, estación de recolección, así como del resto de los equipos e infraestructura, que existen dentro de los predios propiedad de mis poderdantes. (todo lo antes citado por extracción y otro tanto de exploración). Esto bajo el amparo y con la intención de que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por la ejecución de cada trabajo.

3) Indique de forma precisa y con georreferencia de las áreas y superficies donde “no” desarrollarán sus actividades, esto para que mis poderdantes puedan realizar los movimientos de tierra llamada

también “roturación” la cual es necesaria para propiciar el mejoramiento y aprovechamiento del suelo, técnica la anterior, que sirve como regenerador del suelo y con ello obtener mejores “pastas”, que es el alimento de engorda para los semovientes que posee, pues como se dijo, el arrendador se dedica a la ganadería y requiere de mover el ganado de un lugar a otro dentro de sus propiedades y de las áreas no arrendadas para realizar la técnica de barbecho o rastrojo y la roturación de la tierra para el mejoramiento del suelo y de las pastas,

4) Se informe a detalle los trabajos operativos y consecuencias de éstos, que desarrollará con motivo de las actividades a su cargo en los terrenos propiedad de mi representada.

5) Una relación de los posibles daños y perjuicios a los bienes propiedad de mi representado que pueden ocasionar las actividades que desarrolla, debiendo de satisfacer uno a uno los siguientes rubros: ambientales, de rehabilitación y restauración de suelo, afectación al subsuelo, afectación y contaminación a las fuentes externas y de acopio de agua, contaminación de agua del subsuelo, en áreas donde se encuentran.

6) Proporcione **copias certificadas por autoridad competente** de los siguientes permisos y licencias “vigentes” expedidos por autoridades federales, estatales y municipales para la operación y funcionamiento de su establecimiento comercial: Cito de manera enunciativa más no limitativa, Manifestación de Impacto Ambiental, Estudio Técnico Justificativo, Licencia Única Ambiental, Cambio de Uso de Suelo Forestal, Comprobante de pago al Fondo Nacional Forestal, delimitación de las zonas de amortiguamiento ambiental, Licencia de Construcción actualizada, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Funcionamiento, permiso de emisión de polvos a la atmosfera y calidad de emisiones totales descargadas a la atmosfera, permiso o concesión de descarga de aguas residuales y de aprovechamiento de aguas subterráneas y superficiales, Certificado

de Industria Limpia, Certificado de Calidad Ambiental, Identificación de Calidad de Contaminación al Suelo y Subsuelo, en que fecha fue la última auditoria e inspección en materia ambiental y el número del expediente y resultado de dicha inspección, en que fecha fue la última auditoria e inspección realizada por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente y el número del expediente y resultado de dicha inspección. Esto bajo el amparo y con la intención de que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por la ejecución de cada trabajo.

7) Indique e identifique las zonas de salvaguarda que señala el artículo 61 del reglamento de la ley de Hidrocarburos, debidamente en mapa y con georreferenciadas.

8) Para el seguimiento de lo dispuesto por los artículos 101 al 117 de la ley de Hidrocarburos, **designe** a un apoderado que cuente con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y UN PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, NOTARIADO E INSCRITO ANTE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, el cual deberá ser expedido en términos de los dos primeros párrafos del artículo 2448 del Código Civil de Nuevo León y/o el que corresponda en todos los estados de la república, para el seguimiento de las negociaciones del arrendamiento de los inmuebles propiedad de mi representado y pago de las pensiones rentarías vencidas y por vencer.

9). Proporcione la documentación que acredite que tiene contratado y está vigente el seguro que refiere el artículo 56 fracción V de la Ley de hidrocarburos.

[...]

TERCERO. Por quinta vez, y como ya se le había informado en las negociaciones amparadas bajo los anexos de esta interpelación, mis poderdantes, aceptan la propuesta realizada por parte de la moral **GRUPO**

MAREÓGRAFO, SA DE CV de arrendar única y exclusivamente las superficies que se encuentran ubicadas y enclavadas en partes desiguales, en el interior de los predios propiedad de mis poderdantes, superficies como dije, que son de interés de Ustedes, las cuales fueron debidamente delimitadas, identificadas y ocupadas por la persona moral denominada **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV** y actualizadas, mediante misivas de fecha 12 de mayo del 2017, mismas que ya fueron descritas en este escrito como **“las áreas de interés”** y que son las siguientes:

A) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

B) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

También le notifico que: entre la superficie que es de interés de Usted interpelada y el resto de los inmuebles, existe un “remanente”, el cual le notifico, que será usado por mi representados para el pastoreo, engorda y crianza de ganado vacuno, pues tiene actividad comercial de ganadero, aclarando que el resto de las superficie no forma parte del arrendamiento, pues nunca fue negociado.

También le notifico: el contenido del contrato de arrendamiento que se propone sea suscrito en definitiva por parte de mis poderdantes y **GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV**, contrato que contiene las mismas condiciones, “ya convenidas y negociadas”, en los anexos que se agregan al presente procedimiento, como lo es, el precio del arrendamiento contenido y aceptado por Ustedes, así como la material ocupación de **“las áreas de interés”** que tiene desde la celebración de los contratos para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A12/2015, (área contractual 12).

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SU ESPOSA EMMA TAMEZ CHAPA, EN SU CALIDAD DE “ARRENDADOR” Y POR OTRA PARTE GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V, EN SU CALIDAD DE

ARRENDATARIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ.

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara “EL ARRENDADOR”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que son personas físicas de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con capacidad legal suficiente para obligarse conforme al presente contrato.

b). Que tienen la legitimación necesaria para disponer de los inmuebles que a continuación se detallan, que son de su propiedad y que son materia del presente arrendamiento:

1.- “33 hectáreas de terreno de agostadero que se encuentran que se encuentran ubicadas dentro del lote núm. 66, de la Ex Comunidad San José, en el municipio de China, Nuevo León, denominado Rancho Cantú, el cual tiene las siguientes colindancias: al Norte colinda con Antonio González, al Sur y Poniente con Matías González ahora con propiedad de Guadalupe Salinas, y al Oriente con Juan García. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA DE GONZÁLEZ, bajo el número 172, Volumen 24, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 5 de Octubre de 1994.

2. Un lote rustico de agostadero el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte colinda con Salome González y del pinto 1 al 2 mide 606.00 metros, al sur colinda con Cayetano Chapa sucesores y del 4 al 5 mide 878.90 metros, al oriente colinda con propiedad del compareciente y del punto 5 al 1 mide 1,770.00 metros, y al poniente colinda con Fabián Hernández sucesores y José González o causahabientes y del punto 2 al 3 mide 926.00 metros, y del 3 al 4 mide 966.60 metros, teniendo una superficie de 131.4430 hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 157, Folio 221, Volumen 66, Libro 66, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 17 de Octubre de 1966 y bajo el número 110, Folio 287, Volumen 68, Libro 68, Sección I, Sub-sección b) Pequeña Propiedad, Unidad China, Nuevo

León, de fecha 22 de Julio de 2969.

3. Lote de terreno rustico ubicado en el municipio de China, Nuevo León, con una superficie de (154.7028 has.) ciento cincuenta y cuatro hectáreas siete mil veintiocho metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 al punto 2 con rumbo NW 2° 51' mide (320.00) trescientos veinte metros y con linda con Jesús Tamez; del punto 2 al 3 con rumbo SW 240° 20' mide (1340.00) mil trescientos cuarenta metros y colinda con Buenaventura González Cantú; del punto 3 al 4 con rumbo SE 41° 40' mide (850.00) ochocientos cincuenta metros y colinda con Onofre González Cantú; del punto 4 al 5 con rumbo SE 41°30' mide (210.00) doscientos diez metros ; del punto 5 al 6 con rumbo SE 41° 46' mide (203.20) doscientos tres metros cincuenta centímetros; del punto 6 al 7 con rumbo SE 73° 09' mide (630.00) seiscientos treinta metros, colindando por este lado con Manuel González; del punto 7 al 8 con rumbo NE 4° 48' mide (1125.15) mil ciento veinticinco metros y treinta centímetros y colinda con sucesores de Juan García González ; del punto 8 al 9 con rumbo NW 47° 25' mide (234.15) doscientos treinta y cuatro metros y quince centímetros; y del punto 10 al 1 con rumbo NW 3° 30' mide (81.00) ochenta y un metros, colindando por este lado con Jesús Tamez. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y EMMA TAMEZ CHAPA de GONZÁLEZ, bajo el número 213, Volumen 35, Libro 6, Sección I Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 16 de Diciembre de 2005.

4. Un lote de terreno rustico ubicado en este municipio, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Nor-oeste en dos tramos, el primero de 940.20 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe Salinas, el segundo de 872.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Ramiro González, Al Sur-oeste en dos tramos, el primero de 1,023.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Guadalupe González, el segundo de 169.45 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Onofre González Cantú y Al Nor-este en dos tramos, de 384.50 y 626.00 Mts, y colinda con propiedad del Sr. Manuel González, con una superficie total de 155-0 Hectáreas. Inscrita a favor de ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, bajo el número 118, Volumen 39, Libro 3, Sección I

Propiedad, Unidad China, Nuevo León, de fecha 28 de Mayo de 2009.

c). Dentro de los inmuebles antes descritos, se encuentran ubicados y enclavados en partes desiguales las siguientes superficies que son de interés, debidamente delimitadas, identificadas y ocupadas tanto por la persona moral denominada **GRUPO MAERÓGRAFO, SA DE CV**, a las cuales se les citara como “**las áreas de interés**” y que en lo sucesivo se les denominara “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**” y que es su deseo arrendarlas:

i) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

ii) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.

d). Que tienen la personalidad jurídica correspondiente para obligarse en los presentes términos y que este no le ha sido revocada y que es su voluntad dar en arrendamiento las superficies a que se ha hecho referencia, a las cuales se le denominará de forma conjunta o separada “**LA PROPIEDAD ARRENDADA**”.

SEGUNDA.- Declara “EL ARRENDATARIO”, bajo protesta de decir verdad:

a). Que es una persona moral de nacionalidad mexicana, legalmente constituida bajo las normas mexicana en cumplimiento a lo establecido en el numeral 22.3 de la Sección II de las Bases de Licitación para Adjudicación de Contratos de Licencia para la Extracción de Hidrocarburos en Áreas Contractuales Terrestres-Tercera Convocatoria, Licitación CNH-R01-L03/2015 cuyo único objeto social es la exploración y extracción de hidrocarburos y que cuenta con capacidad legal para celebrar y cumplir el presente contrato y que tiene su personalidad mediante la escritura pública núm. 13,806 otorgada ante la fe del Notario Público núm. 23 de Querétaro,

Lic. Mariano Palacios González, de fecha 14 de abril del 2016.

b). Que por así convenir a sus intereses es su voluntad recibir en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** de la cual se ha cerciorado de su estado de conservación recibéndola en buen estado y en las condiciones en que se encuentra.

TERCERA.- Declaran “LAS PARTES”:

Que en virtud de que sus intereses son comunes, concurrentes y complementarios, han decidido otorgar el presente contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. OBJETO.- “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato a **“EL ARRENDATARIO”**, quien la recibe en las condiciones en que se encuentran, con todas sus instalaciones funcionando adecuadamente, que incluye todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.

SEGUNDA. DEL PRECIO. El precio de la renta por cada una de las superficies enclavadas descritas como **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”** detalladas en el inciso C, de la declaración PRIMERA, de este contrato, **GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará a favor de **(EL ARRENDATARIO)** el señor **ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y su esposa EMMA TAMEZ CHAPA** la cantidad de 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado.

Es decir, por la contraprestación que describe el inciso b) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), **GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V (ARRENDADOR)** pagará la cantidad total mensual de \$ 700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, cantidad compuesta a razón de los siguientes conceptos y

cantidades:

- a) El pago de la cantidad de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado por el inmueble descrito en el número ii) del inciso C del declaración primera; (Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.)
- b) El pago de la cantidad de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado por el inmueble descrito en el número iii) del inciso C del declaración primera; (Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el municipio de China N.L.)

Al precio de renta de cada superficie antes descrita, se le adicionaría el Impuesto al Valor Agregado, es decir, el pago de la cantidad de \$ 56,000.00 (cincuenta y seis mil pesos 00/100, m.n.), esto de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 1, señala la tasa y el porcentaje del impuesto que corresponde al Impuesto al Valor Agregado, aplicable al presente caso concreto y el cual corresponde al 16% (dieciséis por ciento), y este porcentaje se obtendrá del importe o valor de la renta mensual, la cual como dije es de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), que al multiplicarlo por el 16% arroja como importe total o neto por cada inmueble, la cantidad mensual de \$ 406,000.00 (cuatrocientos seis mil pesos 00/100, m.n.). Para lo cual se extenderá el comprobante fiscal correspondiente.

TERCERA. VIGENCIA. La cual tendría como vigencia el plazo forzoso para ambas partes de 25 años con una posible ampliación de 5 años más, es decir, por el mismo plazo de la vigencia que ampara la Licencia. núm. CNH-R01-L03-12/2015 y dicho plazo comenzó a contar a partir del día 8 de agosto del 2016, fecha en que comenzaron física y materialmente sus operaciones de trabajos bajo las condiciones de arrendamiento y la recisión solo sucedería en caso de ser revocada la licencia por autoridad competente.

CUARTA. LUGAR Y FECHA DE PAGO. El domicilio ubicado en la calle Niños Héroes núm. 216, Col. San Isidro, municipio de China Nuevo León, los primeros cinco días hábiles de cada mes y si el último día es inhábil, se correría al día hábil anterior.

QUINTA. FECHA DE PAGO RETROACTIVA Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO. Las partes convenimos que el precio y pago de la "renta" se pagaría a partir del día 8 de agosto del 2016, motivo por el cual, la interpelada reconoció adeudar a mis representados las rentas vencidas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2016 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2017, es decir, la cantidad de \$8,400,000.00 (OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado.

SEXTA. INTERÉS O PENA. Las partes establecimos no pactar interés alguno o pena, solo se pacta el legal en caso de adeudo de las rentas vencidas.

SÉPTIMA. USO Y DESTINO. El inmueble materia de la presente operación, será utilizado única y exclusivamente en los términos que establece el contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-12/2015, (área contractual 12).

OCTAVA.- P A G O S C O M P L E T O S.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso a "**EL ARRENDATARIO**", comprometiéndose a pagarlo íntegramente aunque solo haya ocupado "**LA PROPIEDAD ARRENDADA**" por un periodo menor al mes e independientemente del tiempo de uso de que se trate, razón por la cual "**EL ARRENDADOR**" no está obligado a recibir los pagos de renta cuando éstos no se hagan por **meses completos**, conviniendo en que por la falta de pago puntual de una o más mensualidades, podrá "**EL ARRENDADOR**" solicitar la rescisión del presente contrato en los términos de lo previsto en el Código Civil para el Distrito Federal vigente y, como consecuencia de lo anterior, solicitar la desocupación y entrega inmediata de "**LA PROPIEDAD ARRENDADA**".

NOVENA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Para efectos de cualquier

notificación, cumplimiento y/o ejecución relacionada con el presente contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

“EL ARRENDADOR”: Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa Monterrey N.L.

“EL ARRENDATARIO”: **“LA PROPIEDAD ARRENDADA”**. Bernardo Reyes 409, Col. Centro, municipio de General Bravo, N.L. C.P. 67050

DÉCIMA. INTERPRETACION, EJECUCION Y CUMPLIMIENTO. Para la interpretación, ejecución, notificación, consignación, procedimiento no contencioso y cumplimiento del presente contrato, **“LAS PARTES”** y **“EL FIADOR”** se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Estado de Nuevo León, renunciando expresamente a cualquier otro fuero de domicilio o vecindad presente o futuro que pudiese corresponderles o el derivado de la ubicación de los inmuebles descritos en el presente contrato o de cualquier otra causa.

Enteradas las partes contratantes del contenido y alcance de este instrumento, lo firman en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, 12 de mayo de 2017

“EL ARRENDADOR”

SEÑOR ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ y SEÑORA EMMA TAMEZ CHAPA

“EL ARRENDATARIO”

JUAN ROGELIO RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ. REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V.

También le notifico: el lugar de firma de dicho contrato de arrendamiento se realizar en las instalaciones del Lic. José Luis Farías Montemayor, Notario Público núm. 120, con residencia en Monterrey N.L. en el horario de lunes a viernes de las 9:00 horas a las 13:00 horas y de las 15:00 horas a las 17:00 horas, ubicadas en la Privada Peñoles núm. 1321, entre Bravo y Mapimi y Col. María Luisa, C.P. 64040, Monterrey N.L, dentro de los tres días

siguientes al vencimiento de esta interpelación.

CUARTO. Proporcione los datos fiscales de su representada para poder expedir el comprobante fiscal correspondiente, por concepto renta como contraprestación por concepto de ocupación, o uso de la tierra, en términos del inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, de “**las áreas de interés**” descritas en el antecedente, es decir, para poder facturarles la cantidad total de \$ 700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento de los predios ubicados en los bienes inmuebles descritos en el antecedente PRIMERO.

TODO LO AQUÍ REQUERIDO, SOLICITO DE FORMA EXPRESA QUE “SEA CONSIGNADO VÍA JUDICIAL” POR SUS REPRESENTADAS, ANTE EL C. JUEZ DE DISTRITO EN TURNO EN MATERIAS CIVIL Y DEL TRABAJO DEL CURTO CIRCUITO EN EL ESTADO” Con domicilio en la Avenida Constitución núm. 241, Col. Centro, Monterrey, N.L. C.P. 64000.

REQUERIMIENTO E INTERPELACIÓN DIRIGIDOS A: 1) EL C. COORDINADOR DE CONTROL DE GESTIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. 2) EL C. DIRECTOR GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL, DE LA SECRETARIA DE ENERGÍA, Y 3) AL C. COMISIONADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, **LES NOTIFICO, REQUIERO E INTERPELO LO SIGUIENTE:**

A). **Se designe un testigo social** en términos del artículo 69 fracción I, para poder agilizar y dar respuesta a las necesidades de mis poderdantes, el cual deberá de observar y dar seguimiento en el proceso y que este se lleve en

la forma convenida por las partes “que ya se tiene y se encuentra detallado en los antecedentes TERCERO AL SEXTO”, esto en atención al principio general del derecho PACTA SUNT SERVANDA

B). Notifico las violaciones a los derechos de mis representados, solicito que documente las irregularidades y falta de cumplimiento a las negociaciones de “lo convenido” por parte de **GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV**, como es el caso que esta empresa convino pagar mensualmente a mis representados desde el mes de agosto del año 2016, la cantidad de 700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento de los predios ubicados en los inmuebles descritos en el antecedente PRIMERO y descritos como “las áreas de interés”, por concepto de la contraprestación que describe el inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), y desde el mes de agosto del 2016 y a la fecha, solo han dado largas, han sido omisos en pagar tanto el precio de renta, como el impuesto al valor agregado y las cantidades adeudadas hasta el día de hoy, esto a pesar de estar ocupando físicamente el inmueble, bajo el argumento de que, no se había notificado formalmente el aviso de inicio de negociaciones ante la autoridad competente.

C) Culminen a la persona moral **GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV** para que formalice el contrato de arrendamiento, el cual cumple con los lineamientos mínimos indispensables que recomiendan los formatos de contratos oficiales de arrendamiento, que para estos casos tiene la SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO y la SECRETARÍA DE ENERGÍA.

D) Se dé inicio y apertura al prendimiento de investigación / auditoria a **GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV** sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley, conforme a los hechos narrados en los antecedentes.

E) Se realicen las reuniones en la Ciudad de Monterrey N.L., y que éstas sean video filmadas, para la constancia y registro de validez

correspondientes.

F) Señalo domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la calle Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa, Monterrey N.L y los correos electrónicos: clegalfirm@hotmail.com y ajdelta@hotmail.com

D E R E C H O .

COMPETENCIA: Es Usted C. juez competente para conocer el presente asunto en términos del artículo 105 de la Ley de hidrocarburos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado a usted C. juez atentamente solicito:

ÚNICO. Se admita a trámite la presente demanda de **DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA, SOBRE NOTIFICACIÓN E INTERPELACION JUDICIAL** y se notifique a la demandada en los términos aquí expuestos.

Monterrey, Nuevo León a 28 de julio del 2017.

EMMA TAMEZ CHAPA Y ONOFRE GONZÁLEZ CANTÚ, representados por el LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ, en calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas.

Fuente: el autor.

Como señalé en líneas anteriores, este trabajo se desarrollaría sobre la teoría del caso, y en el particular durante este trabajo de investigación con fines netamente académicos, se presentará un caso real llevado por el suscrito en calidad de apoderado general para pleitos y cobranzas de Onofre González Cantú y su esposa Emma Tamez Chapa, dueños de tres predios con una extensión territorial de más de 150 hectáreas en el municipio de China, Nuevo León, quienes desde el año 2016 están viviendo un proceso de negociaciones con las personas morales superficiarios de CMM Calibrador, SA de CV y

Grupo Maerógrafo SA de CV, quienes a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, en fecha 10 de mayo del 2016, celebraron un contrato para la extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. núm. CNH-R01-L03-A3/2015, (área contractual 3 Calibrador) y otro contrato para la extracción de hidrocarburos bajo la modalidad de licencia y núm. CNH-R01-L03-A12/2015, (área contractual 3 Mareógrafo).

Las empresas contratistas en fecha 12 de mayo del 2017 notificaron al señor Onofre González Cantú y a su esposa Emma Tamez Chapa el aviso de interés a que se refiere el artículo 101 fracción I de la Ley de hidrocarburos, sin embargo, como se demuestra en lo anteriormente expuesto, este aviso de interés no satisface todos los requisitos formales previstos en la norma.

Lo anterior ya ha sido considerado por los plenos de circuito en la jurisprudencia por contradicción de Tesis núm. 2/2018, publicada en fecha 28 de junio de 2019.

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.

De los artículos 27, párrafo séptimo y 28, párrafo cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se advierte que la propiedad de los hidrocarburos pertenece a la nación, y las actividades de exploración y extracción se sujetan, entre otros, al régimen de los contratos de arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, temporal, compraventa, permuta y cualquier otra que no contravenga la ley. Así, del análisis sistemático de los artículos 101, fracción I, 103, 104 y 105 de la Ley de hidrocarburos²³⁰ y el 72 del Reglamento,²³¹ 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

²³⁰ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

²³¹ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Reglamento de la ley de hidrocarburos", *Diario Oficial de la Federación*, 31 de octubre del 2014, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LHidro.pdf

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 con 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.²³²

Aunado a lo anterior tenemos diversa respuesta por parte de la Secretaría, contenida en el oficio 117.-DGISOS.450/2017 de fecha 19 de junio del 2017, en el cual da contestación a diversa petición donde se solicita aclarar los supuestos por los que se tuvo por acreditado que las empresas contratantes o concesionarias daban satisfacción a los requisitos formales del artículo 101 fracción I y II de la Ley de hidrocarburos,²³³ así como la forma de inicio del cómputo del plazo de los 180 días (ilustración 22).

²³² Tribunales Colegiados de Circuito, "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", *Semanario Judicial de la Federación*, 28 de junio de 2019, disponible en: <https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSem/Paginas/DetalleGeneralScroll.aspx?id=28786&Clase=DetalleTesisEjecutorias>

²³³ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

Ilustración 22. Oficio 117.-DGISOS.450/2017 de fecha 19 de junio del 2017 (2 páginas).



C. Onofre González Cantú
 Atn .Lic. Cosme A. Cerecedo Gutiérrez
 Representante Legal
 Calle Círculo No.1640, Col. El Círculo,
 Ciudad Reynosa, Tamaulipas, C.P. 88640.
 Secretaria de Energía
 Presente

Hago referencia a su atento escrito del 25 de abril de 2017, recibido en esta Dirección General el 15 de mayo de 2017, mediante el cual afirma ser propietario de un conjunto de fincas ubicadas en la comunidad de China, Nuevo León, y solicita, entre otros se le informen aspectos relacionados con la ocupación y uso de su propiedad derivado de actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, y solicita se identifique la delimitación de los derechos de vía para evitar posibles riesgos a la integridad de la propiedad.

Al respecto, destaco a su amable atención que de conformidad con el artículo 38 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, en relación con lo establecido en el capítulo IV Del Uso y Ocupación Superficial de la Ley de Hidrocarburos y demás relativos de su Reglamento, esta Dirección General cuenta con atribuciones en materia de ocupación superficial para:

- a) Proponer y aplicar las disposiciones administrativas sobre participación de testigos sociales;
- b) Someter a consideración de la Subsecretaría de Hidrocarburos las metodologías, parámetros, mejores prácticas y lineamientos que podrán servir de referencia en la definición de la contraprestación para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de la industria de hidrocarburos;
- c) Proponer al superior jerárquico, los lineamientos y modelos de contrato que podrán ser utilizados en el marco de la negociación para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos,
- d) Solicitar los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos,
- e) Recibir los avisos de inicio de negociaciones conforme al artículo 101, fracción IV, del mismo ordenamiento y, de ser el caso, intervenir en lo conducente con la SEDATU en materia de mediación y servidumbres legales.

Ahora bien, respecto de las atribuciones señaladas en los incisos a) al d), las disposiciones normativas referentes al uso y ocupación superficial han sido publicadas en el Diario Oficial de la Federación por lo que se encuentran públicas para su consulta, asimismo, sobre el trámite de tabuladores le comento que esto han sido solicitados por parte de esta Dependencia y entregado a los contratistas para que realicen sus negociaciones.

Por lo que hace al inciso e), referente a los avisos de inicio de negociación, se le informa que mediante escrito del 19 de mayo de 2017, recibido en esta Secretaría el día 29 de mayo de 2017, CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. presentó tres avisos de inicio de



negociación respecto de diversas fracciones del inmueble del C. Onofre González Cantú. De los documentos anexos se aprecia que dichas empresas le manifestaron su interés en usar, gozar, o, en su caso, adquirir una superficie y le propusieron celebrar una reunión para conocer "(...) alcances y las posibles consecuencias que podría generar la ejecución del proyecto, así como los beneficios que representa (...)".

Considerando lo anterior, y toda vez que conforme al artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, al contratista le corresponde, entre otros, entregar a los propietarios la manifestación de interés de su interés en usar, gozar, o, en su caso, adquirir alguna superficie de su inmueble, describirle el proyecto y negociar las contraprestaciones conforme al tabuladores sobre los valores promedio de la tierra, y, en caso de alcanzar acuerdos, usar los Lineamientos y modelos de contrato emitidos por esta Dependencia, es con dichas empresas con las que podrá acordar, si así lo estima conveniente, la ocupación superficial de las fracciones de sus inmuebles.

No obstante lo anterior, esta Secretaría estará pendiente de los avances en las negociaciones que usted sostenga con CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.

Se emite el presente con fundamento en los artículos 1, 2, inciso E, fracción VII, y 38, del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle saludos cordiales.

Atentamente
El Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial
Rodolfo Salazar Gil

5.2.3. Testigo social en la fase coactiva del uso y ocupación superficial

Este aspecto también fue estudiado en páginas anteriores, pero en este apartado señalaremos los aspectos que deben ser tomados en cuenta al momento de solicitar la participación de un testigo social, así como la injerencia que tienen sus reportes de incidencias en el procedimiento coactivo (ilustración 23).

Ilustración 23. Solicitud de la intervención de un testigo social.

EJERCIENDO EL DERECHO DE PETICIÓN SOLICITO A USTED DE FORMA EXPRESA LO SIGUIENTE:

LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ, en calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de EMMA TAMÉZ CHAPA y ONOFRE GONZALEZ CANTÚ, quien el primero de ellos es de oficio Ganadero y comerciante de cárnicos y la segunda ama de casa, con domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la calle Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa Municipio de Monterrey N.L.; y correos electrónicos, comparezco a exponer:

Por medio del presente y anexos, me permito dar contestación al Oficio. 117.DGISOS.450/2017 de fecha 19 de junio del 2017, expedido por Usted Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial, de la Secretaría de Energía; en los términos de este escrito.

PRIMERO. Como lo acredito con los anexos que acompaño al presente, mi representados EMMA TAMÉZ CHAPA y ONOFRE GONZALEZ CANTÚ y GRUPO MAERÓGRAFO SA DE CV, se encuentran formalizando un contrato de arrendamiento dentro de los puntos más destacados y de interés es que el importe es razón de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, mensuales por la posesión simple del área de interés descrita por dicha persona moral como: A) Predio de 13-11-07.37 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el Municipio de China N.L. y B) Predio de 03-73-50.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el Municipio de China N.L. (artículo 101 fracción IV inciso B) de la Ley de Hidrocarburos), el plazo de dicho contrato tiene la misma vigencia de la concesión, el lugar de pago es en el domicilio de mis representados y se pagó el pago retroactivo de esta cantidad desde el día en que se notificó a mis representados el cambio de operador, es decir, GRUPO MAERÓGRAFO SA DE CV, pagará a mis poderdantes partir del día 8 de agosto del 2016, las rentas vencidas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2016 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2017, (13-trece meses de renta) es decir, la cantidad de \$9,100,000.00 (NUEVE MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado.

publicados los LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DEL PORCENTAJE 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, no ha sido posible cerrar negociaciones respecto del supuesto que establece el inciso C), fracción IV inciso B) de la Ley de Hidrocarburos, y hago del conocimiento los hechos que originaron la presentación del el proceso federal No. 126/2017-I-A, que se radico ante el C. Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y del Trabajo, del Cuarto Circuito en el Estado.

CUARTO. Como lo acredito con los anexos que acompaño al presente, mi representados **EMMA TAMÉZ CHAPA** y **ONOFRE GONZALEZ CANTÚ** y **CMM CALIBRADOR SA DE CV**, se encuentran formalizando un contrato de arrendamiento dentro de los puntos más destacados y de interés es que el importe es razón de \$ 350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100, m.n.), más el impuesto al valor agregado, mensuales por la posesión simple del área de interés descrita por dicha persona moral como: A) Predio de 01-11-78.00 hectáreas, del predio ubicado como SALINILLAS, en el Municipio de China N.L. (artículo 101 fracción IV inciso B) de la Ley de Hidrocarburos), el plazo de dicho contrato tiene la misma vigencia de la concesión, el lugar de pago es en el domicilio de mis representados y se pagó el pago retroactivo de esta cantidad desde el día en que se notificó a mis representados el cambio de operador, es decir, **CMM CALIBRADOR SA DE CV**, pagará a mis poderdantes partir del día 8 de agosto del 2016, las rentas vencidas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2016 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2017, (13-trece meses de renta) es decir, la cantidad de \$4,550,000.00 (CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado.

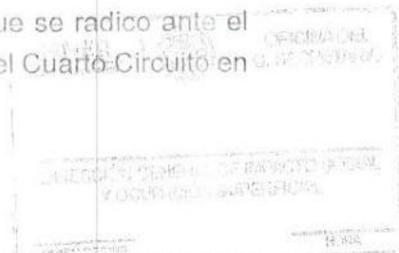
Adicionalmente a esta negociación, y por este medio le notifico que el día 11 de agosto del 2017, arrancamos pláticas de una segunda negociación, pero ahora respecto del supuesto que establece el inciso C), fracción IV inciso B) de la Ley de Hidrocarburos, debido a que el proyecto de **CMM CALIBRADOR SA DE CV** alcanza la extracción comercial de Hidrocarburos, y se pretende negociar 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, porcentaje que 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, sin embargo, toda vez que al día de hoy no ha sido publicado en el Diario Oficial de la Federación los LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DEL PORCENTAJE 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, no ha sido posible continuar con las negociaciones, hasta en tanto, no estén formalmente publicados estos lineamientos, para poder continuar con cualquier negociación respecto al supuesto que establece el inciso C), fracción IV inciso B) de la Ley de Hidrocarburos

QUINTO. Hago de su conocimiento que ante la falta de seriedad de dar cumplimiento a los acuerdos, en fecha 7 de agosto del 2017, se radico ante el C. Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y del Trabajo, del Cuarto Circuito en el Estado, el proceso federal No. 125/2017-VIII-A, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial, en dichos documento y anexos se le requiera a la moral **CMM CALIBRADOR SA DE CV**, cumpla con "los convenido", así, como, cumpla con la entrega de diversa información solicitada y diera cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 56 fracción V, 101 fracciones I y II, 103, de la Ley de Hidrocarburos, así como por lo ordenado en el artículo 61 del reglamento de la ley de Hidrocarburos

SEXTO. Por lo antes expuesto a Usted, le hago el conocimiento de los acuerdos ya celebrados entre las partes y los acuerdos pendientes de formalización como lo es el supuesto que establece el inciso C), fracción IV inciso B) de la Ley de Hidrocarburos, ya que como dije, con motivo de que, al día de hoy no han sido publicados los LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DEL PORCENTAJE 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, no ha sido posible cerrar negociaciones respecto del supuesto que establece el inciso C), fracción IV inciso

B) de la Ley de Hidrocarburos, y hago del conocimiento los hechos que originaron la presentación del el proceso federal No. 125/2017-VIII-A, que se radico ante el C. Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y del Trabajo, del Cuarto Circuito en el Estado.



Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, **LE NOTIFICO y REQUIERO A Usted, C. DIRECTOR GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL, DE LA SECRETARIA DE ENERGÍA LO SIGUIENTE:**

- A). **Se designe un testigo social** en términos del artículo 69 fracción I, para poder agilizar y dar respuesta a las necesidades de mis poderdantes, el cual deberá de observar y dar seguimiento en el proceso y que este se lleve en la forma convenida por las partes "que ya se tiene y se encuentra detallado en los antecedentes TERCERO AL SEXTO", esto en atención al principio general del derecho PACTA SUNT SERVANDA.
- B). **Notifico las violaciones a los derechos de mis representados**, solicito que documente las irregularidades y falta de cumplimiento a las negociaciones de "lo convenido" por parte de GRUPO MAREÓGRAFO, SA DE CV, como es el caso que esta empresa convino pagar mensualmente a mis representados desde el mes de agosto del año 2016, la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento de los predios ubicados en los inmuebles descritos en el antecedente PRIMERO y descritos como "las áreas de interés", por concepto de la contraprestación que describe el inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), y desde el mes de agosto del 2016 y a la fecha, solo han dado largas, han sido omisos en pagar tanto el precio de renta, como el impuesto al valor agregado y las cantidades adeudadas hasta el día de hoy, esto a pesar de estar ocupando físicamente el inmueble, bajo el argumento de que, no se había notificado formalmente el aviso de inicio de negociaciones ante la autoridad competente.
- C) Culminen a la persona moral **GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V.**, para que formalice el contrato de arrendamiento, el cual cumple con los lineamientos

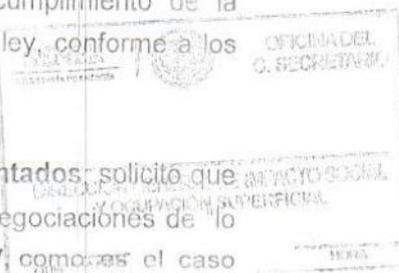
mínimos indispensables que recomiendan los formatos de contratos oficiales de arrendamiento, que para estos casos tiene la SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO y la SECRETARÍA DE ENERGÍA.

D) Se dé inicio y apertura al prendimiento de investigación / auditoría a la persona moral **GRUPO MAERÓGRAFO, S.A. DE C.V.**, sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley, conforme a los hechos narrados en los antecedentes.

E). Notifico las violaciones a los derechos de mis representados, solicito que documente las irregularidades y falta de cumplimiento a las negociaciones de "lo convenido" por parte de **CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.** como es el caso que estas empresas convino pagar mensualmente a mis representados desde el mes de agosto del año 2016, la cantidad mensual de \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento del predio ubicado y descrito en el antecedente PRIMERO como "las áreas de interés", por concepto de la contraprestación que describe el inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), y desde el mes de agosto del 2016 y a la fecha, solo han dado largas, han sido omisos en pagar tanto el precio de renta, como el impuesto al valor agregado y las cantidades adeudadas hasta el día de hoy, esto a pesar de estar ocupando físicamente el inmueble, bajo el argumento de que, no se había notificado formalmente el aviso de inicio de negociaciones ante la autoridad competente.

F) Culminen a la persona moral **CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.**, para que formalice el contrato de arrendamiento, el cual cumple con los lineamientos mínimos indispensables que recomiendan los formatos de contratos oficiales de arrendamiento, que para estos casos tiene la SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO y la SECRETARÍA DE ENERGÍA.

G) Se dé inicio y apertura al prendimiento de investigación / auditoría a la persona moral **CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.**, sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley, conforme a los hechos narrados en los antecedentes.



H) Se realicen las reuniones en la Ciudad de Monterrey N.L., y que estas sean video filmadas, para la constancia y registro de validez correspondientes.

F) Señalo domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la calle Costa Rica 123 Col. Vista Hermosa, Monterrey N.L. C.P. 64620 y los correos electrónicos: clegalfirm@hotmail.com y ajdelta@hotmail.com

Monterrey N.L. a 30 de agosto del 2017

LIC. COSME ARTEMIO CERECEDO GUTIÉRREZ, en calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de EMMA TAMÉZ CHAPA y ONOFRE GONZALEZ CANTÚ



Fuente: el autor.

Se anexa copia de la sesión ordinaria de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de fecha 18 de octubre del 2017, el cual contiene la respuesta a los puntos antes planteados, así como la negativa de suspender el plazo de 180 días previsto en el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos²³⁴ (ilustración 24).

²³⁴ *Ibíd.*

Ilustración 24.

Secretaría de Energía
Oficina del C. Secretario

Oficio 117.-DGISOS.795/2017
Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Ciudad de México a 18 de octubre de 2017

Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez
Representante Legal de los CC.
Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú
Calle Costa Rica No. 123, Col. Vista Hermosa,
Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León
C.P. 64620.

Hago referencia a sus escritos de fecha catorce y treinta de agosto de dos mil diecisiete, recibidos en la Oficialía de Partes común de esta Secretaría, el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, así como a los correos electrónicos enviados desde la cuenta comercial clegalfirm@hotmail.com y recibidos en la cuenta institucional rsalazar@energia.gob.mx con fecha diecinueve de agosto, uno y veinte de septiembre y doce de octubre de dos mil diecisiete, mediante los cuales solicita, en esencia, lo siguiente:

A) **Se designe un testigo social** en términos del artículo 69 fracción I, para poder agilizar y dar respuesta a las necesidades de mis poderantes, el cual deberá observar y dar seguimiento en el proceso y que este se lleve en la forma convenida por las partes "que ya se tiene y se encuentra detallado en los antecedentes TERCERO al SEXTO", esto en atención al principio general del derecho PACTA SUNT SERVANDA.

B) **Notifico las violaciones a los derechos de mis representados**, solicito que documente las irregularidades y falta de cumplimiento a las negociaciones de "lo convenido" por parte de GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V., como es el caso que esta empresa convino pagar mensualmente a mis representados desde el mes de agosto del 2016, la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100, M.N), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento de los predios ubicados en los inmuebles descritos en el antecedente PRIMERO y descritos como "las áreas de interés", por concepto de la contraprestación que describe el inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra) y desde el mes de agosto del año 2016 y a la fecha, solo han dado largas, han sido omisos en pagar tanto el precio de renta, como el impuesto al valor agregado y las cantidades adeudadas hasta el día de hoy, esto a pesar de estar ocupando físicamente el inmueble, bajo el argumento de que, no se han notificado formalmente el aviso de inicio de negociaciones ante la autoridad competente.

C) Culminen a la persona moral **GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V.**, para que formalice el contrato de arrendamiento, el cual cumple con los lineamientos mínimos indispensables que recomiendan los formatos de contratos oficiales de arrendamiento, que para estos casos tiene la SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO y la SECRETARÍA DE ENERGÍA.

D) Se dé inicio y apertura al procedimiento de investigación / auditoría a la persona moral **GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V.**, sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley, conforme a los hechos narrados en los antecedentes.

E) **Notifico las violaciones a los derechos de mis representados**, solicito que documente las irregularidades y falta de cumplimiento a las negociaciones de "lo convenido" por parte de **CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V.**, como es el caso que esta empresa convino pagar mensualmente a mis representados desde el mes de agosto del 2016, la cantidad de \$350,000.00(TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), más el impuesto al valor agregado, por concepto de arrendamiento del predio ubicado y descrito en el antecedente PRIMERO como "las áreas de interés", por concepto de la contraprestación que describe el inciso b de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos (por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra), y desde el mes de agosto del 2016 y a la fecha, solo han dado largas, han sido omisos en pagar tanto el precio de la renta, como el impuesto al valor agregado y las cantidades adeudadas hasta el

Página 1 de 6
Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100 Ciudad de México.
Tel.: 5000 6000. www.energia.gob.mx



día de hoy, esto a pesar de estar ocupando físicamente el inmueble, bajo el argumento de que, no se había notificado formalmente el aviso de inicio de negociaciones ante la autoridad competente.

F) Culminen a la persona moral **CMM CALIBRADOR, S.A DE CV**, para que formalice el contrato de arrendamiento, el cual cumple con los lineamientos mínimos indispensables que recomiendan los formatos de contratos oficiales de arrendamiento, que para estos casos tiene la SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO y la SECRETARÍA DE ENERGÍA.

G) Se dé inicio y apertura al procedimiento de investigación / auditoría a la persona moral **CMM CALIBRADOR S.A DE C.V.**, sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley, conforme a los hechos narrados en los antecedentes.

H) Se realicen las reuniones en la Ciudad de Monterrey N.L., y que estas sean video filmadas para la constancia y registro de validez correspondientes. (Sic)

Como premisa de la presente respuesta, se debe recordar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, el proceso de negociación entre las partes transcurre en un plazo de ciento ochenta días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito referido en la fracción I, del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos. Considerando lo anterior, las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V., presentaron el escrito de interés del uso goce o afectación del terreno el quince de mayo de dos mil diecisiete, por tanto, desde ese día comenzó a correr el plazo para las negociaciones entre las partes, el cual finalizará el diez de noviembre de dos mil diecisiete, por lo cual, se observa que el plazo de negociación no ha concluido y se encuentra en proceso.

Ahora bien, respecto a la solicitud identificada con el inciso A), referente a la designación de un Testigo Social, la misma ha sido atendida mediante el Acuerdo de Designación de Testigo Social **CTDTS/01/2017**, aprobado por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía (Comité) en la Décima Sesión Ordinaria 2017, celebrada el diez de octubre de dos mil diecisiete, en el cual designó al C. Pedro León Paredes, para fungir como Testigo Social en la negociación llevada a cabo entre los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, propietarios y/o titulares del Rancho Salinillas en el Municipio de China, Estado de Nuevo León, a través de su representante legal el C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez y las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.; determinación que se hizo de su conocimiento a través del oficio **ST/CTDTS/003/2017**, de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, suscrito por la Secretaría Técnica del Comité.

Con relación a las peticiones identificadas con los incisos B), E) y H), cabe recordar que de las fracciones I, II y III del artículo 70 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, en relación con los artículos 20, fracciones I, II, III y IV, 21, fracciones I, II, III y IV, y 22, fracción I, de los **Lineamientos que Regulan el Registro, Designación, Participación y Pago de Honorarios de los Testigos Sociales en los Procesos de Negociación entre los Asignatarios o Contratistas, Autorizados, Permisionarios o Interesados y los Propietarios o Titulares de las Tierras, Bienes o Derechos para el Desarrollo de los Proyectos en Materia de Hidrocarburos y de la Industria Eléctrica en el País** (Lineamientos), se desprende que corresponden al testigo social, lo siguiente:

Reglamento de la Ley de Hidrocarburos

Artículo 70.- Los testigos sociales tendrán las siguientes funciones:



Secretaría de Energía
Oficina del C. Secretario

Oficio 117.-DGISOS.795/2017
Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

- I. Observar que los procesos de negociación en los que participen se lleven a cabo conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Informar trimestralmente a la Secretaría y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano sobre el desarrollo del proceso de negociación en los que participen y de ser el caso, notificar dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes sobre las posibles violaciones a los derechos de las partes, con el fin de que se documente las irregularidades de la negociación, y
- III. Las demás que se establezcan en los lineamientos a que se refiere el artículo anterior.

Lineamientos que Regulan el Registro, Designación, Participación y Pago de Honorarios de los Testigos Sociales en los Procesos de Negociación entre los Asignatarios o Contratistas, Autorizados, Permisarios o Interesados y los Propietarios o Titulares de las Tierras, Bienes o Derechos para el Desarrollo de los Proyectos en Materia de Hidrocarburos y de la Industria Eléctrica en el País.

Artículo 20.- Los Testigos Sociales documentarán el desarrollo de las negociaciones a través de los Informes y, en su caso, Notificaciones de cuarenta y ocho horas que entreguen a la DGISOS y a la SEDATU, realizando las funciones siguientes:

- I. **Observar que los procesos de negociación y actuación de Las Partes se lleven a cabo conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;**
- II. **Informar el desarrollo de las negociaciones en los términos establecidos en el artículo 22 de los presentes Lineamientos;**
- III. **Conocer los documentos inherentes al proceso de negociación, señalados en las Leyes de Hidrocarburos y de la Industria Eléctrica, así como de sus respectivos Reglamentos y demás normatividad aplicable, y**
- IV. Declarar ante la autoridad competente que lo requiera, lo relacionado con su participación en las negociaciones.

Artículo 21.- Para cumplir con las funciones establecidas en el artículo anterior el Testigo Social podrá:

- I. **Acudir personalmente a las reuniones que celebren Las Partes, en las que el asignatario, contratista, permisionario, autorizado o, en el caso de la industria eléctrica el interesado, presente el escrito por el que manifieste su intención de usar, gozar o afectar los terrenos, bienes o derechos; cuando realice la descripción del proyecto, salvo que su designación sea posterior a tales eventos, y cuando se suscriba el contrato para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición del Inmueble;**
- II. **Realizar al menos una entrevista con cada una de Las Partes sobre los aspectos que se consideren relevantes respecto del proceso de negociación, mismos que se tomarán en cuenta para elaborar los Informes correspondientes;**
- III. **Registrar y analizar los documentos presentados en el proceso de negociación, los cuales servirán de sustento para la elaboración de los Informes y, en su caso, Notificaciones de cuarenta y ocho horas, y**
- IV. **Utilizar medios electrónicos para documentar la negociación, que en su caso, deberá anexar a los Informes correspondientes.**

Artículo 22.- El Testigo Social entregará por correo electrónico, en el plazo señalado en cada fracción, y de manera física dentro de los diez días hábiles posteriores a ese plazo, por cada negociación en la que participe, conforme al formato establecido en el ANEXO 6, lo siguiente:

- I. **Notificación de cuarenta y ocho horas sobre las posibles violaciones a los derechos de Las Partes en el proceso de negociación;**
- II. **Informe trimestral sobre el desarrollo del proceso de negociación en el que participen, y**
- III. **Informe final, dentro de los diez días hábiles posteriores a la conclusión de su participación en el proceso de negociación, destacando de manera clara y detallada sus observaciones de las**



negociaciones y especificará el supuesto que acredite la conclusión de su participación, en términos del artículo 18 de los presentes Lineamientos.

En caso de presentarse alguna Notificación de cuarenta y ocho horas ante la DGISOS y la SEDATU, el Testigo Social deberá continuar con sus funciones conforme a los presentes Lineamientos.

A los Informes y Notificaciones de cuarenta y ocho horas que los Testigos Sociales entreguen a la DGISOS y a la SEDATU, se les dará el tratamiento correspondiente conforme a la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y demás normatividad aplicable.

De las disposiciones antes transcritas se advierte que la notificación de cuarenta y ocho horas sobre las posibles violaciones a los derechos de sus representados, así como la video filmación de las reuniones, corresponde documentarlas al Testigo Social, cuya intervención se encuentra dentro del plazo de los 180 días naturales, señalado en el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, participación que comenzará en un máximo de diez días naturales a partir de la notificación de designación para iniciar sus actividades, ello conforme al artículo 18, párrafo segundo, de los Lineamientos. En ese sentido, quien deberá observar, informar, documentar y, en su caso, declarar sobre el desarrollo de dichas negociaciones recae en el Testigo Social designado para tal efecto.

En este sentido, es importante destacar las atribuciones de esta Dirección General en materia de ocupación superficial, previstas en el artículo 38, fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII y XXII del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía, en relación con lo establecido en el Capítulo IV del Uso y Ocupación Superficial de la Ley de Hidrocarburos y demás relativos aplicables de su Reglamento, consistentes, entre otras, en proponer y aplicar las disposiciones relativas a la participación de los testigos sociales; no así a llevar a cabo la función del testigo social, ya que, de acuerdo al artículo 69 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, se trata de una figura independiente de las partes, que podrá ser investida por persona física o moral, incluidas asociaciones o sociedades civiles sin interés alguno en su beneficio o de sus familiares por afinidad o consanguinidad hasta el cuarto grado, ni de empresas o sociedades en que ellos o sus familiares sean o hayan sido empleados, consejeros socios o accionistas en el último año. Lo anterior, de acuerdo a lo siguiente:

*Reglamento Interior de la Secretaría de Energía
Artículo 38.- Corresponde a la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial, el ejercicio de las facultades siguientes:*

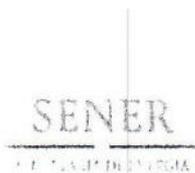
I. Aplicar los ordenamientos jurídicos y demás normas que de éstos deriven, cuyas disposiciones regulen o estén vinculadas a los derechos humanos, impacto social y la ocupación superficial en el sector energético;

(...)

III. Proponer y aplicar las disposiciones administrativas, incluyendo disposiciones técnico-operativas, en materia de consulta previa, evaluación de impacto social, participación de testigos sociales, las relativas a la ocupación superficial; y las demás que se requieran para el ejercicio de sus atribuciones.

*Reglamento de la Ley de Hidrocarburos
Artículo 69.- (...)*

Los testigos sociales deberán ser personas físicas o morales incluidas asociaciones o sociedades civiles sin interés alguno en su beneficio o de sus familiares por afinidad o consanguinidad hasta



Secretaría de Energía
Oficina del C. Secretario

Oficio 117.-DGISOS.795/2017
Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial

2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política
de los Estados Unidos Mexicanos"

el cuarto grado, ni de empresas o sociedades en que ellos o sus familiares sean o hayan sido empleados, consejeros socios o accionistas en el último año.

No omito destacar a su atención que, conforme al artículo 85, fracción II, incisos h) e i), de la Ley de Hidrocarburos, corresponde a la Comisión Nacional de Hidrocarburos sancionar, entre otras, el incumplimiento de algunas disposiciones en materia de ocupación superficial.

Por lo que hace a las peticiones señaladas en los incisos C) y F), como ya se indicó, en el artículo 38, fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII y XXII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía, en relación con lo establecido en el Capítulo IV, del Uso y Ocupación Superficial de la Ley de Hidrocarburos y demás relativos aplicables de su Reglamento, no se establece una atribución para que esta Dirección General comine a las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. a formalizar un acuerdo con sus representados; de manera específica, la atribución de esta Unidad Administrativa es la de **proponer los lineamientos y modelos de contrato** que podrán ser utilizados en el marco de la negociación para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos, con la participación respectiva de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por tanto, es evidente que no es posible atender esa petición por no contar con facultades para ello.

Respecto de lo señalado en los incisos D) y G), se reitera lo indicado en el artículo 38, fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII y XXII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía, en relación con lo establecido en el Capítulo IV, del Uso y Ocupación Superficial de la Ley de Hidrocarburos y demás relativos aplicables de su Reglamento, en el sentido de que no se cuenta con una atribución para iniciar o abrir procedimientos de investigación o auditoría a las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V., sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de hidrocarburos e infracciones a la ley. En ese sentido, de conformidad con el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos, es el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente, quien deberá analizar si se siguió el procedimiento de ocupación superficial establecido en la Ley de Hidrocarburos, ello a fin de que el acuerdo alcanzado sea validado y le dé el carácter de cosa juzgada.

Asimismo, cabe destacar que, en caso de no existir un acuerdo entre las partes, de conformidad con los artículos 106 y 107 de la Ley de Hidrocarburos, transcurrido el plazo de ciento ochenta días naturales, los cuales se encuentran transcurriendo, corresponde al asignatario o contratista, entre otras, solicitar a la SEDATU la mediación sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como de la contraprestación que corresponda. En virtud de ello, de conformidad con el artículo 108 de la Ley de Hidrocarburos, una vez que la SEDATU haya emitido la sugerencia de contraprestación, si dentro de los treinta días naturales contados a partir de la mencionada sugerencia, las partes no alcanzaran un acuerdo, esta Secretaría de Energía podrá solicitar a SEDATU que dé trámite ante el Ejecutivo Federal para la constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa.

Finalmente, hago referencia a la petición realizada mediante correo electrónico del doce de octubre de dos mil diecisiete, mediante el cual acuso de recibido el Oficio ST/CTDTS/003/2017 de once de octubre de dos mil diecisiete, y en el que hace la petición siguiente:

*"(...) Por otra parte solicito **SE SUSPENDA el plazo que establece el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos**, hasta en tanto, el testigo social no acepte el cargo, se imponga de expediente en el*

Página 5 de 6

Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100 Ciudad de México.
Tel.: 5000 6000, www.energia.gob.mx



que se actúa, conozca los acuerdos existentes entre las partes y establezca o señale fecha y hora en la que se constituirá en la ciudad de Monterrey N.L., con la finalidad de dar trámite y seguimiento de las negociaciones que nos ocupa.

Por otra parte solicito, se proceda a proporcionar la dirección, teléfono, correo electrónico y demás datos de contacto y localización del referido testigo social Pedro León Paredes, para efecto de hacer entrega de los avances de las negociaciones que se tienen hasta este momento los señores CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú con las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. (...)" (Sic)

Con respecto a su solicitud de suspender el plazo de ciento ochenta días a que se refiere el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, como ya se ha mencionado en múltiples ocasiones, conforme al artículo 38, fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII y XXII del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía, en relación con lo establecido en el Capítulo IV, del Uso y Ocupación Superficial de la Ley de Hidrocarburos y demás relativos aplicables de su Reglamento, esta Dirección General no cuenta con ninguna atribución para suspender dicho plazo, máxime que dicho plazo se encuentra en el ordenamiento señalado y además se refiere a un proceso de negociación que se desarrolla entre particulares, es decir, entre las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A. DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. y sus representados, en el cual esta Dirección General no tiene ninguna intervención.

Ahora bien, sobre su requerimiento de proporcionar datos personales del testigo social, le comento que conforme al artículo 18 de los Lineamientos, es el C. Pedro León Paredes, Testigo Social designado para la negociación que nos ocupa, quien convocará a la primera reunión para que asistan en el lugar donde se ubique el proyecto tanto los contratistas como los propietarios o titulares del inmueble. Adicionalmente, le comento que mediante escrito de once de octubre de dos mil diecisiete, el C. Pedro León Paredes, informó su aceptación sobre la designación como testigo social para la negociación entre el C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú, y las empresas GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V. y CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V.; en consecuencia, mediante Oficio ST/CTDTS/004/2017 de once de octubre del presente, la Secretaría Técnica del Comité hizo entrega de los documentos inherentes al proceso de negociación al mencionado Testigo Social.

De esta forma, esta Dirección General recibió copia del escrito de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, mediante el cual el Testigo Social Pedro León Paredes lo convoca a la primera reunión de trabajo misma que se celebrará el diecinueve del mismo mes y año, ello a fin de cumplir con lo establecido en el artículo 18 de los Lineamientos.

Se emite con fundamento en los artículos 1, 2, apartado E, fracción VII, y 38), del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente
El Director General de Impacto Social y Ocupación Superficial

Rodolfo Salazar Gil

Página 6 de 6

Av. Insurgentes Sur 890, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100 Ciudad de México.
Tel.: 5000 6000, www.energia.gob.mx

Para documentar esta investigación se anexa copia de la sesión ordinaria del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía de fecha 10 de octubre del 2017, el cual contiene la primer designación otorgada en el país a un testigo social para participar dentro del procedimiento de negociaciones que establece la Ley de hidrocarburos, en una sesión celebrada por petición del suscrito (ilustración 25).

Ilustración 25.

Secretaría de Energía

Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales
Décima Sesión Ordinaria 2017
2017 "Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDS/01/2017

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 11, párrafo primero, 13 y 41 de los "Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país" (Lineamientos), y 4, fracción I de las "Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía", el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales (Comité) de la Secretaría de Energía, luego de analizar la información de los Testigos Sociales que fue presentada por la Secretaría Técnica, realiza la siguiente designación de testigo social para participar en la negociación que se lleva a cabo entre las empresas **GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V.**, y **CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V.**, y el **C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez**, representante legal de los **CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú**, propietarios y/o titulares del Rancho Salinillas, en el Municipio de China, Estado de Nuevo León:

El Comité acuerda designar al C. Pedro León Paredes

Quedando en orden de prelación los siguientes testigos sociales para efectos del artículo 17 de los Lineamientos:

C. Luis Alfonso González Zozaya.

C. Miguel Ángel Marmolejo Cervantes.

Considerando lo anterior, y de conformidad con los artículos 35, fracción IV, y 36, fracción I, de los Lineamientos, se autoriza el pago por concepto de traslado en viaje redondo que conforme al Tabulador aprobado por el Comité, corresponde a la cantidad de: \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 M.N.) IVA incluido.

De conformidad con el artículo 14 de los Lineamientos y en concordancia con los artículos 4, fracciones I, XIV y XVI, y 8, fracción XI, de las "Reglas de Operación del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía", se instruye a la Secretaría Técnica del Comité, notificar a las empresas **GRUPO MAREÓGRAFO S.A DE C.V.**, y **CMM CALIBRADOR, S.A DE C.V.**, y el **C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez**, al representante legal de los **CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú**, así como al Testigo Social designado, quien deberá dar respuesta de la aceptación en un plazo de dos días hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación; con el apercibimiento de que, en caso de no emitir la respuesta referida, se entenderá negada su participación.

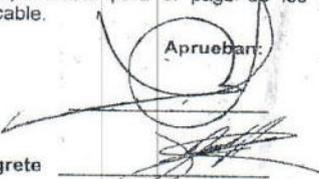
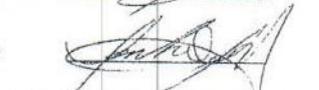
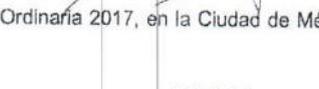
Finalmente, la Secretaría Técnica del Comité deberá informar al representante legal de las empresas antes mencionadas, el trámite correspondiente para el pago de los honorarios del Testigo Social designado, conforme a la normatividad aplicable.

Presidente
Rodolfo Salazar Gil

Vocal suplente
Claudio César de la Cerda Negrete

Vocal suplente
Juan Leonardo Lozano Amaro

Aprueban:

Aprobado en la Décima Sesión Ordinaria 2017, en la Ciudad de México a los diez días del mes de octubre de dos mil diecisiete.

Página 1 de 1
 Av. Insurgentes Sur 890 Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.

Aprobado en la Décima Sesión Ordinaria 2017, en la Ciudad de México a los diez días del mes de octubre de dos mil diecisiete.

Página 1 de 1
 Av. Insurgentes Sur 890 Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.

Fuente: el autor.

Cabe señalar que en los lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país,²³⁵ se establece que en los informes que deberán rendir los testigos sociales a la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría y a la Sedatu se deben observar que los procesos de negociación y las actuaciones se lleven conforme a lo que establece la legislación aplicable; en dichos informes se deberá dar a conocer el desarrollo de las negociaciones conforme a lo señalado por el artículo 22 de los citados lineamientos; de este artículo podemos destacar que el testigo social tiene la obligación de presentar un informe dentro de las 48 horas siguientes a los hechos que lo motiven respecto a violaciones de los derechos de las partes en el proceso de negociación, además de informes periódicos sobre los avances en los procesos de negociación, así como un informe final sobre la conclusión en los procesos de negociación.

Ahora bien, esto último es algo que en la práctica (al menos en el caso que nos ocupa estudiar) no fue materializado por el testigo social, hecho denunciado por el suscrito en su calidad de apoderado legal de los propietarios de los predios afectados por las actividades petroleras, pues durante el proceso de negociación se han transgredido en múltiples ocasiones sus derechos, lo cual fue hecho del conocimiento de las autoridades por el suscrito dentro de la etapa de negociación, y fueron denunciadas sus omisiones en el ejercicio de su función (ilustración 26).

²³⁵ Secretaría de Energía, “Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos...”, *op. cit.*, 2016.

Ilustración 26.

Ing. Pedro León Paredes, en nombre de mis representados los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú y mío agradecemos su participación y asistencia este pasado 19 de octubre en el Rancho "Salinillas" toda vez que era indispensable y necesario la participación de la figura de un testigo social, para poder documentar las diversas inconformidades ante autoridades administrativas, mismas que se hicieron constar en los documentos entregados a usted personalmente ese mismo día en que nos vimos y que esta misma documentación estuvo a disposición de las contratistas antes de ser entregada a usted.

Debido a que aún no vence el plazo de las 48 horas, para que Usted genere y entregue el reporte de irregularidades ante la DGISOS y a la SEDATU, le hago llegar copia del Oficio No. 117.DGISOS.795/2017, expedido por el **Director de Impacto Social y Uso y Ocupación de la Secretaría de Energía**, y el cual me fuera notificado por correo electrónico al término de la reunión sostenida con Usted, por eso la imposibilidad material de entregarla a Usted en dicho momento,

Oficio el anterior que ampara que desde hace tiempo le fueron notificadas y externadas diversas violaciones al procedimiento para el Uso y Ocupación en perjuicio de mis representados, violaciones que también, se señalaron y notificaron en las demandas de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial y anexos que igualmente se le entregaron a usted y a las contratistas CMM Calibrador, SA de CV, así como Grupo Mareógrafo SA de CV, para tal efecto, hago llegar el oficio de referencia para que Usted lo haga suyo y lo integre al reporte que violaciones que se le solicito elaborar el día de la reunión y que a su vez Usted debe de entregar a la DGISOS y a la SEDATU.

Petición que se realiza en términos del artículo 26 del ACUERDO por el que la Secretaría de Energía emite los Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país.

"Artículo 26.-En caso que del análisis de los Informes y Notificaciones de cuarenta y ocho horas se observen irregularidades en el proceso de negociación, la DGISOS deberá hacerlo del conocimiento de la SEDATU, para que ésta verifique el desarrollo de la negociación en el marco de sus atribuciones, y en términos de los artículos 74, segundo párrafo, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, y 99, segundo párrafo, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica."

En el Oficio que se le remite el Director de Impacto Social y Uso y Ocupación de la Secretaría de Energía el Mtro. Rodolfo Salazar Gil, **hace énfasis sobre los alcances, facultades y obligaciones que faculta a los testigos sociales y alude que es a Usted, a quien corresponde documentar dichas irregularidades y violaciones al procedimiento**, por lo tanto, ocurrió a hacerle

llagar dicho oficio para que se integre a la petición de denuncia de irregularidades realizada a Usted el día de su visita.

Cabe señalar que el director de la DGISOS en el Oficio No. 117.DGISOS.795/2017 de fecha 18 de octubre de 2017 y enviado un día después vía correo electrónico en la página 5 señalo que de conformidad que de conformidad al artículo 85, fracción II, incisos h) e i), de la Ley de Hidrocarburos, corresponde a la Comisión Nacional de Hidrocarburos sancionar, entre otras, el incumplimiento de algunas disposiciones en materia de ocupación superficial. A lo que deja responsabilidad para quien tenga la facultad de documentar las irregularidades y violaciones al proceso mismo que fue señalado en escritos enviado a autoridades administrativas en fecha 25 de abril de 2017, mismo que obra y se encuentra anexo a las copias entregadas a usted.

Irregularidades que se hacen constar y las podrá Usted advertir dentro de los escritos de demandas y anexos de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial, radicadas bajos los expedientes números 125/2017-VIII-A y 126/2017-I-A, ante el C. Juez Cuarto de Distrito en Materias Civil y del Trabajo en el Estado, dentro de dichas constancias destacan que las empresas CMM Calibrador, SA de CV y Grupo Mareógrafo SA de CV,;

- a) NO han entregado la documentación con la que acrediten su dicho contenido en su aviso de interés de fecha 12 de mayo del 2017, es decir, indiquen el puesto que desempeña el C. ROBERTO GARCÍA CARO dentro de su compañía, la personalidad legal, poder o calificación de factor mercantil y/o calidad jurídica que tiene el C. ROBERTO GARCÍA CARO, para obligar a su mandante.
- b) Incumplió lo previsto en las fracciones I y II del artículo 101 de la ley de hidrocarburos, pues a la fecha **SE HA NEGADO a mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción y SE HA NEGADO atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular del terreno**, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución.

SE HA NEGADO a proporcionar de manera física y en papel (originales, copias, copias certificadas):

1) La documentación con la que acredite su dicho, respecto de la misiva de fecha 22 de octubre del 2016, en la que se informó sobre el "cambio de operador" y la documentación con la que acredite su dicho de los siguientes puntos:

2) La información técnica de cada una de las actividades que va y está desarrollando con motivo del Contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia. No. CNH-R01-L03-A3/2015, y CNH-R01-L03-A12/2015, cito de manera enunciativa más no limitativa: planos, diagramas de flujo, planos eléctricos, planos mecánicos, planos hidráulicos, planos de ingeniería civil, planos de construcción, estudio de mecánica de uso de suelo, layout y know how del proyecto en cada una de sus áreas y de cada actividad que esta o pretende desarrollar, estados financieros de los últimos 5 años, georreferencia y plano de ubicación de los gasoductos, líneas de descarga, estación de recolección, equipos e infraestructura,

- 3) Indique de forma precisa y con georreferencia de las áreas y superficies donde "no" se pueden realizar los movimientos de tierra llamada también "roturación" la cual es necesaria para propiciar el mejoramiento y aprovechamiento del suelo, técnica la anterior, que sirve como regenerador del suelo y con ello obtener mejores "pastas", que es el alimento de engorda para los semovientes que posee, pues como se dijo, el arrendador se dedica a la ganadería y requiere de mover el ganado de un lugar a otro dentro de sus propiedades y de las áreas no arrendadas para realizar la técnica de barbecho o rastrojo y la roturación de la tierra para el mejoramiento del suelo y de las pastas,
- 4) Se informe a detalle los trabajos operativos y consecuencias de estos, que desarrollará con motivo de las actividades a su cargo en los terrenos propiedad de mi representada,
- 5) Una relación de los posibles daños y perjuicios a los bienes propiedad de mi representado que pueden ocasionar las actividades que desarrolla, debiendo de satisfacer los rubros: ambientales, de rehabilitación y restauración de suelo, afectación al subsuelo, afectación y contaminación a las fuentes externas y de acopio de agua, contaminación de agua del subsuelo, en áreas donde se encuentran,
- 6) Proporcione copias certificadas por autoridad competente de los siguientes permisos y licencias "vigentes" expedidos por autoridades Federales, Estatales y Municipales para la operación y funcionamiento de su establecimiento comercial: Cito de manera enunciativa más no limitativa, Manifestación de Impacto Ambiental, Estudio Técnico Justificativo, Licencia Única Ambiental, Cambio de Uso de Suelo Forestal, Comprobante de pago al Fondo Nacional Forestal, delimitación de las zonas de amortiguamiento ambiental, Licencia de Construcción actualizada, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Funcionamiento, permiso de emisión de polvos a la atmosfera y calidad de emisiones totales descargadas a la atmosfera, permiso o concesión de descarga de aguas residuales y de aprovechamiento de aguas subterráneas y superficiales, Certificado de Industria Limpia, Certificado de Calidad Ambiental, Identificación de Calidad de Contaminación al Suelo y Subsuelo, en que fecha fue la ultima auditoria e inspección en materia ambiental y el número del expediente y resultado de dicha inspección, en que fecha fue la ultima auditoria e inspección realizada por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente y el número del expediente y resultado de dicha inspección.
- 7) Indique e identifique las zonas de salvaguarda que señala el artículo 61 del reglamento de la ley de Hidrocarburos.
- 8) Para el seguimiento de lo dispuesto por los artículos 101 al 117 de la ley de Hidrocarburos, SE HA NEGADO a designar a un apoderado que cuente con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y UN PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, NOTARIADO E INSCRITO ANTE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, el cual deberá de ser expedido en términos de los dos primeros párrafos del artículo 2448 del Código Civil de Nuevo León y/o el que corresponda en todos los Estados de la República, para el seguimiento de las negociaciones de el arrendamiento de los inmuebles propiedad de mi representado y pago de las pensiones rentarías vencidas y por vencer.
- 9) SE HA NEGADO a entregar del contrato de arrendamiento de fecha 12 de mayo del 2017 descrito en el antecedente CUARTO, que me fuera retenido.
- 10). SE HA NEGADO a proporcionar la documentación que acredite que tiene contratado y esta vigente el seguro que refiere el artículo 56 fracción V de la Ley de Hidrocarburos.

Por otra parte, y toda vez que dentro de la reunión de fecha 19 de octubre del 2017, las partes (mis representados y las empresas CMM Calibrador, SA de CV y Grupo Mareógrafo SA de CV,) alcanzamos diversos acuerdos, como lo fueron, convenir un arrendamiento respecto de inciso B) de la fracción VI, del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, así mismo, alcanzamos como acuerdos: el plazo del arrendamiento sería por la misma vigencia de los contratos de concesión, el precio de renta por cada una de las tres "áreas de interés" a razón de \$350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100, m.n.), como lugar de pago el domicilio de mis representados, el objeto del arrendamiento serían las tres "áreas de interés", motivo por el cual solicito de forma expresa y con fundamento en el artículo 20 fracciones II y III del acuerdo antes citado, solicito que **INFORME** a la DGISOS y a la SEDATU, el desarrollo de las negociaciones y **los acuerdos alcanzados por las partes ante su presencia el 19 de octubre del 2017.**

INFORME también que adicionalmente a estos acuerdos ante su presencia, se les notifico a dichas empresas la propuesta económica de mis representados respecto de inciso C) de la fracción VI, del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos

Por último, solicito que se nos proporcionen copia de cada una de las minutas, informes, reportes y/o notificaciones que Usted entregue a la DGISOS y a la SEDATU, por esta vía electrónica, en términos

Por lo antes señalado ocurro a solicitarle de la manera más atenta lo siguiente:

Primero. **Anexe de favor a su expediente para su valoración y atención** el correo y oficio 117.DGISOS.795/2017 del Director de Impacto Social y Uso y Ocupación de la Secretaría de Energía el Mtro. Rodolfo Salazar Gil en nos da contestación al escrito enviado por mi persona en fechas 14 y 30 de agosto del presente año en el cual hace referencia y funda las facultades del testigo social con respecto a **señalar las violaciones en el procedimiento conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.**

Segundo. Realice los **INFORMES** a la DGISOS y a la SEDATU de los acuerdos alcanzados por las partes ante su presencia el 19 de octubre del 2017

Tercero. Que está su disposición y del arrendatario las contratistas Calibrador y Grupo Mareógrafo las oficinas ubicadas en Calle Costa Rica No. 123, Col. Vista Hermosa, Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León para nuestra próxima reunión señalada el día 1 de noviembre de 2017.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo, así como tenga a bien saber que hemos estado en la mejor disposición.

Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez
Representante Legal de los CC. Emma Taméz Chapa y
Onofre González Cantú

Fuente: el autor.

Para ilustrar lo anterior es necesario observar los informes y las minutas rendidas por el testigo social contenidas en el capítulo que precede, pues en las mismas nunca fueron constadas las diversas violaciones a los derechos de los propietarios, y que hice del conocimiento a la autoridad competente mediante el amparo anteriormente citado, por lo cual, con la finalidad de advertir dichas omisiones, es necesario plasmar dichas constancias en este trabajo de investigación:

En esta etapa de la investigación y tomando en consideración que el testigo social depende directamente de la Secretaría de Energía, y en muchos casos representa ante la comunidad un alto grado de parcialidad sobre el proyecto, propongo un *consejo comunitario* que debe ser integrado por un representante de a) el contratista o asignatario, b) titular del predio, comunidad o ejido, c) un representante de las comunidades o ejidos, d) una organización no gubernamental, y e) un representante del gobierno.

El enfoque de este Consejo deberá buscar una correlación entre el proyecto con la educación, fomento del empleo, actividades culturales y recreativas, proyectos de infraestructura, proyectos relacionados con los hidrocarburos, salud y cuidado del medio ambiente (ilustración 27).

Ilustración 27. Minuta final del testigo social

Informe Final	
Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la Secretaría de Energía Número de designación: CTDTS/01/2017.	
Denominación o nombre del Proyecto: Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Calibrador, al amparo del contrato de licencia CNH-R01-L03-A03/2015 Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Mareógrafo, al amparo del contrato de licencia CNH-R01-L03-A12/2015.	Nombre de Las Partes que participan en el Proceso de negociación: Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y CMM Calibrador, S.A. de C.V. y los C.C. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa, Representados por el C. Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez y otros.
Ubicación donde se desarrolla el proceso de negociación: Rancho "Salinillas", municipio de China, N.L. Oficinas diversas en Monterrey, N.L.	Lugar, fecha y, en su caso, hora de la emisión: Monterrey, N.L., 24 de noviembre de 2017.
1. Lugar, día y ante quién acreditó su presentación con Las Partes: Rancho "Salinillas", municipio de China, N.L., 19 de octubre de 2017, ante la presencia de los C.C. Onofre González Cantú, Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, Apoderado de los propietarios y el C. Ing. Roberto García Caro, Representante Legal de "Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V." y "CMM Calibrador, S.A. de C.V."	
2. Narrativa de las actuaciones (de forma cronológica, detallada, clara y precisa) de conformidad con el artículo 20 de los Lineamientos y descripción del procedimiento de negociación, conforme a la Ley de Hidrocarburos o de la Industria Eléctrica y sus respectivos Reglamentos. 19 de octubre de 2017.- Conforme a lo establecido en el artículo 18 de los "Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el País"; y de acuerdo a las notificaciones con fecha 17 de octubre de 2017, realizadas a los Representantes de las empresas contratistas "CMM Calibrador, S.A. de C.V." y "Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.", y al Apoderado de los propietarios de los terrenos, (ANEXOS 1 Y 2), acudo a presentarme ante las partes en reunión celebrada a partir de las 12:00 horas en el Rancho "Salinillas", municipio de China, N.L, cumpliendo con mi presentación como Testigo Social, explicando las funciones que como tal me corresponden dentro del proceso de negociación para uso, goce, afectación o adquisición de terrenos ya iniciado entre las empresas "Grupo Mareógrafo, S. A. de C.V." y "CMM Calibrador, S.A de C.V.", y los C.C. Emma Tamez Chapa y Onofre González Cantú. Las partes me dieron por presentado y tomaron conocimiento de mi designación, firmando de conformidad, según consta por escrito en la minuta respectiva (ANEXO 3).	

01 de noviembre de 2017.- Atendiendo la petición de las partes y anteponiendo el principio de Buena Fe establecido en el Artículo 19 de los Lineamientos, gestioné sitio neutral para realizar la reunión por lo que en cumplimiento a la fracción I del artículo 21 de los Lineamientos, a las 12:00 horas del 01 de noviembre de 2017 me constituí en una de las salas de juntas de la COPARMEX Nuevo Leon en Monterrey, N.L., para participar en el proceso de negociación al que fui designado.

Los asistentes a la reunión se identificaron y acreditaron su representación, aceptando mutuamente sus personalidades, dando paso a la discusión de sus argumentos, observando lo siguiente:

Los Apoderados de los C.C. Emma Tamez Chapa y Onofre González Cantú, insistieron en que los Representantes de las empresas contratistas les reconocieran supuestos acuerdos tomados anteriormente entre las partes, básicamente:

Que la modalidad de contratación fuera arrendamiento, alegando pagos por un monto de \$350,000.00 mensuales. Cabe señalar que en los antecedentes documentales proporcionados por los Apoderados de los propietarios se observa un proyecto de contrato de arrendamiento sin firma entre las partes (ANEXO 4). Los Representantes de las empresas contratistas manifestaron que no aceptan el arrendamiento, indicando que en todo caso, propondrían la adquisición de los terrenos.

El pago de daños a Bienes Distintos a la Tierra y perjuicios, tanto en la superficie de interés como en supuestas áreas segregadas sin especificar dimensiones, mostrando únicamente un documento apócrifo denominado "ejercicio de pastas" (ANEXO 5). Respecto a este planteamiento, los Representantes de las empresas contratistas solicitaron tiempo para su análisis a fin de entenderlo.

Por su parte, los Representantes de las empresas contratistas, no presentaron propuesta de acuerdo para la contraprestación, pidiendo una nueva reunión para presentarlas.

ANÁLISIS DE DOCUMENTACIÓN:

De acuerdo al expediente entregado por la SENER y la documentación proporcionada por las partes, se observa que a la fecha:

Mediante comunicado sin número y sin fecha (ANEXO 6), Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., dio aviso de Nuevo Operador al C. Onofre González Cantú.

Con comunicado sin número de fecha 26 de octubre de 2016 (ANEXO 7), en el que se considera como Asunto: Reunión de Ocupación Superficial, "Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.", propone a los C.C. Onofre González Cantú y Lic. Cosme A. Cerecedo, llevar a cabo una reunión el 5 de noviembre de 2016 a las 14:00 horas en la ciudad de Monterrey, N.L. Este documento demuestra los intentos de negociación iniciados desde octubre de 2016 y de los cuales existen diversos correos electrónicos, sin que se haya concretado algún acuerdo notable hasta antes de la emisión de los avisos de interés por parte de las empresas contratistas.

Las empresas contratistas expresaron a los propietarios de los terrenos por escritos, de fecha 12 de mayo de 2017, recibidos por los propietarios el 15 de mayo del año en curso, su interés por usar, gozar, afectar o en su caso adquirir, superficies de 01-11-78.00 y 13-11-07.37 hectáreas del Rancho "Salinillas", municipio de China, N.L., para desarrollar los proyectos consistentes en operación, mantenimiento, ampliación, rehabilitación y en su caso, construcción de nuevas obras, para la extracción y explotación de hidrocarburos en los campos "Calibrador" y "Mareógrafo", respectivamente, anexando descripción del proyecto y de las áreas de interés, así como los alcances, beneficios y posibles riesgos del proyecto, en cumplimiento a lo establecido en la fracciones I y II del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos. (ANEXO B).

El plazo establecido en el Artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, para el proceso de negociación del uso y ocupación superficial, da inicio a partir del 15 de mayo de 2017 (fecha en que los propietarios reciben los avisos de interés por parte de las compañías) y se realiza entre los propietarios de los terrenos, debidamente representados por sus apoderados y los representantes de las empresas, en cumplimiento al artículo 100 de la Ley de Hidrocarburos.

Mediante comunicado CAL-MAR-SEN-NL01/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, recibido en la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la SENER el 29 de mayo de 2017 y del cual se indica copia a la Unidad de Utilización del Suelo para proyectos de Energía e Inversiones Físicas de los Fondos Mineros de la SEDATU, (ANEXO 9), el Ing. Roberto García Caro, en su calidad de apoderado de las empresas "CMM Calibrador, S.A. de C.V." y "Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.", notifica que sus empresas representadas han iniciado negociaciones con los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa tendientes a establecer la contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce y afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar actividades de extracción de hidrocarburos, que se llevarán a cabo como parte del Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Calibrador, al amparo del contrato de licencia CNH-R01-L03-A03/2015 y el Proyecto de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Campo Mareógrafo, al amparo del contrato de licencia CNH-R01-L03-A12/2015, en cumplimiento a la fracción IV del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos y al primer párrafo del artículo 74 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos. El Anexo 9, incluye oficio de la SENER 117.- DGAANOS.509/2017.

El 28 de julio de 2017, los Apoderados de los propietarios promovieron Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial en contra de "CMM Calibrador, S.A. de C.V." y otros, así como en contra de "Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V." y otros. Estos documentos se anexan al presente informe como Anexos 19 y 20.

Mediante oficio ST/CTDTS/002/2017 de fecha 11 de octubre de 2017, la Mtra. Elizabeth Castro Sánchez, Secretaria Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la SENER, notifica al Ing. Roberto García Caro, apoderado legal de las empresas "CMM Calibrador, S.A. de C.V." y "Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.", el Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017. (ANEXO 10)

Mediante oficio ST/CTDTS/003/2017 de fecha 11 de octubre de 2017, la Mtra. Elizabeth Castro Sánchez, Secretaria Técnica del Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la SENER, notifica al Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, apoderado legal de los CC. Emma Tamez Chapa y Onofre González Cantú, el Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017 (ANEXO 11).

Lo asentado en los dos últimos párrafos, en cumplimiento a la Fracción III del Artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos y la Fracción I y párrafo final del Artículo 69 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos.

Cabe señalar que a la fecha no se había pactado la forma o modalidad de uso, goce, afectación o en su caso, adquisición para el desarrollo de los proyectos, por lo que no se da cumplimiento a la Fracción V del Artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.

También no se había acordado la contraprestación, por lo que no se da cumplimiento a las Fracciones de la VI a la IX del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.

Finalmente prevaleció la buena disposición entre las partes, lográndose los acuerdos establecidos en la minuta que se anexa al presente informe (ANEXO 12).

ENTREVISTAS CON LAS PARTES.

De conformidad a la fracción II del artículo 21 de los Lineamientos, este mismo día realice una entrevista por separado con cada una de las partes, a fin de verificar y en su caso ratificar, condiciones y documentación del proceso de negociación conforme a lo establecido en los artículos 100, 101 y 103 de la Ley de Hidrocarburos.

Como resultado de estas entrevistas se observa:

- a).- Los propietarios de los terrenos y sus apoderados tienen acreditada la propiedad y su personalidad.
- b).- Las empresas tienen aceptada por su contraparte, la representación de quienes intervienen en la negociación.

En razón de los dos incisos anteriores, se asume que las negociaciones se llevan a cabo dentro del marco del artículo 100 de la Ley de Hidrocarburos.

- c).- Existen avisos de interés por parte de las empresas a los propietarios de los terrenos conforme lo señala la fracción I del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.

Anexo a los avisos de interés a los propietarios se les entregó:

Descripción breve de los Proyectos.

Descripción de las áreas manifestadas en el aviso de interés.

- d).- Existen las notificaciones a la Secretaría de Energía del inicio de negociaciones, según lo señala la fracción IV del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.
- e).- No se tiene definida la superficie de afectación.
- f).- Existen los tabuladores de valores promedio de la Tierra emitidos por el INDAABIN señalados en el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos. Número de secuencial 02-17-1157, Genenco G-04120-A-ZNB (ANEXO 13) y pese a que el aviso de interés presentado por las empresas a los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa los indican como anexo, sus apoderados argumentan desconocerlos. La empresa dice haberlos entregado basándose en el acuse de recibo de los avisos de interés.
- g).- Los apoderados de los propietarios manifiestan que en ningún momento han objetado a las empresas, el acceso a los terrenos.
- h).- No está definida la propuesta de contraprestación ni la modalidad de contrato para el uso y ocupación superficial de los terrenos motivo de interés.
- i).- Si bien el inciso a) de la Fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos refiere al derecho de los propietarios para que la contraprestación que se pacte cubra, según sea el caso el pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos a 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 la propiedad; por un lado los Apoderados de los propietarios los reclaman, mientras que los Representantes de las empresas manifiestan improcedente el reclamo. Sin embargo es de hacer notar que ninguna de las partes muestra algún documento o estudio oficial mediante el cual cada quien sustente técnicamente sus argumentos.

08 de noviembre de 2017.- De conformidad a la convocatoria acordada entre las partes y de acuerdo a la fracción I del artículo 21 de los Lineamientos, me constituí en el domicilio ubicado en Calle Costa Rica No. 123, Col. Vista Hermosa en Monterrey, N.L., a efecto de participar en la reunión celebrada entre las partes.

En esta reunión, se desahogaron los compromisos establecidos en la minuta de la reunión celebrada el 01 de noviembre de 2017, por lo que los Representantes de las empresas entregaron a su contraparte planos de las áreas afectadas, estableciendo una superficie de 21.6 Hectáreas la cual será revisada por los representantes de los C.C. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa.

Asimismo, los Representantes de las empresas entregan a los apoderados de los propietarios de los terrenos, escrito sin número, fechado el mismo día (ANEXO 14), mediante el que:

- 1.- Describen las áreas de afectación.
- 2.- Proponen 0.5% como porcentaje de extracción comercial de hidrocarburos, conforme a la fracción VI, inciso C del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.
- 3.- Respecto a las afectaciones de bienes o derechos distintos a la tierra, así como a la previsión de daños y perjuicios que enumera el artículo 101, fracción VI, inciso A, de la Ley de Hidrocarburos, se argumenta que los daños y perjuicios preexistentes en los terrenos fueron ocasionados por el operador anterior, por lo que indican que es improcedente su pago y que los pasivos sociales que estén pendientes de cubrir por el operador anterior, se le deberán requerir directamente a él.
- 4.- Proponen la formalización de un contrato de ocupación superficial por un término de 10 años, con dos periodos de prórroga, el primero por 10 años y el segundo por 05 años, dando un total de 25 años. El área de afectación es un total de 21-61-46.291 hectáreas, con un pago de \$35,662.00 por hectárea, que se actualizaría conforme al índice de precios de consumo. Esta propuesta económica conforme a los Tabuladores de valores promedio a la tierra emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Finalmente, manifiestan en el caso de existir un acuerdo mutuo entre las partes, los C.C. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa, se desistan y abstengan de interponer cualquier tipo de proceso judicial en contra de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y CMM Calibrador, S.A de C.V.

Por su parte, los apoderados de los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa acusaron de recibida la información y a su vez entregaron un par de documentos denominado uno de ellos "ejercicio de ganado en pastas" y otro en el que presentan un cálculo de rentas. Toda la documentación generada en la reunión se adjunta a la minuta que se identifica como Anexo 15 al presente informe.

Las partes acordaron que la información sea revisada, ratificando su mutua disposición para aclarar las dudas que surjan, por lo que aceptaron extender el periodo de negociación en vías de lograr un acuerdo.

Se anexa minuta y documentación correspondiente (ANEXO 15).

3. Mencionar y enunciar los documentos con los que registre, verifique y analice el proceso de negociación.

MARCO NORMATIVO:

Ley de Hidrocarburos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de agosto de 2014.

Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014.

Acuerdo por el que se da a conocer el formato para notificar a la Secretaría de Energía del inicio de las negociaciones para el uso, goce, afectación, o en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar diversas actividades previstas en la Ley de Hidrocarburos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de marzo de 2016.

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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de junio de 2016

Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o Multeros de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el País, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 2016

Acuerdo por el que se da a conocer el modelo de formato de notificación de aviso de inicio de negociaciones para el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de agosto de 2017.

Tabuladores de Valores promedio de la Tierra emitidos por el INDAABIN, secuencia 02-17-1157, genérico G-04120-A-ZNB, de fecha 25 de abril de 2017.

DOCUMENTACION PROPORCIONADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPACTO SOCIAL Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL DE LA SECRETARÍA DE ENERGÍA:

Oficio ST/CTDTS/004/2017 de fecha 11 de octubre de 2017 (ANEXO 16).

Escrito del 25 de abril de 2017, suscrito por los CC. Onofre González Cantú y Cosme Artemio Cercedo Gutiérrez, y copia de respuesta de la Secretaría de Energía realizada mediante oficio 117-DGISOS 450/2017 del 19 de junio de 2017 (ANEXO 17)

Avisos de interés de las empresas CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., dirigido a los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa, ya identificado como Anexo 8.

Aviso de inicio de negociación de las empresas Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y CMM Calibrador, S.A. de C.V. de fecha 19 de mayo de 2017, y copia de la respuesta realizada mediante el oficio 117-DGAANOS 509/2017 del 15 de junio de 2017, ya identificado como Anexo 9.

Escrito de solicitud de designación de Testigo Social por el representante de los propietarios de la tierra de fecha 30 de agosto de 2017, presentado ante la Secretaría de Energía el 13 de septiembre de 2017. (ANEXO 18)

DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR LOS APODERADOS DE LOS PROPIETARIOS:

Poder General para pleitos y cobranzas y actos de administración, otorgado a su favor por los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa en fecha 30 de agosto de 2017 (ANEXO 19)

Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial promovida por Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa vs CMM Calibrador, S.A. de C.V. y otros de fecha 28 de julio de 2017. (ANEXO 20)

Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial promovida por Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa vs Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y otros de fecha 28 de julio de 2017, con anexos (ANEXO 21)

<p>Acuerdo del C. Secretario encargado del despacho del Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y de Trabajo en el Estado de Nuevo León respecto del expediente 126/2017-I-A, promoción 8877, de fecha 27 de junio de 2017 (ANEXO 22)</p> <p>Acuerdo del C. Secretario encargado del despacho del Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y de Trabajo en el Estado de Nuevo León respecto del expediente 126/2017-VIII-A, promoción 8878 de fecha 27 de junio de 2017 (ANEXO 23)</p> <p>Oficio 117.-DGISOS 795/2017 (ANEXO 24)</p> <p>Cuestionario presentado a los representantes de las empresas el 19 de octubre de 2017. (ANEXO 25)</p> <p>DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR LAS EMPRESAS CMM CALIBRADOR, S.A. DE C.V. Y GRUPO MAREÓGRAFO, S.A. DE C.V.</p> <p>Escritura Pública 34,783 referente a la constitución de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V (ANEXO 26)</p> <p>Escritura Pública 34,784 referente a la constitución de CMM Calibrador, S.A. de C.V. (ANEXO 27)</p> <p>Cronología de hechos con anexos (ANEXO 28).</p>
<p>4. Señalar los hechos e incidentes relevantes observados durante el proceso de negociación:</p> <p>a) Hechos:</p> <p>a.1- El 19 de octubre de 2017.</p> <p>No obstante ser del conocimiento de los asistentes que el objetivo de la reunión celebrada en el rancho "Salinitas", municipio de China, N.L., era únicamente para mi presentación como Testigo Social, concluida ésta, el Lic. Cosme Cerecedo Gutiérrez, apoderado de los CC. Emma Tamez Chapa y Onofre González Cantú insistió en que los representantes de las empresas CMM Calibrador y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., dieran respuesta a un cuestionario que les presentó, dando lugar a un intercambio de opiniones entre las partes de manera desordenada, dispersa en conceptos, con ánimos exaltados por momentos, sin tener definidas las voces que intervenían y totalmente al margen de la Normatividad expresada en la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento. Los Representantes de las empresas insistieron en programar una próxima reunión la cual se acordó realizarla el 01 de noviembre de 2017 a las 12.00, en la ciudad de Monterrey en sede aún por confirmar.</p> <p>Asimismo, el Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez hizo entrega a los representantes de las empresas, de notificaciones mediante las cuales solicita a nombre de sus representados el pago del tres por ciento del porcentaje previsto en el inciso C, de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.</p> <p>Al término de la discusión el Lic. Cosme Cerecedo Gutiérrez me entregó fotocopias de documentación consistente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuestionario con el que interpeló a los representantes de las empresas, ya identificado como Anexo 23. • Notificaciones mediante las que se solicita el porcentaje previsto en el inciso C, de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos (ANEXO 29) • Antecedentes de las Diligencias de jurisdicción voluntaria 125/2017-VIII-A y 126/2017-I-A, ya identificados como Anexos 19,20, 21 y 22.

Solicitandome insistentemente que con esa documentación elaborara un reporte de violaciones al procedimiento.

Esta documentación fue entregada sin aceptación de vista por parte de los representantes de las empresas.

La jornada incluyó un recorrido parcial por el rancho "Salinillas", finalizando en la estación de recolección de gas ubicada en el mencionado rancho.

a.2- El 21 de octubre de 2017.

Recibo correo electrónico del buzón colegal@hormas.com (ANEXO 30) firmado por Carlos Alberto Soto Zertuche (quien no asistió a la reunión de presentación del Testigo Social), mensaje que a continuación se transcribe sin alteraciones en su contenido, adaptándolo al tamaño de letra del formato y en cursiva para resaltar la redacción :

Ing. Pedro León Paredes, en nombre de mis representados los CC. Emma Taméz Chapa y Onofre González Cantú y mio agradecemos su participación y asistencia este pasado 19 de octubre en el Rancho "Salinillas" toda vez que era indispensable y necesario la participación de la figura de un testigo social, para poder documentar las diversas inconformidades ante autoridades administrativas, mismas que se hicieron constar en los documentos entregados a usted personalmente ese mismo día en que nos vimos y que esta misma documentación estuvo a disposición de las contratistas antes de ser entregada a usted y de la cual ellos tienen copia.

Debido a que aún no vence el plazo de las 48 horas, para que Usted genere y entregue el reporte de irregularidades ante la DGISOS y a la SEDATU, le hago llegar copia del Oficio No. 117.DGISOS.795/2017, expedido por el Director de Impacto Social y Uso y Ocupación de la Secretaría de Energía, y el cual me fuera notificado por correo electrónico al término de la reunión sostenida con Usted, por eso la imposibilidad material de entregarla a Usted en dicho momento,

Oficio el anterior que ampara que desde hace tiempo le fueron notificadas y externadas diversas violaciones al procedimiento para el Uso y Ocupación en perjuicio de mis representados, violaciones que también, se señalaron y notificaron en las demandas de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial y anexos que igualmente se le entregaron a usted y a las contratistas CMM Calibrador, SA de CV, así como Grupo Mareógrafo SA de CV, para tal efecto, hago llegar el oficio de referencia para que Usted lo haga suyo y lo integre al reporte que violaciones que se le solicito elaborar el día de la reunión y que a su vez Usted debe de entregar a la DGISOS y a la SEDATU.

Petición que se realiza en términos del artículo 26 del ACUERDO por el que la Secretaría de Energía omite los Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país.

"Artículo 26 - En caso que del análisis de los Informes y Notificaciones de cuarenta y ocho horas se observen irregularidades en el proceso de negociación, la DGISOS deberá hacerlo del conocimiento de la SEDATU, para que ésta verifique el desarrollo de la negociación en el marco de sus atribuciones, y en términos de los artículos 74, segundo párrafo, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, y 99, segundo párrafo, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica."

En el Oficio que se le remite el Director de Impacto Social y Uso y Ocupación de la Secretaría de Energía el Mtro. Rodolfo Salazar Gil, hace énfasis sobre los alcances, facultades y obligaciones que faculta a los testigos sociales y alude que es a Usted, a quien corresponde documentar dichas irregularidades y violaciones al procedimiento, por lo tanto, ocurro a hacerle llegar dicho oficio para que se integre a la petición de denuncia de irregularidades realizada a Usted el día de su visita.

Cabe señalar que el director de la DGISOS en el Oficio No. 117.DGISOS.795/2017 de fecha 18 de octubre de 2017 y enviado un día después vía correo electrónico en la página 5 señalo que da conformidad que de

conformidad al artículo 85, fracción II, incisos h) e i), de la Ley de Hidrocarburos, corresponde a la Comisión Nacional de Hidrocarburos sancionar, entre otras, el incumplimiento de algunas disposiciones en materia de ocupación superficial. A lo que deja responsabilidad para quien tenga la facultad de documentar las irregularidades y violaciones al proceso mismo que fue señalado en escritos enviados a autoridades administrativas en fecha 25 de abril de 2017, mismo que obra y se encuentra anexo a las copias entregadas a usted.

Irregularidades que se hacen constar y las podrá Usted advertir dentro de los escritos de demandas y anexos de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial radicadas bajo los expedientes números 125/2017-VIII-A y 126/2017-I-A, ante el C. Juez Cuarto de Distrito en Materia Civil y del Trabajo en el Estado, dentro de dichas constancias destacan que las empresas CMM Calbrador SA de CV y Grupo Mareógrafo SA de CV,

1. NO han entregado la documentación con la que acrediten su dicho contenido en su aviso de interés de fecha 12 de mayo del 2017, es decir, indiquen el puesto que desempeña el C. ROBERTO GARCÍA CARO dentro de su compañía, la personalidad legal, poder o calificación de factor mercantil y/o calidad jurídica que tiene el C. ROBERTO GARCÍA CARO, para obligar a su mandante.

Incumplió lo previsto en las fracciones I y II del artículo 101 de la ley de hidrocarburos, pues a la fecha **SE HA NEGADO a mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción y SE HA NEGADO atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular del terreno**, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución.

SE HA NEGADO a proporcionar de manera física y en papel (originales, copias, copias certificadas):

- 1) La documentación con la que acredite su dicho, respecto de la misiva de fecha 22 de octubre del 2016, en la que se informó sobre el "cambio de operador" y la documentación con la que acredite su dicho de los siguientes puntos:
- 2) La información técnica de cada una de las actividades que va y está desarrollando con motivo del Contrato para la Extracción de Hidrocarburos bajo la modalidad de Licencia, No. CNH-R01-L03-A3/2015, y CNH-R01-L03-A12/2015, cito de manera enunciativa más no limitativa, planos, diagramas de flujo, planos eléctricos, planos mecánicos, planos hidráulicos, planos de ingeniería civil, planos de construcción, estudio de mecánica de uso de suelo, layout y know how del proyecto en cada una de sus áreas y de cada actividad que esta o pretende desarrollar, estados financieros de los últimos 5 años, georreferencia y plano de ubicación de los gasoductos, líneas de descarga, estación de recolección, equipos e infraestructura.
- 3) Indique de forma precisa y con georreferencia de las áreas y superficies donde "no" se pueden realizar los movimientos de tierra llamada también "roturación" la cual es necesaria para propiciar el mejoramiento y aprovechamiento del suelo, técnica la anterior, que sirve como regenerador del suelo y con ello obtener mejores "pastas", que es el alimento de engorda para los semovientes que posee, pues como se dijo, el arrendador se dedica a la ganadería y requiere de mover el ganado de un lugar a otro dentro de sus propiedades y de las áreas no arrendadas para realizar la técnica de barbecho o rastrojo y la roturación de la tierra para el mejoramiento del suelo y de las pastas.
- 4) Se informe a detalle los trabajos operativos y consecuencias de estos, que desarrollará con motivo de las actividades a su cargo en los terrenos propiedad de mi representada.
- 5) Una relación de los posibles daños y perjuicios a los bienes propiedad de mi representado que pueden ocasionar las actividades que desarrolla, debiendo de satisfacer los tubos: ambientales, de rehabilitación y restauración de suelo, afectación al subsuelo, afectación y contaminación a las fuentes externas y de acopio de agua, contaminación de agua del subsuelo, en áreas donde se encuentran.
- 6) Proporcione copias certificadas por autoridad competente de los siguientes permisos y

licencias "vigentes" expedidos por autoridades Federales, Estatales y Municipales para la operación y funcionamiento de su establecimiento comercial. Cito de manera enunciativa más no limitativa, Manifestación de Impacto Ambiental, Estudio Técnico Justificativo, Licencia Única Ambiental, Cambio de Uso de Suelo Forestal, Comprobante de pago al Fondo Nacional Forestal delimitación de las zonas de amortiguamiento ambiental, Licencia de Construcción actualizada, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Funcionamiento, permiso de emisión de polvos a la atmósfera y calidad de emisiones totales descargadas a la atmósfera, permiso o concesión de descarga de aguas residuales y de aprovechamiento de aguas subterráneas y superficiales, Certificado de Industria Limpia, Certificado de Calidad Ambiental, Identificación de Calidad de Contaminación al Suelo y Subsuelo, en que fecha fue la última auditoría e inspección en materia ambiental y el número del expediente y resultado de dicha inspección, en que fecha fue la última auditoría e inspección realizada por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente y el número del expediente y resultado de dicha inspección.

7) Indique e identifique las zonas de salvaguarda que señala el artículo 61 del reglamento de la ley de Hidrocarburos.

8) Para el seguimiento de lo dispuesto por los artículos 101 al 117 de la ley de Hidrocarburos, SE HA NEGADO a designar a un apoderado que cuente con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y UN PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, NOTARIADO E INSCRITO ANTE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, el cual deberá de ser expedido en términos de los dos primeros párrafos del artículo 2448 del Código Civil de Nuevo León y/o el que corresponda en todos los Estados de la República, para el seguimiento de las negociaciones de el arrendamiento de los inmuebles propiedad de mi representado y pago de las pensiones rentarias vencidas y por vencer.

9) SE HA NEGADO a entregar del contrato de arrendamiento de fecha 12 de mayo del 2017 descrito en el antecedente CUARTO, que me fuera retenido.

10) SE HA NEGADO a proporcionar la documentación que acredite que tiene contratado y esta vigente el seguro que refiere el artículo 56 fracción V de la Ley de Hidrocarburos.

Por otra parte, y toda vez que dentro de la reunión de fecha 19 de octubre del 2017, las partes (mis representados y las empresas CMM Calibrador, SA de CV y Grupo Mareógrafo SA de CV,) alcanzamos diversos acuerdos, como lo fueron, convenir un arrendamiento respecto de inciso B) de la fracción VI, del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, así mismo, alcanzamos como acuerdos: el plazo del arrendamiento sería por la misma vigencia de los contratos de concesión, el precio de renta por cada una de las tres "áreas de interés" a razón de \$350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100, m.n.), como lugar de pago el domicilio de mis representados, el objeto del arrendamiento serían las tres "áreas de interés", motivo por el cual solicito de forma expresa y con fundamento en el artículo 20 fracciones II y III del acuerdo antes citado, solicito que **INFORME** a la DGISOS y a la SEDATU, el desarrollo de las negociaciones y **los acuerdos alcanzados por las partes ante su presencia el 19 de octubre del 2017.**

INFORME también que adicionalmente a estos acuerdos ante su presencia, se les notifico a dichas empresas la propuesta económica de mis representados respecto de inciso C) de la fracción VI, del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.

Por último, solicito que se nos proporcionen copia de cada una de las minutas, informes, reportes y/o notificaciones que Usted entregue a la a la DGISOS y a la SEDATU, por esta vía electrónica, en términos

Por lo antes señalado ocurro a solicitarle de la manera más atenta lo siguiente:

Primero. **Anexe de favor a su expediente para su valoración y atención el correo y oficio 117.DGISOS.795/2017 del Director de Impacto Social y Uso y Ocupación de la Secretaría de Energía el Mtro. Rodolfo Salazar Gil en nos da contestación al escrito enviado por mi persona en fechas 14 y 30 de agosto del presente año en el cual hace referencia y funda las facultades del testigo social con respecto a señalar las violaciones en el procedimiento conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.**

Segundo. **Realice los INFORMES a la DGISOS y a la SEDATU de los acuerdos alcanzados por las partes ante su presencia el 19 de octubre del 2017.**

Tercero. Que está su disposición y del arrendatario las contratistas Galbrador y Grupo Marcógrala las oficinas ubicadas en Calle Costa Rica No. 123, Col. Vista Hermosa, Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León para nuestra próxima reunión señalada el día 1 de noviembre de 2017.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo, así como tenga a bien saber que hemos estado en la mejor disposición.

Gracias, saludos

Lic. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez

Representante Legal de los CC. Emma Taméz Chapa y

Onofre González Cantú

CARLOS ALBERTO SOTO ZERTUCHE
<http://asesoriadefito.com>

CEC.PROF.3705710
 MDP.4710523
 MDF.5443868
 ESP.6673427

COSTARICA123
 COL.VISTAHERMOSA
 MPIO DE MONTERREY, N.L.
 C.P.64620.
 TEL:(81)83-42-99-32
 83-48-10-15

Hasta aquí la transcripción del correo citado, el cual da la impresión que se buscó confundir e influir en las apreciaciones y reporte que se deben emitir conforme al artículo 22 de los "Lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el País", toda vez que la reunión celebrada el 19 de octubre de 2017 fue convocada exclusivamente para mi presentación ante las partes, conforme lo establece el artículo 18 de los "Lineamientos" y de acuerdo a la minuta respectiva firmada de conformidad por las partes, no constituyendo una reunión de negociación para el uso y ocupación superficial de las tierras.

b) Incidentes:

b.1- El 01 de noviembre de 2017.

Previo al inicio de la reunión celebrada en la sala de juntas de la COPARMEX, Nuevo León, ubicada en la Ciudad de Monterrey, N.L., el Lic. Carlos Soto Zertuche, representante de los CC. Emma Tamez Chapa y Onofre González Cantú públicamente me pide le informe si envié notificación de 48 horas sobre las supuestas violaciones a los derechos de sus representados. En respuesta le recordé que las funciones como Testigo Social están definidas en el Artículo 20 de los Lineamientos y que como tal los informes que se generen en mi actuación son enviados a la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial de la SENER.

<p>5. Precisar los aspectos que hayan facilitado u obstaculizado el proceso de negociación.</p> <p>ASPECTOS FACILITADORES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Facilidades de acceso al rancho por parte de los propietarios, sin obstruir las actividades de las empresas. - Apertura de las partes para continuar negociando. - Celebrar reunión en sitio neutral. - Disposición manifiesta por parte de los apoderados de los propietarios para desistirse de los recursos legales interpuestos, una vez alcanzados los acuerdos. - Entendimiento del negocio por ambas partes. <p>ASPECTOS QUE OBSTACULIZAN EL PROCESO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las partes carecen de dictámenes técnicos o avalúos para fundamentar el reclamo o defensa por reclamos de conceptos a indemnizar por daños o perjuicios, lo cual los vuelve subjetivos. - Diferencias en las propuestas de contraprestación, ya que por parte de los propietarios proponen un contrato de arrendamiento, mientras que los representantes de las empresas originalmente proponían la compra venta de los terrenos, consistiendo su última oferta en formalizar un contrato de ocupación superficial. - Inexistencia de referencias para determinar el porcentaje que le corresponderá a los propietarios de los terrenos, una vez que el proyecto haya alcanzado la extracción comercial a la que hace referencia el inciso c), de la fracción VI del Artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos. - Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovidas por los apoderados de los propietarios sobre notificación e interpretación judicial respecto de CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.
<p>6. Conclusión: destacar de manera clara y sintética los aspectos relevantes observados durante el proceso de negociación y, en su caso, los incidentes o las posibles violaciones a los derechos de alguna de Las Partes que hayan dado origen a la Notificación de cuarenta y ocho horas.</p> <p>Conclusión:</p> <p>Las partes se reconocen mutuamente para llevar a cabo el proceso de negociación, destacando que por parte de los propietarios de los terrenos la función recae por completo en sus apoderados.</p> <p>En las reuniones de negociación que presencié, se manifestó intención de cumplir con la normatividad, prevaleciendo respeto mutuo, sin embargo se percibe desconocimiento de un procedimiento específico y de estudios técnicos o avalúos particulares para fundamentar algunos conceptos de indemnización por ejemplo: los impactos en daños a bienes distintos a la tierra y posibles perjuicios por el proyecto, lo cual ocasiona discusiones carentes de argumentos consolidados, además del alargue de las negociaciones para gestionar todo lo relativo al uso y ocupación superficial.</p> <p>Del análisis de los antecedentes documentales, se observa que el primer contacto entre los propietarios de los terrenos y los representantes de las empresas se dio el 22 de octubre de 2016 para dar aviso del cambio de operador y que el 12 de mayo de 2017, CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., presentaron los avisos de interés a los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa, quienes lo recibieron el 15 de mayo de 2017. En este periodo, se efectuaron pláticas de negociación, consentidas entre las partes, al margen de la normatividad establecida en el Capítulo IV</p>

de la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, por lo que al carecer de la formalidad debida se originaron escenarios de supuestos acuerdos, carentes de sustento técnico y económico.

Durante el proceso no observé violaciones a los derechos de las partes, por lo que no se generó ninguna notificación de 48 horas.

Conforme al Artículo 18 de los Lineamientos, mi participación como Testigo Social en este proceso, concluyó el 10 de noviembre de 2017 en razón del vencimiento del plazo legal para efectuar las negociaciones.

Mencionar y relacionar los documentos que adjunte.

ANEXO 1.- Comunicado sin número de fecha 17 de octubre de 2017, dirigido al C. Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez.

ANEXO 2.- Comunicado sin número de fecha 17 de octubre de 2017, dirigido al apoderado de las empresas CMM Calibrador, S.A. de C.V. y Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.

ANEXO 3.- Minuta del 19 de octubre de 2017 y anexos:

- Lista de asistencia.
- Funciones del Testigo Social.

ANEXO 4.- Propuesta de Contrato de Arrendamiento.

ANEXO 5.- Ejercicio de pastas.

ANEXO 6.- Comunicado sin número y sin fecha, de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V., de aviso de Nuevo Operador al C. Onofre González Cantú.

ANEXO 7.- Comunicado sin número de fecha 26 de octubre de 2016.

ANEXO 8.- Avisos de interés.

ANEXO 9.- Comunicado CAL-MAR-SEN-NL01/2017 de fecha 19 de mayo de 2017.

ANEXO 10.- Oficio ST/CTDTS/002/2017 de fecha 11 de octubre de 2017.

ANEXO 11.- Oficio ST/CTDTS/003/2017 de fecha 11 de octubre de 2017.

ANEXO 12.- Minuta del 01 de noviembre de 2017 y anexos:

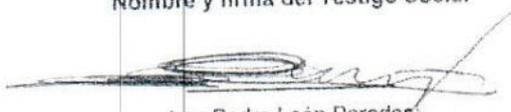
- Lista de Asistencia

ANEXO 13.- Tabulador de Valores Promedio de la Tierra emitidos por el INDAABIN, secuencial 02-17-1157, genérico G-04120-A-ZNB, de fecha 25 de abril de 2017.

ANEXO 14.- Escrito de fecha 08 de noviembre 2017, firmado por el Representante Legal de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y CMM Calibrador, S.A. de C.V.

ANEXO 15.- Minuta del 08 de noviembre de 2017 y anexos:

- Lista de asistencia.
- Escrito de fecha 08 de noviembre 2017, firmado por el Representante Legal de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y CMM Calibrador, S.A. de C.V.
- Juegos de planos de afectación (plano general y cinco individuales).
- Ejercicio de ganado en pasto.

<ul style="list-style-type: none"> • Cálculo de rentas. <p>ANEXO 16.- Oficio ST/CTDTS/004/2017 de fecha 11 de octubre de 2017.</p> <p>ANEXO 17.- Escrito del 25 de abril de 2017, suscrito por los CC. Onofre González Cantú y Cosme Artemio Cerecedo Gutiérrez, y copia de respuesta de la Secretaría de Energía realizada mediante oficio 117.-DGISOS.450/2017 del 19 de junio de 2017.</p> <p>ANEXO 18.- Escrito de solicitud de designación de Testigo Social por el representante de los propietarios de la tierra de fecha 30 de agosto de 2017, presentado ante la Secretaría de Energía el 18 de septiembre de 2017</p> <p>ANEXO 19.- Poder General para pleitos y cobranzas y actos de administración, otorgado por los CC. Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa en fecha 30 de agosto de 2017.</p> <p>ANEXO 20.- Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial promovida por Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa vs CMM Calibrador, S.A. de C.V. y otros de fecha 28 de julio de 2017.</p> <p>ANEXO 21.- Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación e Interpelación Judicial promovida por Onofre González Cantú y Emma Tamez Chapa vs Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V. y otros de fecha 28 de julio de 2017, con sus anexos consistentes en 98 hojas útiles</p> <p>ANEXO 22.- Acuerdo del C. Secretario encargado del despacho del Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y de Trabajo en el Estado de Nuevo León respecto del expediente 126/2017-I-A, promoción 8877, de fecha 27 de junio de 2017.</p> <p>ANEXO 23.- Acuerdo del C. Secretario encargado del despacho del Juzgado Cuarto de Distrito en Materias Civil y de Trabajo en el Estado de Nuevo León respecto del expediente 126/2017-VIII-A, promoción 8878 de fecha 27 de junio de 2017.</p> <p>ANEXO 24.- Oficio 117.-DGISOS.795/2017.</p> <p>ANEXO 25.- Cuestionario presentado a los representantes de las empresas el 19 de octubre de 2017.</p> <p>ANEXO 26.- Escritura Pública 34,783 referente a la constitución de Grupo Mareógrafo, S.A. de C.V.</p> <p>ANEXO 27.- Escritura Pública 34,784 referente a la constitución de CMM Calibrador, S.A. de C.V.</p> <p>ANEXO 28.- Cronología de hechos.</p> <p>ANEXO 29.- Notificaciones mediante las que los apoderados de los propietarios solicitan el porcentaje previsto en el inciso C. de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos.</p> <p>ANEXO 30.- Correo electrónico de fecha 21 de octubre de 2017.</p>
<p>Atentamente</p> <p>Nombre y firma del Testigo Social</p>  <p>Ing. Pedro León Paredes Testigo Social 2017-SENER-DGISOS-TS.015</p>

Fuente: el autor.

5.3. Formas de iniciar el proceso coactivo.

Por lo previsto en el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos²³⁶ pasado el plazo de 180 días, y de no existir un acuerdo entre las partes el asignatario o contratista deberá decidir la vía que quiere seguir.²³⁷

Existen dos modalidades que se pueden seguir; la primera es meramente el procedimiento coactivo, y la segunda es un proceso administrativo de mediación. Por ser nuestro objeto de estudio la primera modalidad, explicaremos la segunda, es decir, la mediación, para después concentrarnos en el proceso coactivo.

Es importante señalar que cualquiera que sea la vía, esta decisión solamente puede ser tomada por el asignatario o contratista, y no se impone un plazo para realizarla, pues solamente se indica el plazo de 180 días, lo que perjudica al propietario, pues si el asignatario o contratista se niega a una negociación y solamente espera a que el tiempo pase y no se señaló una contraprestación o indemnización por el uso, goce o afectación del predio, el propietario se encuentra obligado a no impedirle el paso a sus predios y permitir la afectación del mismo, pues de lo contrario estaría obstaculizando una actividad estratégica considerada de utilidad pública, por lo que esta situación deja en desventaja a los propietarios respecto del asignatario o contratista, que puede continuar con sus actividades y afectar el predio o bienes que necesite sin necesidad de pagar una contraprestación, pues de conformidad con nuestro sistema jurídico el propietario no puede forzar una obligación respecto el operador.

5.3.1. Mediación ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

El procedimiento de mediación ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano es una de las formas administrativas que permite continuar

²³⁶ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, "Ley de hidrocarburos", *op. cit.*

²³⁷ *Ibíd.*

con el proceso de negociación, pero ahora con la intervención de dicha autoridad administrativa esta mediación se encuentra regulada por el precepto 107 de la Ley de hidrocarburos, que establece las condiciones para la mediación y sus condiciones.²³⁸

Como ya pudimos observar, la Sedatu solamente fungirá como mediador en esta etapa de la negociación, sin embargo, sugerirá montos para establecer la contraprestación, además de la modalidad de uso, goce, afectación o en su caso adquisición; asimismo, ordenará avalúos en los términos del artículo 104 de la misma ley,²³⁹ en una mediación con un plazo de 30 días naturales, y en caso de fenecer el plazo será la Secretaría de Energía la que solicite a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que tramite ante el Ejecutivo federal la constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa, de conformidad con el artículo 108 de la Ley de hidrocarburos.²⁴⁰

Procederemos a estudiar la constitución de esta figura por ambas vías, la judicial y la administrativa.

5.4. Constitución de servidumbre legal de hidrocarburos.

Como se desprende del artículo 106 de la Ley de hidrocarburos, en su fracción I, se establece lo siguiente las condiciones que deben imperar al no existir acuerdos entre las partes.²⁴¹

Y como ya lo señalamos en el artículo 108 del mismo ordenamiento legal, hay plazos y tiempos para alcanzar acuerdos, de lo contrario la Secretaría de Energía y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano constituirán la servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa.²⁴²

Estos dos artículos establecen las dos vías de constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos; de acuerdo con la legislación que contempla una y otros

²³⁸ *Ibíd.*, artículo 107.

²³⁹ *Ibíd.*

²⁴⁰ *Ibíd.*

²⁴¹ *Ibíd.*, artículo 106.

²⁴² *Ibíd.*, artículo 108.

aspectos establecidos en el artículo 109 de Ley de hidrocarburos, relativos al derecho de tránsito de las personas, a la transportación y almacenamiento de materiales para la construcción, vehículos, maquinaria y toda clase de bienes.²⁴³

Como se desprende del artículo anteriormente citado, el primer párrafo comprende dicha servidumbre legal de hidrocarburos y establece el tiempo que puede durar la misma, mientras que en el segundo párrafo se establece a favor de quien se concede y las disposiciones que la rigen, asimismo, en el tercer párrafo se establecen las vías por las cuales se puede decretar la misma.

Debemos analizar la acción del procedimiento de servidumbre legal de hidrocarburos en sus dos vías, por lo cual debemos realizar una tabla comparativa respecto a la servidumbre legal de hidrocarburos en las vías administrativa y en la judicial (tabla 11).

Tabla 11.

	Vía judicial	Vía administrativa
Quien lo insta	De conformidad con el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos, ésta queda a elección del asignatario o contratista, pues puede elegir entre promover la servidumbre legal de hidrocarburos o comenzar una mediación con intervención de la Sedatu.	De acuerdo con lo establecido por el artículo 108 de la Ley de hidrocarburos, es la Secretaría de Energía la que solicita se inicie el procedimiento de constitución de servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa.
Que autoridad lo	Juez de distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario.	Ejecutivo federal

²⁴³ *Ibíd.*, artículo 109.

resuelve		
Cuando se puede promover	Se promueve una vez fenecido el plazo de 180 días para la negociación formal a que hace referencia el artículo 106 de la Ley de hidrocarburos.	Se promueve fenecido el plazo de 30 días naturales de la mediación ante la Sedatu, de acuerdo con el artículo 108 de la Ley de hidrocarburos.
Contraprestación	De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 110 de la Ley de hidrocarburos se establece que, tratándose de las demás modalidades de adquisición o afectación por figuras de derecho público, la indemnización respectiva se determinará considerando lo dispuesto en el artículo 104 y, en su caso, los valores de los avalúos que se obtengan conforme a la fracción II del artículo 107 de ésta ley.	De conformidad con el artículo 110 en su primer párrafo, la contraprestación se determinará con base en las propuestas que se hayan formulado conforme a la fracción II del artículo 107 de la presente Ley

Fuente: Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de hidrocarburos”, *op. cit.*

Capítulo. 6. Conclusiones

Como consecuencia de estudio de los derechos reales, tenencia de la tierra, derecho de propiedad, el dominio, suelo y subsuelo, las servidumbres y derecho de preferencia y el fenómeno de estudio, la estructura de la presente tesis nos permite llegar a conclusiones secuenciales que culminan en que el llamado “USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS”, corresponde solamente a una calificación o denominación normativa y de ninguna manera nos encontraremos sujetos ante ningún proceso para considerarse “per se” un procedimiento jurídico, ya que este solamente responde a un catálogo de opciones o de fases legales o trámites para que el permisionario o concesionario de un contrato de hidrocarburos, a su libre elección pueda optar por una de dichas opciones y logre constituir una servidumbre de hidrocarburos sobre las propiedades y superficies territoriales delimitadas y amparadas en la concesión de hidrocarburos mediante el pago de una contraprestación económica generalmente forzada en perjuicio del propietario o superficiatario.

La propiedad significa el control productivo del bien y sus accesiones; esto es, la exclusión de otros del uso de las cosas, la tierra principalmente, y en el tema abordado se ha tratado el subsuelo y lo que en él se encuentra para producir los bienes que el Estado pretenda controlar frente a terceros, como lo son en la especie los hidrocarburos, pudiendo ser incluidos otros bienes incluso aún no regulados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Bajo esta premisa conceptual se arriba a la facultad constitucional que tiene el Estado de ser el titular de los derechos reales de los bienes nacionales (legitimación), y del ejercicio del dominio sobre los mismos (libertad) y desde mi punto de vista afirmaré que el Estado es el titular primario o primigenio de todos los derechos reales de la propiedad y sus accesiones sin restricción o delimitación alguna territorial incluso hasta el centro de la tierra.

1. La primera conclusión de esta investigación corresponde que no se identificó ni en la Ley de hidrocarburos ni en su reglamento, ni por ningún autor de los

citados, concepto o definición alguna respecto de lo que debemos de entender por “ocupación superficial”.

Solo se identifica o referencia como un acto jurídico asequible al arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, ocupación temporal, compraventa, permuta y cualquier otra que no contravenga la ley, limitando su contexto a una forma o modalidad de uso, goce, afectación, en su caso, adquisición que se pacte deberá ser idónea para el desarrollo del proyecto en cuestión, por ello considero pertinente para este trabajo de investigación definirla y dejar establecido que debemos de entender por “*ocupación superficial*”, en específico a mi parecer arropar una definición propia y adecuada de “ocupación superficial”.

Para la Real Academia Española la palabra “*ocupación*” es polisémica ya que posee varios significados y en la especie acuñamos la descrita como: Modo natural y originario de adquirir la propiedad de ciertas cosas que carecen de dueño y proviene del latín *Occupatio -ōnis* ²⁴⁴

Por otra parte, la Real Academia Española establece que la palabra “superficial” es homonimia y corresponde a dos adjetivos, el primero que pertenece o relativo a la superficie y el segundo que esta o se queda en la superficie y proviene del latín *superficiālis*²⁴⁵

A mi consideración por ocupación superficial debe entenderse: ***el acto jurídico bilateral o coactivo de carácter temporal y restrictivo del dominio de los derechos reales, bienes y sus accesiones hasta la corteza terrestre para explorar y explotar hidrocarburos.***

2. La segunda conclusión corresponde que la norma no distingue al suelo del resto de las capas del subsuelo, ya sea en forma expresa o implícita, pues ni la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni la ciencia natural indican como distinguirlos para los propósitos del uso y ocupación superficial y mucho menos se establece de forma inequívoca cual es el límite, alcance material, técnico o territorial jurídico del contrato o concesión de hidrocarburos, sobre la totalidad de las capas del subsuelo que lo contemplan para estar en

²⁴⁴ Real Academia Española. <https://dle.rae.es/ocupaci%C3%B3n>

²⁴⁵ Real Academia Española. <https://dle.rae.es/superficial?m=form>

condiciones de delimitar el ejercicio material y técnico de dichas concesiones de hidrocarburos sujetas uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos sobre las diversas capas del suelo terrestre.

La doctrina en general poco ha manifestado sobre esta cuestión, pues considero que se ha incurrido en una limitada y filosófica idea de que *pertenece a la nación absolutamente todo lo que esté en el subsuelo*, sin embargo, restringidamente se ha enfocado dicho concepto desde una perspectiva civilista la cual que se limita a establecer *hasta dónde llega el derecho del propietario de la superficie*, siendo esta limitación como se dijo solo al subsuelo, pasando por alto el resto de las capas posteriores y diversas al simple subsuelo. ¿Hasta dónde llega en México el derecho del concesionario si el hidrocarburo se encuentra en una capa terrestre diversa al subsuelo?, y ¿hasta dónde llega el dominio del Estado sobre la concesión de hidrocarburos si en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos solo se considera la corteza o subsuelo?

Dando respuesta a los planteamientos antes señalados debemos dejar establecido que las concesiones de hidrocarburos no pueden hacerse efectivas sobre aquellos hidrocarburos que no se encuentren situados en la capa del subsuelo, siendo inválidas e inoperantes estas concesiones en superficies inferiores y diversas al subsuelo o corteza terrestre, pues la delimitación territorial de los derechos de dominio que el Estado brinda solo se puede ejercer sobre el subsuelo y se limitaría solamente a la primera capa de la corteza terrestre, esto tomando en cuenta que la geósfera se compone de cinco capas: corteza, manto superior, el manto (interno), núcleo interno y externo, y el subsuelo pertenece a la corteza terrestre, de ahí que se delimite el parámetro de ejecución de tales concesiones de hidrocarburos.

Por consiguiente, la concesión para la exploración y explotación de hidrocarburos se limita o restringe única y exclusivamente a aquellos hidrocarburos alojados en la corteza, por tanto un permisionario o concesionario no podría ejercer dichas actividades sobre una veta de hidrocarburos que se encuentre en el manto superior y resto de las capas terrestres, aun y cuando exista la tecnología y capacidad del concesionario para explotar dicho yacimiento.

Acorde al párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución delimita la operación o ejecución de la concesión a “trabajos subterráneos”, y en el quinto párrafo se consignan “aguas de las minas” y “aguas del subsuelo”, sin identificar el género o la especie, estableciendo un límite solamente respecto del subsuelo, más no así para el resto de las capas terrestres.

Concluyendo en esta tesis que las concesiones sujetas al uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos respecto de aquellos bienes que son propiedad de la nación están limitadas solamente a la explotación de la corteza, más no así al resto de las capas terrestres, dejando esta facultad potestativa reservada al Estado, es decir, el Estado Mexicano reserva para sí el uso y dominio de los hidrocarburos que estén situados en el resto de las capas terrestres hasta llegar en su caso al núcleo de la tierra, por lo que ningún concesionario podrá hacer uso de ellos, salvo que la concesión de forma inequívoca así lo establezca.

3. Diversa conclusión identificada es la desventaja que tiene el propietario o superficiario de un inmueble que se ve sujeto al trámite para la obtención del Uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, desventaja que propicia la afectación en la posesión de los predios, de su patrimonio, sus bienes y derechos y como consecuencia de ello se le somete a un esquema indemnizatorio forzado y dicho sea de paso mal pagado, sometido a un trato desigual, ventajoso y coactivo en todas las fases.

El primer paso dado en éste trabajo fue efectuar un análisis del fenómeno respecto a la naturaleza jurídico-normativa del llamado USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA LA EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS previsto en la Ley de Hidrocarburos y someterlo a un caso real y concreto, investigación de la cual se concluyó que esta dividido en dos fases una voluntaria y otra coactivo administrativa y ambas fases las controla y corresponden preponderantemente al concesionario quien puede optar por una o la otra, excluyendo al propietario o superficiario quien ejerce una conducta pasiva en ambas fases, sin que exista regulación alguna que establezca de forma expresa una prelación o condición forzada de agotar exhaustivamente la fase conciliatoria antes de acudir a la fase coactiva, pues el concesionario en ningún momento se encuentra obligado agotar la fase de negociación, ni si

quiera agotarla formalmente o demostrar materialmente haberla ejecutado o culminado, pues la norma no se dirige a este último sujeto, arrojando una exclusividad para al concesionario, lo que evidencia una desigualdad y desproporción legal entre los actores.

También con motivo de este estudio en ambas fases (negociación y coactiva) se identificaron y documentaron múltiples violaciones sistematizadas a los derechos de audiencia, igualdad, justo equilibrio, tutela judicial efectiva del propietario o superficiatario sobre la cuantificación y la determinación de la indemnización de los bienes distintos a la tierra y demás derechos en pugna del propietario o superficiatario, como se dijo existe un sometimiento coactivo a la concesión de hidrocarburos y sus consecuencias.

La participación del Testigo Social no es funcional y mucho menos efectiva en la fase de negociación, en primer orden tenemos la complejidad material y legal de obtener la participación activa del Testigo Social es sumamente tardada y tal aspecto afecta y consume gravemente el plazo de los 180-ciento ochenta días que tiene las partes para agotar la fase conciliatoria prevista en el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, el cual establece que en caso de que se agote el plazo antes señalado el Asignatario o Contratista puede optar libremente por el iniciar la fase coactiva y obtener forzosamente la ocupación superficial de los bienes del propietario o superficiatario, resultando la tramitación y designación del Testigo Social una mutilación provocada del plazo señalado en perjuicio del propietario o superficiatario, el presente caso de investigación la designación de tal Testigo Social fue forzada por parte del propietario o superficiatario a través de la tramitación de un juicio de amparo indirecto, sirviendo este juicio una herramienta constitucional para justificar la teoría del caso y obtener un elemento cuantitativo en el cual se demostró lo antes señalado y se logró la asignación del primer testigo social en el País a un caso concreto, esto se justifica en esta tesis con el Acuerdo de Designación de Testigo Social CTDTS/01/2017, expedido por el Comité Técnico de Designación de Testigos Sociales de la Secretaría de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, aspecto con el cual demuestro en esta investigación lo aquí concluido.

También estimo que la función del Testigo Social no es eficaz, ya que en el caso práctico realizado en esta investigación se documentó que dicho testigo

en la fase de conciliación busco propiciar acuerdos forzados en perjuicio del propietario o superficiatario

Afirmo que la función del Testigo Social no es eficaz ya que para el ejercicio de su función depende económicamente de las aportaciones que realice el concesionario para realizar su participación, pues el concesionario es quien paga sus honorarios, viáticos y gastos de traslado, factor que afecta la parcialidad del dicho testigo social.

Sostengo que la participación, ejecución y conclusión del trabajo realizado por el Testigo Social no es funcional en la fase de negociación, ya que este no cuenta con plazo fijo o límite establecido para lograr el fin de su participación, dicho plazo es discrecional para el testigo social y ante esta situación tal aspecto afecta y consume gravemente el plazo de los 180-ciento ochenta días que tiene las partes para agotar la fase conciliatoria, recordemos que una vez vencido el plazo antes señalado el Asignatario o Contratista puede optar por el iniciar la fase coactiva, siendo el caso que el mismo Testigo Social puede ser un operador, un instrumento y un cooperador indirecto del concesionario para dilapidar el plazo antes señalado previsto en el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos y sin lograr negociar nada, dar inicio a la fase coactiva y reclamar la servidumbre de hidrocarburos, pues el vencimiento del plazo de 180-ciento ochenta días es el único requisito para activar dicha fase coactiva.

Tampoco se establece un plazo específico límite para la materialización y ejecución de los avalúos que realicen las partes en la fase de negociación, de igual manera afecta y consume gravemente el plazo de los 180-ciento ochenta días que tiene las partes para agotar la fase conciliatoria, ya que si la Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano determinan que el avalúo lo realice el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, al vivir el proceso de la asignación de un valuador, el traslado físico de este al predio objeto de avalúo, la realización del trabajo de campo y material para la elaboración del avalúo, las objeciones de las partes respecto de este y demás pormenores, garantiza la mutilación del plazo antes señalado en perjuicio del propietario o superficiatario, estimo en su caso que los valuadores de las instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, los corredores públicos o profesionistas con postgrado en

valuación pudieran hacer el avalúo más rápido, sin embargo en el caso práctico el valuador privado tardo alrededor de cuarenta y cinco días en entregar el avalúo de los bienes distintos a la tierra, aspecto a documentar en esta fase conclusiva sobre la dilapidación del plazo previsto en el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos, debiendo de regularse a mi consideración en un plazo máximo de treinta días para la realización y entrega de los avalúos en cada caso concreto y sobre cualquier participante

Otro elemento identificado que genera violación a los derechos del propietario o superficiatario en la fase conciliatoria, radica en que el concesionario no tiene ninguna sanción o pena por negarse a mostrar o describir inequívocamente al propietario o superficiatario el tipo de proyecto que planea desarrollar al amparo de la asignación o contrato para la exploración y extracción de hidrocarburos, tampoco existe sanción alguna por proporcionar la información sesgada o parcial, aspectos los anteriores que generan una ventaja legal, informativa, valorativa, sobre el propietario o superficiatario, ocasionando con esta desinformación, una coacción y sometimiento patrimonial y económico en perjuicio de este, pues el acceso a tal información es determinante para los efectos de la cuantificación y determinación de la indemnización a la cual tendría acceso el propietario o superficiatario

Respecto de la fase conciliatoria concluyo que, al ser opcional, laxa y sin sanción alguna en su trámite o fases de materialización para el concesionario, permite obtener acuerdos forzados en perjuicio del propietario o superficiatario y generar desventaja a este último con la finalidad de facilitar la constitución de la servidumbre de hidrocarburos.

Una conclusión correlacionada con las anteriores radica en que los concesionarios pueden manipular en todo momento la fase conciliatoria con la finalidad de dilapidar el plazo de ciento ochenta días para acudir directamente a la fase coactiva y reclamar la ocupación superficial al amparo de la concesión (constitución de la servidumbre de hidrocarburos), buscando garantizar la posesión inmediata de los predios estratégicos para ejecutar su concesión, es decir, nos encontramos ante una norma complaciente cuya finalidad es la de proveer una mejor y rápida circulación de la riqueza nacional, una eficiencia del mercado, el crédito y aliente las inversiones lo cual se traduciría en la

estimulación de los negocios a través de la producción y el consumo; en otras palabras, la presentación de un sistema procesal eficiente es una condición esencial para el buen funcionamiento de la economía, en cambio, la ineficiencia e incapacidad de la jurisdicción para brindar protección a los derechos de los empresarios provoca que la parte más débil, tenga que aceptar las condiciones impuestas por la parte fuerte (la concesionante pública) o resignarse a no recibir lo que le corresponde ya que de acudir a un juez para defender sus derechos con seguridad obtendría una solución ineficiente y/o tardía y/o incierta y/o gravosa.

Propongo como una medida de solución eficaz para no afectar la negociación y brindar un justo equilibrio con mayores condiciones legales y seguridad jurídica al propietario o superficiatario desde el inicio del cómputo del plazo de los 180-ciento ochenta días que establece el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos para que se cierre la negociación, dicho plazo pueda ser suspendible en los siguientes casos:

- Con el acuse de recibido del escrito o documento en que alguna de las partes solicite a la Secretaría la designación de un Testigo Social y tal suspensión prevalecerá durante todo el plazo en que este en funciones dicho testigo en la fase de negociación.
- Por solicitud expresa del propietario o superficiatario en el cual exponga el motivo de la suspensión y el plazo requerido, cuando este requiera la obtención de documentos necesarios para continuar con las negociaciones (copias certificadas, prediales, apertura de testamentos y designación de albacea o interventor judicial, ect)
- Por solicitud expresa del propietario o superficiatario en el cual exponga en el motivo de la suspensión que, al ser notificado por el concesionario del aviso de interés, en dicho documento no se proporcionó toda la información relacionada con el proyecto o no se describió el mismo al amparo de la concesión o en el supuesto en que el propietario o superficiatario haya requerido información adicional del citado aviso de interés
- Durante el plazo en que duren y rindan los avalúos del o los peritos intervinientes o peritos patrocinados por el propietario o superficiatario.

- También podrá prorrogarse por una sola vez dicho plazo, siempre y cuando quede registro y evidencia de la posible factibilidad de materializar las negociaciones, como pudiera ser celebrar convenios parciales sobre algunas superficies o áreas o bienes distintos a la tierra o derechos.

Dicha suspensión garantiza por una parte un justo equilibrio y transparente los puntos finos sujetos a las negociaciones entre las partes y obliga al contratista o concesionario a cumplir cabalmente con la norma y clarificar la información del proyecto en todo momento, ya que en caso de no hacerlo así, tal suspensión correr en perjuicio del contratista y ocasionaría un retraso en la ejecución del proyecto.

Ante la falta de consecuencias legales respecto del contratista o permisionario, la evidencia obtenida del caso práctico de esta tesis demostró las irregularidades y desinformación contenidas en el aviso de interés, el cual carecía de cualquier tipo de información alguna relacionada al proyecto relacionado a la concesión, como en la especie sería, mostrar y describir el proyecto que se pretende ejecutar al amparo de la asignación, así como responder las dudas del propietario con la finalidad de que este entienda sus alcances, evidencie las probables consecuencias o afectaciones que pudieran acontecer durante su ejecución y en caso de existir, describir los beneficios que dicho proyecto aportaría en cada caso, tanto en lo individual como lectivamente en su comunidad o localidad

Estimo pertinente que todo aviso de interés debe de contener cuando menos los siguientes aspectos que resultan indispensables para mostrar y describir el proyecto que se pretende ejecutar al amparo de la asignación, así como responder las dudas del propietario con la finalidad de que este entienda sus alcances, evidencie las probables consecuencias o afectaciones que pudieran acontecer durante su ejecución y en caso de existir, describir los beneficios que dicho proyecto aportaría en cada caso, tanto en lo individual como lectivamente en su comunidad o localidad, debiendo de anexarse al citado aviso de interés junto con la notificación lo siguiente:

- Las compañías tienen que llevar a cabo acciones necesarias para convencer y lograr la aceptación del proyecto por los particulares,

ejidatarios y comunidades en las que desarrollarán las actividades de explotación de hidrocarburos, con la finalidad de garantizar el acceso a la superficie y el desarrollo del proyecto.

- Obtener la información legal, catastral y registral del área donde se desarrollará el proyecto, y contemplar puntos estratégicos, de crecimiento o expansión operativa, como terrenos aledaños, solares, superficies para confinar residuos, depósito de equipos, zona para contratistas.
- Obtener un plano cartográfico o el plano de cada propiedad afectada por el proyecto con la finalidad de delimitar perfectamente las superficies de las propiedades, realizar apeos y deslindes, y rectificar medidas.
- Realizar un diagnóstico social y un estudio socioeconómico no solo de la zona afectada por el proyecto, sino incluso de las inmediaciones para catalogar a la comunidad, identificar sus necesidades reales y percibidas, identificar los riesgos potenciales y averiguar cómo percibe la comunidad el proyecto, así como detectar sujetos de comunidades o predios aledaños que pueden generar problemas o conflictos sociales.
- Comprender los anhelos y aspiraciones de las comunidades y su grado de cultura, establecer estrategias de comunicación y desarrollo entre las comunidades con el titular del proyecto, cuantificar y determinar los empleos directos e indirectos que genera el proyecto para integrar y contratar personal local de la superficie afectada o de las inmediaciones, determinar infraestructura y servicios disponibles y planificar oportunidades para las futuras generaciones.
- Designar un apoderado legal que esté físicamente en el proyecto para atender contingencias y negociaciones.
- Identificar a las autoridades que tengan cualquier tipo de competencia en el proyecto, no solo para pedir su apoyo en caso de urgencia, sino para que se familiaricen con el proyecto, las necesidades su complejidad, como puede ser la Procuraduría Agraria, la Procuraduría General de Justicia, la Procuraduría General de la República, notarios públicos,

autoridad jurisdiccional y delegaciones y comisionados de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y la Sener, el Comisariado Ejidal y el Registro Agrario Nacional.

- Identificar las necesidades sociales y aspectos sensibles que puedan afectar las negociaciones como: respetar usos y costumbres de la zona, rituales, zonas arqueológicas, comunidades indígenas y medir posibles beneficios sociales o culturales para los lugareños y erradicar el paternalismo.
- Identificar a líderes sociales positivos, como: maestros, médicos, sacerdotes, líderes de impacto negativo y conflicto, líderes sindicales, gremios o asociaciones étnicas o de transporte, líderes políticos, miembros de la delincuencia organizada y de la corrupción, u organización no gubernamental y cualquier tipo de asociaciones o personas que puedan perjudicar las negociaciones o buscar un interés personal.
- Tomar en cuenta que en algunas zonas del país existen etnias y comunidades que hablan lenguas diversas al español, por lo que en las negociaciones debe estar presente un intérprete calificado para el caso de los documentos debidamente traducidos, esto para evitar violaciones a los derechos procesales o desventajas en las negociaciones entre las partes afectadas.
- Cuando la superficie corresponde a un ejido o comunidad, deberá identificarse el padrón de ejidatarios, comuneros, vecindados y demás derechohabientes o personas que puedan hacer valer algún derecho; se deberán obtener datos de las autoridades ejidales y copia de las actas de asamblea de los últimos seis meses o el año anterior, así como corroborar que las asambleas y títulos parcelarios o de propiedad estén inscritos en el Registro Agrario Nacional.
- Acordar una cantidad económica por concepto de indemnización o contraprestación de las áreas afectadas por el proyecto, daños y perjuicios y demás derechos distintos a la tierra, la cual puede ser en

numerario como en especie, así como documentar contable y fiscalmente la salida de dinero y cualquier trabajo adicional que se realice en beneficio de la comunidad como apoyo en futuras negociaciones.

- Identificar con precisión el predio con medidas, colindancias y datos registrales con la finalidad de evitar errores de identificación de los inmuebles.
- Identificar la figura jurídica deseada que garantice la ocupación y efectividad de las operaciones si es compra, arrendamiento o servidumbre.
- Identificación del plazo, debiendo tomar en cuenta las condiciones comerciales y el crecimiento del proyecto.
- El proyecto no solo contiene probables afectaciones, sino que se deben incluir programas y mecanismos de protección o mitigación de cualquier afectación como parte misma del proyecto.

4. Transcurridos los 180-ciento ochenta días se da vida a la fase coactiva, misma que está reservada y es facultad exclusiva del concesionario o contratista quien puede optar por instar vía judicial la constitución de una servidumbre de hidrocarburos o una mediación ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano con el propósito de establecer las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como la contraprestación que corresponda, limitándose en esta tesis solo a la opción judicial para obtener la servidumbre de hidrocarburos.

Materializándose el ejercicio de la esta fase coactiva con la simple presentación de la demanda de constitución de servidumbre de hidrocarburos sobre los bienes enclavados en el perímetro y circunscripción de la concesión y sirviendo como para el ejercicio de la acción el acuse del aviso de interés con el cual se justifica el inicio del cómputo del plazo y con aquellas constancias relacionadas a la posible cuantificación y determinación de la indemnización y en algunos

casos con la constancia del vencimiento de dicho plazo expedido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

5. Una comprobación de la hipótesis planteada en esta tesis, corresponde primordialmente a la demostración de la problemática que el esquema indemnizatorio es restrictivo y desproporcional, el cual provoca una indemnización que de ninguna manera resulta eficaz ni extensiva sobre los bienes de los propietarios o superficiatario en pugna, también evidencia el desconocimiento y la inaplicabilidad del principio de justo equilibrio previsto en la fracción VI del artículo 27 Constitucional y en el artículo octavo transitorio de fecha 20 de diciembre del 2013 de la llamada reforma energética, tampoco se garantiza el acceso a la tutela judicial efectiva para los propietarios o superficiatario situación que fue expuesta en la muestra de casos reales ejecutados por el tesista que para demostrar lo aquí señalado, en los cuales se sometieron procesos jurisdiccionales con el objeto de demostrar que no existe un sistema jurídico eficaz e igualitario para los propietarios o superficiatario contra los actos ejercidos por permisionarios o concesionarios de las concesiones de hidrocarburos en las fases del uso y ocupación superficial

La muestra aportada es la correcta e idónea para evidenciar la problemática como los fenómenos prácticos reales sobre los que pesa esta tesis y estas conclusiones teniendo una unidad de análisis respecto del fenómeno, los sujetos intervinientes y la ejecución de la fase conciliatoria y coactiva con sus respectivas ejecuciones materiales.

La revisión y análisis de la muestra evidencio la problemática existente para los usuarios por dos razones primordiales; en primer aspecto "subjetivo" y como segundo momento "material".

El primero radica en la facultad discrecional que tiene los sujetos participantes sobre optar libremente por agotar la fase conciliatoria o en su caso acudir sin mayor preámbulo a la fase coactiva

Y el segundo en la fase coactiva, donde existe la mayor hostilidad y factibilidad en que pueden surgir litigios por cada contrato de concesión o asignación; y en la especie se presenta una dificultad "material" y por ello afirmo existe una falta de tutela judicial efectiva pues no existe un procedimiento judicial o

administrativo expreso en el cual de forma directa los propietarios o superficiatario puedan acudir a hacer valer sus derechos, pues la norma no prevé como tal procedimiento alguno específico para hacer valer sus derechos en las fases ya comentadas, caso práctico que demostró una barrera de acceso a la información de los tribunales, ya que no existen precedentes de procesos judiciales diversos al que tiene por objeto sancionar judicialmente los convenios obtenidos de la primera fase conciliatoria y mucho menos en la fase coactiva, haciéndose nugatorio el acceso a una tutela judicial efectiva, para estar en condiciones de tomar muestras cuantitativas e identificar litigios con los mismos propósitos que los elaborados por este tesista en esta investigación

Sin embargo, estos obstáculos no fueron detonantes para cumplir con el fin demostrativo de esta investigación, pues se desarrollaron procedimientos judiciales múltiples que a pesar de no ser directamente idóneos, provocaron un gran avance para demostrar la falta de tutela judicial efectiva e incluso como consecuencia de esta investigación y como resultado de diversos litigios se provocó la designación de la Primera Designación de un Testigo Social en el País, siendo esta una muestra válida y suficiente para comprobar la hipótesis, las problemáticas y conclusiones vertidas en estas tesis por el tesista

Si bien es cierto los resultados de la muestra producida no fueron los esperados, es decir, no se dio una solución completamente jurídica o judicial, también fue relevante para este estudio, ya que se obtuvo una mayor evidencia de la inicialmente esperada en esta investigación y a pesar de ello no solo se encontraron diversas salidas y soluciones al caso concreto, si no que se identificaron diversas variables que permiten seguir investigando el fenómeno y poder lograr generar más aportaciones a la ciencia y comunidad jurídica, como lo es la definición de ocupación superficial y la identificación y formar de utilización del principio de justo equilibrio.

Los principios generales del derecho de justo equilibrio, proporcionalidad, igualdad y tutela judicial efectiva son herramientas jurídicas trascendentes que apoyan a la solución de los problemas del fenómeno de estudio y permiten una indemnización plena y eficaz sobre los derechos de los propietarios o superficiatarios de los bienes en pugna, aspecto que permitirá a las partes intervinientes sobre el uso y ocupación superficial para la exploración y

explotación de hidrocarburos llevar a buen puerto tanto la fase conciliatoria como la fase coactiva.

La propuesta final de la presente tesis proclama la identificación Constitucional y adopción del principio general de derecho de Justo Equilibrio previsto en la fracción VI del artículo 27 Constitucional y en el artículo octavo transitorio de fecha 20 de diciembre del 2013 de la llamada reforma energética, principio que da satisfacción a la protección de los derechos fundamentales de las partes intervinientes en el uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, por un lado que se garanticen los derechos de igual legal y derechos patrimoniales del concesionario – empresario al tener una vía clara, expedita y suficiente para poder acceder a una tutela jurisdiccional efectiva cuando pretenda reclamar el cumplimiento de obligaciones contractuales, así como al propietario o superficiatario del inmueble sujeto a controversia.

Este principio de Justo Equilibrio se ejecuta por las partes durante las fases conciliatoria y coactiva del uso y ocupación superficial, hasta la constitución de la servidumbre de paso

Este principio de Justo Equilibrio se materializa sobre la debida cuantificación y determinación de la indemnización de los bienes o derechos a favor del propietario o superficiatario sujeto uso y ocupación superficial

Este principio de Justo Equilibrio se materializa sobre el avalúo de los bienes sujetos a la controversia a favor del propietario o superficiatario sujeto uso y ocupación superficial, incluidos los bienes diversos a la tierra.

Este principio de Justo Equilibrio se materializa sobre la colisión de concesiones y coexistencias de las mismas, como lo son la coexistencia y compatibilidad material y jurídica de las concesiones de hidrocarburos y la concesión minera o cualquier otra sobre un mismo predio afectado por ambas.

Considero que el principio de justo equilibrio soluciona el problema de la colisión del derecho de propiedad privada con la utilidad pública y el bien social, salvaguarda el Estado de derecho, brinda una seguridad jurídica y otorga justicia a las partes y caso concreto.

Este principio de justo equilibrio se materializa en las fases conciliatoria y coactiva de uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, así como dentro del juicio de servidumbre de hidrocarburos, junto con los principios de proporcionalidad, legalidad, igualdad, libertad, tutela judicial efectiva, seguridad jurídica, ya que el principio del justo equilibrio se diferencia de los demás porque se sitúa entre el interés general y la protección de los derechos individuales o salvaguarda de los derechos fundamentales del individuo.

En el caso concreto, el orden constitucional en el segundo párrafo del artículo octavo transitorio del decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,²⁴⁶ identifica la existencia del principio general de derecho del justo equilibrio, principio situado entre el interés general y la protección de los derechos individuales o de salvaguarda de los derechos fundamentales del individuo; dicho principio se actualizaba antiguamente para la indemnización de la expropiación, la cual fue abolida.

La noción de privación ya no se identifica solo con la ocupación o afectación superficial formal de tierras, sino que abarca una afectación de hecho sobre las fases del uso y ocupación superficial, es decir, afecta directa e indirecta a todos los bienes y derechos inherentes al derecho de propiedad ya que esta indemnización no puede limitarse solamente al valor de la tierra, sino también deben considerarse para la cuantificación de dicha indemnización las accesiones inherentes a la propiedad ya referidas, los derechos y bienes que pesen sobre la propiedad, el uso, goce y disfrute de la misma, afectación a diversas concesiones y programas sociales de los cuales se obtienen beneficios, sobre las actividades económicas y de vida que desarrolla el sujeto sobre ésta y los intereses por demora en el pago, pues este sujeto no solo es el titular de un interés patrimonial que constituye un bien, sino de su patrimonio y de su derecho de propiedad.

No se deben imponer cargas desproporcionadas o excesivas al gobernado, ya que la proporcionalidad acaba por confundirse con la indemnización misma.

²⁴⁶ *Ibíd.*

Estos dos principios se incrementan en aspectos diversos a la simple indemnización del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, ya que se busca proteger al gobernado de cargas excesivas que rompen la relación razonable de proporcionalidad entre la finalidad de la utilidad pública perseguida y los medios empleados.

Si bien es cierto que los principios de justo equilibrio y de proporcionalidad acaban por ser determinantes para que el gobernado obtenga o acceda a una compensación adecuada ya sea por convenio o en la etapa constitución de la servidumbre de hidrocarburos, una indemnización más adecuada a la realidad, también es determinante que estos principios deben maximizarse en las demás etapas y fases del fenómeno analizado, como las etapas iniciales e intermedias del uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos, así como en su ejecución coactiva de la misma por las partes.

Hasta donde se tiene conocimiento y sobre lo ejecutado en esta investigación, no está del todo explorado en México y mucho menos en la materia del fenómeno de estudio el principio de justo equilibrio, ya que no existen criterios de la Suprema Corte del País que así lo hayan resuelto o hayan fincado precedente cuando menos sobre dicho tema; considero que en él foro judicial no se han sometido a ningún tribunal o autoridad administrativa la calificación y/o aplicación de los mismos para hacer valer los derechos igualitarios de las partes sujetas al uso y ocupación superficial, siendo el único caso, el planteado en esta investigación, sin embargo el tribunal que conoció del ejercicio de este, no lo considero para resolver el fallo definitivo, resolviendo sobre temas diversos sin abordar sobre la constitucionalidad de dicho principio y su aplicación en el caso concreto.

Concluyo que debemos concientizar a la sociedad y a las instituciones sobre el ejercicio y aplicación de tale principio de justo equilibrio al momento de dirimir las controversias respecto de la cuantificación y determinación de las indemnizaciones de los bienes y derechos sujetos al uso y ocupación superficial para la exploración y explotación de hidrocarburos o constitución de las servidumbres de hidrocarburos, ya que permite al gobernado resolver la problemática jurídica aun y ante la ausencia normativa del legislador sobre la materia, así mismo, aportar a la ciencia jurídica una herramienta material que

sirva para dirimir controversias independientemente que exista o no alguna reforma ya sea Constitucional o de norma secundaria.

REFERENCIAS

- Acosta Romero, Miguel, *Derecho administrativo especial*, vol. I, Ciudad de México, Porrúa, 1998.
- Aguilera Portales, Rafael Enrique, Becerra Rojasvértiz, Rubén y Ortega Gomero, S., *Neoconstitucionalismo, democracia y derechos fundamentales*, Ciudad de México, Porrúa, 2010.
- Alchourrón, Carlos E., *Fundamentos para una teoría general de los deberes*, España, Marcial Pons, 2010.
- Archivo General de la Nación, Instituciones Coloniales, Gobierno Virreinal, Reales Cédulas Originales y Duplicados, 100, Reales Cédulas Originales, vol. 24, exp. 115.
- Asquini, A., “La natura del fatti come fonte di diritto. Archivo guiridico”, *Scritti giuridici*, vol. I, Padua, Cedam, 1936.
- Badía, J.F., *Estudios de ciencia política*, Madrid, Tecnos, 1985.
- Barcelona Llop, Javier, *Propiedad, privación de la propiedad y expropiación forzosa en el sistema europeo de derechos humanos*, España, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2013, pág. 20.
- Bobbio, Norberto, *Iusnaturalismo y positivismo jurídico*, Madrid, Trotta, 2011.
- Bulygin, E., “Sentencia judicial y creación del derecho”, en Alchourrón, C.E. y E. Bulygin, *Análisis lógico y derecho*, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales, 1991.
- Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Código civil federal”, *Diario Oficial de la Federación*, 11 de enero del 2021, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_110121.pdf
- Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Código federal de procedimientos civiles”, *Diario Oficial de la Federación*, 9 de abril del 2012, artículo 1058, disponible en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/6.pdf>
- Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, *Diario Oficial de la*

Federación, 9 de agosto del 2019, disponible en:
www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_090819.pdf

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley agraria”,
Diario Oficial de la Federación, 26 de febrero de 1992, artículo 12,
disponible en:
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13_250618.pdf

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley de
hidrocarburos”, *Diario Oficial de la Federación*, 4 de mayo del 2021,
disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LHidro_040521.pdf

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley federal del
mar”, *Diario Oficial de la Federación*, 9 de enero de 1986, disponible en:
www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_090819.pdf

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley general de
bienes nacionales”, *Diario Oficial de la Federación*, 21 de octubre del
2021, disponible en:
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/267_211020.pdf

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Ley minera”,
Diario Oficial de la Federación, 26 de junio de 1992, disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LMin.pdf>

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, “Reglamento de la
ley de hidrocarburos”, *Diario Oficial de la Federación*, 31 de octubre del
2014, disponible en:
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LHidro.pdf

Cámara de Diputados del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo
León. “Código civil para el estado de Nuevo León”. *Periódico Oficial*, 29 de
marzo del 2021, disponible en:
http://hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/CODIGO%20CIVIL%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf

COFE Tu Asesor Integral, “¿Qué es un título de propiedad?”, *COFE Tu Asesor
Integral*, disponible en: <https://cofe.com.mx/que-es-un-titulo-de-propiedad/>

Convención Americana de los Derechos Humanos, San José de Costa Rica,
disponible en:
www.senado.gob.mx/comisiones/desarrollo_social/docs/marco/Convencion_ADH.pdf

Correas, Óscar, "La propiedad y las comunidades indígenas en México", *Revista Pueblos y Fronteras Digital. Estudios, Aportes y Retos Actuales de la Antropología Jurídica en México*, núm. 5, junio-noviembre 2008, disponible en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/rpfd/v3n5/1870-4115-rpfd-3-05-00128.pdf>

Ferney Moreno, Luis, *Temas de derecho petrolero*, Colombia, Universidad Externado de Colombia.

Furubotn, E.G. y Pejovich, S., *The Economics of Property Rights*, [Pensacola, Florida], Ballinger Publishing Company, 1974, así como Cooter, Robert y Ulen, Thomas, *Law and Economics*, Glenview, Illinois, Scott Foresman & Co, 1988.

García Amado, J.A., *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 66, 2002.

García Máynez, E. *Introducción al estudio del derecho*, Ciudad de México, Porrúa, 1974.

Gobierno de Colombia, Función Pública, "Aeropuertos - naturaleza jurídica. Propiedad. Marco normativo y jurisprudencial / bienes de uso público - concepto / bien fiscal - concepto / infraestructura aeroportuaria - naturaleza de los bienes", Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, sentencia del 5 de diciembre de 2002. Rad. 1469. Salvamento de voto de Flavio Augusto Rodríguez A., disponible en: www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=28631

González Oropeza, Manuel, "Propiedad pública", *Diccionario jurídico mexicano*, Ciudad de México, Universidad Autónoma de México, 1984.

Harrington, J., Toland, John, *The Oceana and other works of James Harrington. With an account of his life*, Londres, T. Becket and T. Cadell, 1771.

Hart, H., "El nuevo desafío al positivismo jurídico", *Sistema: Revista de Ciencias Sociales*, núm. 36, 1980.

Hinojosa Ortiz, José, *Formas de tenencia de tierra en México*, Ciudad de México, Porrúa.

Ibarrola, Antonio de, *Cosas y sucesiones*, Ciudad de México, Porrúa, 1997.

Imer B. Flores, "Sobre la teoría de los derechos reales de Óscar Morineau: a propósito de la disputa Savigny-Jhering acerca de la posesión", en Nuria González Martín (coord.), *Estudios jurídicos en homenaje a Marta Morineau, tomo I. Derecho romano, historia del derecho*. Ciudad de México, UNAM, Instituto de

Investigaciones,

2006.

Jurídicas

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1855/15.pdf>

Kunz, Federico, *Derecho minero*, Ciudad de México, Centro de Investigaciones e Informática Jurídica, Porrúa, 2014.

Kunz, Federico, *La propiedad del subsuelo en México*, Ciudad de México, Centro de Investigaciones e Informática Jurídica, Porrúa, 2014.

Luna Arroyo, Antonio, "Ejido", *Diccionario jurídico mexicano*, Ciudad de México, Universidad Autónoma de México.

Margadant, G.F., *El derecho privado romano*, Ciudad de México, Esfinge, 1978.

Márquez González, José Antonio, "Propiedad", *Diccionario jurídico mexicano*, t. VII, Ciudad de México, Universidad Autónoma de México, 1981.

Martí, José Luis y Philip Pettit, *A political philosophy un public life, civic republicanism in Zapatero, Spain*, Princeton, Estados Unidos, Princeton University Press, 2010.

Martí, José Luis y Philip Pettit, *A political philosophy un public life. Civic republicanism in Zapatero Spain*, Princeton, Estados Unidos, Princeton University Press, 2010.

Morineau, Óscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, Ciudad de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Autónoma de México, Fondo de Cultura Económica, 1997.

Orozco Garibay, Pascual Alberto, *El régimen constitucional de la propiedad en México*, Ciudad de México, Porrúa, 2010.

Pietro Sanchís, Luis, *Neoconstitucionalismo, principios y ponderación*, Ciudad de México, Ubijus Editorial, 2014.

Pina Vara, Rafael de, *Diccionario de derecho*, Ciudad de México, Porrúa, 2001.

Portillo, Germán, "Capas de la Tierra", *Meteorología en Red*, disponible en: www.meteorologiaenred.com/capas-tierra.html

Posner, Richard A., *El análisis económico del derecho*, Fondo de Cultura Económica, Ciudad de México, 2013.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t III, *Bienes, derechos reales y Posesión*, Ciudad de México, Porrúa.

[S.a.], "Capítulo 1. Teoría clásica", Universidad EAFIT, disponible en: www.eafit.edu.co/cultura-eafit/fondo-editorial/coleccion/academicos/Documents/1er%20CAP%C3%8DTULO-CONCEPTOS%20AL%20DERECHO.pdf

[S.a.], *Recopilación de leyes de los reynos de Indias*, t. 2, libro 4, título 12, ley 18, Madrid, Antonio Pérez de Soto, 1774.

Sánchez Torres, Carlos Ariel, Ternera Barrios, Francisco, "El dominio estatal", *Vniversitas*, núm.119, julio-diciembre del 2009, disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0041-90602009000200011

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de Términos sobre asentamientos humanos*, México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1978.

Secretaría de Energía, "Acuerdo por el que la Secretaría de Energía emite Los lineamientos que regulan el registro, designación, participación y pago de honorarios de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de hidrocarburos y de la industria eléctrica en el país", *Diario Oficial de la Federación*, 14 de octubre de 2016, disponible en: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5456794&fecha=14/10/2016

Secretaría de Energía, "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*, 2 de junio del 2016, disponible en: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5439693&fecha=02/06/2016

Secretaría de Energía, "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", *Diario Oficial de la Federación*, 16 de marzo 2018, disponible en: www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/394003/Lineamientos_Contraprestaci_n_extracci_n_comercial_DOF.pdf

Secretaría de Energía, “Manual de procedimientos de la Dirección General de Impacto Social y Ocupación Superficial”, 24 de noviembre de 2016, disponible en: www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/176174/Direcci_n_General_de_Impacto_Social_y_Ocupaci_n_Superficial.pdf

Secretaría de la Función Pública, “Acuerdo por el que se establecen los lineamientos que regulan la participación de los testigos sociales en las contrataciones que realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal”, *Diario Oficial de la Federación*, 16 de diciembre de 2004, disponible en: www.seneam.gob.mx/gobmx/Normateca/uploads/QUMzMi5wZGY=.pdf

Suprema Corte de Justicia de la Nación, “Principio de proporcionalidad y proporcionalidad tributaria. Sus diferencias”, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXVIII, septiembre de 2008, disponible en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/168824>

Tribunales Colegiados de Circuito, “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”, *Semanario Judicial de la Federación*, 28 de junio de 2019, disponible en: <https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSem/Paginas/DetalleGeneralScroll.aspx?id=28786&Clase=DetalleTesisEjecutorias>

Tribunales Colegiados de Circuito, “Validación de acuerdos prevista en el artículo 105 de la Ley de hidrocarburos. Procede hacerla en jurisdicción voluntaria”, *Semanario Judicial de la Federación*, 13 de julio de 2018, disponible en: <http://juristadelfuturo.org/wp-content/uploads/2018/07/Tesis-aisladas-13-julio-18.pdf>

Truyol y Sierra, A., *Fundamentos de derecho Natural*, Barcelona, Nueva Enciclopedia Jurídica, 1954.

Umberto Breccia, Luciano Bruscutiglia, Francesco Donato Busnelli, Francesca Giardina, Alberto Giusti, Maria Leonarda Loi, Emanuela Navarretta, Mauro Paladini, Dianora Poletti Mario Zana *Diritto privato*, Turín, Utet Giuridica, 2009-2010.

Uribe García, Crescencio, “El derecho de preferencia también conocido como derecho al tanto en materia civil y agraria”, *Pódium Notarial. Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco*, núm. 28, 2003, pág. 55, disponible en:

<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/podium-notarial/article/view/16310/14624>

Valdés Villarreal, Raúl, “El fin es el creador de todo derecho” “La interpretación como descubrimiento del sentido objetivo de las tendencias legales (tendencias objetivistas en la interpretación del derecho)”, *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, tomo 9, núm. 35-36.