



"La Ocupación de Tierras para Implementación de Proyectos bajo el Nuevo Marco Regulatorio del Sector Energético"

FEBRERO 2016

“OCUPACIÓN DE TIERRAS CON REFORMA ENERGÉTICA”



Hidrocarburos



Energía

La exposición está basada en:



Ley de Hidrocarburos



Reglamento de la Ley de Hidrocarburos



Ley de la Industria Eléctrica



**Reglamento de la Ley de la Industria
Eléctrica**

Normatividad relacionada
pendiente de emitir:

- Modelos de contratos.
- Lineamientos para la asignación de testigo social.
- Bases, parámetros y método para determinar el porcentaje de pago a la comunidad.

“Proceso General la Adquisición de Posesión o Propiedad de Predios ”



PASO 1: INICIO DE NEGOCIACIÓN.- GENERAL.

- ❖ **Notificación por escrito al propietario sobre el interés de ocupar el predio.**
- ❖ **Explicación del proyecto a desarrollar y beneficios.**
- ❖ **Acompañar tabuladores de valor de tierra de Indaabin**

Ley de Hidrocarburos	Ley de la Industria Eléctrica
❖ En caso de exploración y extracción se debe mostrar el proyecto al amparo de la asignación o contrato.	❖ Ninguna

PASO 2: NOTIFICACION A LA AUTORIDAD.- General.

- ❖ Notificación inicial y participación de la SENER y SEDATU
- ❖ Prever la participación de testigos sociales.

Hidrocarburos	Industria Eléctrica
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Plazo de 15 días hábiles, inicio de negociaciones SEDATU y SENER. ❖ Posible asignación de testigo social de SENER. ❖ Posible solicitud de participación de SEDATU como impulsor de negociación. (Se maneja el termino mediación en los lineamientos). 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Idem ❖ Idem ❖ Idem

PASO 3 : TESTIGO SOCIAL.- General:

- ❖ Cuando alguna de las partes lo solicite expresamente a la Secretaría
- ❖ Cuando el estudio de impacto social concluya que existen condiciones de riesgo y vulnerabilidad en el área donde se desarrollará el proyecto.
- ❖ Las demás que se determine en los lineamientos que emita la Secretaría.

<p align="center">Hidrocarburos Funciones del testigo social:</p>	<p align="center">Industria Eléctrica Funciones del testigo social:</p>
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Observar que los procesos de negociación se lleven conforme a norma. ❖ Informar trimestralmente a la SEDATU los avances de la negociación.} ❖ Notificar posibles violaciones a derechos o irregularidades de la negociación (48 horas). ❖ Las demás que se establezcan en los lineamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Idem ❖ Idem ❖ Idem

PASO 4: ACUERDOS

A) FIGURA JURÍDICA.- GENERAL:

- ❖ Figura jurídica a elegir acorde con el tipo y alcance de proyecto (Modelo de contrato SENER- SEDATU)
- ❖ Mecanismos de solución de controversias
- ❖ Mecanismos financieros para pago de daños y perjuicios al propietario del terreno en caso de que se pacte posesión
- ❖ Mecanismos Financieros de desmantelamiento
- ❖ No deben contener cláusula de confidencialidad sobre contraprestación

B) CONTRAPRESTACIÓN: QUÉ SE DEBE PAGAR

Hidrocarburos	Industria Eléctrica
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Afectaciones BDT'S ❖ Previsión de daños y perjuicios (se toma en consideración actividad habitual de la propiedad y valor comercial) ❖ Renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de tierra (se toma valor comercial) ❖ Proyecto que alcancen extracción comercial de hidrocarburos: 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Afectaciones BDT'S ❖ Previsión de daños y perjuicios (se toma en consideración actividad habitual de la propiedad y valor comercial) ❖ Renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de tierra. (se toma valor comercial)

CONTRAPRESTACIÓN ADICIONAL EN PROYECTOS QUE ALCANCEN EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS:

- ❖ Porcentaje de ingresos que corresponda al asignatario o contratista en el proyecto restando Pago fondo Mexicano del Petróleo.
- ❖ El porcentaje no podrá ser menor al 0.5% ni mayor al 3% en caso de gas natural .
- ❖ En los demás casos no podrá ser menor al 0.5% ni mayor al 2%.

CONTRAPRESTACIÓN: CÓMO SE DEBE PAGAR

- ❖ En efectivo.
- ❖ Compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidades afectadas.
- ❖ Una combinación de las anteriores.
- ❖ Sujetos agrarios: FIFONAFE

PASO 5: PRESENTACIÓN DE ACUERDO ANTE ÓRGANO JURISDICCIONAL.- General:

Alcanzado un acuerdo, presentar el contrato ante un Juez de Distrito en materia civil o un Tribunal Unitario Agrario, así como a SEDATU (30 días naturales siguientes).

❖ El Juez o Tribunal Agrario:

- Verifica si cumplieron las formalidades de Ley.
- Ordena la publicación de un extracto de acuerdo alcanzado, en un periódico local o lugares visibles.
- Emite resolución con carácter de sentencia.
- En contra de la resolución emitida solo procederá el juicio de amparo

PASO 6-A: SERVIDUMBRE LEGAL.-

CUÁNDO SE PUEDE SOLICITAR:

- ❖ Sí en un plazo de 180 días naturales al inicio de negociación no existe acuerdo el Asignatario, contratista o permisionario podrá:
 - a) Promover a Juez de Distrito o TUA la servidumbre legal.**
 - b) Solicitar a SEDATU mediación.**
- ❖ Si dentro de 30 días naturales a partir de que SEDATU sugiere contraprestación en proceso de mediación las partes no alcanzan acuerdo. Solicita SENER a SEDATU

PASO 6-A: SERVIDUMBRE LEGAL.-

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR SERVIDUMBRE LEGAL ADMINISTRATIVA:

- ❖ Se deben emitir lineamientos de SEDATU
- ❖ A petición de SENER lo tramita SUDATU
- ❖ Sedatu emite dictamen preliminar en 15 días hábiles y lo notifica a las partes para que dentro de 10 días hábiles se manifiesten.
- ❖ 15 días hábiles después SEDATU emite dictamen definitivo con condiciones de la servidumbre legal administrativa

PASO 6-B: MEDIACIÓN DE SEDATU.- General.

La SEDATU, iniciará la mediación y en un plazo de 30 días, conforme a la Ley, sugerirá a las partes:

- ❖ La forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación.
- ❖ Monto de la contraprestación:
 - Previo a la mediación, las partes hubieran practicado avalúos.
 - Los avalúos deberán ser tomados en cuenta siempre que coincida la forma y modalidad.
 - La diferencia sea inferior a 15% de los avalúos de dos peritos, la SEDATU tomara el promedio simple de los avalúos.
 - La diferencia sea superior a 15% de los avalúos de dos peritos, la SEDATU solicitará al Instituto un perito para un tercer avalúo.
- ❖ Si no se practico avalúo la SEDATU solicitará al Instituto un perito del padrón.

PASO 6-B: MEDIACIÓN DE SEDATU.- Procedimiento

Transcurrido 180 días naturales sin acuerdo en la negociación.

(PLAZO DEL PROCEDIMIENTO: 120 DÍAS NATURALES)

- ❖ Solicitud por escrito a la SEDATU
- ❖ Designación del mediador
- ❖ Convocatoria etapa preparatoria.
Etapa preparatoria dos fases:
 - Inducción: Acerca y orienta a las partes para la mediación.
 - Información: Los asignatarios o contratistas harán una presentación del proyecto. Esto con la finalidad de establecer las bases de la negociación.
- ❖ Manifestación de acuerdo de las partes, se formaliza el acuerdo de mediación.
- ❖ El mediador notifica a la propuesta de contraprestación a las partes, quienes contarán con 30 días para manifestar su conformidad.
- ❖ Conclusión: Por desistimiento, vencimiento del plazo señalado, se alcanza acuerdo, no existen condiciones de seguridad apropiadas para iniciar continuar la mediación.


REVOCACIÓN DE PERMISOS Y AUTORIZACIONES O RESCISIÓN DEL CONTRATO: Cuando los asignatarios, contratistas o interesados realicen, directa o indirectamente conductas o prácticas abusivas, discriminatorias o que busquen influir indebidamente en la decisión de los propietarios o titulares de los terrenos, bienes o derechos durante las negociaciones y los procedimientos.


Hidrocarburos	Industria Eléctrica
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Causal de nulidad del contrato: <ul style="list-style-type: none"> • Se acredite contravención • Se pacte una contraprestación en contravención ❖ Causal de rescisión o insubsistencia del contrato: <ul style="list-style-type: none"> • Las obras y trabajos no se inicien dentro de los plazos establecidos en el contrato de exploración, extracción o asignación. • El terreno sea destinado a uso distinto • Se declare nula o cancele la asignación del contrato. • Se actualice un supuesto en las cláusulas del contrato. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Causal de nulidad del contrato: <ul style="list-style-type: none"> • Se acredite contravención ❖ Causal de rescisión o insubsistencia del contrato: <ul style="list-style-type: none"> • Las obras y trabajos no se inicien dentro de los plazos. • El terreno sea destinado a uso distinto • Se declare nula o cancele el permiso o autorización del interesado.


OTRAS CONSIDERACIONES

IMPACTO SOCIAL	CONVENIO 169 OIT
<ul style="list-style-type: none">❖ PROYECTOS TIPO A ❖ PROYECTOS TIPO B ❖ PROYECTOS TIPO C	<ul style="list-style-type: none">• Consentimiento previo, libre e informado de comunidades indígenas para el desarrollo de proyectos. • En servidumbre legal: Amparo

“ CONCLUSIONES ”

-  El Espíritu de la reforma es dar certeza jurídica a empresas y propietarios sobre acuerdos de ocupación superficial, sin embargo:
 - a) Burocratiza procesos y
 - b) Deja ventana abierta para promoción de amparo directo contra servidumbre legal de hidrocarburos e indirecto en etapa de proceso de negociación.

-  Estamos a la espera de lineamientos de SENER y SEDATU sobre ocupación superficial concretamente en temas de:
 - a) Testigo social
 - b) **Procedimiento para declaratoria de servidumbre legal administrativa**

 - b) Modelos de contratos. 
 - Contratos hidrocarburos (SENER)
 - Contratos energía (SEDATU)

“Normatividad”

Hydrocarbons

- ✓ Ley de Hidrocarburos
- ✓ Reglamento de la Ley de Hidrocarburos
- ✓ Reglamento de las Actividades a que se refiere el Título 1
- ✓ Lineamientos nuevos Hidrocarburos Tercero de la Ley de Hidrocarburos
- ✓ Ley de Inversión Extranjera (Reforma)
- ✓ Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera (Reformas y adiciones)
- ✓ Ley Minera (Reforma)
- ✓ Reglamento de la Ley Minera
- ✓ Ley de Asociaciones Pública Privadas Reformas y adiciones)
- ✓ Reglamento de la LAPP (Reformas y adiciones)

“Normatividad”

Electricidad

- ✓ Ley de Industria Eléctrica
- ✓ Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica
- ✓ Ley de Energía Geotérmica
- ✓ Reglamento de la Ley de Energía Geotérmica
- ✓ Ley de Aguas Nacionales
- ✓ Lineamientos que establecen los criterios para el otorgamiento de certificados de energías limpias y los requisitos para su adquisición.