

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIO NARRO

SUBDIRECCIÓN DE POSTGRADO



MEDIACIÓN PARA ACORDAR TÉRMINOS EN
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA PROYECTO DE GASODUCTO EN EL ESTADO DE YUCATÁN

Tesina

Que presenta MIGUEL ÁNGEL SOSA BOLIO
Como requisito para obtener el Diploma como
ESPECIALISTA EN MEDIACIÓN ENERGÉTICA

Saltillo, Coahuila.

Octubre 2018

MEDIACIÓN PARA ACORDAR TÉRMINOS EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA
PROYECTO DE GASODUCTO EN EL ESTADO DE YUCATÁN

Tesina

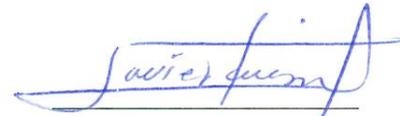
Elaborada por MIGUEL ANGEL SOSA BOLIO como requisito parcial para obtener el diploma como Especialista en Mediación Energética con la supervisión y aprobación del Comité de Asesoría.



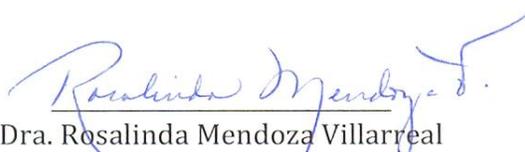
Dr. José Luis Berlanga Flores
Asesor Principal



M.C. César Pérez Rojas
Asesor



M.C. Vicente Javier Aguirre Moreno
Asesor



Dra. Rosalinda Mendoza Villarreal
Subdirector de Postgrado
UAAAN

Saltillo, Coahuila,

Octubre 2018

CARTA DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO DE LA OBRA

A quien corresponda:

El Autor cede a la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, con carácter gratuito y con fines exclusivamente de investigación y docencia, los derechos de reproducción y comunicación pública de la Tesina denominada “MEDIACIÓN PARA ACORDAR TÉRMINOS EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA PROYECTO DE GASODUCTO EN EL ESTADO DE YUCATÁN”. La titularidad de los derechos morales y explotación de propiedad intelectual sobre la tesina, pertenece y seguirá perteneciendo al Autor.

La finalidad del uso por parte de la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro de la tesina, será única y exclusivamente para difusión sin fines de lucro; autorización que se hace de manera enunciativa más no limitativa para su manipulación física o electrónica, incluyendo subirla a cualquier red académica con la que la Universidad tenga relación institucional.

Por lo antes manifestado, libero a la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro de cualquier reclamación legal que pudiera ejercer respecto al uso y manipulación de la tesina mencionada y para los fines estipulados en este documento.

Se firma la presente autorización en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, México a los 3 días del mes de octubre de 2018.

Miguel Ángel Sosa Bolio

ÍNDICE

Agradecimientos	vi
Dedicatoria.....	vii
Introducción	1
1.1. Origen y Antecedentes	2
1.1.1. Antecedentes del Caso	2
1.1.2. Conflicto: las Causas y las Partes	3
1.1.3. Justificación de la intervención del mediador	5
1.1.4. Objetivo de la mediación	6
2. Fundamentos Teóricos y Metodológicos.....	1
2.1. Marco Legal de la Mediación Energética.....	1
2.2. Modelo y Metodología en Mediación Aplicable.....	3
3. Desarrollo del proceso de mediación	6
3.1. Recopilación de datos e información	6
3.2. Identificación de Problemas.....	10
3.3. Aplicación de Técnicas y procedimientos de mediación	11
3.4. Análisis de alternativas	24
3.5. Formalización de propuesta mediante acuerdo	28
4. Recomendaciones	30
4.1. Recomendaciones para la implementación del acuerdo	30
4.2. Recomendaciones para su replicación a otros casos.....	30
5. Conclusiones	32

5.1. Asociación de modelo-procedimiento utilizado y los resultados	32
5.2. Ventajas y desventajas del modelo-procedimiento utilizado.....	33
Bibliografía	34
Anexos	37
Anexo 1	37

Agradecimientos

Agradezco al **Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología**, a la **Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano** y a la **Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro** por haberme ofrecido esta oportunidad de capacitación en un área tan importante para los retos y oportunidades que nuestro país enfrenta.

Asimismo agradezco a mis profesores, tutores, asesores y compañeros de estudios por haber compartido y enriquecido mis jornadas de formación académica.

Dedicatoria

A mis padres Ángel (†) y Elidé: **Mis raíces**

A mi esposa Elizabeth: **Mi copiloto**

y a mi hija Mariana: **Mis alas, mi motor, mi energía**

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se inscribe dentro de la Reforma Energética, una de las llamadas reformas estructurales que están en proceso de implementación en México y que implica un cúmulo de retos pero también de oportunidades para el desarrollo de nuestra economía, los sectores productivos e industriales y la sociedad en general.

Promulgada a nivel constitucional el 20 de diciembre de 2013 (CGEUM, 2013) esta Reforma procuró mantener la propiedad de la Nación sobre los hidrocarburos así como el control del estado sobre ciertas actividades dentro del sector (el transporte de gas, la planeación, el control, la transmisión y distribución de energía eléctrica). Asimismo se ha buscado modernizar y hacer más eficiente la operación de Petróleos Mexicanos y la Comisión Federal de Electricidad bajo la nueva figura de Empresas Productivas del Estado (EPEs).

Se confirma el compromiso de nuestro país con la protección del medio ambiente y la lucha contra el cambio climático mediante diversos mecanismos, entre ellos el impulso a las energías limpias y la creación de un Fondo Verde. Mejor aún, se ha integrado el aspecto social como parte fundamental del desarrollo sostenible. Tal es el caso de la implementación de instrumentos para la protección y salvaguarda de los derechos humanos de las comunidades mediante estudios y evaluaciones de impacto social; el suministro de energía a grupos sociales marginados y diversas medidas para la generación de beneficios sociales mediante el desarrollo de la industria nacional.

De igual manera y con el fin de propiciar la paz social se reforzaron los procesos de negociación para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes y derechos necesarios para llevar a cabo actividades de exploración, extracción, transporte y almacenamiento de hidrocarburos o la generación, transmisión o distribución de electricidad mediante la participación de los llamados “testigos sociales” de la Secretaría de Energía (SENER) y los “mediadores” de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

Al efecto la SEDATU publicó en el Diario Oficial de la Federación el 12 de junio de 2015 (SEDATU, 2015) un Acuerdo conteniendo los “Lineamientos que Regulan el Proceso de Mediación sobre el Uso y Ocupación Superficial en Materia de Hidrocarburos” (los Lineamientos en materia de mediación) que complementan el Título Cuarto Capítulo IV de la Ley de Hidrocarburos y que constituye el marco legal dentro del cual se encuadra el caso de que trata el presente trabajo y al que dedicaremos las siguientes páginas.

1.1. Origen y Antecedentes

1.1.1. Antecedentes del Caso

El trabajo que nos ocupa se realizó basado en el siguiente caso hipotético relacionado con el uso y ocupación superficial para un proyecto de construcción de un Gasoducto, donde se habrían aplicado las técnicas y herramientas de la mediación en el marco de la normatividad mexicana, bajo el supuesto de que el contratista disiente de los términos que sus contrapartes propietarios y titulares de derechos han propuesto durante la negociación llevada de conformidad con el Art. 101 de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014).

Y bajo el supuesto de que han transcurrido más de 180 días naturales desde la fecha de recepción por parte de los propietarios o titulares de los terrenos del escrito mediante el cual el contratista manifestó su interés en dichos terrenos, dicho contratista ha decidido acudir a la SEDATU tal como es su derecho, a solicitar una mediación que les ayude a determinar la forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos en cuestión, así como de la contraprestación que se deberá pagar (Art. 106 fracción II de la Ley de Hidrocarburos CGEUM, 2014).

La solicitud que el Contratista ha debido presentar en Oficialía de Partes de la SEDATU mediante escrito libre, se asume contiene todos los requisitos que dispone el artículo 8 de los Lineamientos en materia de mediación (SEDATU, 2015), a saber:

- Razón, denominación social, constitución, poder

- Domicilio
- Descripción del proyecto
- Ubicación del proyecto
- Nombre del propietario o titular del terreno, bien o derecho
- Descripción detallada de las negociaciones llevadas a cabo
- Avalúos
- Copia de notificación SEDATU inicio negociaciones
- Estudio de impacto social
- Cualquier otra información que a criterio resulte relevante

Otros pormenores del caso hipotético incluyen que al exponer su caso el contratista declara que “pretende el arrendamiento vitalicio y un pago único cada dos años, sujeto a un solo precio por el tiempo del contrato”. Por su parte el titular de las tierras declara querer llevar a cabo la transacción, sin embargo queda claro que las condiciones del predio pueden cambiar y ver aumentado su valor, ello “porque la mancha urbana está a punto de llegar ahí”.

Sucede también que la mitad de la superficie que interesa al Contratista, es decir el 50% tiene por titular a un ejidatario mientras que el otro 50% es un predio de particulares, en posesión de tres herederos universales de la Madre, y cuyo padre ya también finado murió sin testamento y fue dueño del 50% del predio.

1.1.2. Conflicto: las Causas y las Partes

Siguiendo a Peña Yañez, (2013) nuestra propuesta es abordar este conflicto atendiendo a lo que lo originó (sus causas) y a quienes han participado en él (sus partes). Especialmente la tarea de identificar las causas del conflicto se puede tornar difícil toda vez que “los conflictos casi nunca son mono-causales”, por lo que conlleva “identificar y comparar posiciones, valores, objetivos, cuestiones, intereses y necesidades de las partes” (Herz Sáenz, 2011).

La verdad es que, por una parte los conflictos representan algo normal e inevitable de la vida social (es decir se trata de un fenómeno cotidiano) pero por otra parte muy “frecuentemente, las posiciones ocultan los intereses o lo que es

[verdaderamente] importante para las partes, así como necesidades humanas básicas como por ejemplo la identidad, seguridad y supervivencia” (Herz Sáenz, 2011).

Al menos en uno de los casos, el ejidal, el conflicto que nos presentan posee las características para ser catalogado como “conflicto en materia comunitaria”, una modalidad del complejo conflicto social que enfrenta a grupos de la sociedad (en este caso empresas a comunidades locales) y en relación a bienes o derechos primordiales como son “el uso del suelo, existencia de recursos naturales, acceso, uso y distribución del agua, valor de la propiedad, valoración cultural de la tierra” (Herz Sáenz, 2011).

Además, y más allá de una simple contradicción de objetivos o intereses sobre bienes estrictamente materiales, pueden emerger conflictos que han permanecido subyacentes con una gran carga de “inequidad y desigualdad social y económica” (Herz Sáenz, 2011). Estas diferencias de poder no pueden ni deben ser subestimadas. Todavía recientemente López Aguilar (2014) reconocía el rostro de pobreza y desigualdad que impera en el medio rural.

Y a ello todavía se puede agregar el ingrediente de la orientación étnica de las partes (Bravo Peralta, 2016), con lo cual tenemos los elementos de conflictividad “que no solamente afectan la economía sino también el tejido social e incluso la paz y la gobernabilidad (López Aguilar, 2014).

Siempre en el caso del conflicto con el titular de derechos ejidales podemos además calificarlo de “intercultural”, uno donde “el acento recae en la diferencia indigenismo / cosmopolitismo” (Muñoz y Ramos, 2010). La mediación en estos casos podría además verse dificultada por el uso de una diversa lengua o dialecto.

Siguiendo la clasificación de tipos de conflictos propuesta por Peña González (2017) nos queda claro que en el presente caso se puede constatar la complejidad del mismo al incluir aspectos *estructurales* (recursos desiguales, poder y autoridad desiguales), *de valores* (diferentes ideologías, culturas y religiones) y *de relación* (estereotipos, reiterados comportamientos negativos).

De todo lo anterior puede llegar a haber un poco, comunidades “que no confían en los propósitos de las autoridades de solucionar sus demandas” (Herz Sáenz, 2011) y hasta gente que “se siente amenazada” (Peña Yañez, 2013).

Para fines de mejor comprensión optamos por utilizar las siguientes denominaciones o nombres para referirnos a cada una de las Partes del conflicto, así como a las otras personas, organizaciones e instituciones públicas y privadas que de una u otra manera pueden verse involucradas.

Contratista: Empresa de Gas del Mayab, S.A. de .C.V.

Ejidatario: Josefát Mex Canul

Gobierno Estatal: Estado de Yucatán

Gobierno Municipal: H. Ayuntamiento de la ciudad de Mérida

Particular Heredero 1: Hugo Cabrera Castañeda

Particular Heredero 2: Francisco Cabrera Castañeda

Particular Heredero 3: Luis Cabrera Castañeda

Particular Madre: Luisa Castañeda Flores

Particular Padre: Hugo Cabrera Rodríguez

1.1.3. Justificación de la intervención del mediador

“Se han identificado casi 4 mil núcleos agrarios susceptibles de intervención en proyectos de desarrollo energético” (López Aguilar, 2014), no nos debe extrañar por ende que la SEDATU haya considerado oportuno crear lo que Bravo Peralta (2016) denomina un medio alternativo de solución de controversias “inducido”, es decir aquel donde “un organismo estatal competente tiene a su cargo la acreditación, registro, autorización, renovación, habilitación, supervisión y sanción de los operadores” (Peña González, 2017).

Bajo el supuesto de que se ha cumplido el plazo de 180 días sin que el contratista logre un acuerdo con cada una de las otras dos partes con las que había entablado negociaciones para el uso, ocupación y afectación de tierras,

aquel optó por solicitar a la SEDATU su intervención a través de un mediador, lo cual constituye la vía menos conflictiva de entre las dos que contempla el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos. De hecho “la mediación se entiende como la extensión del proceso negociador” (Bravo Peralta, 2016), nada más que con la participación de un tercero neutral que interviene en calidad de facilitador.

Según el escrito de solicitud presentado por la empresa contratista, sus negociaciones se trabaron respecto de **tres cuestiones**, a saber:

- Su deseo/necesidad de que los contratos con cada uno de los propietarios o titulares de derechos sea por tiempo **vitalicio**.
- Su deseo/necesidad de que los **pagos sean de forma bienal** (cada dos años)
- El **precio sea el mismo por toda la duración** del contrato

1.1.4. Objetivo de la mediación

Podemos iniciar adoptando la definición de “objetivo” ofrecida por López Aguilar (2014) para quien “los métodos alternativos tienen por esencia la filosofía de evitar la confrontación; ayudar a resolver conflictos a través del diálogo, de la comunicación entre las partes, tender puentes de amistad y construir soluciones duraderas”.

Ahora bien, a diferencia de otros medios alternativos de solución de controversias como son la conciliación y el arbitraje, en la mediación, el mediador “ayuda a las partes en conflicto, a resolver la controversia, pero sin tener el poder para imponer una solución” (Bravo Peralta, 2016). Es decir que son las partes quienes llevan en todo tiempo la iniciativa “para lograr por sí mismas la solución directa del conflicto” (Peña González, 2017). Reservándose el mediador sin embargo un rol preponderante de dirección.

Así se contempla en los Lineamientos (art. 5) al establecer que “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.”

2. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS

2.1. Marco Legal de la Mediación Energética

El mecanismo de mediación contemplado en la reforma energética se encuentra previsto dentro del Capítulo IV del Título Cuarto de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) a partir de su **artículo 106**:

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

- I. Promover ante el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente la constitución de la servidumbre legal de hidrocarburos a que se refiere el artículo 109 de esta Ley, o*
- II. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano una mediación que versará sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como la contraprestación que corresponda.”*

Según la propia Ley de Hidrocarburos (artículo 107 Fracción I CGEUM, 2014) el procedimiento de mediación “buscará que las partes alcancen una solución aceptable y voluntaria, procurando mejorar su comunicación y futura relación”.

El objeto de dicho proceso, que a su vez constituye su finalidad, lo componen según los Lineamientos en materia de mediación que fueron emitidos por la SEDATU en 2015 (SEDATU, 2015) “las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación, de los terrenos, bienes o derechos necesarios para llevar a cabo las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos y la contraprestación que corresponda” (**Art. 1**).

Algunas de las características principales que deben prevalecer en dicho proceso son (**Art. 5**):

- diálogo respetuoso, informado y eficaz

- lenguaje claro
- marco de transparencia

Respecto de los principios rectores de la mediación en materia de uso y ocupación superficial para proyectos de energía, éstos se listan y definen adecuadamente en el **artículo 4** de los Lineamientos en materia de mediación (SEDATU, 2015):

- “1. Voluntariedad. Basada en la libre determinación de las partes para sujetarse al proceso y a las decisiones que tomen dentro del Acuerdo para la Mediación;*
- 2. Confidencialidad. Conforme al cual las partes y cualquier participante o asistente están impedidos a divulgar el contenido de las sesiones de Mediación, excepto en los casos de la probable comisión de un delito, de conformidad con la normatividad aplicable;*
- 3. Imparcialidad. Los mediadores, no deben actuar a favor o en contra de alguna de las partes en la Mediación;*
- 4. Equidad. Consiste en generar condiciones de igualdad con responsabilidad y ponderación, para llegar a un equilibrio entre las prestaciones, intereses y necesidades de las partes;*
- 5. Legalidad. La Mediación se constriñe a que su objeto es el establecido en la normatividad aplicable y al bien, o derecho que las partes ostenten legítimamente;*
- 6. Honestidad. Rige la actuación de las partes en cuanto a la buena fe que deben observar dentro de la Mediación;*
- 7. Flexibilidad. El proceso de Mediación carece de forma, son las partes las que lo construyen voluntariamente dentro de un marco de confianza y respeto, y*
- 8. Oralidad.- La Mediación se realizará preponderantemente de manera oral.”*

Cabe sin embargo hacer una acotación de suma importancia, misma que radica en que la “mediación” tal como diseñada por la normatividad en materia de energía, viene a asimilarla a la figura ya conocida de la “conciliación” toda vez

que según se desprende de la Ley de Hidrocarburos (artículos 107, 108 y 110 CGEUM, 2014) y de los Lineamientos en materia de mediación (artículos 13 y 14 SEDATU, 2015) el mediador cuenta con facultad para proponer a las partes la forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como del monto de la contraprestación correspondiente. De igual forma, y considerando que el plazo para sustanciar la mediación, de conformidad con el artículo 16 de los Lineamientos en materia de mediación (SEDATU, 2015), es de 120 días, pero que dentro de dicho plazo hay que contemplar también los 30 días que los artículos 108 de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) y 14 de los propios Lineamientos acuerdan a las partes para manifestar su aceptación, el plazo para mediar se reduce realmente a 90 días.

2.2. Modelo y Metodología en Mediación Aplicable

A este respecto consideramos pertinente nuevamente separar el tratamiento que debemos hacer de ambos casos:

Por un lado el conflicto con los herederos de Hugo Cabrera y Luisa Castañeda (particulares).

Y por el otro el conflicto con el señor Josefát Mex quien tiene calidad de Ejidatario.

Si bien a grandes rasgos nos parece que el modelo de mediación que mejor se acopla a estos dos casos en lo particular es el denominado Modelo Harvard, vale la pena considerar que en casos como el del señor Josefát Mex podría igualmente contemplarse la aplicación aunque sea parcial del llamado Modelo Transformativo.

El denominado Modelo Harvard, como sabemos muy vinculado al mundo empresarial y del derecho, al logro de acuerdos, en profundizar en los intereses y en buscar acuerdos en que todas las partes ganen (Muñoz y Ramos, 2010), resulta muy útil tratándose de “pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles” (Peña González, 2017), lo que corresponde

según nosotros a conflictos en materias como la que nos ocupa de índole “civil, arrendamiento, bienes raíces, condominales” (Bravo Peralta, 2016).

Nos queda claro que “en este tipo de derechos la autonomía de la voluntad de las partes es absoluta” (Peña González, 2017) por lo que se facilita hasta cierto punto separar a las personas del problema, concentrarse en los intereses no en las posiciones y a partir de ahí generar opciones de beneficio mutuo (Bravo Peralta, 2016).

De forma más técnica el modelo inicia buscando determinar los intereses de ambas partes, procede luego a que las partes trabajen colaborativamente para resolverlo, enfocándose en todo momento en la resolución del problema que les aqueja.

Sin embargo hay situaciones en que “existe un desequilibrio de poder” a tal grado que se requiere “reequilibrarlo” y además “trabajar la autoestima, la asertividad, el apoderamiento” (Peña Yañez, 2013).

En esas situaciones, el Modelo Transformativo presentado por Robert Bush y Joseph Folger en su libro “La Promesa de la Mediación” es una herramienta útil para revertir la “espiral negativa” (Bravo Peralta, 2016). Según Muñoz y Ramos (2010) el proceso de la mediación representa “una oportunidad de crecimiento y de transformación moral” con el que se consigue “cambiar a la gente no solo las situaciones”. En el caso en comento el empoderamiento de una de las partes es más que necesaria para lograr un diálogo más armónico y por ende provechoso, al estar ambas en una posición más homogénea, al menos en relación con la transacción en la que están inmersos.

Reiteramos, en casos de conflictos con grupos vulnerables como pueden ser los miembros de comunidades rurales, de núcleos ejidales y especialmente indígenas, es fundamental proceder “sobre la base de la revalorización... y el reconocimiento” (Peña González, 2017) si se desea restablecer las relaciones sociales entre las partes.

Al respecto cabe invocar la importancia de la participación de la Procuraduría Agraria, tal que contempla la propia normatividad (**artículos 102** de la Ley de

Hidrocarburos y **75** de la Ley de la Industria Eléctrica CGEUM 2014), toda vez que se trata de una institución con vocación para dar seguridad, tranquilidad y certeza jurídica a la propiedad de los sujetos agrarios y sus familias” (López Aguilar, 2014). Asimismo, y aunque en este caso concreto no ha sido necesario, las situaciones pueden requerir la intervención de intérpretes de alguna lengua o dialecto indígena que faciliten la comunicación entre las partes.

3. DESARROLLO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN

Habiendo tomado nota de los antecedentes del caso y armados con la metodología pertinente, se puede proceder con la mediación, proceso que igualmente viene robustecido de una serie de herramientas, técnicas y habilidades que presentamos a continuación.

Sin embargo no podemos pasar por alto un elemento del cual dependerá mucho el éxito del proceso ya que es lo que lo dotará de legitimidad así como a la persona del mediador. Se trata la exposición clara de las reglas que guiarán su labor o lo que “se denomina el movimiento de apertura” (Muñoz y Ramos, 2010) y que incluye:

- 1- Presentación personal
- 2- Explicar el proceso
- 3- Establecer las normas básicas
- 4- Clarificar el rol del mediador
- 5- Recordar importancia de la confidencialidad

3.1. Recopilación de datos e información

A primera vista una situación puede parecer confusa y complicada. Y puesto que los conflictos se alimentan de percepciones y puntos de vista, la situación podría verse todavía más complicada si el número de personas involucradas es grande. Como bien señala Peña Yañez (2013) “en todo conflicto existen tantas percepciones o puntos de vista como personas involucradas hay” (lo que afortunadamente no sucede en el caso que nos ocupa).

Como hicimos en un principio, identificar a las partes (lo que los especialistas como Herz Sáenz 2011 denominan “mapeo de actores”), nos permitirá organizar la información proveniente de distintas fuentes para posteriormente someterlas a un proceso de organización.

Esa es la postura seleccionada por los Lineamientos para el procedimiento de mediación en materia energética (SEDATU, 2015), al disponer en su **artículo 11**:

“La etapa preparatoria tiene dos fases:

b) Información.- Los asignatarios o contratistas, harán una presentación del proyecto energético. A su vez, los propietarios y/o titulares de bienes o derechos expondrán lo que a su derecho convenga, respecto al objeto de la Mediación. Lo anterior, con la finalidad de establecer las líneas base de la Mediación.

Esta fase exclusivamente se refiere a la información que los mediados se proporcionen, no está abierta a sesiones de preguntas y respuestas, esto se reserva para la etapa de diálogos.

En esta fase podrá solicitarse, a instancia de parte o por el mediador, la colaboración de áreas técnicas de dependencias, instituciones u organismos de los tres niveles de gobierno a fin de que de acuerdo a las atribuciones que las leyes les confieren, informen, realicen aclaraciones, resuelvan dudas, sobre regulación y aspectos técnicos de las actividades a desarrollarse a través del proyecto energético en cuestión.

En caso de no existir avalúos al inicio de esta fase, el Mediador los solicitará en términos del artículo 107 fracción II inciso b) y 113 de la Ley.

Terminada la fase de inducción, las partes podrán acordar no llevar a cabo la fase informativa.

...”

Desde esta base se puede continuar avanzando en el proceso mediante el apoyo de una de las técnicas más básicas pero a la vez “la herramienta más potente” (Muñoz y Ramos, 2010) con que puede contar el mediador:

La formulación de preguntas.

Así es como está contemplado en los propios Lineamientos (**Artículo 13**):

“La siguiente etapa se denomina de Diálogos, en ella el Mediador conducirá el proceso a través de sesiones en las que formulará a las partes preguntas

pertinentes que lo lleven a identificar la situación y las posibles formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, y una vez revisada la información proveniente de los avalúos a los que se refiere el artículo 107 de la Ley, propondrá el monto de la contraprestación.”

Entre los diversos tipos de preguntas que se pueden utilizar, Peña González (2017) cita las siguientes: Preguntas cerradas, Preguntas abiertas, Preguntas lineales, Preguntas circulares (causa-efecto), Preguntas estratégicas, Preguntas reflexivas y Preguntas confirmativas (anclaje).

Con solo decir “cuéntame” el mediador está invitando a cada una de las partes a que exponga su versión del conflicto, el mediador podrá así “acceder a la forma en que las partes tienen organizada su experiencia” (Peña Yañez, 2013)

Las partes tienen el firme deseo de ser escuchadas, por ello podemos afirmar que el mediador, “a través del diálogo se esfuerza por crear ambiente y utilizar las herramientas necesarias para cultivar la confianza y el intercambio de ideas (Bravo Peralta, 2016).

Es imperativo que el mediador haga prueba de su capacidad para “evaluar, porque el relato en muchas ocasiones está cargado de elementos psicológicos o emocionales” (Bravo Peralta, 2016) y que estén a la base del enfrentamiento entre dos distintas perspectivas o versiones de los hechos. Cada quien con su propia historia.

Por principio de cuentas las partes necesitan ser aleccionadas para “escuchar e interesarse por conocer la [historia] de la otra parte” (Peña Yañez, 2013). Todo diálogo implica para una parte tanto el derecho a expresar su propia percepción como escuchar la percepción de la otra parte.

De esta manera las partes no solo estarán en posibilidad de transformar sus “posiciones a intereses” (Muñoz y Ramos, 2010), es decir sus verdaderas necesidades, sino que serán capaces de “confrontar sus intereses con las situaciones reales” (López Aguilar, 2014).

Las preguntas se complementan con otras técnicas de diálogo tales como el parafraseo, el reencuadre y claro el resumen por medio del cual al cerrar una fase se destacan “los elementos en que convergen y construyendo una narración común, que les vincula a ambos aunque sea desde la diferencia” (Muñoz y Ramos, 2010). Consideramos que a partir de ahí se puede estructurar una colaboración basada en hechos no en percepciones o supuestos.

Utilizados ya sea al final de una sesión o al inicio de una nueva, los resúmenes permiten “plantear, analizar y discutir varias opciones en una sesión” (Peña Yañez, 2013). Y según el mismo autor existen resúmenes de diversa índole y para diversos fines, tal como mostramos en el Cuadro 1 aquí abajo:

Resumen estratégico		No refleja toda la información, sólo la que permite avanzar la negociación. “Limpia” el discurso.
Resumen de ordenación	de	Para ayudar a quien habla a ordenar sus ideas en bloques, secuencias o temas.
Resumen de agrupación	de	Para ayudar a identificar las ideas comunes y transmitir a las partes la idea de “equipo de trabajo”.
Resumen de estructuración	de	Ayuda al interesado a estructurar su discurso dentro de un mensaje coherente.
Resumen de fraccionamiento	de	Divide una idea o cuestión en pequeñas partes. Permite identificar ideas diferentes dentro de un mismo discurso.

Cuadro 1 elaborado por el autor con información de Peña Yañez (2013).

Otro as que el mediador tiene bajo la manga y que podría ser de utilidad inclusive en una de las dos situaciones que nos ocupan, son las sesiones privadas que “pueden realizarse cuando se llegue a un punto muerto, a un estancamiento, o cuando la persona mediadora entiende que una de las partes ha estado reteniendo información o cuando el clima es tenso, hostil y competitivo” (Muñoz y Ramos, 2010).

3.2. Identificación de Problemas

Antes de proseguir vale la pena exponer que desde nuestro punto de vista los verdaderos problemas a resolver son aquellos que se refieren a las necesidades humanas, es decir “aquellas condiciones que consideramos fundamentales e imprescindibles para vivir” y que “incluyen tanto las necesidades materiales... y otras de índole inmaterial” (Peña González, 2017).

Por ello, partiendo de las tres cuestiones que trabaron las negociaciones y detonaron la intervención del mediador, así como de los hechos tal que se pudieran determinar durante los diálogos podemos circunscribir ambos o alguno de los casos a los siguientes **problemas principales y accesorios**:

PRIMERO- La necesidad de seguridad jurídica en su posesión de los terrenos por parte del contratista y de ahí su deseo/necesidad de que los contratos con cada uno de los propietarios o titulares de derechos sea por **tiempo vitalicio**.

SEGUNDO- La necesidad también por parte del contratista de acomodar sus pagos (gasto) a los ingresos generados por la inversión, por ello su deseo/necesidad de que los **pagos sean de forma bienal** (cada dos años). Lo que se contrapone con la necesidad/deseo de los propietarios o titulares de los terrenos de asegurar dicho pago y no que quede como algo contingente en el futuro.

TERCERO- El hecho de que la mancha urbana esté cada vez más cerca de los terrenos implica que muy probablemente su valor aumentará, y ello es inconsistente con la necesidad/deseo del contratista de que el **precio (contraprestación) sea el mismo por toda la duración** del contrato.

De manera adicional hemos podido distinguir los siguientes dos problemas accesorios:

CUARTO- Respecto del terreno en posesión de los particulares existe evidentemente una cuestión de índole legal (**sucesión intestada**) que requiere ser solucionada a fin de proporcionar al contratista seguridad jurídica respecto de la transacción que estaría concluyendo.

QUINTO- Asimismo, respecto del terreno cuyo titular lo es en régimen ejidal cabe igualmente determinar y clarificar, de conformidad con la legislación agraria, **a quien corresponde recibir los pagos** que en concepto de contraprestación serían realizados por el contratista.

Finalmente, como en cualquier otro tipo de procedimiento de mediación en materia energética, están las cuestiones de determinar:

SEXTO- La **forma o modalidad** de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos en cuestión y

SÉPTIMO- El **monto de la contraprestación** correspondiente.

3.3. Aplicación de Técnicas y procedimientos de mediación

Habiendo descartado la necesidad de un intérprete de lengua maya en el caso del señor Josefát Mex tal como sería su derecho y como establece el artículo 20 de los Lineamientos en materia de mediación (SEDATU, 2015), ya que igualmente se desenvuelve cotidianamente en idioma castellano, consideramos sin embargo que alguna forma de “legitimación y empowerment” podría aplicarse con el fin de nivelar al menos en el marco de estas negociaciones las condiciones entre las partes. Especialmente para que las necesidades del señor Mex queden debidamente legitimadas desde la perspectiva del contratista. Al efecto el señor Mex debe ser empoderado para que con mayor libertad pueda expresar su punto de vista y verdadero estado de ánimo (percepciones, preocupaciones, intenciones y deseos). Pero igual, y de manera concomitante, asuma que es responsable, tanto de la situación conflictual que les aqueja como de la solución que podrá ponerle fin al conflicto.

Aunque la zona donde el señor Mex tiene su residencia es básicamente urbana, consideramos que a efecto precisamente de lograr un empoderamiento de su parte, se puede ofrecer llevar a cabo las sesiones de mediación en la oficina o sede ejidal, por tratarse de un sitio conocido de él y en el que seguramente se sentiría más a gusto.

Antes de proseguir con este tema lo mejor es plantear y aportar opciones de solución del problema SEXTO relativo a la **forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos**. Para ello nos referiremos a lo dispuesto en la fracción V del **artículo 101** de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM 2014), cuyo tenor es el siguiente:

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

Luego entonces, y tratándose de un proyecto de construcción de una gasoducto, cuyos requerimientos de superficie son primordialmente en forma de trazo lineal con un ancho máximo de 12 metros de derecho de vía (NORMA Oficial Mexicana NOM-007-SECRE-2010, Transporte de gas natural), se puede proceder a informar a las partes el contenido del Acuerdo de fecha 2 de junio de 2016 de la SENER por el que se emiten “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 exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos” (SENER, 2016), ello con el fin de conocer la **fracción III del artículo CUADRAGÉSIMO TERCERO** relativo al Contrato de Arrendamiento ahí definido como aquel en que “el propietario o titular del inmueble, conceda el uso y goce temporal del mismo, y el promovente se obligue a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”.

Con ello se estarían descartando otras modalidades contempladas en dichos Lineamientos, tales como la Ocupación Superficial, la Servidumbre Voluntaria, Continua y Aparente de Paso y la Compraventa.

Dejaremos momentáneamente la resolución final respecto de este problema SEXTO para más adelante.

De igual manera vale la pena detenerse antes para tratar lo que hemos detectado como problema CUARTO y respecto del cual hay que recalcar que si

bien no posee la características de un conflicto si se trata de una **contingencia de índole legal** que habrá que solucionar antes de que pueda llevarse a cabo una transacción por parte del contratista con los tres particulares herederos de la familia Cabrera Castañeda. Y es que aunque los tres únicos descendientes son herederos universales por vía testamentaria de su señora madre (Luisa Castañeda Flores), hay que reconocer que previamente hubo una sucesión intestada (la de su señor Padre Hugo Cabrera Rodríguez) que es necesario clarificar.

La mejor manera de hacer esto es cronológicamente mediante la ayuda de tres elementos: Los hechos tal como constan en el expediente; una gráfica y una exposición del marco legal aplicable y que por razones *ratione personae* y *ratione materiae* son el Código de Familia para el Estado de Yucatán y de manera supletoria el Código Civil del Estado de Yucatán.

Así tenemos:

- a) El padre ya también finado murió sin testamento y fue dueño del 50% de la propiedad.

50% Sra. Luisa Castañeda Flores	50% Sr. Hugo Cabrera Rodríguez
---------------------------------	--------------------------------

Es decir que cuando el Padre vivía, existía una copropiedad a partes iguales con quien a la postre sería su viuda.

Al respecto no importa mucho el régimen matrimonial (sociedad conyugal o separación de bienes) entre la señora Castañeda y el Sr. Cabrera ya que se trata de una copropiedad legal.

- b) El señor Hugo Cabrera Rodríguez fallece intestado.

Con base en la aplicación de las disposiciones conducentes del Código de Familia para el Estado de Yucatán, tenemos:

Artículo 570. La sucesión puede verificarse atendiendo a la voluntad del testador o a lo que dispongan este código y demás leyes aplicables, o ambas;

en el primer caso se está ante una sucesión testamentaria, en el segundo, ante una legítima y, en el tercero ante una mixta.

Artículo 771. Tienen derecho a la sucesión legítima:

I. Los hijos o hijas, ascendientes, el cónyuge que sobrevive, concubinario o concubina, en ciertos casos, con exclusión de los colaterales;

II. Faltando descendientes en línea recta de primer grado y ascendientes, el cónyuge que sobrevive, concubinario o concubina, en ciertos casos, con exclusión de los colaterales;

III. Faltando el cónyuge, concubinario o concubina, los hermanos y sobrinos, representantes de hermanos difuntos, con exclusión de los demás colaterales;

IV. Faltando hijos o hijas, ascendientes, cónyuge, concubinario o concubina, hermanos y sobrinos, los tíos con exclusión de los demás colaterales, y

V. Faltando hijos o hijas, ascendientes, cónyuge, concubinario o concubina, hermanos, sobrinos y tíos, al Fisco del Estado.

Artículo 774. Los parientes que se encuentren en el mismo grado, deben heredar por partes iguales.

Artículo 782. Cuando concurren descendientes con el cónyuge, concubina o concubinario que sobreviva al autor de la sucesión, a éste le corresponde la porción de un descendiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 787 de este Código.

Artículo 787. El cónyuge, concubina o concubinario que sobrevive, concurriendo con descendientes, tiene el derecho de un hijo o hija si carece de bienes o los que tiene al morir el autor de la sucesión no igualan a la porción que a cada hijo o hija debe corresponder.

Por una parte, vamos a asumir que al momento del fallecimiento del Sr. Cabrera no le sobrevivían ascendientes (Padre o Madre).

En aplicación de las disposiciones anteriores y reconociendo que la Sra. Castañeda, viuda del Sr. Cabrera si poseía bienes (el 50% del mismo inmueble)

que superan la porción que a cada hijo habría de corresponder. Consideramos que son los tres hijos Hugo, Francisco y Luis quienes serían los sucesores por vía legítima del 50% del inmueble que era propiedad de su Padre.

La gráfica quedaría entonces así:

Sra. Luisa Castañeda Flores	Hugo	Francisco	Luis
-----------------------------	------	-----------	------

c) Fallece la señora Castañeda dejando a sus tres hijos herederos universales.

Hugo, Francisco y Luis acrecentaron sus partes.

Hugo	Francisco	Luis
------	-----------	------

Tenemos tres personas con derechos de sucesión sobre la totalidad de ese inmueble particular. Y no hay datos del caso que indiquen la existencia de algún conflicto entre ellos, por decir que unos estén dispuestos a celebrar una transacción con el contratista y otro u otros no.

Dejaremos igual por un momento el tratamiento de este problema CUARTO.

Nuestro caso no puede prescindir de algunas de las técnicas básicas de la mediación, así sucede por ejemplo con el “Parafraseo”, el cual “consiste en repetir lo que las partes dicen de manera breve, clara y precisa”. Un “resumen que hace el conciliador de lo relatado por las partes, donde se remarcan los puntos más importantes del relato y donde existe un reconocimiento de las emociones disminuyendo o eliminando la carga negativa” (Peña González, 2017).

Peña González (2017) insiste respecto del parafraseo en que “deben eliminarse los elementos de ataque personal, los términos absolutos... y todo aquello que implique confrontación y personificación del problema”. Sin embargo ello acerca bastante dicho concepto con el “Replanteo o Reencuadre” que “tiene como finalidad dejar de lado el planteo original, con la intención de modificarlo,

teniendo en cuenta las necesidades de las partes”, abandonando cualquier intencionalidad negativa mediante la transformación del lenguaje venenoso en uno positivo, pero preservando en todo momento el significado.

Otros autores como Peña Yañez (2013) se refieren a estas técnicas como “Reformulación” y “Connotación Positiva”. Respecto de la primera dice: “consiste en decir de otro modo lo que fue expresado por las partes facilitando su comprensión”, tratando de centrarse en el contenido del mensaje y no en la forma. Y respecto de la segunda expresa que al manifestar los aspectos positivos se logra “eliminar impedimentos y barreras”. Sobre este tema resulta provechosa la técnica de “proponer antes que reprochar” o como la denomina Peña Yañez (2013) “transformar las quejas en peticiones”.

A nuestro parecer ninguno de los dos casos de la presente situación tiene una carga emocional que amerite este tipo de técnicas. Sin embargo consideramos que respecto del QUINTO problema, **en el caso del contrato con el señor Josefát Mex miembro de un núcleo ejidal, cabe tener en cuenta si los demás miembros del ejido tienen derecho a recibir una parte del pago** que haría el contratista por el uso, goce u ocupación de las tierras que en calidad de titular de derechos parcelarios tiene el señor Mex.

Los Lineamientos sobre Contratos (SENER 2016) en el inciso c) de su artículo DÉCIMO SEXTO establecen que en caso de núcleos de población ejidal se deberá observar el **artículo 102** de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM 2014) que al respecto indica:

Quando estén involucrados terrenos, bienes o derechos sujetos a los regímenes previstos en la Ley Agraria, además de las disposiciones de dicha Ley y las demás contenidas en el presente Capítulo, se observará lo siguiente:

- I. El ejido, los ejidatarios, comunidades o comuneros podrán solicitar la asesoría y, en su caso, representación de la Procuraduría Agraria en las negociaciones a que se refiere el presente Capítulo;*
- II. La autorización para el uso, goce o afectación y demás actos de disposición permitidos, deberá sujetarse invariablemente y sin*

perjuicio de las demás disposiciones aplicables, a las formalidades previstas en los artículos 24 a 28, 30 y 31 de la Ley Agraria para los actos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de dicho ordenamiento;

- III. Tratándose de ejidatarios o comuneros que, conforme a las disposiciones aplicables, tengan reconocidos derechos de manera individual, se les deberá entregar directamente la contraprestación respectiva por el uso, goce o afectación de tales derechos, salvo en el caso de la contraprestación señalada en el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 anterior, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la fracción IV de este artículo. En caso contrario, se entregarán a través del Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, o cualquier otro fideicomiso si así lo acuerdan las partes, y
- IV. La contraprestación referida en el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 anterior, será entregada al ejido o comunidad, a través de los órganos facultados para ello, para que sea distribuida entre todos sus integrantes en los términos que determine la asamblea o, en su caso, pueda destinarse a los proyectos a que se refiere el inciso a) de la fracción VII del artículo 101 de esta Ley.

Respecto de la parte de esta última fracción IV del artículo 102 y en relación con el inciso c) de la **fracción VI del artículo 101** (CGEUM, 2014) cuyo tenor es:

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

El porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco

por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate.

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

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

Consideramos que ello no aplica en este caso, toda vez que las disposiciones mencionadas hacen referencia a la contraprestación en un contrato donde la superficie es utilizada para la extracción de hidrocarburos, no así como el presente caso en que únicamente se trata de ductos para su conducción o transporte.

La explicación y posterior conocimiento de estas disposiciones por parte de los demás integrantes del ejido al que pertenece el señor Josefát Mex podría ayudar a que entiendan que en principio de cuentas la normatividad va en el sentido de conceder únicamente al titular de la parcela el derecho a recibir compensación por la superficie de tierra que estaría otorgando en arrendamiento.

Como señala la fracción II del artículo 102 anterior se requiere autorización de los órganos Ejidales para la celebración de un contrato cuyo objeto sea el aprovechamiento de tierras ejidales (parceladas en este caso). Por ello, y para equilibrar un poco la situación se podría interrogar al contratista si tiene contemplado algún tipo de proyecto de desarrollo para la comunidad el cual no solo sería recibido con agrado por los demás integrantes del Ejido sino que estamos hablando de que habría un beneficio real para dicha comunidad.

Veamos la puesta en práctica de otra técnica propuesta por Peña Yañez (2013), como la que declara que formular una pregunta que busca “obtener un sí como respuesta a una pregunta del mediador, facilita la discusión positiva frente a la cerrazón que supone obtener un no como respuesta”.

Por ejemplo, y en relación al problema PRIMERO, se puede interrogar al contratista si, asumiendo la modalidad de contratación sea el arrendamiento, su **deseo/inquietud es que el plazo del mismo sea suficiente para que pueda llevar a cabo sus operaciones durante todo el tiempo en que esté vigente el contrato/permiso que le autoriza a transportar gas** por medio de ductos.

Lo más probable es que su respuesta sea afirmativa.

Para cada situación (la de los Particulares Herederos y del Ejidatario) procedemos analizando las disposiciones aplicables:

Para el caso de los tres Particulares Herederos resulta adecuado traer a colación lo dispuesto por el **artículo 109** de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM 2014) cuyo tenor literal es el siguiente:

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

Es decir que aún si a falta del acuerdo de los particulares el contratista obtuviera por vía administrativa o judicial derechos de aprovechamiento de una servidumbre sobre la propiedad en cuestión, el plazo del aprovechamiento no podría ser mayor que el del contrato que le autoriza a llevar a cabo las operaciones en materia energética.

En relación con la celebración de un contrato de arrendamiento con el señor Josefát Mex que afectaría una superficie de su parcela cabe considerar las siguientes disposiciones aplicables:

Artículo 45 de la Ley Agraria (CGEUM, 2017):

Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables.

Tenemos entonces que la propia normatividad contiene disposiciones que pueden ayudarnos para determinar el plazo de los contratos que para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos para proyectos energéticos se puedan utilizar. A favor del contratista debemos resaltar la posibilidad de prever y contemplar en el contrato que vaya a firmar con los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos la posibilidad de prórroga. Y en ese sentido va el **Modelo de Contrato de Arrendamiento** contenido en los Lineamientos y Modelos de Contratos (SENER, 2016):

“SEGUNDA. VIGENCIA. *“Las Partes” acuerdan que el plazo de vigencia del presente contrato será de _____ años, contados a partir de la fecha de su firma. Dicho plazo podrá ser prorrogable si así lo acuerdan “Las Partes” por escrito, realizando el pago de las contraprestaciones correspondientes.*

Para hacer efectiva la prórroga a que se refiere el párrafo anterior, para el caso de NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley Agraria.

...”

Como vimos, los mediadores pueden en determinadas circunstancias utilizar la herramienta del caucus o sesión privada por separado con cada una de las partes. Y en dichas situaciones algunas de las técnicas propicias para acercar a

dicha parte a una solución o respuesta que en principio no aparece en su mapa sería la de la confrontación solicitando “a la parte con la que está trabajando que realice un análisis sobre lo dicho o referido... pues presenta contradicción” (Peña Yañez, 2013). Asimismo la técnica de agente de la realidad, recomendable cuando “considera que las partes están perdiendo puntos de vista coherentes y se derivan en situaciones irreales, por lo que él mismo hace de agente de la realidad” (Peña Yañez, 2013).

De manera conjunta a lo anterior y para algunos de los problemas encontrados en el caso que nos ocupa consideramos verdaderamente factible y recomendable el uso de la llamada “Recontextualización”, la cual “permite a las partes modificar sus marcos de referencia pudiendo contextualizar el tema, asunto, cuestión, sentimiento, en otros contextos más específicos o amplios” (Peña Yañez, 2013).

Así podemos abocarnos a tratar el SEGUNDO problema donde si hay un conflicto entre los **propietarios y titulares de derechos que desearían que el pago por el uso de sus tierras sea único y por adelantado, mientras que el contratista propone pagos periódicos cada dos años** (es decir de forma bienal).

Al respecto recordemos que el **artículo 101** de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM 2014) contempla como parte de la contraprestación un pago por concepto de renta, lo cual es completamente compatible con la forma jurídica de contratación que parece adecuada para esta situación, que es la del arrendamiento, que se trata de un contrato de tracto sucesivo que se prolonga en el tiempo muy diverso a una compraventa por ejemplo donde hay una transmisión de la propiedad de forma instantánea.

El Acuerdo conteniendo los Lineamientos y Modelos de Contrato (SENER, 2016) contempla la posibilidad de pagar la contraprestación mediante un pago único y anticipado, inclusive para períodos mayores a 10 años. Ahora bien, las cláusulas modelo específicas para el contrato de arrendamiento contemplan pagos periódicos.

“CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN. “Las Partes” han acordado, como contraprestación periódica por todo el tiempo que esté en vigor el presente Contrato, por el uso y goce temporal del INMUEBLE relativo a la concesión del arrendamiento objeto del presente Contrato y la totalidad de los derechos referidos en la CLÁUSULA PRIMERA, la siguiente:

Tratándose de pago en numerario

Conforme al (TABULADOR/AVALÚO) realizado por _____ la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), más \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, resultando un total de \$ _____ M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que considera el valor comercial del INMUEBLE, misma que será pagada conforme a la siguiente periodicidad _____ y se actualizará de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).”

Dejaremos para el siguiente apartado el análisis de las alternativas que respecto del problema SEGUNDO se pueden contemplar. Pero aprovecharemos para plantear de una buena vez el problema que está íntimamente ligado a este SEGUNDO problema, se trata del TERCER problema consistente en que el **contratista desea que el monto de la contraprestación sea el mismo por todo el plazo del contrato.** Y es que según consta en el expediente el titular de los derechos no tiene inconveniente al respecto.

Especialmente tratándose de la transacción con el señor Josefát Mex Canul, miembro de una comunidad ejidal. Consideramos oportuno confirmar con las partes las bases que están considerando a la hora de tomar su decisión a este respecto.

La senda para resolver esta cuestión viene dictada por la propia Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) en su **artículo 104:**

“Las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o

profesionistas con postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de esta Ley.

Los avalúos citados considerarán, entre otros factores:

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

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

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

Y es que con fecha 21 de julio de 2017 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicó en el Diario Oficial de la Federación su “METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas y el establecimiento de zonas económicas especiales” (SHCP, 2017) que contiene lo siguiente:

“Los perjuicios, corresponderán a los daños indirectos que corresponden al monto en términos monetarios equivalente al detrimento, perjuicio o menoscabo causado a la fracción afectada, que aun no siendo directamente afectada sufre también un daño por el acto de afectación o desposesión, mismo que será calculado a partir del análisis de lucro cesante o los costos respectivos de resarcimiento.”

Como sabemos y está regulado en la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) en su **artículo 103**, el INDAABIN es el encargado de elaborar y mantener actualizados tabuladores sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso,

de sus accesorios, para uso, ocupación o adquisición, los cuales deben servir de base para el inicio de las negociaciones respecto de la contraprestación a pagar.

Va quedando claro que existe aquí en beneficio del titular de derechos sobre el terreno en cuestión, una plusvalía que su propiedad podría generar, no como efecto o resultado del proyecto energético, sino por el propio proceso de urbanización en la zona.

En realidad plantear la situación sobre la mesa de diálogo permite evitar incluso que el contratista caiga en una de las prácticas sancionadas por la normatividad, específicamente el **artículo 114** de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014):

“Los Asignatarios y Contratistas se abstendrán de realizar, 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 a que se refiere el presente Capítulo.”

Lo cual es sancionado con nulidad del acuerdo alcanzado por el **artículo 115** de la misma disposición (CGEUM, 2014).

Por parte del mediador, hacer caso omiso de este derecho y aún con la anuencia del señor Josefát Mex, sería ir en contra de los Lineamientos que en su **artículo 5** establece que el diálogo debe ser en todo momento informado.

3.4. Análisis de alternativas

A estas alturas vale la pena recordar que como desde el primer momento las partes siguen siendo dueños de su caso, y que el mediador es un facilitador para la generación de propuestas y alternativas.

El mediador debe contar con las habilidades para promover entre las partes la apertura a explorar opciones. El denominado “brainstorming” o “lluvia de ideas”

es una de las técnicas donde el “abanico de las soluciones es más amplio” (Peña Yañez, 2013).

Las partes guiadas por el mediador han sabido encontrar las condiciones necesarias para llevar el procedimiento de mediación bajo condiciones de seguridad suficientes, dentro del plazo establecido y sin que alguna de las partes desista de su voluntad de llegar a un acuerdo (Artículo 17 de los Lineamientos en materia de mediación SEDATU 2015). Por ello la salida actual más viable del proceso debe ser un acuerdo sobre los problemas planteados diseñado por las mismas Partes.

Pasemos pues a repasar los problemas originales y las opciones de resolución que se pueden plantear:

PRIMERO- En relación con el deseo/necesidad del contratista de que los contratos sean por tiempo vitalicio.

En realidad un contrato por tiempo vitalicio equivaldría a una compraventa. Y ello es contrario a la lógica del sistema que si bien pretende crear las bases para que las operaciones cuenten con seguridad jurídica deja en claro que la modalidad contractual debe ser la idónea para las operaciones del contratista, y que la ocupación no deberá ser mayor que el plazo de la asignación o contrato.

Como al momento de la negociación el contratista ya cuenta con una asignación o contrato, es posible desde ese momento establecer la duración del contrato para el uso, goce, ocupación o afectación de los terrenos. Y si acaso se desea crear mayor certidumbre para poder seguir ocupando en caso de que la asignación se renueve, igual el contrato de uso del suelo podrá contemplar su renovación.

SEGUNDO- En relación con la necesidad también por parte del contratista de acomodar sus pagos de forma bienal (cada dos años).

A diferencia de imponer una carga financiera al inicio de sus operaciones y tener que realizar un pago único y anticipado por todo el plazo, mismo que por otra parte sería imposible de determinar si nos ateníamos al plazo vitalicio que

buscaba el contratista, se plantea la opción más realista de realizar pagos periódicos.

¿Cuál sería la periodicidad adecuada?

Si bien los pagos mensuales podrían resultar bastante incómodos y burocratizados. Una opción legítima sería que dichos pagos se realicen de forma anual. Ahora bien, tratándose de pagos anticipados, no habría inconveniente alguno si en lugar de cada año los mismos se realizan cada dos. De hecho los propietarios y titulares de derechos recibirían una cantidad mayor, aunque deberán esperar más tiempo para recibir su siguiente pago.

TERCERO- En relación con la necesidad/deseo del contratista de que el precio (contraprestación) sea el mismo por toda la duración de los contratos.

Esta cuestión que no representaba un conflicto visible entre las partes resultaba desde nuestro punto de vista la más controversial al no alinearse a la normatividad existente en la materia, de que sus términos resultarían netamente inequitativos para los propietarios y titulares de los terrenos, y peor aún pondría en riesgo la validez del acuerdo que pudiera firmarse.

La contraprestación, periódica como ha quedado en el punto segundo anterior, deberá actualizarse con el paso del tiempo. Tanto para considerar el aumento en el costo de vida (Mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor), así como una muy probable revalorización de los terrenos derivado de su propia ubicación.

CUARTO- En relación a la cuestión de la contingencia legal representada por la sucesión intestada.

Igualmente se pudo determinar la situación legal del inmueble en cuestión, resultando que quedaba en copropiedad a partes iguales en beneficio de los tres hermanos Cabrera Castañeda.

QUINTO- En relación al problema de determinar si los demás miembros del ejido tienen derecho a recibir una parte del pago.

Para el caso del contrato con el señor Josefát Mex respecto de una superficie de su parcela, hemos podido analizar la normatividad aplicable y de dicho análisis resulta que la misma contempla ese tipo de transacciones y afectaciones a las tierras parceladas con la autorización de las autoridades ejidales.

Como parte de la contraprestación puede ser mediante la implementación de proyectos de desarrollo, se podría incluir en dichos proyectos a los miembros de la comunidad a efecto de obtener su respaldo y a la vez contribuir al desarrollo social de la zona.

SEXTO- La forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos en cuestión. Las opciones a este respecto ya fueron mencionadas anteriormente, de las que sobresale la figura del arrendamiento que además es congruente con el deseo/necesidad de una mayor seguridad jurídica en la ocupación para poder llevar a cabo las actividades autorizadas en la asignación y por todo el tiempo de la misma, incluyendo cualesquiera renovaciones permitidas por la legislación aplicable.

SÉPTIMO- El monto de la contraprestación correspondiente.

Habiendo tenido la oportunidad de sopesar las respuestas a los problemas anteriores y aplicando la normatividad pertinente es posible proponer una contraprestación basada en los siguientes principios y que incluya:

- Considerar el/los avalúos de los inmuebles por parte de profesionales que formen parte la sección energética del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales. Mismos avalúos que a su vez deberán considerar los tabuladores del valor promedio de la tierra.
- La contraprestación se hará mediante una combinación de pagos en efectivo y la implementación de un proyecto de desarrollo con impacto social y económico en la zona.
- El monto de dicha contraprestación considerará tanto el pago de la renta periódica como la afectación de bienes o derechos distintos de la tierra,

la previsión de daños y perjuicios que se pudieren sufrir, y teniendo en cuenta el valor comercial de los terrenos.

3.5. Formalización de propuesta mediante acuerdo

En relación a posibles acuerdos, lo que constituye la meta de todo proceso de mediación, cabe hacer dos reflexiones preliminares de suma importancia. La primera relacionada con los denominados acuerdos intermedios y la otra con el acuerdo o acuerdos finales.

Respecto de los preliminares es recomendable que el mediador haga “un listado de acuerdos logrados hasta el momento, enfatizando los logros y animando a continuar la negociación” (Peña Yañez, 2013). Esta es la técnica que Peña Yañez denomina “acentuar los acuerdos”.

En relación al acuerdo o acuerdos finales la labor del mediador reposa en “que las partes se posicionen en otro espacio de tiempo deseable” (Peña Yañez, 2013) que es el futuro.

Como bien afirma López Aguilar (2014) el acuerdo debe tener un “impacto en la relación futura” y permitir a las partes “continuar conviviendo”.

De lo anterior podemos derivar que la sola firma del acuerdo no constituye un éxito asegurado. Dicho acuerdo, que naturalmente debe constar por escrito, debe poseer algunas características que incluyen la de ser Concreto, Realista, Equilibrado y Claro.

Dichas características son retomadas de una u otra manera por los Lineamientos que disponen:

Artículo 15 el acuerdo alcanzado debe hacer mención de que el mismo se hizo de manera libre e informada y que las partes lo reconocen.

Artículo 2 relativo a las definiciones agrega además que el acuerdo es construido por las partes y concilia sus intereses y pretensiones.

Artículo 5 que reafirma que los acuerdos alcanzados deben ser voluntarios y satisfactorios, propiciar la comunicación y el entendimiento para una sana relación en el futuro.

A estos principios debemos atenernos a la hora de estructurar el acuerdo que habrán de formalizar las partes y para lo cual se les convocará a una reunión en la que dicho acuerdo será firmado por todas las Partes.

4. RECOMENDACIONES

4.1. Recomendaciones para la implementación del acuerdo

Consideramos que las mejores recomendaciones para que nuestro acuerdo sea debidamente cumplido e implementado son:

A) Que el proceso haya logrado:

- Trabajar en un ambiente de confianza
- Validar debidamente las emociones
- Empoderamiento y revalorización de las Partes
- Explorar y generar opciones

B) Que el acuerdo mismo posea las siguientes características:

- Claro y entendible
- Equilibrado
- Realista

4.2. Recomendaciones para su replicación a otros casos

Las zonas rurales en México tienen muchas carencias, la misma legislación en materia de Hidrocarburos e Industria Eléctrica lo contemplaron y de ahí que en ellas se haya incluido contraprestaciones mediante la implementación de proyectos de desarrollo. Desestimar estos antecedentes de pobreza, falta de oportunidades y en general desigualdades, anularía cualquier intento de activar en dichas zonas proyectos de inversión por parte de empresas del sector energético.

No podemos descalificar anticipadamente a las diversas voces que como interlocutores intentan hacer escuchar la voz de las comunidades más vulnerables que las más de las veces son ignoradas. El actual clima social que experimenta nuestro país reclama una cuidada intervención mediante este tipo de instrumentos propicios para generar una cultura de paz y una mejor gobernabilidad.

En virtud de lo anterior consideramos que independientemente de lo que dispone la regulación actual, es decir no en aplicación de la misma, resultaría verdaderamente útil mantener la lista de mediadores en materia energética disponible para eventuales y futuras disputas, de hecho no para las mismas transacciones donde hayan intervenido, ya que aunque puede ser ventajoso desde el punto de vista de la experiencia de conocer los pormenores de la situación, un nuevo mediador llega con una visión más cándida, neutral y objetiva, que sin lugar a dudas serán fundamentales para el éxito de la nueva encomienda.

5. CONCLUSIONES

5.1. Asociación de modelo-procedimiento utilizado y los resultados

Aun cuando se pueden criticar muchos aspectos de la Reforma Energética, los apartados en materia “del uso y ocupación superficial”, junto con otros aplicables por ejemplo la transparencia y combate a la corrupción, impacto social y protección al medio ambiente, constituyen una verdadera atingencia y nos posiciona dentro de los estándares internacionales en la materia.

La intervención de un tercero, imparcial, neutral, dotado con las habilidades y técnicas apropiadas para la escucha, la empatía y armado con los conocimientos legales y técnico-socio-económicos del sector energético coadyuva invariablemente al logro de los objetivos que los autores de la Reforma se propusieron.

Consideramos que el enfoque propuesto en el presente trabajo permite desde un principio identificar las causas y los actores del conflicto, presupuestos básicos para plantear la metodología y herramientas que se iban a utilizar para buscar la solución del conflicto que separa a las partes dentro de un marco que al mismo tiempo cumpliera sus expectativas, y mejor aún, les permite ser los artífices de los acuerdos logrados y sigan siéndolo a la hora de dar cabal cumplimiento.

Igualmente importante para conseguir algún logro es la Legislación vigente, toda vez que resulta ser un aliado a la hora de buscar salidas y opciones a varios de los problemas planteados, que en algunos casos resultan ser más bien interrogantes que solo requieren una mejor investigación. La mediación, tal como consagrada en los textos legislativos podrá, una vez puesta en marcha en la práctica, convertirse en un pilar para llevar a buen puerto la Reforma Energética.

5.2. Ventajas y desventajas del modelo-procedimiento utilizado

Coincidimos con López Aguilar (2014) en que la mediación es el medio alternativo de solución de controversias ideal ya que imprime “celeridad, escasez de formalismos, gratuidad, menor desgaste emocional”. La Ley de Hidrocarburos y los Lineamientos sobre mediación proporcionan un marco lo suficientemente robusto pero a la vez flexible para llevar a cabo el proceso de avenencia entre las partes con la suficiente cordialidad y certeza jurídica de que cualquier acuerdo habrá de ser respetado.

La instrumentación del Modelo de Mediación de Harvard cumple con ayudar a sustituir las posiciones por intereses; a la búsqueda de opciones y al beneficio mutuo mediante un cuidado y respetuoso acercamiento a las fuentes de la controversia que les separaba y en un ambiente de diálogo constructivo.

Las situaciones del presente caso hipotético evidencian desde su origen una clara falta de comunicación y desconocimiento o información errónea sobre la legislación aplicable. Como consta en el expediente, durante la mediación se introdujeron argumentos de índole legal que las partes no habían considerado debidamente y que de no acatarse amenazaban con volver nulo su acuerdo. La labor de mediación para mejorar la comunicación y que la información fuera más realista permite lidiar con éxito a este respecto.

Fue muy importante plantear y considerar los principios del Modelo Transformativo, aún si no fuera necesario utilizarlo tal cual, tenerlo presente ayudó a sensibilizar la perspectiva de trabajo y manejo del caso del señor Josefát Mex mediante su empoderamiento y un reequilibrio del poder de negociación.

Consideramos que en otro tipo de situación, donde los ánimos y emociones estuvieran más presentes y a flor de piel, así como donde el número de contrapartes (por decir un ejido compuesto de 200 personas o más), la metodología y las técnicas deberán ser otras.

BIBLIOGRAFÍA

- Ashford University Writing Center. *Guidelines for writing a case study analysis*. Consulta 11 de diciembre de 2017. Disponible en: https://awc.ashford.edu/PDFHandouts/Guidelines_for_Writing_a_Case_Study_Analysis_08.31.2015.pdf
- Bravo Peralta, M. V. (2016). *Manual de Negociación, Mediación y Conciliación*. Ciudad de México, México: Editorial Porrúa.
- Castañedo Abay, A. (2000). *Mediación Alternativa para la resolución de conflictos*. Córdoba, Argentina: Editorial Advocatus.
- Congreso del Estado de Yucatán (CEY). 1993. Código de Familia para el Estado de Yucatán. Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado del 31 de diciembre 1993.
- Congreso del Estado de Yucatán (CEY). 2012. Código Civil del Estado de Yucatán. Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado del 30 de abril 2012.
- Congreso General De Los Estados Unidos Mexicanos. (CGEUM). 2013. Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en Materia de Energía. Diario Oficial de la Federación, 20 de diciembre de 2013. Recuperado el 29 de abril de 2017 de: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5327463&fecha=20/12/2013.
- Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos. (CGEUM) (2014). Ley de Hidrocarburos, Diario Oficial de la Federación, 11 de agosto de 2014. Recuperado el 29 de mayo de 2017 de http://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/25509/Ley_de_Hidrocarburos.pdf.
- Congreso General De Los Estados Unidos Mexicanos. (CGEUM). (2017) Ley Agraria. Diario Oficial de la Federación, últimas reformas publicadas, 27 de marzo de 2017. Recuperado el 29 de marzo de 2017 de: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13_270317.pdf.
- Deutsch, M., Coleman, P.T. y Marcus, E.C. (2006). *The Handbook of Conflict Resolution. Theory and Practice*. San Francisco, EEUU: Jossey-Bass, John Wiley and Sons.
- González Martín, N. (2014). *El ABC de la Mediación en México*. En Vega, J. (Coord.) Libro Homenaje a Sonia Rodríguez Jiménez, Ciudad de México, México: IJ-UNAM.
- Hernández Ramos, C. (2014). *Modelos aplicables en mediación intercultural*. Revista Castellano-Manchega de Ciencias Sociales N.17 pág. 67-80. Toledo, España: Asociación Castellano Manchega de Sociología.

- Hernández, M.; Aguilera, S.; García, A. L. y Espinosa, R. (2011). *Negociación y Construcción de Consensos en Conflictos Ambientales*. Manual creado por el Centro de Colaboración Cívica.
- Herz Sáenz, C. (2011). *Prevención y Manejo de Conflictos socioambientales*. Serie Manuales Manual No. 6. Perú. Por encargo de: Ministerio Federal de Cooperación Económica y Desarrollo. Brussels, Belgium:
- Institute for Human Rights and Business (2013). *Oil and Gas Sector Guide on Implementing the UN Guiding Principles on Business and Human Rights*. Bruselas, Bélgica: Comisión Europea.
- López Aguilar, C. (2014). *Medios Alternativos para la solución de controversias en materia agraria*. Conferencia Magistral presentada en el XVI Congreso Nacional de Derecho Agrario en México y II Internacional. Mérida, Yucatán del 27 al 31 de octubre de 2014.
- Monash University Library (2017). *How to write the case study*. Consulta: 11 de diciembre 2017. Disponible en: <http://www.monash.edu.au/lls/llonline/quickrefs/27-case-study.pdf>
- Muñoz Hernán, Y. y Ramos Pérez, Ma. (2010). *Mediación Escuelas, Herramientas, Técnicas*. España: Gizateca Documento No.1 Fundación Gizagune.
- Peña González, O. (2017). *Mediación y Conciliación Extrajudicial. Medios Alternos de Solución de Conflictos. Teoría y Práctica*. Ciudad de México, México: Editorial Flores.
- Peña Yañez, Ma. A. (2013). *El Proceso de Mediación, Capacidad y Habilidades del Mediador*. Madrid, España: Editorial Dykinson.
- Pérez Saucedo, J. B. (2011). *Métodos Alternos de Solución de Conflictos: Justicia Alternativa y Restaurativa para una Cultura de Paz*. Tesis para obtener el grado de Doctor. Monterrey, México: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- PriceWaterhouseCoopers (2015). *Implicaciones de la Reforma Energética en la Propiedad Social, Soluciones y Controversias*. Seminario. México.
- Rees, C. (2010). *Mediation in Business-Related Human Rights Disputes: Objections, Opportunities and Challenges*. Corporate Social Responsibility Initiative Working Paper No. 56. Cambridge, MA. Estados Unidos: John F. Kennedy School of Government, Harvard University.
- Rendón García, L. M. (2011). *Modelos de Mediación en el Medio Multiétnico*. Trabajo Social No. 13 páginas 153-169. Bogotá, Colombia.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2015). *Marco Legal de la Reforma Energética*. Ciudad de México, México: Procuraduría Agraria.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2017). *Ley Agraria*. Ciudad de México, México: Procuraduría Agraria.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2015). Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, 12 de junio de 2015.

Recuperado el 15 de marzo de 2017, de:
http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5396528&fecha=12/06/2015.

Secretaría de Energía, (2016). *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 de fecha 2 de junio de 2016.

Secretaría de Energía. (SENER) 2016 *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 de 2016. Recuperado el 1 de abril del 2017 de:
http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5439693&fecha=02/06/2016.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público, (2017). *Metodología de los Servicios Valuadores Regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas y el establecimiento de zonas económicas especiales*. Publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 2017.

United Nations (2011). *Investment and Enterprise Responsibility Review. Analysis of Investor and Enterprise policies on Corporate Social Responsibility*. New York y Geneva. UNCTAD.

United Nations (2012). *The Corporate Responsibility to respect Human Rights. An Interpretative Guide*. New York y Geneva. UN Office of the High Commissioner.

Universidad Autónoma Antonio Narro (2017). *Lineamientos para la elaboración de la tesina para acreditar la especialidad en mediación energética*. Saltillo, México: Subdirección de Postgrado.

Zenteno-Lira Mora Abogados (2014). *Reforma Energética y Ocupación Superficial de Predios para la realización de actividades de las industrias petrolera y eléctrica*. Presentación ante Confederación Nacional de Organizaciones Ganaderas. Ciudad de México.

ANEXOS

Anexo 1

Modelo de Contrato de Arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran, por una parte, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), ubicado en _____ a quien en el curso del presente instrumento se le denominará como "_____", representada en este acto por (LOS MIEMBROS DEL COMISARIADO EJIDAL O COMUNAL/SU REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO LEGAL, O POR SÍ MISMO); y por la otra, (PROMOVENTE), a quien en lo sucesivo se le denominará como "_____", representada en este acto por _____, en su carácter de representante legal o apoderado legal, en lo sucesivo individualmente referidos como "Parte" y actuando de manera conjunta como "Las Partes", de conformidad con las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES:

I. Declara el _____, por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

Tratándose de Núcleos de población Ejidal o Comunal

I.1. Que es un NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL legalmente constituido, lo que acredita con copias certificadas de los documentos que integran la carpeta básica y la carpeta agraria mismas que se agregan al presente instrumento como Anexo "___".

I.2. Que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio y es titular de derecho de propiedad de las tierras asignadas al NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL de conformidad con el artículo 27, fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 9 de la Ley Agraria.

En caso de parcela

Que es un ejidatario/comunero/poseionario con derechos vigentes sobre la parcela No._____, que acredita con copia certificada u original del certificado de derechos agrarios/certificado parcelario o de derechos comunes/resolución del Tribunal Agrario, copia que se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

I.3. Que el Comisariado del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL "_____" está conformado por los señores _____, _____ y _____, con cargo de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, quienes cuenta con plena capacidad legal y facultades sin limitaciones, lo cual acreditan mediante Acta de Asamblea General de EJIDATARIOS/COMUNEROS para la elección de órganos de representación del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, celebrada con fecha ___ de _____ de 20_____, o mediante las credenciales vigentes emitidas por el Registro Agrario Nacional, de la cual se agrega una copia certificada al presente Contrato como Anexo "___".

I.4. Que en fecha ___ de ___ de ___ el (PROMOVENTE) le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar el INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

I.5. Que el (PROMOVENTE) en fecha ____ de ____ de ____ le informó que desarrollará la actividad de _____ al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), otorgada/suscrita por _____ en fecha ____ de ____ de _____, y cuya duración es de _____ (años/meses).

I.6. Que el (PROMOVENTE) en fecha ____ de ____ de ____ le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que el (PROMOVENTE) le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

I.7. Que con fecha ____ de ____ de 20 ____, conforme a los artículos 24 a 28, 30 y 31 de la Ley Agraria, y demás formalidades y requisitos exigidos por la legislación agraria vigente, fue expedida por los miembros del Comisariado _____ la Primera/Segunda Convocatoria de Asamblea _____ celebrada en fecha __ de ____ de 20 ____, a las ____ horas, en el lugar convencional ahí señalado, agregándose al presente Contrato copia certificada de la misma como Anexo “__”.

I.8. Que por Asamblea de EJIDATARIOS/COMUNEROS celebrada el día __ de ____ de 20 ____, se acordó entre otros puntos, la celebración por parte del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, a través de los miembros del Comisariado EJIDAL/COMUNAL, designados en este mismo acto para firmar el presente contrato de arrendamiento propuesto por el (PROMOVENTE) para concederle el uso y goce temporal del INMUEBLE para la instalación de un _____ dentro de las tierras del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, afectando el INMUEBLE para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones y condiciones del mismo. Dicha Acta de Asamblea contiene, entre otros puntos, lo siguiente:

- a) Descripción del proyecto.
- b) Lectura del contrato.
- c) Autorización de la celebración del contrato.
- d) Designación del Comisariado para su firma.

Dicha Acta se agrega en copia certificada al presente instrumento, identificada como Anexo “__”.

El “INMUEBLE” cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo “__”:

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

Con una superficie total de _____ metros/hectáreas, que por su destino se trata de tierras (parceladas/uso común/asentamiento humano) según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN ___.

En caso de NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL señalar el tipo de tierra uso común/parcelada/asentamiento humano_____.

I.9. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones y sin limitación de dominio alguno.

I.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de conceder el uso y goce temporal del INMUEBLE, a favor del (PROMOVENTE), para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

Tratándose de propietario o titular:

I.1. Que es titular o legítimo propietario, con posesión física o material y jurídica, de las tierras denominadas “_____”, ubicadas en _____ municipio _____ Estado _____ mismas que cuentan con una superficie total de _____ metros/hectáreas, según lo acredita con copia certificada de _____ de fecha ___ de _____ de _____, así como del Plano Interno, inscritos en el Registro _____, correspondiente a la inscripción contenida en el folio _____, copias certificadas que se agregan al presente contrato como Anexo “___”. En lo sucesivo, las tierras aquí identificadas serán referidas como el INMUEBLE.

I.2. Que su representante legal o apoderado legal tiene plena capacidad y facultades, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas, para celebrar el presente Contrato, lo que acredita con la escritura pública número _____, del tomo _____, libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, y cuya copia se agrega a este instrumento como Anexo “___”.

I.3. Que en fecha ___ de ___ de ___ el (PROMOVENTE) le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar el INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo “___”.

I.4. Que el (PROMOVENTE) le informó que desarrollará la actividad de _____ al _____ amparo _____ de _____ la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), otorgada/suscrita por _____ en fecha _____ de _____ de _____, y cuya duración es de _____ (años/meses).

I.5. Que el (PROMOVENTE) en fecha ___ de ___ de _____, le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que el (PROMOVENTE) le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.

f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

I.6. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de conceder el uso y goce temporal, a favor del (PROMOVENTE), sobre el INMUEBLE, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo "___":

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

Con una superficie total de _____ metros/hectáreas según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN ___.

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

II. Declara el (PROMOVENTE), por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

II.1. Que es una sociedad mercantil constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo que acredita con la escritura pública número _____, del tomo _____, libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, de fecha _____ de _____ dos mil _____, y cuya copia se agrega al presente instrumento identificada como Anexo "___".

II.2. Que el C. _____ representante legal o apoderado legal del (PROMOVENTE), cuenta con los poderes y facultades necesarias y suficientes, mismos que no le han sido revocados ni limitados, para celebrar y firmar el presente instrumento en su representación, obligándose en términos del mismo, según lo acredita con la escritura pública número _____, del libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad de _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, en fecha _____, documento que en copia certificada se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

II.3. Que el número de Registro Federal de Contribuyentes de su representada o poderdante es _____.

II.4. Que dentro de su objeto se encuentran

_____, por lo cual el (PROMOVENTE) requiere establecer en el INMUEBLE (según se define este término más adelante) las áreas de

_____, motivo por el que es su intención que se le otorgue el uso y goce temporal del INMUEBLE a que se refiere este Contrato.

II.5. Que en fecha ___ de ___ de ___ expresó por escrito al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) su interés en usar y gozar el INMUEBLE para su arrendamiento a que se refiere el presente Contrato, acompañado de los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes

Nacionales, tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan al presente instrumento como Anexo “__”.

II.6. Que en fecha ____ de ____ de ____, mostró y describió al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/ CONTRATO/ PERMISO/AUTORIZACIÓN), emitida o suscrita por _____, en fecha ____ de ____ de ____, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, quien/es entendió/eron sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. En ese sentido informó de manera general lo siguiente:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

Lo anterior, según se muestra en el documento y/o _____ que se agrega al presente instrumento como Anexo “__”.

II.7. Que notificó a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones relacionadas con el arrendamiento del INMUEBLE para la realización de las actividades necesarias para desarrollar el proyecto señalado en el presente Contrato, con fecha _____, documento que en copia se agrega como Anexo al presente instrumento, identificado con la letra “__”.

II.8. Que los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra fueron entregados por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales en fecha ____ de ____ de ____, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo “__”.

II.9. Que es su voluntad cumplir al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIOS) todos y cada uno de los conceptos que marca la normatividad por el uso y ocupación superficial del INMUEBLE, en particular, lo que comprende la contraprestación, y que es su voluntad negociar y acordar los montos y modalidades de pago, dentro de los parámetros y márgenes que fija la propia Ley, así como desplegar dicha negociación y búsqueda de acuerdo de manera transparente, sujetándose a las bases que le impone la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento.

II.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de usar y gozar temporalmente 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.

III. Declaran “Las Partes”, por conducto de sus representantes 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 ARRENDAMIENTO de conformidad con los términos y condiciones previstos dentro del presente instrumento.

Expuesto lo anterior, “Las Partes” convienen en obligarse de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los artículos 750, 2412, 2413, 2415, 2419, 2422, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2441, 2442, 2454, 2458, 2480,

2481 y 2482, del Código Civil Federal, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EL EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto concede a favor del (PROMOVENTE) el uso y goce temporal en arrendamiento sobre el INMUEBLE, que comprende una superficie total de _____m²/ha (en lo sucesivo referida como el INMUEBLE) con la finalidad de destinar el INMUEBLE única y exclusivamente para la construcción, instalación, operación y mantenimiento de la "INFRAESTRUCTURA" (dicho término se define más adelante), misma superficie que se encuentra plenamente identificada conforme al plano con cuadros de construcción que se agrega al presente contrato como Anexo marcado con la letra "___" para formar parte integrante del mismo.

En virtud del arrendamiento concedido conforme al párrafo anterior de esta CLÁUSULA PRIMERA, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto concede el uso y goce temporal del INMUEBLE al (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 tránsito y uso, construcción, mantenimiento, operación, reparación, instalación, re-instalación, vigilancia, tendido, retiro y libre explotación de la INFRAESTRUCTURA, consistente en _____ así como otras instalaciones u obras auxiliares relacionadas (todo lo anterior en lo sucesivo referido como la "INFRAESTRUCTURA"), que en su caso permitan al (PROMOVENTE) la realización de las actividades consistentes en _____ motivo por el que se concede el presente arrendamiento. Al respecto, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) reconoce y acepta que el (PROMOVENTE) utilizará los equipos, materiales, personal y/o contratistas que considere adecuados, para la realización de todas las obras y/o actividades necesarias para tal efecto.

El (PROMOVENTE) destinará total o parcialmente la superficie del "INMUEBLE" para la instalación, operación y explotación del proyecto, mismo que se compone de las siguientes fases:

"Fase _____ de _____".

"Fase _____ de _____".

(...)

SEGUNDA. VIGENCIA. "Las Partes" acuerdan que el plazo de vigencia del presente contrato será de _____ años, contados a partir de la fecha de su firma. Dicho plazo podrá ser prorrogable si así lo acuerdan "Las Partes" por escrito, realizando el pago de las contraprestaciones correspondientes.

Para hacer efectiva la prórroga a que se refiere el párrafo anterior, para el caso de NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley Agraria.

"Las Partes" reconocen que el arrendamiento que en este acto se concede en favor del (PROMOVENTE) faculta el uso y goce temporal sobre el INMUEBLE, cuya titularidad es del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO). En consecuencia, el arrendamiento permanecerá vigente por el plazo aquí indicado, aun y cuando el INMUEBLE sea sujeto de cambio de régimen de propiedad.

"Las Partes" acuerdan asimismo que el arrendamiento que en este acto se concede sobre el INMUEBLE permanecerá vigente, en tanto las instalaciones para las que fue concedido el

arrendamiento se encuentren colocadas y no sean retiradas del INMUEBLE, por el (PROMOVENTE) o terceros autorizados por éste.

Aunado a lo anterior, el presente Contrato permanecerá vigente aún y cuando el (PROMOVENTE) haya cedido, vendido, traspasado, gravado o transmitido por cualquier medio legal, la propiedad y/o titularidad de los derechos y obligaciones relacionados con la INFRAESTRUCTURA y/o derivados del presente Contrato, por lo que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/ EJIDATARIO/ COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), sus causahabientes, o futuros propietarios o posesionarios, no podrán solicitar de forma alguna la terminación anticipada del presente Contrato_mientras permanezca dentro del INMUEBLE cualquier tipo de INFRAESTRUCTURA propiedad o en uso del (PROMOVENTE).

No obstante lo establecido en la presente Cláusula, "Las Partes" reconocen y acuerdan que, una vez terminadas las obras de construcción e instalación de la INFRAESTRUCTURA, el uso y goce que en este acto se concede sobre el INMUEBLE, no limita su uso en otras áreas dentro del mismo, se agrega al presente el Plano del mismo como Anexo identificado con la letra "___".

"Las Partes" convienen que el presente Contrato podrá darse por terminado de manera anticipada, cuando ambas partes estén de acuerdo y por causas justificadas, previa notificación por escrito a la otra, con treinta días naturales de antelación, debiendo expresar las causas que lo motivan. En estos casos se tomarán las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios, tanto a ellas como a terceros en el entendido de que las acciones iniciadas deberán continuarse hasta su total cumplimiento.

TERCERA. PROPIEDAD Y NO ACCESIÓN. Todos los bienes (incluyendo, _____, _____, _____ y en general la INFRAESTRUCTURA) construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) en el INMUEBLE, ya sea por sí o por terceras personas, serán propiedad exclusiva del (PROMOVENTE) o de quien ella expresamente designe, por lo que el (PROMOVENTE) podrá disponer libremente de dichos bienes, toda vez que al contar con el consentimiento expreso del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) se consideran de buena fe.

"Las Partes" en este acto reconocen que en ningún momento el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tendrá derecho alguno, por cualquier medio, a ser el propietario de la INFRAESTRUCTURA, de todos los bienes construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) o terceras personas comisionadas por el (PROMOVENTE) en el INMUEBLE, y de los productos que fluyan o se transporten a través de la INFRAESTRUCTURA durante la vida útil y después de la terminación de este Contrato. En consecuencia, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto, reconoce que la INFRAESTRUCTURA, incluyendo los bienes construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) en el INMUEBLE, así como los productos que se trasladen a través de éste, serán propiedad del (PROMOVENTE) o de la empresa o entidad correspondiente que comercialice dichos productos, por lo que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) renuncia expresamente a adquirir en el futuro todo y cualquier derecho de propiedad o posesión sobre los mismos por prescripción positiva o negativa. Asimismo, en este acto el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) expresamente renuncia al derecho de accesión estipulado en los artículos 886 al 932 del Código Civil Federal, que resulten aplicables.

De igual forma, acuerdan "Las Partes" que en el caso de que el (PROMOVENTE) deje de utilizar y abandone en forma permanente la INFRAESTRUCTURA, el (PROMOVENTE) procederá conforme a las disposiciones legales previstas y aplicables en materia Ambiental y de Energía, y conforme a las disposiciones previstas al respecto en la legislación vigente, en sus permisos regulatorios y ambientales, en materia de abandono de sitio, incluyendo, sin limitar, el

desmantelamiento a su costa de la INFRAESTRUCTURA, conforme a la regulación que emita la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos y demás normativa aplicable.

CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN. “Las Partes” han acordado, como contraprestación periódica por todo el tiempo que esté en vigor el presente Contrato, por el uso y goce temporal del INMUEBLE relativo a la concesión del arrendamiento objeto del presente Contrato y la totalidad de los derechos referidos en la CLÁUSULA PRIMERA, la siguiente:

Tratándose de pago en numerario

Conforme al (TABULADOR/AVALÚO) realizado por _____ la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), más \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, resultando un total de \$ _____ M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que considera el valor comercial del INMUEBLE, misma que será pagada conforme a la siguiente periodicidad _____ y se actualizará de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

Los pagos a que se refiere el párrafo anterior serán recibidos por _____ en la siguiente forma _____ y se llevará a cabo mediante título de crédito número _____ (_____), a cargo de la institución bancaria _____, o transferencia electrónica, y fungiendo el presente instrumento como el recibo más amplio que en derecho proceda.

Asimismo, “Las Partes” acuerdan, conforme al _____ realizado por _____, el pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios que pudieran sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual del INMUEBLE y considerando el valor comercial, la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), misma que será pagada en la siguiente forma _____ y que recibe _____.

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente contrato de arrendamiento, serán con cargo al (PROMOVENTE).

Lo anterior en el entendido y con el acuerdo de que el monto de la Contraprestación deberá ser el monto que se entregue tras efectuar las retenciones y traslados de impuestos que en su caso apliquen conforme a la legislación fiscal vigente.

Tratándose de proyectos de desarrollo

Llevar a cabo los proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad, conforme al _____ realizado por _____ consistentes en:

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente contrato de arrendamiento, serán con cargo al (PROMOVENTE).

Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos

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

QUINTA. DAÑOS A LOS BIENES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO Y MANTENIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO. “Las Partes” acuerdan que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tendrá derecho a reclamar del (PROMOVENTE) respecto de los daños y perjuicios que éste y/o el personal a

cargo, causen al INMUEBLE o a los bienes y animales ubicados dentro del mismo, durante la vigencia del presente instrumento.

El (PROMOVENTE) queda obligado a realizar a su costa las obras necesarias para el uso y conservación del INMUEBLE a que refiere el presente Contrato de Arrendamiento.

SEXTA. ACCESO AL INMUEBLE. EI (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) por este acto permite al (PROMOVENTE) y a su personal autorizado, así como a los contratistas y subcontratistas de este último, el acceso permanente al INMUEBLE, a cualquier hora, durante, y una vez que hubiere concluido, la instalación de la correspondiente INFRAESTRUCTURA, a efecto de realizar reparaciones, adiciones, alteraciones o para dar mantenimiento a los bienes instalados o construidos en la superficie o en el subsuelo del INMUEBLE, según lo requiera el (PROMOVENTE).

En caso que se obstaculice al (PROMOVENTE) el acceso libre al INMUEBLE, mediante instalación de cercas, construcción de muros, o por cualquier otro motivo, éste queda facultado para realizar las acciones necesarias que le garanticen el acceso libre al inmueble, por y a través del mismo, así como a sus empleados, personal, representantes, agentes, cesionarios o causahabientes, así como a sus contratistas o subcontratistas.

Sujeto a las condiciones establecidas en el presente Contrato, el (PROMOVENTE) tendrá el derecho de pero sin estar obligado a podar o remover árboles, raíces y escombros ubicados por encima o adyacentes al INMUEBLE, obligándose igualmente a mantener en buen estado el INMUEBLE en todo momento.

SÉPTIMA. ACTIVIDADES EN EL INMUEBLE. EI (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) podrá hacer el uso acostumbrado del "INMUEBLE", así como realizar en el mismo y con sus propios recursos, cualquier actividad ganadera y/o agropecuaria o construir, edificar, reconstruir o ubicar mejoras en el "INMUEBLE", siempre y cuando dicha actividad o mejora no interfieran con la operación del proyecto y no se obstaculice o impida el paso o acceso del (PROMOVENTE) y/o de sus Contratistas al "INMUEBLE", ni sea incompatible con el uso que se le pretende dar al mismo, de conformidad con los términos del presente Contrato.

OCTAVA. OTRAS OBLIGACIONES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO. EI (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tendrá como otras obligaciones la de permitir al (PROMOVENTE) por el tiempo de duración del presente contrato, el uso y goce temporal del "INMUEBLE" para el desarrollo, construcción, operación y mantenimiento del proyecto; permitir el libre acceso y la permanencia del (PROMOVENTE), sus empleados, representantes, contratistas y/o cualquier otra persona que el (PROMOVENTE) previamente autorice al "INMUEBLE", con el fin de construir, instalar, operar y mantener el proyecto; y no instalar obstáculos materiales o animales que limiten y/o impidan la construcción, operación, y mantenimiento del proyecto.

Tratándose de Núcleo de población Ejidal o Comunal

En caso de que la Asamblea del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) resuelva el cambio de destino de todo o parte del INMUEBLE, o bien la terminación del régimen ejidal o comunal en los términos del Artículo 29 de la Ley Agraria y la consecuente adopción del dominio pleno respecto del todo o parte del INMUEBLE, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) se obliga a resolver en la misma Asamblea dejando constancia del Acuerdo en el Acta respectiva, que deberá respetarse el arrendamiento pactado en este acto y materia del presente Contrato, debiendo asimismo notificar por escrito al (PROMOVENTE) de la convocatoria que se haga para la Asamblea en cuestión con por lo menos diez días naturales de anticipación.

NOVENA. OTRAS OBLIGACIONES DEL PROMOVENTE. EI (PROMOVENTE) se obliga a cumplir con la normativa aplicable en materia de impacto ambiental, seguridad industrial y sobre

impacto social, por tanto, se compromete a llevar a cabo las acciones correspondientes en dichas materias.

Asimismo, el (PROMOVENTE) respetará los derechos humanos, en particular los derechos de tenencia de la tierra y, por tanto, actuará con la debida diligencia a fin de evitar repercusiones negativas.

El (PROMOVENTE) también se obliga a poner en conocimiento del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en el INMUEBLE arrendado, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo cual, no priva al arrendatario del derecho de defender, en su carácter de poseedor el bien INMUEBLE.

DÉCIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL. La celebración del presente instrumento no implica la creación de una relación laboral entre “Las Partes”, ni el personal de cada una de ellas, en consecuencia, asumen todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades laborales para con sus respectivos empleados en los términos de la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y demás ordenamientos legales aplicables, incluyendo, sin limitar, salarios y cualesquiera otras contraprestaciones, así como contribuciones y aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y cualesquiera otras dependencias o entidades según lo dispongan las leyes aplicables.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD. Cada una de “Las Partes” se obliga a tratar cualquier información a la que tenga acceso y que sea propiedad de la otra, como confidencial, por lo que se obligan a no revelar a terceros, ni a divulgar en forma alguna el contenido de dicha información, en el entendido que de hacerlo, ya sea durante la vigencia del presente Contrato o con posterioridad a su terminación, la Parte que incumpla deberá resarcir a la Parte afectada por cualquier daño que sea consecuencia directa o indirecta de dicha divulgación; y en el entendido también de que los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada mediante el presente instrumento no se considerarán como información confidencial. Lo anterior en términos de la normatividad en materia de transparencia y protección de datos personales.

DÉCIMA SEGUNDA. POLÍTICA DE PRÁCTICA DE NEGOCIOS. “Las Partes” se obligan a que, en la ejecución de las prestaciones que le correspondan bajo el presente Contrato o en cualquier trámite o gestión relativo al mismo, no ejecutarán actos, ni incumplirán las leyes, reglamentos, ni norma jurídica alguna vigente en los Estados Unidos Mexicanos o al amparo de los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

DÉCIMA TERCERA. TOTALIDAD DE ACUERDOS, MODIFICACIONES Y RENUNCIAS. El presente instrumento constituye el último acuerdo celebrado entre “Las Partes”, es decir, contiene la totalidad de los acuerdos en relación con los asuntos aquí contemplados, así como la totalidad de derechos y obligaciones presentes, pasados y futuros, por lo que cualquier pacto, convenio o acuerdo, verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad a la fecha de firma de este documento, quedará sin efecto legal alguno, en el entendido que con las disposiciones previstas dentro del presente instrumento, “Las Partes” quedan expresa y completamente satisfechas en forma definitiva, respecto a cualquier derecho y/o beneficio que pudiera corresponderles mutuamente, relativo al objeto y/o materia de la presente operación y/o como consecuencia directa y/o indirecta de la misma. Cualquier otro derecho o reclamo que pudieran tener “Las Partes”, se resolverá conforme a la Cláusula DÉCIMA NOVENA sobre “Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias” del presente instrumento.

Ninguna disposición de este instrumento podrá ser modificada sin el consentimiento por escrito de “Las Partes”. Ninguna modificación o dispensa a los términos o condiciones de las disposiciones previstas en el presente instrumento y/o de sus anexos, ni el consentimiento otorgado para que cualquiera de “Las Partes” sea omisa de sus términos o condiciones, tendrá efecto alguno a menos de que dicha modificación, dispensa o consentimiento conste por escrito

y esté firmado por las mismas y, aún en este caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento será únicamente válida para el propósito específico y para la instancia en concreto para la que haya sido otorgada.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN. En tanto permanezca vigente el arrendamiento concedido al amparo del presente Contrato, el (PROMOVENTE) tendrá la facultad irrestricta de ceder o transmitir, total o parcialmente, los derechos y las obligaciones que asume por virtud del presente Contrato, ya sea en uno o más actos, sin necesidad de obtener consentimiento adicional al aquí otorgado por parte del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) y bastando para ello con la notificación por escrito hecha con al menos 30 días de anticipación.

El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) otorga desde este momento al (PROMOVENTE) su autorización expresa y sin necesidad de autorización escrita posterior, para que transmita o transfiera el presente Contrato sin que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tenga derecho a reclamar una contraprestación adicional a la pagada conforme a este Contrato. Asimismo, en este acto el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) autoriza al (PROMOVENTE) para que dicha cesión, transmisión o transferencia sea inscrita ante el Registro Agrario Nacional y, en su caso, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o Registro Público de la Propiedad Federal, respectivo.

El (PROMOVENTE) podrá realizar y prestar todo tipo de servicios a terceros con los bienes y equipo que haya construido y/o instalado en el INMUEBLE, quedando facultado incluso para otorgar a terceros el uso o goce de dichos bienes y equipos.

Toda vez que el arrendamiento que en este acto se concede es para el uso y goce temporal del INMUEBLE, las obligaciones que en este acto asume el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) se transmitirán conjuntamente con el INMUEBLE cuando éste sea parcial o totalmente transferido por cualquier otro medio legal a cualquier otra persona, en tanto no se presente algún supuesto de extinción previsto en este Contrato o en la ley.

“Las Partes” acuerdan que en caso de que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) fuere a transmitir a favor de cualquier tercero los derechos de posesión y/o los derechos de propiedad que tuviere sobre una parte o la totalidad del INMUEBLE, deberá dar aviso previo y por escrito al (PROMOVENTE), con al menos treinta días naturales antes de la fecha en que fueren a transmitirse dichos derechos, en el entendido de que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) quedará obligado a transmitir las obligaciones que tiene el presente instrumento al nuevo adquirente.

DÉCIMA QUINTA. CAUSAHABIENTES. Este Contrato y cada uno de sus términos y disposiciones serán obligatorios y redundarán en beneficio de “Las Partes”, sus sucesores, cesionarios o causahabientes legales incluyendo, sin limitación, todos y cada uno del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIOS/COMUNEROS/PROPIETARIOS/POSESIONARIOS), a favor de quienes en su caso, se asignen partes del INMUEBLE. En ese sentido, se entenderá que los anteriores asumen y aceptan las obligaciones y condiciones estipuladas en el presente Contrato. Como consecuencia de lo anterior, cuando se haga referencia en el presente Contrato al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), tal referencia se entenderá hecha a la persona(s) en quien(es) recaigan o a favor de quien(es) se cedan o transmitan los derechos y obligaciones del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) al amparo o derivados del presente Contrato. De la misma manera, cuando se haga referencia en el presente Contrato al (PROMOVENTE), tal referencia se entenderá como hecha a la persona(s)

en quien(es) recaigan o a favor de quien(es) se cedan o transmitan los derechos y obligaciones del (PROMOVENTE) al amparo o derivados del presente Contrato.

DÉCIMA SEXTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES. Todos los avisos y notificaciones relacionados con el presente instrumento deberán constar por escrito y enviarse por correo mediante servicio de mensajería con comprobante de entrega, o bien entregarse personalmente con el debido acuse de recibo. Todas estas comunicaciones deberán dirigirse a la Parte a quien pretenda darse la notificación o el aviso, mediante su envío o entrega al domicilio que aparece a continuación:

El (PROMOVENTE): _____.

NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/PROPIETARIO/POSESIONARIO:

“Las Partes” acuerdan que las notificaciones entregadas en persona surtirán efectos al día siguiente de su realización, mientras que las notificaciones enviadas por mensajería surtirán efectos a los tres días hábiles después de que la compañía de mensajería las haya entregado.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUSENCIA DE VICIOS. “Las Partes” hacen constar que en el presente contrato no existe error, dolo, mala fe, ni intimidación y que ninguna de ellas ha abusado de la ignorancia, miseria o inexperiencia de su contratante.

DÉCIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA. El (PROMOVENTE) será responsable por el uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por la naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, quedando obligado a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Obligándose a responder a través de los mecanismos financieros que precise la regulación específica que sobre el particular emita la Agencia de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos o cualquier otro conforme a la normatividad aplicable.

DÉCIMA NOVENA. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. En caso de disputa que surja entre “Las Partes”, adicionalmente a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, acuerdan someterse a cualquiera de los siguientes mecanismos alternativos de solución de controversias:

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

VIGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN. El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes federales y normatividad administrativa emitida por Dependencias de la Administración Pública Federal. “Las Partes” se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales Mexicanos, con sede en _____, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción o competencia que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, la ubicación de sus bienes o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA PRIMERA. REGISTRO. “Las Partes” convienen en que el presente instrumento se deberá inscribir en el Registro Agrario Nacional, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o en el Registro Público de la Propiedad Federal, según sea el caso, previa calificación de los órganos jurisdiccionales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos. En el caso del Registro Agrario Nacional se señalará la Delegación _____ en la que se formalizará el registro. Para los efectos de la presente cláusula, en este acto se autoriza a los representantes o apoderados legales del (PROMOVENTE) y a la(s) personas que cualquiera de éstos designe a inscribir el presente instrumento.

VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS E IMPUESTOS. “Las Partes” acuerdan que todos los derechos, gastos y honorarios derivados de la celebración del presente instrumento, en su caso, la expedición de su testimonio y registros correspondientes serán cubiertos por el (PROMOVENTE).

“Las Partes” acuerdan que son responsables por el pago de los impuestos que corresponda a cada una, en términos de la legislación fiscal aplicable.

VIGÉSIMA TERCERA. ENCABEZADOS Y DIVISIBILIDAD. Los encabezados contenidos en el presente Contrato se han insertado solamente para conveniencia de “Las Partes” y de ninguna manera definirán, limitarán, ampliarán o extenderán el alcance o intención de este Contrato o cualquiera de sus estipulaciones.

En caso de que cualquiera de las cláusulas o disposiciones de este Contrato resulte, mediante determinación judicial, ser ilegal, inválida, inexigible o inejecutable de conformidad con cualquier ley presente o futura, y si los derechos y obligaciones de “Las Partes” de conformidad con el presente Contrato, no resultan materialmente afectados de dicha situación, el mismo deberá interpretarse y cumplirse como si dicha estipulación ilegal, inválida, inexigible o inejecutable nunca hubiere formado parte del mismo, y las estipulaciones y cláusulas restantes seguirán vigentes y no se verán afectadas por la estipulación o cláusula ilegal, inválida, inexigible o inejecutable.

VIGÉSIMA CUARTA. CAUSALES DE NULIDAD. El presente contrato será nulo en los casos siguientes:

I. Si se acredita que el (PROMOVENTE) realizó, directa o indirectamente, conductas o prácticas abusivas, discriminatorias o que busquen influir indebidamente en la decisión del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIOS/COMUNEROS/PROPIETARIOS/POSESIONARIOS) de los terrenos, bienes o derechos, durante las negociaciones y los procedimientos a que se refiere el Título Cuarto “Disposiciones aplicables a la Industria de Hidrocarburos”, Capítulo IV “Del Uso y Ocupación Superficial”, de la Ley de Hidrocarburos.

II. Si se pactare una contraprestación asociada a una parte de la producción de Hidrocarburos del proyecto.

VIGÉSIMA QUINTA. CAUSALES DE RESCISIÓN. Serán causales de rescisión del presente Contrato las siguientes:

- I. Que las obras o trabajos por desarrollar no se inicien dentro de los plazos establecidos en la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN) que dio origen al arrendamiento concedido en este instrumento;
- II. Que el terreno objeto de las mismas sea destinado a un uso distinto de aquel que justificó la afectación;
- III. Que se declare nula o cancele la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN) con base en el cual se ejerció el derecho para su obtención;
- IV. Falta de pago de ____ número rentas, y
- V. Se actualice algún supuesto que se establezca en las disposiciones aplicables o en las cláusulas del contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. PRESENTACIÓN DEL ACUERDO ANTE LA AUTORIDAD. El (PROMOVENTE) se compromete a presentar copia de este Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

El (PROMOVENTE) se compromete a presentar el presente Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción, ante el Tribunal Unitario Agrario o Juez de Distrito en materia civil, que sean competentes, según sea el caso, con el fin de que sea validado y se le otorgue el carácter de cosa juzgada.

Tratándose de proyectos de extracción y exploración de hidrocarburos

Asimismo, el (PROMOVENTE) se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Nacional de Hidrocarburos.

Tratándose de proyectos de transporte de hidrocarburos por ducto

Asimismo, el (PROMOVENTE) se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Reguladora de Energía.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO DEL CONTRATO. El (PROMOVENTE) publicará, a su cargo, un extracto del presente instrumento, el cual constituye el acuerdo alcanzado entre "Las Partes", en un periódico de circulación local. En el caso de los NÚCLEOS DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, dicho extracto se publicará en los lugares más visibles de los mismos.

Enteradas "Las Partes" del contenido, alcance y efectos legales del presente Contrato y sus Anexos, los ratifican y firman de conformidad, en _____ tantos originales, en _____, el ____ de _____ del 20__.

AGREGAR FIRMAS