

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIONARRO
SUBDIRECCION DE POSGRADO



**MEDIACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTO DE TIERRAS PARA
UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN GASODUCTO.**

TESINA

Que presenta JAVIER VILLEDA PÉREZ

**Como requisito parcial para obtener el Diploma como
ESPECIALISTA EN MEDIACIÓN ENERGÉTICA**

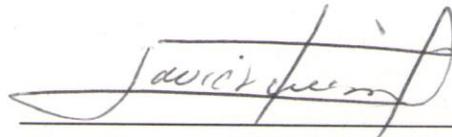
Saltillo, Coahuila

junio 2017

**MEDIACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTO DE TIERRAS PARA
UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN GASODUCTO.**

TESINA

Elaborada por **JAVIER VILLEDA PÉREZ** como requisito parcial para obtener el Diploma como Especialista en Mediación Energética con la supervisión y aprobación del comité de asesoría.



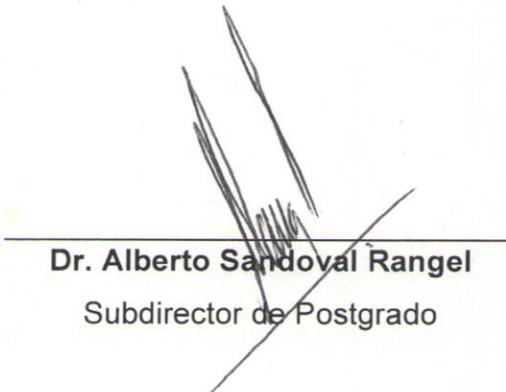
M. C. Vicente Javier Aguirre Moreno
Asesor Principal



M.C. César Rojas Pérez
Asesor



Dr. José Luis Berlanga Flores
Asesor



Dr. Alberto Sandoval Rangel
Subdirector de Postgrado

Saltillo, Coahuila

junio de 2017

CARTA DE CESIÓN DE DERECHOS DE LA TESINA

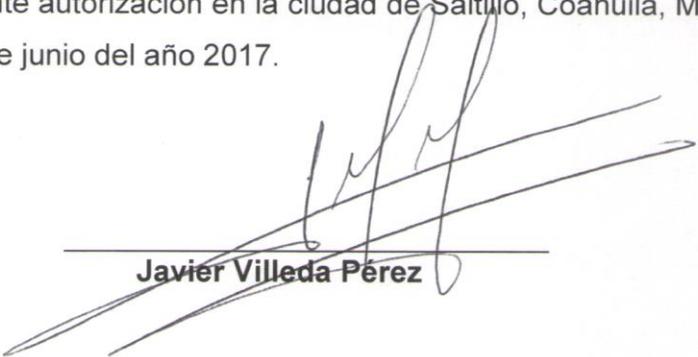
A quien corresponda:

La Autora 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 LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTO DE TIERRAS PARA UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN GASODUCTO. 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 tesis mencionada y para los fines estipulados en este documento.

Se firma la presente autorización en la ciudad de Saltillo, Coahuila, México a los 23 días del mes de junio del año 2017.



Javier Villeda Pérez

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a **Carmen** mi madre, **Felipe** mi padre y **Araceli** mi esposa.

Agradecimientos

Deseo agradecer con todo mi cariño y respeto a mi madre, por su amor incondicional y por estar siempre a mi lado, no importando lo adverso que pudiera parecer el futuro.

A mi padre, en su memoria, le agradezco infinitamente el haber fomentado con su ejemplo los valores y principios que rigen mi persona.

Doy gracias a mi esposa por las muestras de amor y su tolerancia, por desvelarse conmigo y por ser el empuje de mi día a día.

Gracias a mis hermanos Víctor, Jorge, Beatriz porque siempre me han demostrado lo importante que es tener una familia.

A Jorge Fernando, Yesica y Paola por sus muestras de cariño y ser personas tan importantes en mi vida.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	1
II.	FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS.....	3
2.1	Antecedentes de la Reforma Energética.	3
2.2	Retos legales y sociales a que se enfrenta el Uso y Ocupación Superficial de Tierras en proyectos de energía.....	4
2.3	Marco conceptual de la problemática del caso motivo de estudio.	6
III.	DESARROLLO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN.....	8
3.1	Tipos de Mediación.	8
3.2	La Mediación Energética.	9
3.3	El Conflicto planteado y la mediación energética.....	10
IV.	RESULTADOS DE LA MEDIACIÓN Y SU INTERPRETACIÓN.....	16
4.1.	Desarrollo de la Mediación.	16
4.2.	Resultado de la Mediación.	25
V.	CONCLUSIONES.....	27
	REFERENCIAS.....	29

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo versa sobre los procesos, técnicas y aprendizajes de mediación, haciendo énfasis en la mediación energética, que tiene su razón de ser a partir del surgimiento de la Reforma energética, que viene a dar un cambio significativo al comportamiento del sector de Hidrocarburos y de Generación de Energía Eléctrica.

Como suele suceder con cualquier reforma que busca corregir o enmendar las cosas que son equivocadas o insatisfactorias, también la Reforma Energética buscó mediante la creación de nuevas leyes y la modificación de algunas otras, mejores condiciones en el ámbito económico y social, es así como se crearon nueve leyes a partir de la Reforma energética:

1. Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos. Tiene como objetivo establecer el régimen de ingresos que van a seguir, derivado de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos y estos ingresos se van a recibir a través de asignaciones y contratos. Va a establecer cómo se van a administrar y supervisar los aspectos financieros de los contratos, siempre teniendo en cuenta que esto se va a regir por principios como la transparencia y la rendición de cuentas.
2. Ley del Fondo Mexicano del Petróleo para el desarrollo y la estabilización. Su objetivo es invertir y distribuir todo aquello derivado de las asignaciones y contratos que se generen con base en ello.
3. Ley de la industria eléctrica. Tiene por objeto regular la planeación y control del sistema eléctrico nacional y la transmisión y distribución de energía eléctrica.
4. Ley de Hidrocarburos. Sus objetivos son regular todo lo que tiene que ver con la exploración superficial, la extracción de hidrocarburos, el tratamiento de refinación, comercialización, transporte y almacenamiento del petróleo. También incluye la transportación por ductos.

5. Ley de Petróleos Mexicanos. Tiene por objeto regular, administrar y llevar a cabo la operación, funcionamiento, control, evaluación y rendición de cuentas de la empresa productiva del estado, que es Petróleos Mexicanos.
6. Ley de la Comisión Federal de Electricidad. Regula la conducción y generación de energía eléctrica y la forma en que la empresa productiva del Estado, la CFE, va a establecer su régimen.
7. Ley de la energía geotérmica. Regula la exploración y explotación de los recursos geotérmicos, tanto la del subsuelo, la que genera energía eléctrica o la que tiene usos diversos.
8. Ley de Organismos Reguladores en Materia Energética. La establecen la Comisión Nacional de Hidrocarburos y la Comisión reguladora de energía.
9. Ley de Seguridad industrial y Protección al Medio Ambiente del sector de hidrocarburos. Ha costado mucho trabajo implementarse, en atención a que su propia ley es muy específica.

En el caso práctico hipotético que abordaremos, encontraremos una problemática muy común en la ocupación de tierra social, ya que al paso del tiempo los Ejidatarios poco se han preocupado por tener en orden la documentación que les da la titularidad de la tierra y han dejado en manos del Gobierno por conducto de programas de regularización de tierras esta tarea.

Abordaremos el tratamiento que da la ley a este tipo de tierra regulada por la Ley Agraria y cómo actúa de manera supletoria el Código Civil Federal, tomando en cuenta la ley especial que en este caso es la Ley de Hidrocarburos y el Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, resultando sumamente interesante la forma en que este tipo de situaciones se deben abordar y la forma en que deben resolverse.

II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS

2.1 Antecedentes de la Reforma Energética.

La reforma Constitucional en materia energética en México presentada por el Ejecutivo Federal el pasado 12 de agosto de 2013, fue aprobada por el Senado de la República el 11 de diciembre de 2013 y por la Cámara de Diputados el 12 de diciembre del mismo año, fue declarada constitucional por el Poder Legislativo Federal el 18 de diciembre de 2013; y promulgada por el Ejecutivo el 20 de diciembre de 2013, a su vez publicada al día siguiente en el Diario Oficial de la Federación.

La reforma energética dará paso a la modernización del sector energético de nuestro País permitiendo la inversión de capital privado en sectores que históricamente han estado restringidos para el Estado, sin embargo, esto no quiere decir que el Estado deje de tener la rectoría de dicho sector ya que se ratifica que la propiedad de los hidrocarburos que se encuentran en el subsuelo seguirá siendo de la Nación.

Como se ha comentado en los últimos años, la reforma energética busca mantener la propiedad de la Nación sobre los hidrocarburos que se encuentran en el subsuelo, modernizar y fortalecer sin privatizar a Pemex y a la Comisión Federal de Electricidad como empresas productivas del Estado 100% mexicanas, permitir que la Nación ejerza de manera exclusiva la planeación y control del sistema eléctrico nacional, mejores precios en los energéticos, combatir de manera efectiva la corrupción en el sector energético, impulsar el desarrollo con responsabilidad social y protegiendo al medio ambiente, atracción de inversión al sector energético mexicano para impulsar el desarrollo del país reduciendo los riesgos financieros, geológicos y ambientales en las actividades de exploración y extracción de petróleo y gas.

2.2 Retos legales y sociales a que se enfrenta el Uso y Ocupación Superficial de Tierras en proyectos de energía.

La Reforma energética establece un nuevo régimen jurídico que trae consigo cambios verdaderamente importantes sobre todo en aquello que percibíamos como “Monopolio del Estado”, con la llegada de la legislación secundaria llega también un cambio en materia de hidrocarburos, en la que se mantiene la titularidad del Estado en las actividades estratégicas de exploración y extracción, sin embargo, se permite que el estado pueda ejercer esa facultad ya sea como una empresa productiva del estado, o bien, puede permitir la participación de particulares a través de contratos adjudicados por la Comisión Nacional de Hidrocarburos, dejando en manos de los particulares algunas otras actividades como la refinación, transporte, almacenamiento, distribución y comercialización entre otras.

Dentro de las nueve leyes de nueva creación, encontramos dos en las que se contempla el Uso y Ocupación Superficial, del Artículo 100 al 117 de la Ley de Hidrocarburos y del artículo 71 al 89 de la Ley de la Industria Eléctrica; aunque muy similares en su contenido encontramos algunas modalidades adicionales en el caso de la Ley de Hidrocarburos, algunos aspectos relevantes es que se considerarán de interés social y orden publico las actividades de exploración y extracción, así como la transmisión y distribución de energía eléctrica, esto resulta por demás interesante ya que se genera una consecuencia de derecho que permite que la autoridad con determinados procedimientos que se han establecido en las leyes, realice actos de autoridad, incluso sobre la voluntad de los particulares, por esta razón se deben establecer reglas claras para que se pueda ejercer el uso y ocupación de tierras para la construcción de infraestructura del sector energía y al mismo tiempo ofrezca certeza y seguridad jurídica para que los propietarios tengan el derecho de exigir desde el pago de una contraprestación, hasta el reclamo de daños y perjuicios.

Ahora bien, con respecto a la contraprestación, la ley de hidrocarburos establece en su Artículo 100 lo siguiente:

“Artículo 100.- La contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos serán negociados y acordados entre los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios o Contratistas. Tratándose de propiedad privada, además podrá convenirse la adquisición” (CGEUM, 2014).

Como podemos observar la ley prevé los términos y condiciones bajo las que se debe cubrir una contraprestación dada la ocupación y afectación superficial e incluso la indemnización en los casos que proceda, esto es algo importante ya que antes de las reformas no existía una disposición expresa que así lo estableciera y al atender simplemente a la ley común se dejaba en manos del estado (CFE y PEMEX) determinar mediante un avalúo muy por debajo de valores reales la potestad de pagar.

Las leyes buscan la coexistencia de las actividades relacionadas al sector de energía y los propietarios y/o titulares de la tierra que en muchos de los casos serán utilizadas como derechos de vía o servidumbres de paso voluntarias, es decir, debe existir certeza y seguridad jurídica para los empresarios que participan con la fuertes inversiones y que requieren de la existencia de reglas claras para que se pueda ejercer el uso y ocupación de tierras en donde se debe construir la infraestructura y al mismo tiempo, dar certeza y seguridad jurídica para que los titulares de la tierra y/o propietarios tengan el derecho de exigir desde el pago de una contraprestación por el uso de sus tierras bajo alguna modalidad adecuada tomando en cuenta el respeto a sus derechos de propiedad, hasta la capacidad de poder reclamar de manera legítima los daños y perjuicios que se les ocasionen, entendiendo la diferencia entre el pago de una contraprestación y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

2.3 Marco conceptual de la problemática del caso motivo de estudio.

En el caso que nos ocupa, existen diferentes elementos que debemos analizar:

- El titular de los derechos de la tierra no cuenta con un título de propiedad y requiere que el permisionario le ayude a regularizar dicha situación;
- Las partes están interesadas en la celebración de un contrato de compra venta, por lo tanto, es necesario llevar a cabo la adopción del dominio pleno de la parcela para poder realizar dicha operación;
- El permisionario está de acuerdo en apoyar al titular de los derechos de la tierra, siempre y cuando acepte tres condiciones:
 - Acepte firmar contrato de promesa de compra venta;
 - El titular de los derechos le permite el inicio de la obra;
 - Que el titular de los derechos acepte el avalúo con que cuenta el permisionario, sin embargo, el avalúo no fue elaborado por perito autorizado por el INDAABIN.

Para analizar la hipótesis del conflicto, se debe observar la interacción de los factores que deben ser tratados para alcanzar la solución, es decir; el problema, las personas y el proceso (Mitchell, 1990). En el caso bajo estudio en realidad no existe un conflicto que ponga en riesgo el poder llegar a un acuerdo entre las partes, sin embargo, son diferentes planteamientos los que se deben hacer por lo que se sugiere utilizar la técnica de la entrevista ya que ésta permite utilizarse no solo para obtener información hablada, permite interpretar la información corporal que nos da el entrevistado, esto nos permitirá tomar las acciones necesarias para establecer una buena relación con las personas entrevistadas. Para obtener buenos resultados, es necesario ser creativos, realizar preguntas que no se han hecho antes, es decir, si las partes no han logrado llegar a un acuerdo con respecto del cómo resolver la parte en que se encuentran trabados, es necesario formular preguntas que abran nuevos horizontes en las perspectivas de las partes, por lo tanto una buena estrategia es realizar

preguntas abiertas que nos permitan obtener tanta información que permita tener claridad sobre la postura de cada una de las partes.

De acuerdo con Lederach (1992), es importante utilizar las siguientes preguntas: ¿Cuáles son los orígenes del conflicto?, ¿Quiénes son las partes involucradas?, ¿Cuál es el contexto?, ¿Cuáles es la problemática? ¿Cuáles son las causas del conflicto?, ¿Cuáles son las necesidades fundamentales de las partes?, ¿Existe algún mecanismo para la toma de decisiones? ¿Cuáles pueden ser las áreas de entendimiento mutuo entre las partes? ¿Cuáles son sus percepciones?, ¿Cómo éstas difieren? ¿Hay disposición de las partes?, ¿Cuáles son sus intereses (motivaciones), posiciones (metas) y necesidades de las partes?, ¿Qué tipo de relaciones entablan las partes?, ¿Cuál es la dinámica del conflicto?, ¿Qué comportamientos o tácticas son utilizadas por los adversarios?, ¿Cuál o cuáles son los resultados del conflicto?, ¿Cuál es la función del conflicto?

En este tipo de técnicas, es necesario escuchar con atención y generar empatía entre las partes, por lo que se utilizaron algunas técnicas como reencuadre, contextualización, y mensajes “yo”.

Es importante tener claridad de qué palabras se deben emplear para la elaboración de las preguntas y tratar de utilizar un lenguaje familiar para las partes, es decir, tratar de preguntar con palabras que utilizarían ellos, en este caso, se utilizaron preguntas viertas, cerradas, circulares, reflexivas y exploratorias, lo que permitió tener mayor claridad del cómo se debían hacer las cosas para llegar a un punto de acuerdo entre las partes.

Más adelante analizaremos la parte de legalidad que se observó para llegar a la solución del asunto planteado.

III. DESARROLLO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN

3.1 Tipos de Mediación.

Uno de los grandes problemas en México es la impartición de justicia en todos sus ámbitos, la falta de credibilidad de las personas en las instituciones genera inestabilidad, temor y sobre todo insatisfacción en la ciudadanía ya que existe una descalificación hacia las instituciones encargadas de la procuración e impartición de justicia provocando en la sociedad un sentimiento de incertidumbre.

Una de las mayores preocupaciones de los ciudadanos es encontrar justicia y poder vivir en la esfera jurídica que de ella emana, lo que ha llevado a buscar alternativas en donde surge la idea de concebir diferentes formas de resolver los conflictos sin la necesidad de acudir a los Ministerios públicos o a los jueces, es por tal motivo que nos encontramos con la idea de analizar a la mediación como un método alternativo para la resolución de controversias en un clima de paz y equidad.

Existen diferentes competencias en la mediación, algunas de ellas y no menos importante una de la otra son las siguientes (Matute, s/f):

- I. En materia mercantil, las que deriven de relaciones entre comerciantes, en razón de su participación en actos de comercio.
- II. En materia familiar, las controversias que deriven de las relaciones entre las personas que se encuentren unidas en matrimonio, concubinato, sociedad de convivencia o, aun cuando no se encuentren en dichos supuestos, tengan hijos en común; entre personas unidas por algún lazo de parentesco por consanguinidad, por afinidad o civil; así como los que surjan de esas relaciones con terceros.
- III. En materia penal, en el marco de la justicia restaurativa, las controversias entre particulares originadas por la comisión de una

conducta tipificada como delito por las leyes penales del Distrito Federal, siempre que se persiga por querrela de parte ofendida y en cualquier caso no considerado grave perseguible de oficio.

3.2 La Mediación Energética.

Para poder abordar este tema, es necesario atender a la siguiente pregunta ¿Quiénes son los sujetos regulados en el Uso y Ocupación Superficial? Y la respuesta es la siguiente, tomando en cuenta a la Ley de Hidrocarburos (LH) y dejando a un lado por el momento a la Ley de la Industria eléctrica, no por ser menos importante, sino porque para el tema que trataremos resulta importante comenzar a abordar la Ley de hidrocarburos, dicho lo anterior, como ya se había mencionado con anterioridad, el Artículo 100 de la LH, menciona que la contraprestación, los términos y condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, serán negociados entre los propietarios o titulares de derechos y los asignatarios o contratistas etc.

Por otra parte, el Artículo 117, hace referencia que lo establecido en el mismo capítulo será aplicable a la adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de Transporte por medio de ductos y Reconocimiento y Exploración Superficial.

De lo anterior se desprende que los sujetos que deben observar el Capítulo IV del Uso y Ocupación Superficial son los Asignatarios o Contratistas y Permisarios que para efectos de este trabajo son los que van a ser de interés para nosotros ya que analizaremos la problemática en donde un Ejidatario quiere que le ayuden a regularizar sus tierra para venderlas a una empresa que cuenta con un proyecto de construcción de un Gasoducto porque actualmente no tiene su título de “propiedad”, la empresa por su parte le ofrece hacerlo solo si celebran un contrato de promesa de compra venta y permite que comiencen con la obra y acepte el avalúo que ellos tienen y que mandaron a hacer con un perito que no está en el padrón de valuadores del INDAABIN.

Ahora bien, a diferencia de la mediación “tradicional” que tiene un carácter privado, el sentido de la mediación energética tiene una visión pública en la que están establecidas las bases para normar el ejercicio y la función de la mediación en materia energética a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) que para la ocupación superficial de tierras para proyectos energéticos busca de equilibrar el poder económico de las grandes empresas con los propietarios o titulares de terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales.

Estos procesos suelen afectar leyes, usos y costumbres, y/o políticas públicas que buscan el beneficio de la sociedad en su conjunto, es por esa razón que la mediación energética consiste en equilibrar la balanza de poder y de los menos favorecidos logrando el reconocimiento y legitimación de sus intereses por conducto de la mediación y otras formas de diálogo orientadas a la construcción de acuerdos transformando de manera positiva los posibles conflictos legitimando y articulando los intereses de las partes.

3.3 El Conflicto planteado y la mediación energética.

Como se ha visto antes, se presenta una hipótesis en la que existe un proyecto de construcción, de un sistema de transporte de Gas natural (“Gasoducto”) en la que tenemos a un Ejidatario que quiere que la empresa permisionaria le ayude a regularizar sus tierra para que pueda vendérselas porque actualmente no tiene su título de “propiedad”, la empresa por su parte le ofrece hacerlo solo si celebran un contrato de promesa de compra venta y permite que comiencen con la obra y acepte el avalúo que ellos tienen y que mandaron a hacer con un perito que no está en el padrón de valuadores del INDAABIN.

Vale la pena desmembrar los elementos que componían este asunto a efecto de entender la legalidad que se debió observar para estar en condiciones de resolverlos:

- **El titular de los derechos de la tierra no cuenta con un título de propiedad y requiere que el permisionario le ayude a regularizar dicha situación;**

En el planteamiento que se menciona, es importante señalar lo establecido por los Artículo 14 y 76 de la Ley Agraria (Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, 1992), que a la letra dice:

“Artículo 14. - Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan”.

“Artículo 76. – Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas”.

Como se puede observar, tradicionalmente las tierras ejidales se han otorgado para uso y disfrute de sus titulares, y que hasta antes de las reformas de 1992 en la derogada Ley Federal de la Reforma Agraria, las tierras ejidales se consideraban inalienables, imprescriptibles e inembargables, por ello, es importante destacar que la Ley Agraria, como se puede observar en los artículos antes citados, permite a los titulares de derechos agrarios la posibilidad de celebrar cualquier tipo de contrato de aprovechamiento por terceros sobre la parcela; por ejemplo, el arrendamiento, aparcería, mediaría e incluso el de enajenación, es decir, hoy en día existe un tercer elemento de la propiedad como es la libre disposición del bien tal y como se establece en el Art. 80 de la ley agraria que a continuación se reproduce:

- **Las partes están interesadas en la celebración de un contrato de compra venta, por lo tanto, es necesario llevar a cabo la adopción del dominio pleno de la parcela para poder realizar dicha operación;**

“Artículo 80. - Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación se requiere:

- a)** *La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;*
- b)** *La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional, y*
- c)** *Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.*

Realizada la enajenación, el Registro Agrario Nacional, procederá a inscribirla y expedirá los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores. Por su parte, el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.” (Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, 1992: Ley Agraria)

Resulta muy interesante que por primera vez se incorporó en la legislación agraria la libre disposición del bien, es decir, que sin tener que cumplir con mayores formalidades, un ejidatario puede enajenar sus derechos parcelarios en favor de un tercero cumpliendo con las disposiciones establecidas en el citado artículo 80 de la ley, celebrando contrato ante dos testigos, debiendo ratificarse ante fedatario público y notificar dicho acto jurídico ante el Registro Agrario Nacional (RAN) a fin de que pueda cancelar el certificado parcelario de quien vende y emitir uno nuevo en favor de quien compra y algo importante es que lo puede hacer sin necesidad de que intervenga la asamblea. Con la finalidad de que se puedan evitar problemas futuros, es importante que se

notifique a los sujetos mencionados en el inciso b del Artículo 80 antes citado, y es importante también esperar 30 días posteriores a la notificación para saber si alguno desea ejercer el derecho del tanto que por ley le corresponde y es su deseo adquirir la parcela, ya que de no hacer esto, la venta hecha será nula mediante juicio que se siga ante el Tribunal Unitario agrario.

Como se puede observar la libre disposición de tierras que hasta hoy se ha mencionado se puede llevar a cabo mediante la enajenación que se haga con sujetos del mismo ejido, sin embargo, en el tema que nos ocupa existe una persona moral que no pertenece al Ejido por lo tanto se requiere que el titular de los derechos de la parcela ejerza el dominio pleno de la misma de acuerdo a lo establecido en los Artículo 81, 82, 83 y 84 en donde se puede apreciar que es factible cambiar el régimen de la tenencia de la tierra ejidal a propiedad privada mediante el procedimiento de adopción de dominio pleno que debe ser celebrado en asamblea de formalidades especiales de acuerdo al Artículo 23 fracción IX de la Ley Agraria, esto implicará la desincorporación de la tierra del régimen ejidal y previo acuerdo que se haya tomado por asamblea, así entonces, una vez que se ha resuelto conceder el dominio pleno de la parcela a algún ejidatario, este debe mediante un trámite ante el Registro agrario Nacional (RAN) podrá cancelar la titularidad parcelaria y a través de la expedición de un título de propiedad se incorporará a la materia civil por lo tanto, deberá inscribir su título de propiedad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio competente en el Estado en que se realice dicha desincorporación de tierra del Ejido.

Cabe aclarar que con la adopción del dominio pleno de la parcela que se pretende enajenar a una persona ajena al ejido, no se modifica la naturaleza de las demás tierras del ejido, ni mucho menos las de uso común o de asentamientos humanos, tampoco el ejidatario que haya optado por el dominio pleno perderá su calidad de ejidatario si conserva su certificado de titularidad de tierras de uso común. Una vez analizado lo anterior, se puede determinar la posibilidad de que el ejidatario pueda vender su tierra a la empresa que desea

realizar el proyecto de construcción de un gasoducto, tomando en cuenta que existen otros sujetos del núcleo agrario que tienen un derecho de preferencia para adquirir la tierra y que es necesario que el ejidatario les notifique a ellos y al comisariado ejidal de su intención de vender para que en un término de 30 días manifiesten su intención de adquirir la tierra, en el caso de no existir ninguna manifestación en ese sentido, se puede llevar a cabo la operación de compra venta con las formalidades que el derecho común establece.

- **El permisionario está de acuerdo en apoyar al titular de los derechos de la tierra, siempre y cuando acepte tres condiciones:**
 - Acepte firmar contrato de promesa de compra venta;
 - El titular de los derechos le permite el inicio de la obra;
 - Que el titular de los derechos acepte el avalúo con que cuenta el permisionario, sin embargo, el avalúo no fue elaborado por perito autorizado por el INDAABIN.

Para la solución de estos tres puntos que anteceden, fue necesario atender a lo establecido en el Código Civil Federal y su Reglamento, a efecto de determinar la posibilidad de celebrar contrato de promesa de compraventa, y toda vez que en la ley no existe ningún impedimento para su celebración, solo restaba determinar su procedencia ante el Juzgado de Distrito en Materia Civil.

Con relación al inicio de obra, la Ley de Ordenamiento Territorial del Municipio, así como su ley de obras públicas y reglamento de construcción, establecen los requisitos con los que debe contar el permisionario para la obtención de su licencia de construcción, en ningún momento es potestad del titular de los derechos de la tierra, recordemos que sólo la dirección de obras y desarrollo urbano Municipal puede emitir dichas autorizaciones.

Por último con relación a que el titular de los derechos acepte el avalúo con que cuenta el permisionario, sin embargo, el avalúo no fue elaborado por perito autorizado por el INDAABIN, la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, son muy claros en ese sentido, por lo tanto una obligación del mediador energético

consiste en solicitar la elaboración del avalúo específico ya sea con el INDAABIN o con alguno de los despachos o profesionistas autorizados en el subpadrón de valuadores energéticos autorizado por el INDAABIN.

IV. RESULTADOS DE LA MEDIACIÓN Y SU INTERPRETACIÓN

4.1. Desarrollo de la Mediación.

Una vez transcurridos más de 180 días a partir de que la empresa permisionaria notificó al ejidatario el interés de adquirir su tierra para la ejecución de un proyecto de construcción de un sistema de transporte de gas natural por medio de ductos, y que era necesario utilizar su propiedad, le describió perfectamente el proyecto y se aclararon todas las dudas al ejidatario, le presentó el tabulador con valores de la tierra y sus accesorios emitido por el INDAABIN y dado que dichos valores no fueron a satisfacción del ejidatario, la empresa realizó varios intentos de negociación con el ejidatario, sin embargo, no lograron alcanzar ningún acuerdo en virtud a que el precio establecido en los tabuladores valores promedio de la tierra emitidos por el INDAABIN, aunado a que el ejidatario no contaba con un título de propiedad para poder enajenar su terreno se convertían en factores que estaban complicando la negociación, para la empresa permisionaria el regularizar la tierra no representaba problema, aun cuando no es su actividad regular, estaban dispuestos a invertir tiempo y dinero para regularizar dicho terreno, sin embargo, una manera en la que pretendían asegurar la operación que pretendían llevar a cabo era mediante la firma de un convenio de promesa de compra venta solicitando además al ejidatario les permitiera dar inicio a la obra y que dado que no habían quedado satisfechos con los valores establecidos en los tabuladores emitidos por el INDAABIN, la empresa permisionaria había elaborado un avalúo con sus peritos, por lo que pedía al ejidatario aceptar el valor que se establecía en dicho avalúo.

En ese orden de ideas, técnica de entrevistas fue muy acertada ya que esto permitió que en todo momento se tuviera comunicación, esto sirvió en gran parte para que ambas partes experimentaran empatía uno por el otro facilitando las cosas que la postura del ejidatario en todo momento fue permitir a la empresa permisionaria que iniciara las obras siempre y cuando se garantizara que le pagarían un precio justo por su parcela y que le ayudaran a regularizar la tierra ya que en ese momento no contaba con un título de propiedad que le

permitiera llevar a cabo la compra venta además de que en su poco conocimiento tenía entendido que debía informar al Comisariado Ejidal y al núcleo ejidal de su intención de vender su parcela ya que además contaba con un certificado de uso común y un solar que le habían entregado por pertenecer al ejido y no sabía si al vender su parcela perdería la calidad de ejidatario y no tenía otro lugar a donde ir a vivir.

La empresa permisionaria se comprometió a colaborar con el ejidatario en la regularización de su parcela y dado que solicitó la elaboración de un avalúo específico quería que el ejidatario lo aceptara como la cantidad que se dejaría en el contrato de promesa de compra venta por concepto de contraprestación, sin embargo dicho avalúo no es emitido ni por el INDAABIN, o por alguna institución de crédito autorizada, tampoco por un profesionista con posgrado en valuación que formen parte del subpadrón autorizado por el instituto en términos de la ley de Hidrocarburos, dicho avalúo carece de validez por lo que en el caso que nos ocupa el mediador energético, deberá solicitar un nuevo avalúo que cumpla con los requisitos de ley y que sea emitido por alguno de los sujetos que formen parte del subpadrón que para tales efectos creó el INDAABIN.

Después de varios intentos en los que la empresa no lograba llegar a un acuerdo con el ejidatario toda vez que la empresa solicitaba documentos al ejidatario y éste último no tenía la plena confianza en la empresa paso poco más de medio año y no lograron llegar a un arreglo representando esto pérdidas económicas y costos indirectos importante a la empresa por lo que la empresa permisionaria optó por solicitar la intervención de la SEDATU en términos del Artículo 106 de la ley de hidrocarburos (CGEUM, 2014), que a la letra dice:

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

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

Es así como el representante legal de la empresa permisionaria presentó en la oficialía de partes de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SEDATU) una solicitud en la que se indicó lo siguiente:

- a)** Razón o denominación social del solicitante, debiendo acompañar original o copia certificada del acta constitutiva y original, o copia certificada de la escritura pública donde conste poder o mandato;
- b)** Domicilio del solicitante;
- c)** Descripción del proyecto energético y el carácter con el que desarrollará el mismo, debiendo acreditar dicho carácter;
- d)** Ubicación del proyecto energético que se pretende desarrollar, incluyendo coordenadas UTM, vías de acceso, referencias de campo y acompañada de un plano de ubicación;
- e)** Nombre del propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate al que se notificó el interés de adquirir, usar, gozar o afectar los mismos;
- f)** Descripción detallada de las negociaciones llevadas a cabo, incluyendo propuesta de contraprestación hecha, razones de la negativa, identificación de actores internos y/o externos y todas aquellas personas físicas o morales que hayan influido en la toma de decisiones o cualquier tipo de acuerdo que haya surgido entre las partes, entre otros: lugar para llevar a cabo las reuniones, plazos, lengua o idioma;
- g)** Avalúo específico elaborado de manera unilateral por la empresa permisionaria;

- h)** Copia de la notificación realizada a la Secretaría del inicio de las negociaciones, a que se refiere el artículo 101 fracción IV de la Ley; y
- i)** Estudio de Impacto Social.

En virtud de lo anterior, la SEDATU designó a un especialista en mediación energética, quien en un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha de recepción del turno del expediente entró al estudio del asunto, cabe señalar en esta revisión se detectó que el avalúo practicado por la empresa no cumple con lo establecido en el Art. 104 de la Ley de Hidrocarburos que establece que las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el INDAABIN, o por instituciones de crédito, corredores públicos o profesionistas con posgrado en valuación que se encuentren autorizados en el subpadrón del Instituto, sin embargo en el caso que se analizó, el especialista en Mediación energética, detectó que el avalúo practicado fue realizado por un profesionista en valuación que no se encuentra registrado en el subpadrón de valuadores autorizados por el INDAABIN, por lo que procedió de inmediato a solicitar dicho avalúo al INDAABIN con cargo al permisionario, en términos de los Artículos 107 fracción II inciso b) y 113 de la Ley de Hidrocarburos.

El mediador energético, generó un acercamiento tanto al propietario de la tierra como al representante legal de la empresa permisionaria y les orientó sobre las disposiciones legales y principios que rigen el proceso de mediación, que son los siguientes:

- 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.

El Especialista en Mediación Energética, también les explicó que existen otras vías establecidas en la ley y su reglamento para lograr una solución y que correspondían a la vía judicial o administrativa por lo que someterse a la mediación era una alternativa que tenían para poder encontrar un acuerdo que fuera favorable para ambas partes. Una vez que se les dio esta explicación, se les solicitó expresar su voluntad para proceder a la etapa de diálogos quedando por manifiesto su consentimiento en el acta correspondiente.

Algunos días después se tuvo una siguiente reunión en la que el permisionario realizó una presentación a detalle del proyecto energético con toda claridad y transparencia, y el propietario de la tierra manifestó lo que a su derecho convino, durante esta fase en la que se llevó a cabo el intercambio de información, se asesoró a las partes con relación a la legalidad y el debido proceso que se debe seguir con respecto a la adquisición de terrenos y poner mayor atención cuando se trata de tierras pertenecientes al régimen ejidal ya

que como lo menciona la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) en su artículo 102 que dice lo siguiente:

“Artículo 102. *Cuando 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...”.

En virtud de lo anterior, el mediador energético les explicó que el titular de derechos de la tierra debía solicitar al Comisariado ejidal convocar en términos de lo establecido en el Artículo 23 fracción IX con la intención de adoptar el dominio pleno de la parcela por lo que para esos efectos de debieron observar

las formalidades siguientes conforme a la Ley Agraria (Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, 1992):

“Artículo 25.- *La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada. Para ello, deberá expedirse convocatoria con no menos de ocho días de anticipación ni más de quince, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido. En la cédula se expresarán los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión. El comisariado ejidal será responsable de la permanencia de dichas cédulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad hasta el día de la celebración de la asamblea.*

La convocatoria que se expida para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá ser expedida por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea.

Si el día señalado para la asamblea no se cumplieran las mayorías de asistencia requeridas para su validez, se expedirá de inmediato una segunda convocatoria. En este caso, la asamblea se celebrará en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria.

Artículo 26.- *Para la instalación válida de la asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios, salvo que en ella se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, en cuyo caso deberán estar presentes cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios.*

Cuando se reúna por virtud de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se celebrará válidamente cualquiera que sea el número de ejidatarios que concurren, salvo en el caso de la asamblea que conozca de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del

artículo 23, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.

Artículo 27.- *Las resoluciones de la asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y serán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad.*

Cuando se trate alguno de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.”

Artículo 28.- *En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público. Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquella y deberá proveer lo necesario para que asista el fedatario público. La Procuraduría verificará que la convocatoria que se haya expedido para tratar los asuntos a que se refiere este artículo, se haya hecho con la anticipación y formalidades que señala el artículo 25 de esta ley.*

Serán nulas las asambleas que se reúnan en contravención de lo dispuesto por este artículo.

Una vez que se cumplió con lo establecido en los artículos que preceden, es decir, con la convocatoria, celebración, quórum necesario y votos a favor necesarios para adoptar el dominio pleno de la parcela, el Comisariado Ejidal procedió a registrar en el Registro Agrario Nacional el acta de asamblea respectiva y a solicitar se cancelara el Certificado Parcelario y se emitiera el Título de Propiedad correspondiente, procediendo el propietario a inscribir dicho

título de propiedad en el Registro Público de la propiedad toda vez que así fue acordado por las partes.

Durante este proceso, el INDAABIN emitió el avalúo específico con el valor de la tierra y sus accesorios por lo que el Especialista en Mediación energética procedió a notificar de manera personal a las partes la propuesta de contraprestación haciendo del conocimiento de las partes que contaban con 30 días naturales para manifestar lo que a su derecho conviniera, acordando como nueva fecha de reunión en los siguientes 15 días naturales señalando como lugar de reunión las oficinas de la SEDATU, después de transcurrido el plazo señalado, ambas partes manifestaron al mediador energético la aceptación de contraprestación dado que la misma se encontraba de acuerdo a los valores emitidos en el avalúo específico y les parecía un precio justo por el terreno, por lo que el mediador energético convocó a una nueva reunión para los siguientes 10 días naturales señalando como lugar de reunión las oficinas de la SEDATU a lo que las partes estuvieron de acuerdo, acto seguido procedió a informar a la Unidad de Utilización del Suelo para Proyectos de Energía e Inversiones Físicas de los Fondos Mineros, sobre el acuerdo alcanzado entre las partes en los siguientes términos:

- a)** La identidad de las partes y el carácter con el que comparecieron.
- b)** El objeto del Acuerdo, incluida la contraprestación.
- c)** Los nombres, firmas y huellas digitales de las partes.
- d)** La mención de que el Acuerdo alcanzado se hizo de manera libre e informada y es reconocido por las partes en los términos de la normatividad aplicable.

Una vez cumplidos los 10 días que se señalaron para la celebración de la reunión entre las partes, el mediador propuso el modelo de contrato para adquisición de terreno para el transporte de hidrocarburos por medio de ductos mismo que señaló los contenidos mínimos respecto de la contraprestación, así como de los demás términos y condiciones, derechos y obligaciones, así como

los mecanismos de solución de controversias que se pactaron para la adquisición del terreno.

Toda vez que las partes alcanzaron acuerdos que fueron justos para ambas partes, procedieron a someter el contrato suscrito a la validación del Juez de Distrito en Materia Civil obteniendo resolución que le da valor de cosa juzgada.

4.2. Resultado de la Mediación.

El resultado de la mediación fue satisfactorio en virtud de que se cumplieron con los requisitos de ley, respetando en todo momento los principios que rigen el procedimiento de mediación; mediante la técnica de la entrevista se logró tener la interacción de las partes lo que permitió que entendieran las necesidades mutuas y entendieran que se trataba de ganar-ganar (Lederach, 1992 y Mitchel, 1990).

Se llevaron de manera adecuada cada uno de los pasos que se deben seguir para respetar los derechos fundamentales de las partes, de manera respetuosa, imparcial, equitativa y justa para las dos partes, durante las reuniones se les explicó con claridad que la mejor forma de alcanzar un acuerdo era precisamente sometiéndose a un mecanismo alternativo para alcanzar acuerdos ya que de otra forma la ley contempla la posibilidad de iniciar un procedimiento judicial ante el Tribunal Unitario Agrario para el caso de que la tierra sea de régimen ejidal y ante los juzgados de distrito en materia civil cuando se trata de propiedad privada.

Como recordaran en el caso que se resolvió, en una primer instancia la tierra era parcela perteneciente a un ejido, sin embargo, a través de una asamblea de formalidades especiales se obtuvo el dominio pleno de la parcela dado que se cumplió con lo establecido en la Ley Agraria como fue la convocatoria, la asistencia de las tres cuartas partes para que se tuviera en quorum necesario para celebrar la asamblea, la presencia de un fedatario público y de la procuraduría agraria, el voto de la mayoría que en este caso fue del 95 por

ciento de los asistentes, en fin se logró llevar a cabo el dominio pleno del terreno y el mismo fue desincorporado del régimen ejidal convirtiéndose en propiedad privada mediante la obtención de un título de propiedad inscrito en el registro Público de la propiedad y del Comercio competente. Aun cuando en el expediente con el que la empresa permisionaria solicitó el inicio del procedimiento de mediación, carecía de un avalúo elaborado por el INDAABIN, o por instituciones de crédito, corredores públicos o profesionistas con posgrado en valuación que se encuentren autorizados en el subpadrón del Instituto, el mediador haciendo uso de las facultades que le concede la ley de hidrocarburos en sus Artículos 107 fracción II inciso b) y 113, logró obtener en tiempo y forma el avalúo necesario para poder establecer el monto de la contraprestación bajo la que se sometería en un plazo de 30 días a la aceptación de las partes.

V. CONCLUSIONES

Primera. Considero que estamos encontrando un cambio en el modelo en el sistema jurídico mexicano que brinda transparencia, confianza y combate a la corrupción, tras la reforma energética que abre la oportunidad de la inversión de particulares en la explotación de hidrocarburos y de la industria eléctrica, vemos como esto se traslada a una actividad tan común como lo es la construcción de proyectos de transporte de hidrocarburos, estamos viviendo cambios que nos obligan a estar actualizados con los marcos normativos en esta materia.

Segunda. Quiero resaltar la importancia de proteger, respetar, y garantizar los derechos fundamentales de los titulares y propietarios de las tierras de nuestra Nación, ya que como lo hemos comentado con anterioridad, en tiempos pasados PEMEX y CFE tomaban los terrenos necesarios para la construcción de proyectos estratégicos para México y con una simple indemnización se cubría el pago de esas tierras, situación que dejaba en un estado de indefensión a los titulares de los terrenos ya que la contraprestación ni siquiera tomaba en cuenta los daños y perjuicios que se ocasionaban con la construcción de dichos proyectos.

Tercera. Debemos tomar en cuenta que en México, la propiedad privada representa el 39% y que la propiedad ejidal el 51% aproximadamente, en virtud de estas cifras destacamos la importancia de lo estratégico que resultan los ejidos en la implementación de la reforma energética, es por obvias razones que la mayor parte de los proyectos de infraestructura, el crecimiento humano y los recursos naturales como los hidrocarburos por ejemplo, se encuentran en los ejidos, de ahí la importancia de conocer, respetar y aplicar cuando existan terrenos bajo el régimen de ejido la materia agraria.

Cuarta. Es relevante tomar en cuenta que existen acuerdos internacionales en los que México se ha comprometido a su cumplimiento y con la reforma energética es necesario tenerlos presentes, sin que otros sean menos importantes me permito enumerar algunos:

1. Las directrices voluntarias sobre la gobernanza de la tierra;
2. El convenio 1369 de la Organización Internacional del Trabajo;
3. La Declaración de la Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas
4. La jurisprudencia de la corte Interamericana de Derechos Humanos.

Como pudimos observar en el presente trabajo, en los contratos es importante que se suscriban con la voluntad de las partes, respetando la modalidad de ocupación, afectación o adquisición de los terrenos y estableciendo un mecanismo de pago justo de la contraprestación, tomando en cuenta las acciones de prevención y reparación del daño, así como los mecanismos alternativos para solución de controversias.

Quinta. Como podemos observar no es imposible llevar a cabo proyectos de energía en terrenos ejidales, el desafío que tienen los grandes inversionistas cuando su objetivo es ocupar o adquirir terrenos que se encuentran bajo el régimen ejidal y comunal, es que los tratos se lleven de manera transparente, bajo un marco de respeto, con un trato equitativo y justo y que se cumplan en tiempo y forma todas y cada una de las obligaciones que se contemplan en los contratos

REFERENCIAS

- Cámara de Diputados del H. Congreso De La Unión 2012. Código de Procedimientos Civiles Federal. Última Reforma DOF 09-04-2012
- Cámara de Diputados del H. Congreso De La Unión 2013. Código Civil Federal, Últimas Reformas DOF 24-12-2013
- Cámara de Diputados del H. Congreso De La Unión. 2017. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última Reforma DOF 24-02-2017
- Congreso General De Los Estados Unidos Mexicanos. (CGEUM) 2014. Ley de Hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación 11 de agosto de 2014. En: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LHidro_151116.pdf
Consulta: 15 de mayo de 2017;
- Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, 1992. Ley Agraria. Diario Oficial de la Federación del 26 de febrero de 1992. (http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13_270317.pdf); Consulta: 15 de mayo de 2017
- Presidente de los Estados Unidos Mexicanos. 2014. Reglamento de la Ley de Hidrocarburos. DOF 31-10-2014. (http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LHidro.pdf)
- Lederach, J. P. 1992. Enredos, pleitos y problemas: una guía para ayudar a resolver conflictos. Consultado el 5 de abril de 2017: Disponible en: <https://formaciónprofesionaleavasesorias.wikispaces.com/file/Enredospleitosyproblemas,unaguia prácticaparaayudararesolverconflicitos.pdf>.
- Mitchell, C, 1990, Some Basic Initial Framework for Conflict Analysis. Consultado el 2 de abril de 2017: <https://pcmsauhaifa.files.wordpress.com/2011/12/mitchell-basic-framework-for-conflict-analysis-spitcerow.pdf>

Matute, C. (s/f). El Desarrollo de los Métodos Alternativos de Solución de Controversias en América Latina. Consultado el 24 de septiembre del 2013: <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc25/25-3.pdf>