

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIO NARRO

SUBDIRECCIÓN DE POSGRADO



MEDIACIÓN SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL EN MATERIA DE
HIDROCARBUROS, EL AVALÚO COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA LA
CONTRAPRESTACIÓN.

Tesina que presenta:

Que presenta Erika Josefina Mendoza Rodríguez
como requisito parcial para obtener el Diploma como
ESPECIALISTA EN MEDIACIÓN ENERGÉTICA

Saltillo, Coahuila,

octubre 2018

MEDIACIÓN SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL EN MATERIA DE
HIDROCARBUROS, EL AVALUO COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA LA
CONTRAPRESTACIÓN.

TESINA

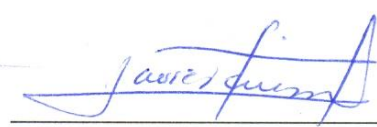
Elaborada por Erika Josefina Mendoza Rodríguez Rodríguez como requisito
parcial para obtener el Diploma como Especialista en Mediación Energética con la
supervisión y aprobación del comité de asesoría.



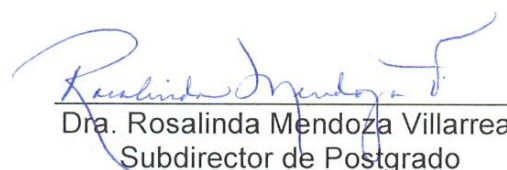
Dr. José Luis Berlanga Flores
Asesor Principal



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 DE LA TESINA

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 SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL EN MATERIA DE HIDROCARBUROS, EL AVALUO COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA LA CONTRAPRESTACIÓN. 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, México a los 3 días del mes de octubre del año 2018.

Erika Josefina Mendoza Rodríguez

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| Glosario | iv |
| Dedicatoria y agradecimientos..... | iv |
| Introducción | 2 |
| Antecedentes..... | 2 |
| Planteamiento del problema | 4 |
| Fundamentos teóricos y metodológicos..... | 7 |
| Marco Normativo | 7 |
| La Reforma Energética y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos | 7 |
| Ley de Hidrocarburos | 9 |
| El avalúo y la contraprestación..... | 10 |
| Las Instituciones en el Proceso Valuatorio de la Reforma Energética | 15 |
| La Banca de Desarrollo | 15 |
| El INDAABIN | 16 |
| El contrato de uso ocupacional superficial..... | 17 |
| Mediación | 17 |
| Principios de la mediación..... | 19 |
| Objetivos de la mediación | 20 |
| Desarrollo del proceso de mediación..... | 23 |
| Resultados de la mediación y su interpretación..... | 30 |
| Conclusiones | 32 |
| Referencias Bibliográficas | 33 |
| Anexo A: Solicitud para el inicio del proceso de mediación | 36 |
| Anexo B: Convocatoria para la etapa preparatoria | 38 |

GLOSARIO

Asignatario o Contratista: Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado o Persona Moral, que suscriba con la Comisión Nacional de Hidrocarburos un Contrato para la exploración y extracción de hidrocarburos.

CFE: Comisión Federal de Electricidad

Exploración: Actividades que tienen como objetivo la identificación, descubrimiento y evaluación de hidrocarburos en el subsuelo en un área determinada, incluyendo la perforación de pozos.

Extracción: Actividad o conjunto de actividades destinadas a la producción de hidrocarburos, dentro de estas actividades se incluyen la perforación de pozos de producción, la inyección y la estimulación de yacimientos, la recuperación mejorada, la recolección, el acondicionamiento y separación de hidrocarburos, la eliminación de agua y sedimentos, dentro del área que sea definida en la asignación. De igual manera se incluyen la construcción, localización, operación, uso, abandono y desmantelamiento de instalaciones para la producción.

FMPEd: Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo

INDAABIN: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

Lineamientos: Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.

Partes: los Asignatarios o Contratistas y los propietarios y/o titulares de terrenos, bienes o derechos sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.

PEMEX: Petróleos Mexicanos

SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SENER: Secretaría de Energía

SHCP: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi enorme gratitud, además de dedicar este trabajo de investigación, a las siguientes personas que han sido motivo de inspiración para mi crecimiento personal:

- A mi hija Audrey Victoria, por ser un motivo de inspiración y superación diario.
- A mis padres y hermanos, por brindarme su apoyo incondicional en mi formación académica y profesional.
- A Armando Saldaña Flores y Carlos Francisco Urbina Tanús, por brindarme la confianza y la oportunidad de especializarme y desarrollarme profesionalmente.
- A mis profesores y compañeros, que siempre compartieron sus conocimientos y grandes experiencias en la materia.

INTRODUCCIÓN

Con respecto a las reformas en materia Energética; donde algunos de los cambios son reflejados en el sector Eléctrico y de Hidrocarburos mismos que se abordaran más adelante, se comenta que se implementan nuevas figuras como la de negociación, la cual tiene como objetivo poder normar y regular en buenas prácticas los procedimientos que pueden implementar proyectos en materia de energía con el fin de desarrollar nuevas tecnologías respecto al uso y goce de bienes y derechos.

En este contexto y con el fin de aportar al desarrollo de diferentes herramientas que puedan atender los conflictos, dudas u oposiciones que surgieran de la implementación de las reformas realizadas se realiza una investigación del origen de estos mismos, en nuestro caso particular sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.

En el presente trabajo de investigación, se analiza de manera sucinta los antecedentes legislativos, así como la legislación aplicable; después, se desarrollan los fundamentos teóricos y metodológicos para nuestro caso de estudio, para finalmente derivar en el desarrollo del proceso de mediación y sus conclusiones.

Antecedentes

La Reforma Energética se destaca como un tema prioritario dentro de un conjunto de reformas estructurales promovido por la administración federal del Presidente Enrique Peña Nieto, a partir de asumir su cargo en 2012. La importancia de la Reforma Energética es evidente en las líneas generales de acción para el sector energético, contenidas en documentos oficiales como el Pacto Por México, el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 y, derivados de este último, el Programa Sectorial de Energía (PSE) 2013-2018 y el Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales (PROMARNAT) 2013-2018. Los primeros dos documentos incorporan las motivaciones iniciales de la

Reforma Energética, por lo que pueden considerarse como las bases de las reformas constitucionales y de las leyes secundarias implementadas a partir de 2013, mientras que los programas incluyen objetivos, estrategias y líneas de acción que deberán guiar la operación del sector energético en los siguientes años. (Del Río Monges, 2016)

Las implicaciones de la Reforma Energética van desde las jurídicas, económicas, sociales, ambientales hasta ideológicas, ya que se han realizado cambios sustanciales en los artículos 25, 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de esta manera se permite la participación de capital privado en el sector energético, garantizando la soberanía nacional sobre los recursos y la rectoría del Estado sobre su aprovechamiento.

La discusión sobre la Reforma Energética dio inicio en 2013 con la presentación de las iniciativas tendientes a modificar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estas iniciativas se acompañaron de estudios en los que se mostraban indicadores relacionados con la producción, el consumo y la comercialización del petróleo, los hidrocarburos y la electricidad. Dentro del sector de los hidrocarburos los principales problemas señalados fueron los siguientes:

- La declinación de la mayoría de los campos petroleros en México. Las características del petróleo respecto su densidad y ubicación determinan la facilidad de su extracción; en México el petróleo de fácil acceso se está agotando. (Casselman, 2011)
- Restricciones legales, financieras y tecnológicas de PEMEX. En México existe un gran potencial para la extracción de petróleo en aguas profundas y ultra profundas, a pesar de esto PEMEX se encuentra con varias limitantes. (CGEUM, 2013)
- Creciente dependencia externa de México en gas natural y petrolíferos. En los últimos años, México ha mostrado una creciente dependencia externa en el suministro de gas natural y petrolíferos (gasolina, diésel, gas LP, etcétera), esta dependencia se refleja en la proporción promedio

que representan las importaciones de dichos combustibles en relación con la producción y el consumo total. Este fenómeno se explica porque el nivel de producción es inferior a su potencial. La baja rentabilidad del potencial mexicano en materia de hidrocarburos, se ha combinado con la creciente capacidad de Estados Unidos de exportar gas natural. (Del Río Monges, 2016)

Después de enlistar algunos de los problemas que generaron la discusión de las reformas estructurales, estas persiguieron principalmente tres objetivos:

1. Elevar la productividad del país para detonar el crecimiento y desarrollo económico de México;
2. Fortalecer y ampliar los derechos para que formen parte de la realidad cotidiana de los mexicanos; y
3. Afianzar el régimen democrático y de libertades. (Del Río Monges, 2016)

Planteamiento del problema

Dicho lo anterior, podemos inferir que a partir de una reforma que ha cambiado el ideario constitucional, han surgido diferentes preguntas y casos que debemos avocar a nuestro estudio, de ahí que enunciemos el problema a resolver, es importante destacar que el problema planteado, es de carácter hipotético, mismo que es útil para la aplicación de las técnicas adquiridas en el estudio de la mediación energética.

En la comunidad de El Oro en Mazatlán, de la cual se presenta un mapa en la figura 1, se han empezado a desarrollar proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos; la propiedad social de la comunidad se ha visto afectada por los mismos, en este caso el comunero argumenta que en el avalúo que fue presentado por el contratista, la compañía canadiense TransCanada, no se ha señalado el beneficio del 2% que se realiza por la extracción del petróleo y que debe ser considerado en la contraprestación y que debe ser pagado al dueño de la tierra, además de que en dicho avalúo se muestra el valor promedio y no el valor comercial.

Cabe mencionar que el avalúo fue realizado por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), considerado un Banco de Desarrollo.



Figura 1: Comunidad de El Oro (Fuente: Transcanada)

Para la resolución de conflictos en materia de hidrocarburos, la propia ley en la materia establece un medio alternativo para la solución de controversias: la mediación. La mediación como método alternativo para la solución de controversias, resulta efectiva para la obtención de resultados efectivos que permitan el desarrollo de los objetivos que persigue la Reforma Energética.

En este caso, el objetivo del mediador consiste principalmente en una resolución que sea favorable tanto para la contratista, como para el comunero, identificando las necesidades de cada una de las partes para determinar una contraprestación favorable, siendo los siguientes objetivos principales del mediador energético:

- Determinar por quien debe ser realizado el avalúo del terreno afectado.
- La proposición del monto de la contraprestación
- Aplicación de la legislación correspondiente, para una resolución favorable para ambas partes.
- Integración de las partes en la toma de decisiones.

- Realizar el proceso de mediación con apego al respeto a la sustentabilidad y los derechos humanos.

Para el alcance de los objetivos enlistados con anterioridad, es necesario que se realice un estudio de la legislación aplicable, los procesos de mediación, así como de los temas selectos que se presenten en nuestro caso en particular, es así cómo será desarrollado este trabajo de investigación.

FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS

En el planteamiento del problema se señala que el avalúo fue realizado por una institución de Banca de Desarrollo y que el comunero argumenta que la contraprestación pactada, no atiende al porcentaje señalado en la ley.

En esta línea, nos avocamos a definir y delimitar en primer lugar qué es un avalúo y su regulación en la Ley de Hidrocarburos, después estudiaremos la naturaleza jurídica de las instituciones involucradas en el proceso valuatorio en materia energética y por último dentro de este capitulado revisaremos las definiciones propuestas de la mediación, realizando un estudio doctrinario que nos ayudará a continuar con el siguiente capítulo dedicado a la resolución de nuestro caso de estudio.

Marco Normativo

La Reforma Energética y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

A partir de la enunciación de los antecedentes de la Reforma Energética, podemos inferir que esta constituye una gran transformación para el sector energético y de los hidrocarburos en México, para un análisis jurídico detallado en este apartado describiremos el marco constitucional, así como el marco legal aplicable a nuestro caso de estudio.

La Reforma Constitucional en materia energética modificó aspectos de tres artículos que han sido considerados fundamentales en el ideario constitucional tradicional, estos son: el 25, el 27 y el 28. (Hernández Ochoa, 2017)

En el artículo 25 constitucional, se introduce el concepto de Empresas Productivas del Estado, del cual aún no se llega a un consenso respecto a su naturaleza jurídica, sin embargo, (Cossio, 2015) señala que la naturaleza jurídica de las Empresas Productivas del Estado es la de ser personas morales que forman parte de la Administración Pública, pero estas no pertenecen a

ninguna de las ramas tradicionales de la misma, dado que éstas forman una nueva forma de Administración Pública, sustentada en la interpretación armónica de los artículos 25 y 90 constitucionales, así como en lo establecido en el régimen transitorio del Decreto de Reforma Energética y la Ley de Petróleos Mexicanos.

La sustentabilidad, concepto innovador insertado en el mismo artículo 25 constitucional, nos lleva a resaltar la relación entre la reforma energética y la sustentabilidad, debido a la afectación que se puede provocar al medio ambiente, es decir que se deberán mitigar los efectos negativos de la producción y consumo de los hidrocarburos.

La Reforma Constitucional instituyó un nuevo régimen en materia de asignaciones y contratos de exploración y extracción de hidrocarburos, es por esto que el artículo 27, uno de los más arraigados en el ideario constitucional mexicano fue uno de los más sensibles al darse la Reforma Energética, por una parte la reforma respeta el principio básico de que la propiedad de los hidrocarburos es originariamente de la Nación, sin embargo señala que las actividades de exploración y extracción no se encuentran sujetas a un régimen de concesiones pero sí a la celebración de contratos que prevea la Ley Reglamentaria. (Hernández Ochoa, 2017)

A partir de la Reforma, ahora se regula en la Constitución los procedimientos para otorgar asignaciones a las empresas productivas del Estado con distintas modalidades contractuales, establecidas en el artículo transitorio cuarto de la Reforma Constitucional de 2013 que, de manera expresa, más no limitativa dice:

Cuarto. Dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el Congreso de la Unión realizará las adecuaciones que resulten necesarias al marco jurídico, a fin de hacer efectivas las disposiciones del presente Decreto, entre ellas, regular las modalidades de contratación, que deberán ser, entre otras: de servicios, de utilidad o producción compartida, o de licencia, para llevar a cabo, por

cuenta de la Nación, las actividades de exploración y extracción del petróleo y de los hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos, incluyendo las que puedan realizar las empresas productivas del Estado con particulares, en términos de lo dispuesto por el artículo 27 de esta Constitución. En cada caso, el Estado definirá el modelo contractual que mejor convenga para maximizar los ingresos de la Nación.

Las modalidades establecidas en la Constitución son acordes a las que son utilizadas a nivel internacional en materia de hidrocarburos.

Prosiguiendo con el análisis del marco constitucional de la Reforma Energética, el artículo 28 establece que en materia de hidrocarburos el Estado contará con un fideicomiso público que se denominará Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, cuyo objeto será el de recibir, administrar y distribuir los ingresos derivados de las asignaciones y contratos; el fiduciario será el Banco de México.

En el mismo artículo 28, se constituyen órganos reguladores coordinados en materia energética, estos son la Comisión Nacional de Hidrocarburos y la Comisión Reguladora de Energía. Particularmente, en nuestro caso de estudio analizamos la función de la Comisión Nacional de Hidrocarburos que es la de regular y supervisar la exploración y extracción de carburos de hidrógeno, así como a regular y supervisar las actividades de proceso, transporte y almacenamiento que se relacionen directamente con los proyectos de exploración y extracción. (Cortés Campos, 2013)

Ley de Hidrocarburos

A raíz de la Reforma Energética se han emitido leyes secundarias que hemos mencionado con anterioridad en el apartado de antecedentes, para nuestro marco de legislación aplicable a nuestro caso de estudio la que toma mayor relevancia es precisamente la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014).

La Ley de Hidrocarburos define las bases sobre la forma en la que PEMEX y los particulares pueden realizar actividades de exploración, extracción y

comercialización de hidrocarburos, además la ley subraya que los hidrocarburos en el subsuelo siguen siendo de la Nación.

Por otra parte, la ley regula las dos modalidades a seguir para llevar a cabo las actividades de exploración y extracción de los hidrocarburos, que son las asignaciones y los contratos, mismos que dentro del capítulo posterior definiremos su naturaleza jurídica dentro de nuestro marco metodológico.

El avalúo y la contraprestación

En nuestro análisis teórico y metodológico es necesario hacer hincapié en el punto medular de nuestro objeto de estudio que es el proceso valuatorio de los terrenos, bienes o derechos necesarios para llevar a cabo las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos y las consecuencias del mismo.

En el glosario de términos publicado por el INDAABIN (2013), el avalúo es definido como el resultado del proceso de estimar el valor de un bien determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada, dicho proceso se materializa en un dictamen técnico en el cual se indica el valor de un bien considerando sus características particulares a partir de una investigación, así como de un análisis de mercado.

El avalúo se concreta en la emisión de un dictamen valuatorio, mismo que es una herramienta de racionalización del gasto que permite conocer el valor de los bienes y derechos a fin de determinar los montos mínimos y máximos con los que se realizan distintos actos jurídicos; en este caso, le dará un valor a la tierra que sirva para la ocupación temporal.

En este sentido a partir de un avalúo es posible la determinación del monto de la contraprestación, entendida esta como el pago por el uso o usufructo de un bien; (Bejarano, 2015) nos dice que el pago es el cumplimiento de la obligación en el que suelen concurrir el consentimiento del deudor y del acreedor.

A partir de las precisiones anteriores, podemos inferir que para poder determinar la contraprestación a pactar por las partes es necesario contar con

un avalúo que sirva como referencia para llegar a un acuerdo justo respecto al monto de la obligación.

La Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014), que es la ley aplicable respecto al monto de la contraprestación por la afectación a los bienes para la exploración y extracción de hidrocarburos, es muy clara al establecer cómo deberá pactarse.

VI. La contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del Asignatario o Contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la Asignación o Contrato.

De acuerdo a las distintas formas o modalidades de uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición que se pacte, los titulares de los terrenos, bienes o derechos tendrán derecho a que la contraprestación cubra, según sea el caso:

- a) El pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios, que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad;
- b) La renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra;
- c) 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;

VII. Los pagos de las contraprestaciones que se pacten podrán cubrirse en efectivo y, en su caso, mediante cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidad afectada;

b) Cualquier otra prestación que no sea contraria a la ley, o

c) Una combinación de las anteriores. Sin perjuicio de las modalidades de contraprestación a que se refiere esta fracción, los asignatarios o contratistas podrán proponer al propietario, titular del derecho o miembros de la comunidad o localidad a las que pertenezcan, la adquisición de bienes o insumos, o los servicios fabricados, suministrados o prestados por dichas personas, cuando esto sea compatible con el proyecto;

VIII. La contraprestación, así como los demás términos y condiciones que se pacten para la adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos deberán constar invariablemente en un contrato por escrito, y sujetarse a los lineamientos y a los modelos de contratos que emita la Secretaría de Energía con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

El contrato deberá contener, al menos, los derechos y obligaciones de las partes, así como posibles mecanismos de solución de controversias;

IX. Los contratos en los que consten los acuerdos alcanzados no podrán prever cláusulas de confidencialidad sobre los términos, montos y condiciones de la contraprestación, que penalicen a las partes por su divulgación. Los hidrocarburos en el subsuelo son propiedad de la Nación, por lo que en ningún caso se podrá pactar una contraprestación asociada a una parte de la producción de hidrocarburos del proyecto.

Es cierto que la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014), señala cómo debe ser pactada la contraprestación, pero es importante remarcar la importancia del avalúo dentro de la determinación del monto del pago, para este efecto la ley en comento, en su artículo 104, nos señala cómo deberá realizarse la práctica de avalúos.

Artículo 104.- Las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, (INDAABIN) 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:

- I. La previsión de que el proyecto a desarrollar generará, dentro de su zona de influencia, una plusvalía de los terrenos, bienes o derechos de que se trate;
- II. La existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate;
- III. La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar;

- IV. Los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los terrenos, bienes o derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados, y
- V. En los casos de otorgamiento del uso o goce de los terrenos, bienes o derechos, la previsión de los daños y perjuicios, las molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, incluyendo aquéllos correspondientes a bienes o derechos distintos de la tierra, 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.

La Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014), nos señala que el valor del bien sujeto al proceso valuatorio no será menor al valor comercial, mismo que el INDAABIN (2013) define como el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

De esta manera, se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

Las Instituciones en el Proceso Valuatorio de la Reforma Energética

La Banca de Desarrollo

En el supuesto planteado se señala que es una institución de la Banca de Desarrollo la responsable de realizar el avalúo, para poder delimitar la participación de una institución de Banca de Desarrollo, precisaremos la naturaleza jurídica de la misma.

El INDAABIN (2013) la define como el conjunto de instituciones que ejercen el servicio de banca y crédito a largo plazo con sujeción a las prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y en especial al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo, para promover y financiar sectores que le son encomendados en sus leyes orgánicas de dichas instituciones. Las instituciones de banca de desarrollo son fundamentales en el desarrollo económico de México, ya que tienen por objeto financiar proyectos prioritarios para el país.

La SHCP (2013) complementa la definición proporcionada por el INDAABIN puntualizando que la Banca de Desarrollo son entidades de la Administración Pública Federal que forman parte del Sistema Bancario Mexicano, tal como se establece en el artículo 3° de la Ley de Instituciones de Crédito. Las instituciones de Banca de Desarrollo cuentan con personalidad jurídica y patrimonio propios, constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito, cuyo objetivo fundamental es el de facilitar el acceso al financiamiento a personas físicas y morales; así como proporcionarles asistencia técnica y capacitación en los términos de sus respectivas leyes orgánicas.

En el desempeño de sus funciones, la Banca de Desarrollo deberá preservar y mantener su capital garantizando la sustentabilidad de su operación, mediante la canalización eficiente, prudente y transparente de recursos.

A partir de las precisiones anteriores podemos afirmar que las instituciones de Banca de Desarrollo al pertenecer al Sistema Bancario Mexicano, realizan las

mismas funciones que las instituciones de Banca y Crédito con la finalidad de promover los proyectos prioritarios para el desarrollo económico del país.

EI INDAABIN

El INDAABIN es un organismo público desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuyo objeto es administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como procurar una Administración Pública que cuente con los inmuebles adecuados para el pleno ejercicio administrativo.

(Pérez Munguía, 2013) presidente del INDAABIN, suma a lo anterior que el Instituto determina la política inmobiliaria, realiza avalúos y justipreciaciones de rentas, actualiza el inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal; además de administrar, vigilar y controlar los inmuebles federales usados como oficinas administrativas, en transición, para el culto religioso y los denominados inmuebles federales compartidos, entre los que destacan los puertos fronterizos y los palacios federales.

En el estudio de la legislación aplicable, encontramos que el artículo 104 mencionado con anterioridad, establece que las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas.

Por otra parte la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) señala que en caso de desacuerdo respecto a la contraprestación pactada respecto del avalúo, será el INDAABIN la Institución responsable de señalar en los tabuladores que establezcan los valores que ayuden a resolver la determinación del monto de la contraprestación.

Asignaciones y Contratos

Para poder llevar a cabo las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos se señalan en ley dos modalidades: las asignaciones y los contratos.

Sobre la primera modalidad, la Ley de Hidrocarburos (CGEUM,2014) señala en su artículo cuarto, fracción V que se entenderá a la asignación como el acto jurídico administrativo por el cual el Ejecutivo Federal otorgará a una Empresa Productiva del Estado el derecho para realizar actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en la superficie y profundidad que sean determinadas por la Secretaria de Energía.

Por otra parte, los contratos son la modalidad de mayor interés para empresas privadas que tengan el interés de participar en la actividad petrolera, de la misma manera en el artículo cuarto se señala que dicho acto jurídico será suscrito por el Estado Mexicano a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos con cualquier Empresa Productiva del Estado o Persona Moral, y su participación será regulada en la legislación aplicable. (García Bello, 2015)

El contrato de uso ocupacional superficial

Con la precisión de los conceptos de asignaciones y contratos, nos interesa definir lo que es un contrato de ocupación superficial, mismo que se define como el acuerdo de voluntades por el cual un propietario o poseedor de un bien inmueble se obliga a permitir, a cambio de un pago único, la ocupación de dicho bien (SENER, 2016).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) y la Ley de la Industria Eléctrica (CGEUM, 2014), los dueños de la tierra deberán negociar un acuerdo con aquellos que deseen explotar los recursos energéticos de su terreno y, en caso de que este no se concrete, el Estado ordenará a través de una servidumbre legal los pagos que le corresponden a cada propietario.

Mediación

La Ley de Hidrocarburos es innovadora entre muchas otras cosas, al incluir a la mediación como el medio idóneo dentro de los Medios Alternativos de Solución de Controversias para dirimir los conflictos respecto al monto de la

contraprestación por la afectación a los bienes necesarios para la realización de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

La introducción de la mediación como la vía para resolver las disputas entre las partes, hace necesaria una introducción teórica a la misma para poder entender bajo qué principios se rige y de esta manera llegar a un resultado favorable para ambas partes.

En un primer acercamiento la American Bar Association (2002) define a la mediación como procedimiento voluntario, confidencial y flexible, con el fin de ayudar a que dos o más personas o instituciones, encuentren la solución a un conflicto en forma no adversarial, regido por principios de equidad y honestidad, en el que interviene un tercero imparcial y neutral llamado mediador, es decir que el mediador no toma decisiones por los mediados, sino que les ayuda a facilitar su comunicación a través de un procedimiento metodológico, tomando en cuenta sus emociones y sentimientos, centrándose en las necesidades e intereses de los mediados, para que pongan fin a su controversia en forma pacífica, satisfactoria y duradera.

Otra definición de la mediación, es el proceso de resolución de conflictos en el que las dos partes enfrentadas recurren de manera voluntaria a una tercera persona imparcial, el mediador, para llegar a un acuerdo satisfactorio. Es un proceso extrajudicial o diferente a los canales legales o convencionales de resolución de disputas, es creativo, porque mueve a la búsqueda de soluciones que satisfagan las necesidades de las partes, e implica no restringirse a lo que dice la ley. Además, la solución no es impuesta por terceras personas, como en el caso de los jueces o árbitros, sino que es creada por las partes (Rozenblum, 1998).

Park y Allaby (2017) la definen sencillamente como un proceso informal y voluntario para resolver disputas, en el cual las partes son alentadas a discutir el conflicto de manera abierta, las decisiones son tomadas en consenso y cualquier participante puede retirarse en cualquier momento.

Principios de la mediación

Para un desarrollo armónico de la mediación, ésta se debe regir bajo principios fundamentales que den como consecuencia resultados satisfactorios para las partes. De acuerdo con la American Bar Association (2002), son los siguientes:

I. Voluntariedad. Con este principio se responde a la determinación de los mediados para acudir, permanecer o retirarse del procedimiento de la mediación, sin presiones, libremente, decidir sobre la información que revelan; además de resolver llegar o no a un acuerdo. Los mediados tendrán siempre la libertad de seguir participando en la mediación, incluso en el contexto de programas obligatorios. Esto significa que el mediador debe reconocer que son los mediados quienes tienen la potestad de tomar las decisiones en la mediación en los casos que les permite la ley.

II. Confidencialidad. Lo que se discuta en el proceso de mediación no podrá ser divulgado por el mediador, a excepción de los casos en los que la información se refiera a un ilícito penal y que la legislación correspondiente señala. Para llegar a un acuerdo es necesario crear un espacio en el que se desarrolle confianza, con el fin de que los mediados pueden expresarse a plenitud y que este elemento esté presente en toda mediación.

Cuando existe este principio en el proceso de mediación se facilita un intercambio directo de propuestas entre las partes, el cual asegura acuerdos satisfactorios y duraderos.

III. Flexibilidad. La mediación debe de carecer de toda forma estricta para poder responder a las necesidades particulares de los mediados.

IV. Neutralidad. El mediador mantiene una postura y mentalidad de no ceder a sus propias inclinaciones o preferencias durante todo el procedimiento de la mediación.

V. Imparcialidad. En relación con el principio de neutralidad, no debe existir inclinación por parte del mediador a favor de alguno de los mediados; es decir,

que el mediador debe contener sus impulsos naturales de simpatía, agrado o concordancia con determinadas ideas, situaciones o personas que se encuentren involucradas en un procedimiento de mediación. De esta manera, es más sencillo que los mediados desarrollen un ambiente de confianza que permita una mediación exitosa.

VI. Equidad. El papel del mediador es generar las condiciones de igualdad para que los mediados arriben a acuerdos mutuamente beneficiosos.

VII. Legalidad. El mediador tiene el deber de hacer saber a los mediados el alcance y las repercusiones, de un acuerdo que en primer lugar haya sido alcanzado sobre la base de una práctica de mala fe, o que vaya contra las normas jurídicas. Siempre existe la posibilidad de que un mediador no reciba la información necesaria o no tenga la facultad para determinar si un acuerdo cae en una de estas categorías.

VIII. Honestidad. El mediador debe de analizar de manera ética la información de la cual sea provisto, de esta manera se evitará cualquier situación que él considere inoportuna.

Objetivos de la mediación

En adición, Alexander (2018) señala que para que la mediación tenga resultados es necesario que se cuenten con objetivos claros, principalmente los siguientes:

1. El objetivo de una resolución eficaz, que si bien es un objetivo común en todos los procesos de mediación es necesario que se entienda la eficacia como reducir el costo y el tiempo de las partes involucradas, además de llegar a un consenso.
2. El acceso a la justicia, es decir facilitar a las partes resolver las disputas, empoderarlas a sobrellevar los obstáculos que conlleva la justicia.
3. La autodeterminación de las partes, este objetivo se traduce como la participación activa de las partes en el proceso, alentarlas a identificar sus

intereses así como sus necesidades, generar opciones que satisfagan los intereses de las partes.

4. Un cuarto objetivo es la transformación esto en relación con la autodeterminación, es decir que se consiga una relación armónica entre las partes que permita una interacción que dé como resultado una mediación exitosa.

5. Y por último, una transformación y control social, este objetivo busca la flexibilidad al momento de resolver disputas y que se permita un mayor acceso a la justicia para la sociedad.

Técnicas de la mediación

Hay diversas técnicas que pueden ser utilizadas por el mediador energético con el propósito de llegar a una resolución favorable para ambas partes, son las siguientes (Muñoz, 2010):

1. Preguntas: Es una de las técnicas más privilegiadas en la mediación, debido a que se utilizan dentro de la solución de cualquier controversia; las preguntas tienen la característica de poder ser abiertas, cerradas, exploratorias, reflexivas y circulares. El objetivo fundamental de las preguntas es generar diferencias e información.
2. Connotación positiva: Resaltar las cualidades o características positivas de la persona, acción, cosa o situación.
3. Empatía: Hace referencia a la capacidad de generar confianza en el proceso de mediación a través de la comprensión emocional del sentir de la persona.
4. Mensajes yo: Tener la expresión propia referente al asunto en cuestión, ya sea, mi opinión, mi sentir, mi deseo, etc.
5. Parafraseo: Esta técnica permite expresar una idea de alguien, pero usando diferentes palabras, sustituyéndolas por sinónimos y usando un orden diferente.

6. Reencuadre: Técnica que nos habla de ajustar la información de la controversia a un supuesto y poder llegar a una solución favorable para ambas partes.
7. Resumen: Se refiere a la mención de la información necesaria que resulte relevante para la solución del conflicto.
8. Sesiones privadas (CAUCUS): Entablar una conversación aislada para aquietar las emociones alteradas y entender mejor al sujeto.

DESARROLLO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN

En este apartado del trabajo de investigación, se desarrolla cómo se debe llevar a cabo el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, precisando en nuestro caso de estudio, siguiendo lo que se establece en el Capítulo IV de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014), además de los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos (SEDATU, 2015).

En primer lugar, el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos en su fracción II, nos señala que en caso de que no exista un acuerdo entre las partes el asignatario o contratista podrá solicitar a la SEDATU, una mediación que tratará sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como la contraprestación que corresponda (CGEUM, 2014).

En los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, se señala lo siguiente respecto a la mediación (SEDATU, 2015):

Artículo 6.- La Mediación es un proceso progresivo por lo que una vez alcanzado un Acuerdo para Mediación y reconocido por las partes éste es irreversible y debe observarse en lo subsecuente. (SEDATU, 2015). En este sentido, en la figura dos se presentan los lineamientos que proporciona la (SEDATU, 2015) sobre las etapas que conforman el proceso de mediación.

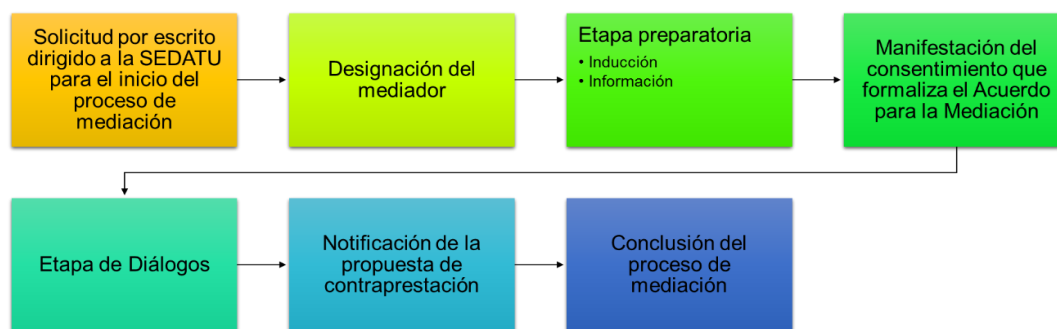


Figura 2: Fases del Proceso de Mediación

Fuente: SEDATU, 2015.

1. Solicitud por escrito dirigido a la SEDATU para el inicio del proceso de mediación. En esta primera fase, contenida en el artículo 7 de los lineamientos mencionados se establece que el proceso de mediación dará inicio con previa solicitud presentada en escrito libre ante la SEDATU, toda vez que no se haya llegado a un acuerdo durante la negociación, y transcurrido el plazo de 180 días naturales, contado a partir de la notificación hecha al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate.

La solicitud presentada deberá contener la siguiente información:

- a) La razón o denominación social del asignatario o contratista, se deberá acompañar original o copia certificada del acta constitutiva y original, o copia certificada de la escritura pública donde conste poder o mandato;
- b) El domicilio del solicitante;
- c) La descripción del proyecto energético y el carácter con el que desarrollará el mismo, debiendo acreditar dicho carácter;
- d) La 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) El 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) La 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) Los avalúos en términos del artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) realizados unilateralmente por alguna de las partes en los términos señalados;
- 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 de Hidrocarburos (CGEUM, 2014);
- i) Estudio de Impacto Social; y
- j) Cualquiera otra información que a criterio del solicitante resulte relevante para la Mediación.

De lo anterior, podemos inferir que en esta etapa inicial del proceso de mediación la solicitud para iniciar la misma comenzará con la presentación ante la SEDATU de un escrito libre siempre que contenga las características enunciadas, en el (ANEXO A) adjuntamos un ejemplo.

2. Designación del mediador. Respecto a la designación del mediador en los lineamientos referidos se establece que la misma deberá constar en un oficio suscrito por el titular de la SEDATU.

Es importante notar que la función del mediador es de carácter personal, y por lo tanto el ejercicio de la misma no podrá ser delegada; sin embargo, a consideración de las características del asunto, el mediador podrá solicitar a la

SEDATU que se designe uno o más mediadores que le asistan en su función, quedando el designado en primer término como responsable de la misma.

Las partes tendrán la misma facultad, debiendo solicitar expresamente la participación de otro mediador. Dicha solicitud deberá dirigirse a la Unidad, la cual resolverá dentro del término de tres días hábiles sin mayor trámite.

Una vez que se ha designado un mediador, éste iniciará el estudio del asunto contando con un plazo de 5 días hábiles para hacerlo, el plazo se contará a partir de la fecha de recepción del oficio del turno.

El mediador realizará una primera convocatoria a sesión para iniciar la etapa preparatoria a la mediación; dentro de los lineamientos se señala que las convocatorias y notificaciones no tendrán una formalidad especial, sin embargo deberá quedar constancia para el mediador de haberse llevado a cabo la diligencia **(ANEXO B)**.

Tratándose de la convocatoria a la primera sesión, ésta deberá realizarse con 8 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la misma.

3. Etapa preparatoria. La etapa preparatoria es una etapa medular del proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, esta a su vez se compone de dos fases: inducción e información.

En la etapa de inducción el mediador introduce a las partes al proceso de mediación, las orienta respecto a las disposiciones legales aplicables al caso, así como sus alcances, de igual manera el mediador explicará las opciones existentes en la legislación aplicable para lograr una solución por la vía judicial o administrativa.

Respecto a la etapa de información el artículo 11 inciso b), de los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos (SEDATU, 2015), se señala que en esta parte los asignatarios o contratistas realizarán una presentación del proyecto energético, del mismo modo los afectados en el uso y ocupación superficial de bienes o derechos expondrán lo que a su derecho convenga.

La fase de información, se avocará exclusivamente a la información que los mediados proporcionen, es decir que no estará abierta a sesiones de preguntas y respuestas, esto se reserva para la etapa de diálogos.

En esta fase se podrá solicitar, a instancia de parte o por el mediador, la colaboración de áreas técnicas de dependencias, instituciones u organismos de los tres niveles de gobierno con el fin de realizar aclaraciones sobre la regulación y los aspectos técnicos de las actividades a desarrollar.

En relación con nuestro objeto de estudio, en los mismos lineamientos se señala que en caso de que no existan avalúos, el mediador los solicitará conforme a lo señalado en la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014), misma que en su artículo 107 fracción II inciso b), es muy clara al determinar que en caso de que las partes no hayan practicado avalúos, será la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano la que solicite al INDAABIN, la práctica de un avalúo que sirva como base para la determinación de la contraprestación que formule la SEDATU conforme a la citada Ley.

En este sentido, de acuerdo con la situación hipotética que hemos planteado, el avalúo realizado por una institución de Banca de Desarrollo no será tomado en cuenta, ya que es el INDAABIN, el instituto responsable de determinar el valor a considerar, este avalúo deberá ser solicitado por el mediador.

4. Manifestación del consentimiento que formaliza el Acuerdo para la Mediación. Para dar por concluida la etapa preparatoria, se deberá constar en el Acuerdo para la Mediación, el cual deberá contener la forma en la que se llevará a cabo la mediación; en dicho acuerdo se sugiere convenir de manera enunciativa más no limitativa respecto a los siguientes temas: forma, gastos, lugares, horarios, uso de la voz, plazos y elaboración de documentos de registro.

La mediación en materia de hidrocarburos resulta novedosa ya que dentro de los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos (SEDATU, 2015), la misma Secretaría

señala facilidades respecto a la forma y el lugar, esto con el fin de proveer de todos los instrumentos necesarios que hagan más sencilla la labor del mediador.

En los lineamientos, se establece que con el consentimiento de las partes, el mediador podrá utilizar medios electrónicos, visuales, teleconferencias, videoconferencias y cualquier otra tecnología de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

De igual manera, respecto a la elaboración de los documentos de registro en los lineamientos se señala que los mismos deberán llevarse a cabo en idioma español, sin embargo, si por solicitud basada en la pertenencia a un pueblo o comunidad indígena alguna de las partes requiere de un intérprete o traductor, el mediador por sí, o por conducto de la SEDATU, requerirá el apoyo del Instituto Nacional de Lenguas Indígenas, o de las autoridades estatales en materia de pueblos o comunidades indígenas

5. Etapa de Diálogos. En esta etapa, el mediador orientará el proceso a través de sesiones en las cuales realizará preguntas que sean pertinentes a las partes, mismas 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.

6. Notificación de la propuesta de contraprestación. En consecuencia, el mediador deberá analizar la información que sea determinada en los avalúos, así como la información recabada en las distintas sesiones para proponer el monto de la contraprestación, conforme a los artículos 104 y 107 de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014) el mediador deberá considerar lo siguiente para determinar el monto de la contraprestación:

- El pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios, que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

- Se debe considerar, un porcentaje de los ingresos que corresponden al asignatario o contratista en el proyecto a desarrollar, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo; este porcentaje no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento.
- La contraprestación podrá ser cubierta en efectivo, así como en compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad afectada.
- Es importante que el monto de la contraprestación propuesta no sea inferior al valor comercial.

Habiendo tomado en cuenta las consideraciones anteriores, el mediador deberá notificar personalmente a las partes la propuesta de contraprestación, las cuales contarán con treinta días naturales a partir de dicha notificación para manifestar su conformidad.

7. Conclusión del proceso de mediación. Una vez que las partes han manifestado su conformidad respecto al monto de la contraprestación, el mediador deberá informar a la SEDATU, respecto al acuerdo alcanzado por las partes, en los términos establecidos por el artículo 15 de los lineamientos:

- 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.

Es importante señalar que la mediación deberá sustanciarse en un plazo que no exceda de 120 días naturales.

RESULTADOS DE LA MEDIACIÓN Y SU INTERPRETACIÓN

Después de haber analizado los aspectos teóricos, así como el desarrollo del proceso de mediación energética, los objetivos del caso de estudio, se enlistan como sigue:

- Determinar por quien debía ser realizado el avalúo del terreno afectado.
- La proposición del monto de la contraprestación y que esta se ajuste al valor comercial.
- Aplicación de la legislación correspondiente, para una resolución favorable para ambas partes.
- Integración de las partes en la toma de decisiones.
- Realizar el proceso de mediación con apego al respeto a la sustentabilidad y los derechos humanos.

Habiendo enlistado claramente los objetivos a cumplir en el caso de estudio presentado, es procedente señalar los resultados del proceso de mediación energética.

Después de que el mediador energético, ha completado un estudio minucioso, sobre las distintas etapas, así como las instituciones que conforman este caso de mediación energética, se ha podido inferir en primer lugar, es cierto que la comunidad de El Oro, ha sido afectada por el desarrollo de los proyectos a desarrollar en materia de hidrocarburos, es por esto que transcurridos los 180 días naturales que señala la Ley de Hidrocarburos, la contratista ha iniciado con la solicitud presentada ante la SEDATU, para el inicio del proceso de mediación.

TransCanada, la contratista, ha presentado el avalúo realizado por BANOBRAS, que si bien es una institución que realiza avalúos, en los proyectos de desarrollo derivados de la Reforma Energética, los avalúos que se presenten deben ser realizados por quienes se encuentren en la Sección Específica para Avalúos en Materia Energética, que establece el INDAABIN.

En este sentido, el mediador ha solicitado al INDAABIN, el avalúo que determine el valor comercial el cuál es determinante para establecer el monto de la contraprestación que será propuesta por el mediador.

El avalúo presentado en el proceso de mediación, contiene el valor comercial del terreno afectado por el uso y ocupación superficial, el mismo ha sido realizado por Consultoría y Calificación de Inmuebles y Negocios, S.C., institución que se encuentra en la lista de peritos autorizados por el INDAABIN para realizar avalúos en materia energética.

El mediador al haber presentado el avalúo por un perito en materia energética autorizado por el INDAABIN, considera el mismo para una proposición de una contraprestación que sea favorable para ambas partes; el mediador en la etapa preparatoria ha acercado a las partes a través del diálogo para un resolución pronta y efectiva del conflicto en cuestión.

La comunidad del Oro y TransCanada, han aceptado la propuesta del mediador respecto a la contraprestación, después de que se ha realizado un estudio minucioso de todos los factores de la hipótesis presentada.

Finalmente, las partes han convenido en la celebración de un contrato sobre el uso y ocupación superficial con una contraprestación que es favorable para ambos actores; dando conclusión al proceso de mediación en materia energética.

CONCLUSIONES

La mediación como el método alternativo a la solución de controversias, es el medio ideal para la solución de conflictos de manera más rápida y eficaz; dado que uno de los objetivos principales de la Reforma Energética es el respeto a la sustentabilidad y a los derechos humanos, la mediación en materia energética es oportuna para los conflictos derivados del uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos. Las comunidades ejidales, han sido parte importante en la historia del desarrollo del país, al incluir métodos que integren su participación se ven respetados las distintas disposiciones internacionales, además de innovar en la legislación en el tema.

La Reforma Energética, constituye una innovación en cómo pensar los medios de producción, es por tanto que también se debe innovar en las formas de resolver los conflictos entre los inversionistas y las comunidades. Se debe buscar la integración de todos los sectores que se ven involucrados con un apego a los principios de sustentabilidad y de respeto a los derechos humanos establecidos en nuestra Constitución.

En conclusión, después de haber realizado el estudio minucioso de todos los participantes en la hipótesis planteada, además de aplicar el modelo de mediación señalado en los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, se llegó a una mejor comprensión de los actores en el proceso, además del estudio necesario que implica el fenómeno de la Reforma Energética.

Como resultado, la mediación como el medio de resolución de controversias constituye un tema de importancia en la implementación de la Reforma Energética para el cumplimiento de los objetivos planteados,

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alexander, N. (2018), "Chapter 1: Global Trends in Mediation: Riding the Third Wave", *Global Trends in Mediation*, Volume 1 (Second Edition), Global Trends in Dispute Resolution, Volume 1. Kluwer Law International. pp. 1 – 36.
- American Bar Association. (2002). Proyecto para la Mediación en México. ABA/USAID. *Principios de la Mediación*. Disponible en: https://www.americanbar.org/content/dam/aba/directories/roli/mexico/mexico_principios_mediacion_sp.authcheckdam.pdf (Consultado el 23 de marzo de 2018)
- Bejarano Sánchez, M. (2015). *Obligaciones civiles*. Sexta edición. México: Oxford.
- Casselmann, B. (2011). Facing Up the End of 'Easy Oil. The Wall Street Journal. Recuperado, el 30 de Agosto de 2018, de: <http://www.wsj.com/articles/SB10001424052748704436004576299421455133398>
- 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 25 de marzo de 2018 de: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LHidro_151116.pdf
- Cortés Campos, J. (2013). *La Comisión Nacional de Hidrocarburos y el debate de las autonomías ¿necesarias?* Disponible en: http://reddecompetencia.cidac.org/es/uploads/1/5ReqWeb_CNH1708.pdf (Consultado el 24 de marzo de 2018)
- Cossio, J. (2015). Naturaleza jurídica de PEMEX como Empresa Productiva del Estado. *Revisión Legal y Económica*, [online] Uno (Uno), pp.9-54. Recuperado el 21 de marzo de 2018 de: <http://rle.itam.mx/wp-content/uploads/2016/02/RLE-digital.pdf>
- Del Río Monges, J., Rosales Reyes, M., Ortega Olvera, V. and Maya Hernández, S. (2016). *Análisis de la Reforma Energética*. Reformas estructurales: avances y desafíos, pp.11-40. Recuperado el 26 de marzo de 2018 de:

<http://bibliodigitalibd.senado.gob.mx/bitstream/handle/123456789/3404/ENERGETICA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

- García Bello, A. (2015) *Ley de Hidrocarburos. Asignaciones, Contratos, Reglamentos y mucho más*. Recuperado el 25 de marzo de 2018 de: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/mx/Documents/energy-resources/Ley_Hidrocarburos_2015_V4.pdf.
- Hernández Ochoa, C. (2017). La Nueva Constitución Energética y su implementación. *Cien ensayos para el centenario. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 2, 231-260.
- Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales (2013). *Glosario de Términos*. México. Recuperado el 20 de marzo de 2018 de: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/69503/GLOSARIO_DE_TERMINOS_INDAABIN.pdf.
- Park, C. and Allaby, M. (2017). mediation. En: *A Dictionary of Environment and Conservation*, 3rd ed. [online] Oxford. Recuperado el 23 de marzo de 2018 de: <https://www-oxfordreference-com.acces-distant.sciences-po.fr/view/10.1093/acref/9780191826320.001.0001/acref-9780191826320-e-4875>.
- Pérez Munguía, S. (2013). *La valuación y contraprestación por el uso y ocupación temporal de la propiedad social en proyectos de energía*. Disponible en: <https://www.pwc.com/mx/es/eventos/archivo/20151027-laa-memorias-seminario.pdf> (Consultado el 25 de marzo de 2018)
- Rozenblum, S. (1998). *Mediación en la escuela*. Buenos Aires: Aique.
- 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 27 de marzo de 2018 de: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5396528&fecha=12/06/2015
- Secretaría de Energía. (2015). *Procesos de licitación, Ronda Uno*. [online] gob.mx. Recuperado el 25 de marzo de 2018 de: <https://www.gob.mx/sener/articulos/procesos-de-licitacion-ronda-uno>.
- Secretaría de Energía. (2016) Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos. Recuperado el 2 de mayo de 2018 de: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5439693&fecha=02/06/2016
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (2013) *Banca de Desarrollo*. Recuperado el 21 de marzo de 2018 de:

http://www.shcp.gob.mx/ApartadosHaciendaParaTodos/banca_desarrollo/index.html.

ANEXO A: SOLICITUD PARA EL INICIO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

Presente

C. NOMBRE DEL REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA, identificándome con DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN (Anexo I) manifiesto que soy apoderado legal de la NOMBRE DE LA EMPRESA personalidad que acredito conforme al testimonio notarial no. 52 vol. I del año 2017, expedido a mi favor por el licenciado NOMBRE DEL NOTARIO, Notario Público No. 23 del ESTADO DE LA REPÚBLICA C.P. 05362, poder que fue otorgado con las facultades de TIPO DE ACTOS AUTORIZADOS AL REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL (Anexo II) las cuales no me han sido revocadas o limitadas en forma alguna; y bajo protesta de decir verdad se realizan las siguientes:

DECLARACIONES

I. Señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones o documentos, el ubicado en DOMICILIO DE LA EMPRESA O DEL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA, teléfono NÚMERO TELEFÓNICO y correo electrónico E-MAIL@.

II. Es Titular de UNA ASIGNACIÓN OTORGADA POR EL EJECUTIVO FEDERAL/UN CONTRATO SUSCRITO CON LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS/UN PERMISO EMITIDO POR LA COMISIÓN REGULADORA DE ENERGÍA, con número NÚMERO, de fecha DÍA de MES de AÑO, para el proyecto denominado DENOMINACIÓN DEL PROYECTO, que le legitima para negociar con el propietario o titular de terrenos, bienes o derechos, incluidos los reales, ejidales o comunales, conforme a lo dispuesto por el Capítulo de Uso y Ocupación Superficial de la Ley de Hidrocarburos, a efecto de realizar la(s) actividad(es) de RECONOCIMIENTO Y EXPLORACIÓN

SUPERFICIAL DE HIDROCARBUROS/EXPLORACIÓN DE
 HIDROCARBUROS/EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS/TRANSPORTE
 POR DUCTO DE HIDROCARBUROS//PETROLÍFEROS//PETROQUÍMICOS,
 (Anexo III)

III. Tiene el interés de usar, gozar o afectar, o en su caso, adquirir, el terreno, bien o derecho necesario para el desarrollo del proyecto.

SOLICITUD PARA EL INICIO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN

Por medio del presente escrito, notifico a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que con esta fecha, mi representada NOMBRE DE LA EMPRESA si bien ya ha dado inicio a las negociaciones respecto al uso y ocupación superficial, con las peculiaridades que se detallan en y entrega de los tabuladores respectivos, a las negociaciones sobre la contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce o afectación o, adquisición, en su caso, de los TERRENOS/BIENES/DERECHOS, del EJIDO/COMUNIDAD AGRARIA/TITULAR DE PARCELA/POSESIONARIO DE PARCELA/PROPIETARIO O TITULAR ubicados en el Municipio de NOMBRE DEL MUNICIPIO, estado de ESTADO DE LA REPÚBLICA; solicitamos el inicio del proceso de mediación con el fin de solucionar pacíficamente y llegar a un acuerdo favorable para ambas partes, derivado del conflicto que ha surgido respecto al proyecto energético a desarrollar.

ASENTAR LA FECHA EN QUE SE NOTIFICA A LA SEDATU
 ASENTAR EL NOMBRE DEL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DEL
 ASIGNATARIO/CONTRATISTA/PERMISIONARIO/SUJETO AUTORIZADO
 ASENTAR LA FIRMA DEL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DEL
 ASIGNATARIO/CONTRATISTA/PERMISIONARIO/SUJETO AUTORIZADO

ANEXO B: CONVOCATORIA PARA LA ETAPA PREPARATORIA

NOMBRE DE LA EMPRESA

NOMBRE DEL TITULAR/EJIDO DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTADOS

Presente.-

La Unidad de Mediación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano le convoca a iniciar el proceso de mediación con la primera etapa del mismo, que será la etapa preparatoria, misma que se compone de dos fases: inducción e información.

En esta etapa, el mediador los orientará respecto a las disposiciones legales aplicables al conflicto, así como sus alcances; de esta manera el mediador presentará las soluciones posibles para llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes.

Sin más por el momento, esta Unidad de Mediación queda a su disposición con el fin de llegar a un acuerdo favorable.

ASENTAR LA FECHA EN QUE SE NOTIFICA LA CONVOCATORIA

NOMBRE DEL MEDIADOR DESIGNADO