RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Jurisdicción voluntaria: **********
Promovente: ******* ******** ** ******* ******** ** ********** ******** ** ******* ********.

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de marzo de dos mil diecisiete.

VISTOS los autos, para dictar resolución definitiva en el expediente **********, relativo al procedimiento que en la vía de **jurisdicción voluntaria** promueve ******* ******** ** ******* ******** ** ********** ******** ** ******* ********, por conducto de su apoderada legal ****** ********* ****** ****; y,

R E S U L T A N D O:

PRIMERO. Recepción. Mediante escrito presentado el **uno de febrero de dos mil diecisiete**, en la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito en el Estado de Aguascalientes, con sede en esta ciudad, ******* ******** ** ******* ******** ** ********** ******** ** ******* ********, por conducto de su apoderada legal ****** ********* ****** ****, promovió en la **vía de jurisdicción voluntaria**, la validación del contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, celebrado entre la citada persona moral y ** ****** ***** **** —también conocido como ****** ***** ****— y ****** ******* ******, el cual consta en la escritura pública número ********** *** ********** ******* *

Pu F-Versión Pública

******, volumen *** ********** ****, pasada ante la fe del Notario Público número ******** * ***** del Estado.

SEGUNDO. Turno del asunto. Por auto de **dos de febrero de dos mil diecisiete**, este Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Aguascalientes registró el escrito de jurisdicción voluntaria bajo el número **********, y lo admitió a trámite; asimismo, ordenó la publicación del extracto del acuerdo alcanzado entre las partes, conforme lo establecido en el numeral 105, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos, y requirió a la parte promovente para que inmediatamente después de realizada tal publicación, exhibiera el documento que lo acreditara.

TERCERO. Exhibición de publicación. Mediante proveído de **tres de marzo de dos mil diecisiete**, se tuvo a la apoderada legal de la persona moral ******* ******** ** ******, ******** ** ********** ******** ** ******* ********, exhibiendo la publicación del extracto del acuerdo alcanzado entre ésta y los señores ** ****** ***** **** y ****** ******* ******.

C O N S I D E R A N D O:

PRIMERO. Competencia. Este Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Aguascalientes, es competente para emitir la resolución correspondiente en este procedimiento de jurisdicción voluntaria, en términos de los artículos 48[1] y 53, fracción V,[2] de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la

[1] *"**Artículo 48**. Los jueces de distrito que no tengan jurisdicción especial conocerán de todos los asuntos a que se refieren los artículos del presente Capítulo."*
[2] *"**Artículo 53**. Los jueces de distrito civiles federales conocerán:*

PJF-VersiónPública

Federación; 530[3] del Código Federal de Procedimientos Civiles; y 105 de la Ley de Hidrocarburos.

SEGUNDO. Legitimación procesal de la parte promovente. Cabe señalar que para el solo fin de la instauración del presente procedimiento, la promovente ****** ********* ****** **** acreditó la legitimación procesal con la que compareció como apoderada legal de la persona moral ******* ******** ** ******* ******** ** ********** ******** ** ******* ********.

Lo anterior es así, puesto que aquélla comprobó tal personalidad con la copia certificada de la escritura pública número ********* *** ********** ********* * ****, del ******* *** ********** ********** , de fecha **** ** ***** ** *** *** *********, pasada ante la fe del Licenciado ***** ******* ********** ******* ******* ****** ******** * ***** *** ****** ** ******, en la cual se protocolizó el acta de asamblea de socios de la sociedad mercantil en cita, de fecha ********** ** ***** ** *** *** ********* , en la que ese cuerpo colegiado designó como apoderada general para pleitos y cobranzas y de administración —entre otros actos— a ****** ********* ****** ****, a efecto de realizar los actos necesarios para la validación —en los términos del artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos— de los contratos relacionados con la adquisición de derechos de vía o con la adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de transporte de gas natural por medio de ductos, quien además

---

(…)
V. De las diligencias de jurisdicción voluntaria que se promuevan en materia federal;
(…)"

[3] *"**Artículo 530**.- La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas."*

PJF-Versión Pública

está facultada para iniciar o desistir de toda clase de juicios, aún de los juicios de amparo; además de otras facultades ahí conferidas.[4]

TERCERO. Procedencia de la vía. La vía de **jurisdicción voluntaria** resulta procedente de conformidad con el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos, toda vez que, dicho numeral señala que el acuerdo alcanzado entre las partes deberá presentarse por el asignatario o contratista ante el Juez de Distrito en materia civil, con el fin de que sea validado, dándole el carácter de cosa juzgada.

CUARTO. Estudio de la solicitud de validación. Previamente, es menester señalar que la parte promovente ******* ******** ** ******* ******** ** ********** ******** ** ******* ******** (en adelante *******), solicita en la vía de jurisdicción voluntaria, la validación del contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, celebrado entre la citada persona moral y ** ****** ***** **** —también conocido como ****** ***** ****— y ****** ******* ******, respecto del bien inmueble que se describe en la escritura pública número ********** *** ********** ******* * ******, volumen *** ********** ****, pasada ante la fe del Notario Público número ******** * ***** del Estado, en el cual, según lo expresado por la parte promovente, se desarrollará la actividad de transporte de gas natural por ducto al amparo del Contrato de Transporte de Gas Natural número **********, que la primera celebró el diecisiete de marzo de dos mil dieciséis, con la Comisión Federal de Electricidad, derivado de la licitación pública internacional abierta número **********.

[4] Fojas 103 a 108 del expediente.

Versión Pública

I. Marco legal y reglamentario aplicable.

Previo a hacer el análisis de las constancias exhibidas por la parte accionante debe precisarse que la regulación jurídica concerniente a la solicitud aquí planteada, se encuentra establecida por las normas siguientes:

a) Los artículos 101, 103 y 104 de la **Ley de Hidrocarburos**, que disponen lo siguiente:

> *"**Artículo 101**.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:*
>
> *I. El Asignatario o Contratista deberá expresar por escrito al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, su interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir tales terrenos, bienes o derechos;*
>
> *II. El Asignatario o Contratista deberá mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción y atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, de manera que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que le representaría en lo personal y/o en su comunidad o localidad;*
>
> *III. La Secretaría de Energía podrá prever la participación de testigos sociales en los procesos de negociación, en los términos que señale el Reglamento;*
>
> *IV. Los Asignatarios y Contratistas deberán notificar a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones a que se refiere este artículo;*
>
> *V. La forma o modalidad de uso, goce, afectación, en su caso, adquisición que se pacte deberá ser idónea para el desarrollo del proyecto en cuestión, según sus características. Al efecto, podrán emplearse las figuras de arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, ocupación temporal, compraventa, permuta y cualquier otra que no contravenga la ley;*
>
> *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.*

Pública

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

Versión Pública

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."

*"**Artículo 103**.- El Instituto elaborará y mantendrá actualizados tabuladores sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de sus accesorios, para uso, ocupación o adquisición, según sus características, así como demás tabuladores y mecanismos de referencia que determine. Dichos tabuladores servirán de base para el inicio de las negociaciones que se realicen conforme a los artículos anteriores.*

El Asignatario o Contratista deberá acompañar al escrito a que se refiere la fracción I del artículo 101, los tabuladores señalados en el párrafo anterior, según corresponda a su propuesta."

*"**Artículo 104**.- Las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de esta Ley.*

Los avalúos citados considerarán, entre otros factores:

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

Versión Pública

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."

b) El **Reglamento de la Ley de Hidrocarburos**, en sus artículos 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74 y 75, que disponen lo siguiente:

*"**Artículo 67.-** Con el fin de facilitar la negociación y acuerdo a que se refieren los artículos 100 y 101 de la Ley, la Secretaría elaborará, con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, los modelos de contratos a que se refiere la fracción VIII del artículo 101 de la Ley, los cuales deberán ajustarse a lo previsto en dicha disposición legal y el presente Reglamento.*

Lo anterior, a fin de que los propietarios o titulares de los terrenos, bienes o derechos de que se trate, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios o Contratistas, conozcan los contenidos mínimos, así como los derechos y obligaciones de las partes que podrá establecerse en el contrato que suscriban para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos, sin perjuicio de que, para los efectos de este artículo, las partes puedan solicitar los servicios profesionales que consideren pertinentes.

***Artículo 68.-** La Secretaría elaborará con la asistencia técnica de la Comisión, las metodologías, los parámetros y los lineamientos a que se refiere el inciso c) del tercer párrafo de la fracción VI del artículo 101 de la Ley.*

***Artículo 69.-** La Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes en la materia, emitirá los lineamientos que regularán los casos y las condiciones de participación, así como los mecanismos para la designación de los testigos sociales en los procesos de negociación entre los Asignatarios o Contratistas y los propietarios o titulares del terreno, bien o derecho de que se trate.*

Versión Pública

La Secretaría preverá la participación de los testigos sociales en los siguientes casos:

I. Cuando alguna de las partes lo solicite expresamente a la Secretaría;

II. Cuando el estudio de impacto social concluya que existen condiciones de riesgo y vulnerabilidad en el área donde se desarrollará el proyecto, y

III. Las demás que se determine (sic) en los lineamientos que emita para tal efecto la Secretaría.

La participación de los testigos sociales deberá regirse por los principios de buena fe, eficiencia, eficacia, objetividad y transparencia.

Los testigos sociales deberán ser personas físicas o morales, incluidas asociaciones o sociedades civiles sin interés alguno en su beneficio o de sus familiares por afinidad o consanguineidad hasta el cuarto grado, ni de empresas o sociedades en que ellos o sus familiares sean o hayan sido empleados, consejeros, socios o accionistas en el último año.

***Artículo 70.-** Los testigos sociales tendrán las siguientes funciones:*

I. Observar que los procesos de negociación en los que participen se lleven a cabo conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II. Informar trimestralmente a la Secretaría y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano sobre el desarrollo del proceso de negociación en los que participen y de ser el caso, notificar dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes sobre las posibles violaciones a los derechos de las partes, con el fin de que se documente las irregularidades de la negociación, y

III. Las demás que se establezcan en los lineamientos a que se refiere el artículo anterior.

(…)"

*"**Artículo 72.-** Para las actividades de Exploración y Extracción, la Secretaría solicitará anualmente al Instituto la realización y, en su caso, actualización de los tabuladores a que se refiere el artículo 103 de la Ley.*

***Artículo 73.-** Las partes podrán solicitar al Instituto los avalúos a los que se refiere el artículo 104 de la Ley, a través de los medios que establezca el mismo, o en su caso, a instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, los cuales deberán estar inscritos en la sección específica del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, misma que será determinada en colaboración con la Secretaría.*

Versión Pública

Artículo 74.- *Los Asignatarios y Contratistas, en un plazo de quince días hábiles, deberán notificar a la Secretaría y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones a las que se refiere el artículo 101 de la Ley.*

A solicitud de cualquiera de las partes y a fin de facilitar el acuerdo a que se refiere el artículo 101 de la Ley, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano podrá impulsar la negociación para lo cual podrá llevar a cabo lo siguiente:

I. Verificar que en las negociaciones que se realicen estén presentes los representantes o los titulares de los terrenos, bienes o derechos en los que se desarrollará el proyecto, los Asignatarios o Contratistas o sus representantes y, en su caso, los testigos sociales nombrados por la Secretaria;

II. Verificar que la negociación se desarrolle en condiciones de equidad y que los titulares de los terrenos, bienes o derechos de que se trate cuenten con la asesoría técnica y legal necesaria, para lo cual se podrá sugerir la realización de avalúos y demás información técnica soporte;

III. Proponer la celebración de reuniones consecutivas, sugiriendo a las partes la periodicidad que debería existir entre cada una de ellas;

IV. Verificar que las propuestas y contrapropuestas estén ajustadas a lo establecido en la Ley, así como a los modelos de contratos a que se refiere el artículo 67 de este Reglamento, y

V. Asistir a las partes en la elaboración por escrito del acuerdo, de conformidad con los modelos de contratos a que se refiere el artículo 67 de este Reglamento y, en su caso, en la validación del mismo ante la autoridad jurisdiccional que corresponda.

Artículo 75.- *Para efectos del artículo 105 de la Ley, el Asignatario o Contratista presentará por escrito ante el órgano jurisdiccional competente y ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el acuerdo alcanzado a que se refiere dicha disposición, dentro de los treinta días naturales siguientes a que se haya suscrito éste.*"

c) El **Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contrato para el Uso, Goce, Afectación o, en su caso, Adquisición de los Terrenos Bienes o Derechos para realizar las Actividades de la Exploración y Extracción de Hidrocarburos y de Transporte por Medio de Ductos**, publicado el dos de junio de dos mil dieciséis en

Versión Pública

el Diario Oficial de la Federación; esto, por disposición expresa del artículo 101, fracción VIII,[5] de la Ley de Hidrocarburos, y del numeral 67[6] de su Reglamento.

II. Elementos que debe contener el contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso.

A continuación se presentará de manera condensada, los principales elementos que conforme a los cuerpos normativos antes reseñados y transcritos, deberá de contener el pacto de voluntad sujeto a revisión:

	Ley de Hidrocarburos	Reglamento de la Ley de Hidrocarburos	Acuerdo de la Secretaría de Energía
1	El Asignatario o Contratista deberá **expresar por escrito** al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, **su interés** de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir tales terrenos, bienes o derechos (artículo 101, fracción I).		En el capítulo de **Declaraciones**, deberá contener: **a)** Que se ha dado cumplimiento al artículo 101, fracción I, de la Ley de Hidrocarburos, relativa a la **manifestación del interés** de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir el Inmueble. (Artículo Sexto. Elementos).
2	El Asignatario o		En el capítulo de

[5] *"(…)*
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;
(…)"

[6] *"**Artículo 67.-** Con el fin de facilitar la negociación y acuerdo a que se refieren los artículos 100 y 101 de la Ley, la Secretaría elaborará, con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, los modelos de contratos a que se refiere la fracción VIII del artículo 101 de la Ley, los cuales deberán ajustarse a lo previsto en dicha disposición legal y el presente Reglamento.*
Lo anterior, a fin de que los propietarios o titulares de los terrenos, bienes o derechos de que se trate, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios o Contratistas, conozcan los contenidos mínimos, así como los derechos y obligaciones de las partes que podrá establecerse en el contrato que suscriban para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos, sin perjuicio de que, para los efectos de este artículo, las partes puedan solicitar los servicios profesionales que consideren pertinentes."

Versión Pública

	Contratista deberá **mostrar** y **describir el proyecto** que planea desarrollar al amparo de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción y atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, de manera que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que le representaría en lo personal y/o en su comunidad o localidad (artículo 101, fracción II).		**Declaraciones**, deberá contener: **b)** Que se ha dado cumplimiento al artículo 101, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos, sobre la **descripción general del proyecto** de la industria de hidrocarburos que se planea desarrollar. (Artículo Sexto. Elementos). En el capítulo de **Declaraciones del Promovente**, deberá **asentar** y **acreditar** en el contrato respectivo, mediante documental pública o privada: **VI.-** La fecha en que **mostró** y **describió** al propietario o al titular del Inmueble, el **proyecto** que planea desarrollar, en donde deberá informar de manera general lo siguiente: **a)** Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad. **b)** La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos. **c)** La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas. **d)** El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto. **e)** Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y

PJE - Versión Pública

			ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse. **f)** La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación. (Artículo Octavo).
3	La Secretaría de Energía podrá prever la participación de **testigos sociales** en los procesos de negociación, en los términos que señale el Reglamento (101, fracción III).	La Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes en la materia, emitirá los lineamientos que regularán los casos y las condiciones de participación, así como los mecanismos para la designación de los **testigos sociales** en los procesos de negociación entre los Asignatarios o Contratistas y los propietarios o titulares del terreno, bien o derecho de que se trate. La Secretaría preverá la participación de los testigos sociales en los siguientes casos: I. Cuando alguna de las partes lo solicite expresamente a la Secretaría; II. Cuando el estudio de impacto social concluya que	En caso de que las Partes hubieran solicitado la participación de un **testigo social**, la práctica de avalúos o el proceso de mediación, deberá señalarse en una declaración específica la fecha de la solicitud y la determinación correspondiente. (Artículo Sexto. Elementos) En los capítulos de **Declaraciones del promovente** y **de los propietarios o titulares del Inmueble**, deberá contener: **XI** y **VI.-** La solicitud a la Secretaría para la participación de un testigo social, en caso de haberla requerido. (Artículos Octavo y Décimo). En el capítulo de **Declaraciones comunes**, deberá contener: **III.-** Que las Partes estuvieron de acuerdo en requerir a la Secretaría la participación de un testigo social, de ser el

PJF - Versión Pública

		existen condiciones de riesgo y vulnerabilidad en el área donde se desarrollará el proyecto, y III. Las demás que se determine (sic) en los lineamientos que emita para tal efecto la Secretaría. Los testigos sociales deberán ser personas físicas o morales, incluidas asociaciones o sociedades civiles sin interés alguno en su beneficio o de sus familiares por afinidad o consanguineidad hasta el cuarto grado, ni de empresas o sociedades en que ellos o sus familiares sean o hayan sido empleados, consejeros, socios o accionistas en el último año (artículo 69)	caso. (Artículo Décimo Primero).
4	Los Asignatarios y Contratistas deberán **notificar** a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SE y SEDATU, respectivamente) del **inicio** de las **negociaciones** (artículo 101, fracción IV).	Los Asignatarios y Contratistas, en un plazo de quince días hábiles, deberán **notificar** a la SE y a la SEDATU del **inicio** de las **negociaciones** a las que se refiere el artículo 101 de la Ley (artículo 74).	En el capítulo de **Declaraciones**, deberá contener: **c)** Que se ha dado cumplimiento al artículo 101, fracción IV, de la Ley de Hidrocarburos, relativo a la **notificación** del **inicio** de **negociaciones** que el Promovente dirigió a la SE y a la SEDATU. (Artículo Sexto.

Versión Pública

			Elementos).
5	La **forma** o **modalidad** de uso, goce, afectación, en su caso, adquisición que se pacte deberá ser idónea para el desarrollo del proyecto en cuestión, según sus características (arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, ocupación temporal, compraventa, permuta y cualquier otra que no contravenga la ley) (artículo 101, fracción V).		En el capítulo de **Declaraciones**, deberá contener: **f)** Establecer la superficie objeto del uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición del terreno y tipo de tierra. (Artículo Sexto. Elementos).
6	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 (artículo 101, fracción VI).		
7	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 (artículo 101, fracción VII).		Respecto del **pago** de la **contraprestación**, los contratos podrán incluir las siguientes modalidades: **I.-** Pago en numerario y deberá realizarse en moneda nacional, a través de depósito en cuenta o a través de un fideicomiso, título de crédito, así como cualquier otra modalidad que acuerden las Partes; señalando a quien se le entregará y de acuerdo al plazo y lugar determinado por las Partes. **II.-** Compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidad afectada,

Versión Pública

			señalando, en su caso, la temporalidad para su ejecución y si se efectuó un avalúo. En el caso de Núcleos de Población Ejidal o Comunal podrá preverse algún mecanismo de administración de fondos del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal; **III.-** Cualquier otra prestación que no sea contraria a la Ley, o **IV.-** Una combinación de las anteriores. (Artículo Décimo Sexto. Contraprestación).
8	La **contraprestación**, así como los demás términos y condiciones que se pacten 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 (artículo 101, fracción VIII).	La Secretaría elaborará, con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, los modelos de contratos a que se refiere la fracción VIII del artículo 101 de la Ley, los cuales deberán ajustarse a lo previsto en dicha disposición legal y el Reglamento (artículo 67).	Para fijar la contraprestación servirá de base el **tabulador** a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos, elaborado por el INDAABIN y, en su caso, el **avalúo** en términos del artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos. La contraprestación consistirá en la **renta** por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra; pago de **afectaciones de bienes o derechos** distintos a la tierra, así como **la previsión de los daños y perjuicios**. (Artículo Décimo Sexto. Contraprestación).
9	Los contratos en los que consten los acuerdos alcanzados no podrán prever cláusulas de **confidencialidad** sobre los términos,		Los contratos incluirán una cláusula referente a la obligación de las Partes de mantener la confidencialidad de la información a la que tengan acceso y que

Pública
Versión

	montos y condiciones de la contraprestación, que penalicen a las partes por su divulgación (artículo 101, fracción IX).		sea propiedad de la otra. Los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada en el contrato, no se considerará **información confidencial**. (Artículo Vigésimo Tercero. Confidencialidad).
10	En ningún caso se podrá pactar una contraprestación asociada a una parte de la **producción** de **hidrocarburos** del proyecto (artículo 101).		En ningún caso se podrá pactar una contraprestación asociada a una parte de la **producción** de **hidrocarburos** del proyecto. (Artículo Décimo Sexto. Contraprestación).
11	El Asignatario o Contratista deberá acompañar al escrito a que se refiere la fracción I del artículo 101, los **tabuladores** sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de sus accesorios, para uso, ocupación o adquisición, según sus características, así como demás tabuladores y mecanismos de referencia emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (IDAABIN); según corresponda a su propuesta (artículo 103)	Para las actividades de Exploración y Extracción, la Secretaría solicitará anualmente al Instituto la realización y, en su caso, actualización de los tabuladores (artículo 72).	En el capítulo de **Declaraciones**, deberá contener: **e)** Que se ha dado cumplimiento al párrafo segundo del artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos, al acompañar a su escrito de interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir el Inmueble, los **tabuladores** sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de los accesorios. (Artículo Sexto. Elementos).
12	Las partes podrán acordar la práctica de **avalúos** por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, siempre que	Las partes podrán solicitar al Instituto los **avalúos** a los que se refiere el artículo 104 de la Ley, a través de los medios que establezca el mismo, o en su caso, a	En caso de que las Partes hubieran solicitado la participación de un testigo social, **la práctica de avalúos** o el proceso de mediación, deberá señalarse en una declaración específica la fecha de la solicitud

Pública Versión

	formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de la Ley (artículo 104).	instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, los cuales deberán estar inscritos en la sección específica del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, misma que será determinada en colaboración con la Secretaría (artículo 73).	y la determinación correspondiente. (Artículo Sexto. Elementos). En el capítulo de **Declaraciones del Promovente y de los propietarios o titulares del Inmueble**, deberá contener: **XII y VII.-** En caso de haberlo requerido, la práctica de avalúo por parte del INDAABIN, Instituciones de Crédito Nacionales Autorizadas, Corredores Públicos o Profesionistas con Postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos. (Artículo Octavo y Décimo).
13	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		En los casos en que se practique el **avalúo** a que hace referencia el artículo 104 de la Ley, se considerarán, entre otros factores: **1.** 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; **2.** La existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace

PJF - Versión Pública

	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. (Artículo 104).		técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate; **3.** La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar; **4.** 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 **5.** 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 aquellos 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. (Artículo Décimo Sexto. Contraprestación).
14	El acuerdo alcanzado en cualquier tiempo entre las partes deberá **presentarse** por el Asignatario o Contratista ante el **Juez de Distrito** en materia civil o Tribunal Unitario Agrario	El Asignatario o Contratista **presentará** por escrito ante el **órgano jurisdiccional competente** y ante la Secretaría de	Se establecerá que el Promovente **presentará** al Tribunal Unitario Agrario o **Juez de Distrito en materia civil**, según corresponda, el contrato para su validación y entregará

Versión Pública

	competente, con el fin de que sea validado, dándole el carácter de cosa juzgada (artículo 105).	Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el acuerdo alcanzado a que se refiere dicha disposición, **dentro de los treinta días naturales** siguientes a que se haya suscrito éste (artículo 75).	copia del mismo a la SEDATU, la Comisión Nacional de Hidrocarburos o la Comisión Reguladora de Energía, según su competencia. (Artículo Trigésimo Octavo. Presentación del contrato ante la autoridad).
15			En el capítulo de **Declaraciones del Promovente**, deberá asentar y acreditar en el contrato respectivo, mediante documental pública o privada: **I.-** La legal constitución de la persona moral; **II.-** Las **facultades del representante o apoderado legal**, necesarias y suficientes para obligar a su representada; **III.-** Clave del Registro Federal de Contribuyentes; **IV.-** El objeto de la Persona Moral. (…) **VII.-** La **fecha** del **otorgamiento** de la **asignación** o de **suscripción** del **Contrato para la Exploración y Extracción** o del otorgamiento del **permiso o autorización** o, en su caso, la fecha en que haya sido suscrito el **contrato de servicios** derivado de un proceso de licitación, así como la autoridad que la emite o suscribe, el nombre del proyecto que ampara, la duración de éste y la

Versión Pública

			actividad a desarrollar. (Artículo Octavo).

III. Análisis de la solicitud de validación de contrato.

Del estudio de los anteriores componentes básicos que debe de reunir el contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, en relación con los documentos que fueron acompañados al escrito que dio origen al actual procedimiento, se desprende que se reúnen todos aquéllos con excepción de los contenidos en los apartados números **2**, **3**, **8**, **11**, **12**, **13**, **14** y **15**, del cuadro que antecede.

La razones para justificar lo aquí señalada se expresarán a continuación:

III.1 No se reúne el requisito sobre la muestra y descripción al propietario del proyecto que se planea desarrollar (apartado 2).

Esto es así, ya que la parte promovente no **asentó** ni **acreditó** en el contrato respectivo, mediante documental pública o privada, que **mostró** y **describió** al propietario del inmueble, el proyecto que planea desarrollar, en donde informara de manera general:

- La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.

PJF Versión Pública

❖ El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.

❖ Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.

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

Lo anterior es así, ya que no obstante que en el contrato sujeto a revisión se transcribieron —de manera literal— los enunciados arriba destacados, en las cláusulas **cuarta**[7] (**apartado I**) y **sexta** (**apartado II**)[8] del capítulo de **Declaraciones**, más cierto es que ello no acredita que a través de documental pública o privada, se haya mostrado y descrito al propietario el contenido de los elementos indicados, ni siquiera a través del documento que se anexó a dicho pacto, consistente en la *"MANIFESTACIÓN DE INTERÉS"*[9], de doce de julio de dos mil dieciséis, suscrito tanto por la promovente como por los señores ** ****** ***** **** y ****** ******* ******.

Por lo que evidentemente, no se acató con lo regulado por el numeral 101, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos y el artículo Octavo del Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contrato 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.

[7] Foja 129 vuelta del expediente.
[8] Foja 131 y su vuelta del expediente.
[9] Fojas 144 y 145 del expediente.

PJF Versión Pública

III.2 No se reúne el requisito sobre la participación de los testigos sociales en las negociaciones (apartado 3).

En efecto, en el contrato se asentó en la cláusula **tercera**[10] (**apartado III**) del capítulo de **Declaraciones**, que *"(…) [p]revio a la fecha de celebración del Contrato, la Secretaría de Energía no designó un testigo social para participar en el proceso de negociación de este Contrato en términos de lo previsto en el Artículo 101, fracción III, de la LH, por lo que ambas partes renuncian de manera irrevocable e incondicional, en la medida que lo permita la ley, a la designación por la Secretaría de dicho testigo social."*

Sin embargo, si las partes declararon que previo al proceso de negociación —que constituye un acto entre particulares— la Secretaría de Energía **no designó** un testigo social, ello claramente implica que existió una **solicitud previa** en tal sentido dirigida a dicho ente estatal público; pues únicamente así se explicaría que la falta de designación de ese testigo social se considere imputable a dicha Secretaría —como se desprende del contrato— y que por ende, que las partes hayan pactado su renuncia para que se lleve a cabo dicha participación.

En tal sentido se trasgrede el contenido del artículo sexto del Acuerdo indicado, que establece que en caso de que las partes hubieran solicitado la participación de un testigo social, deberá señalarse en una declaración específica la **fecha de la solicitud** y la **determinación correspondiente**; requisito el cual, no se satisface en el contrato en estudio, pues no se anexó al apéndice de éste,

[10] Foja 132 del expediente.

PJF-Versión Pública

documento alguno que acredite al menos, que se realizó tal solicitud.

Sólo así se podría justificar que ante la negativa de la Secretaría, o bien, la razonablemente prolongada omisión de dar respuesta, de designar el testigo social, las partes renuncien esa prerrogativa.

De tal manera, que no se acató lo previsto por los artículos 101, fracción III, de la Ley de Hidrocarburos, 69 de su Reglamento, y Sexto, Octavo, Décimo y Décimo Primero del Acuerdo precitado.

III.3 No se reúnen los requisitos relativos al acompañamiento de los tabuladores al escrito de manifestación de interés, ni el de la práctica y exhibición de los avalúos ante la ausencia de los primeros (apartados 11, 12 y 13).

En **primer término**, si bien en el contrato materia de validación, se estableció en la cláusula **segunda**[11] (**apartado I**) del capítulo de **Declaraciones**, que *"(…) con fecha 9 de Junio de 2016, ******* le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar el Predio Sirviente a que se refiere el presente Contrato, a la cual no fue posible adjuntar los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales ("INDAABIN"), tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos ("LH") ya que aún no los ha emitido el INDAABIN"*; y por otra parte, en la cláusula **segunda**[12] (**apartado III**) del mismo capítulo, se manifestó que la partes *"[reconocen] que a la fecha del presente Contrato no existen los tabuladores de valor a los que se refiere el artículo 103 de la LH. No obstante, declaran que están de*

[11] Foja 129 vuelta del expediente.
[12] Foja 135 del expediente.

Pública Versión

acuerdo en celebrar este Contrato por considerar que la indemnización que se pacta en el mismo es justa y consistente con los valores del mercado de los inmuebles de la zona, por lo que ambas partes renuncian expresa e irrevocablemente a cualquier acción que pudiera tener como resultado de la falta de dichos tabuladores y confirman que dicha indemnización ha sido pactada en términos no discriminatorios".

Todo lo anterior revela la directa transgresión a los numerales 103, fracción III, de la Ley de Hidrocarburos y Sexto del Acuerdo aplicable, que de manera **potestativa** —y **no optativa**— determina que **deberán** acompañarse al escrito de interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir el inmueble, los **tabuladores** sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de los accesorios.

De tal manera que la anterior previsión legal **no pueda ser de ninguna manera renunciable**, ni sujeta a la voluntad de las partes, ni aún en el caso de que la autoridad competente no hubiera emitido tales tabuladores, esto, por constituir una disposición formal establecida en la ley que no prevé su dispensa por los motivos que se indican en el contrato revisado.

Máxime que en el supuesto de la **ausencia** de los **tabuladores**, tampoco se satisfizo el requisito previsto en el numeral 104 de la Ley de Hidrocarburos, que prevé la práctica de **avalúos** en su lugar.

En este orden de ideas, en **segundo término**, debe decirse que las cláusulas antes indicadas también contravienen el contenido de los artículos 104[13] de la Ley de Hidrocarburos,

[13] *"**Artículo 104**.- Las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de esta Ley.*
(…)"

PJF Versión Pública

73[14] de su Reglamento, y Sexto[15], Octavo[16], Décimo[17] y Décimo Sexto[18] del Acuerdo aplicable.

Se considera esto, pues de la interpretación conjunta de los anteriores preceptos en relación con los artículos 101, fracción VIII,[19] de la Ley de Hidrocarburos, y Décimo Sexto[20] del Acuerdo en cita, es claro que los **tabuladores** y —en el caso de que éstos no se hayan emitido— el **avalúo** en comento, se encuentran directamente vinculados con el monto de la **contraprestación** que se pactará en el acuerdo de voluntades.

Por lo que en la hipótesis de la **ausencia de los tabulares**, será el **avalúo**, el instrumento que permita cumplir con las previsiones legales contenidas en las normas aplicables.

Empero, el contrato objeto de validación no contiene en parte alguna, **ni la expresión ni la acreditación** de que se

---

[14] *"**Artículo 73**.- Las partes podrán solicitar al Instituto los avalúos a los que se refiere el artículo 104 de la Ley, a través de los medios que establezca el mismo, o en su caso, a instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, los cuales deberán estar inscritos en la sección específica del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, misma que será determinada en colaboración con la Secretaría."*

[15] *"(…) En caso de que las Partes hubieran solicitado la participación de un testigo social, la práctica de avalúos o el proceso de mediación, deberá señalarse en una declaración específica la fecha de la solicitud y la determinación correspondiente.*
(…)"

[16] *"(…)**XII.-** En caso de haberlo requerido, la práctica de avalúo por parte del INDAABIN, Instituciones de Crédito Nacionales Autorizadas, Corredores Públicos o Profesionistas con Postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos; y (…)"*

[17] *"(…) **VII.-** En caso de haberlo requerido, la práctica de avalúo por parte del INDAABIN, Instituciones de Crédito Nacionales Autorizadas, Corredores Públicos o Profesionistas con Postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos; (…)"*

[18] *"(…)Para fijar la contraprestación servirá de base el tabulador a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos, elaborado por el INDAABIN y, en su caso, el avalúo en términos del artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos. Para la aplicación de los tabuladores de valores promedio de la tierra, se deberá considerar lo siguiente:*
(…)"

[19] *"(…)*
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.
(…)".

[20] *"(…) Para fijar la contraprestación servirá de base el **tabulador** a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos, elaborado por el INDAABIN y, **en su caso**, el **avalúo** en términos del artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos.*
La contraprestación consistirá en la renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra; pago de afectaciones de bienes o derechos distintos a la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios."

Versión Pública

hubieran practicado los avalúos previstos normativamente, ni menos aún, que éstos se hubieran solicitado al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (IDAABIN), o en su caso, a alguna institución de crédito del país que se encuentre autorizada, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, que **se encuentren inscritos** en la sección específica del **Padrón Nacional de Peritos Valuadores** del instituto.

Siendo insuficiente que las partes manifestaran que la indemnización pactada —en términos no discriminatorios— es justa y consistente con los valores del mercado de los inmuebles de la zona, pues tal expresión se considera contraria al orden normativo que prevé la práctica de esos avalúos ante la eventualidad de la ausencia de los tabuladores referidos.

Esto adquiere gran relevancia, ya que únicamente a través de la realización de tales avalúos, será posible determinar y cuantificar los **factores** previstos en los artículos 104[21] de la Ley de Hidrocarburos, y Décimo Sexto[22] del Acuerdo en comento,

---

[21] *"**Artículo 104**.- (…)*
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."

[22] *"**DÉCIMO SEXTO.- Contraprestación.-** (…)*
En los casos en que se practique el avalúo a que hace referencia el artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos, se considerarán,
entre otros factores:
***1.** 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;*
***2.** 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;*

Versión Pública

que indudablemente impactarán —como se dijo— en la **contraprestación** a pagar.

Es por lo antes indicado, que tanto la ausencia de los tabuladores como del avalúo referido, conducen no únicamente a un directo incumplimiento de las normas antes transcritas e interpretadas, sino que ocasionan una situación de desventaja en la parte contratante personificada en el propietario, al impedírsele conocer los valores de la tierra, entre un cúmulo de otros factores, que incidirán en las negociaciones y en la forma en que se verá reflejada su contraprestación.

No pasa desapercibido para este Juzgado de Distrito, que la parte promovente de las diligencias acompañó a su solicitud el documento denominado como *"DICTAMEN VALUATORIO"*, emitido el **doce de octubre de dos mil dieciséis**, por el perito valuador de bienes nacionales, ********* ****** ********* ***** ****, del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; sin embargo, su contenido de ninguna manera convalida la antes señalada trasgresión a los artículos 103, fracción III, de la Ley de Hidrocarburos y Sexto del Acuerdo aplicable, puesto que claramente tal documento fue emitido con gran posterioridad a la fecha de celebración del contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, esto es, el **uno de julio de dos mil dieciséis** y más aún, de la notificación del escrito de *"MANIFESTACIÓN DE INTERÉS"*[23], que aconteció el **doce de julio de dos mil dieciséis**.

---

3. *La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar;*
4. *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*
5. *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 aquellos 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.*
(…)"
[23] Fojas 144 y 145 del expediente.

Versión Pública SJF

Máxime que incluso, el señalado *"DICTAMEN VALUATORIO"*, **no forma parte del apéndice** del contrato.

De tal forma que si los dispositivos legales antes referidos establecen de manera obligatoria, que **deberán acompañarse al escrito de interés** de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir el inmueble, los **tabuladores** sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de los accesorios; por tanto, es claro que si dicho escrito de *"MANIFESTACIÓN DE INTERÉS"* se notificó a la parte interesada el **doce de julio de dos mil dieciséis**, en ese momento, aún no había sido emitido el indicado *"DICTAMEN VALUATORIO"*, por lo que evidentemente se actualiza el incumplimiento a las normas previamente invocadas.

III.4 No se reúne el requisito relativo a los conceptos que deberá integrar la contraprestación (apartado 8).

Los razonamientos asentados en el apartado previo, servirán de base para establecer que de igual manera el contrato contraviene el contenido de los artículos 104[24] de la Ley de Hidrocarburos, y Décimo Sexto[25] del Acuerdo en comento,

---

[24] *"**Artículo 104**.- (…)*
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."

[25] *"**DÉCIMO SEXTO.- Contraprestación.-** (…)*
En los casos en que se practique el avalúo a que hace referencia el artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos, se considerarán,
entre otros factores:
***1.** 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;*

Versión Pública

puesto que de la revisión de dicho pacto de voluntades es posible establecer que la **contraprestación** que se contiene en éste, no contiene los elementos relativos al **pago** de **afectaciones de bienes o derechos** distintos a la tierra, así como **la previsión de los daños y perjuicios**.

Las anteriores omisiones no se justifican en tanto que los preceptos aplicables son claros en el sentido de los conceptos de que debe comprender la contraprestación, lo que ocasiona nuevamente, una desventaja en perjuicio del propietario del inmueble.

III.5 No se reúne el requisito concerniente a la temporalidad para la presentación del contrato ante este Juzgado de Distrito (apartado 14).

El contrato que es presentado para su validación contraviene el artículo 75 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, en relación con los artículos 105 de la Ley de Hidrocarburos y Trigésimo Octavo del Acuerdo aplicable, pues interpretados en su conjunto conducen a establecer que el asignatario o contratista deberá **presentar por escrito ante el órgano jurisdiccional** competente el acuerdo alcanzado, **dentro de los treinta días naturales siguientes a que se haya suscrito éste**.

---

2. *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;*
3. *La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar;*
4. *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*
5. *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 aquellos 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.*
(…)"

PJF - Versión Pública

Sin embargo, la anterior previsión no fue acatada por la parte promovente, ya que si bien el contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso fue suscrito por sus partes el **uno de julio de dos mil dieciséis**, en cambio, éste fue presentado para su validación ante la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito en el Estado de Aguascalientes, con sede en esta ciudad, hasta el **uno de febrero de este año**; por lo que evidentemente no se hizo dentro de los treinta días naturales siguientes.

III.6 No se reúne el requisito sobre la acreditación de la asignación o de suscripción del Contrato para la Exploración y Extracción o del otorgamiento del permiso o autorización o, en su caso, de la fecha en que haya sido suscrito el contrato de servicios derivado de un proceso de licitación, así como la autoridad que la emite o suscribe, el nombre del proyecto que ampara, la duración de éste y la actividad a desarrollar (apartado 15).

Con sustento en los razonamientos esenciales vertidos en el apartado que antecede, se advierte que el contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, no cumple con el requisito previsto en el artículo octavo, fracción VII, del mencionado Acuerdo, que es del tenor siguiente:

> *"**OCTAVO**.- Declaraciones del Promovente.- Asentará y acreditará en el contrato respectivo, mediante documental pública o privada, lo siguiente:*
> *(…)*
> ***VII.-** La fecha del otorgamiento de la Asignación o de suscripción del Contrato para la Exploración y Extracción o del otorgamiento del permiso o autorización o, en su caso, la fecha en que haya sido suscrito el contrato de servicios derivado de un proceso de licitación, así como la autoridad que la emite o suscribe, el nombre del proyecto que ampara, la duración de éste y la actividad a desarrollar; (…)"*

Versión Pública

Es así, pues en el señalado pacto de voluntades **no se acreditó** —mediante documental pública o privada— la fecha del otorgamiento de la Asignación o de suscripción del Contrato para la Exploración y Extracción o del otorgamiento del permiso o autorización o, en su caso, la fecha en que haya sido suscrito el contrato de servicios derivado de un proceso de licitación, así como la autoridad que la emite o suscribe, el nombre del proyecto que ampara, la duración de éste y la actividad a desarrollar.

IV. Resolución.

En consecuencia, tomando en consideración todo lo antes establecido, este Juzgado Federal resuelve que al no cumplirse con las formalidades aplicables, exigidas tanto en la Ley de Hidrocarburos, como en su Reglamento y en el Acuerdo en cita, **no se valida** el contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, celebrado entre ******* ******** ** ******* ******** ** *************** ******** ** ******* ********, ** ****** ***** **** —también conocido como ****** ***** ****— y ****** ******* ******, el cual consta en la escritura pública número ********** *** ********** ******* * ******, volumen *** ********** ****, pasada ante la fe del Notario Público número ******** * ***** del Estado.

Por lo expuesto y fundado se **R E S U E L V E:**

PRIMERO. Este Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Aguascalientes, debe pronunciar la presente resolución en el procedimiento de jurisdicción voluntaria que nos ocupa.

SEGUNDO. Resultó procedente la vía de jurisdicción

PJF Versión Pública

voluntaria propuesta.

TERCERO. No se valida el contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, celebrado entre ******* ******** ** ******* ******** ** ********** ******** ** ******* ********, ** ****** ***** **** —también conocido como ****** ***** ****— y ****** ******* ******.

CUARTO. Notifíquese personalmente a las partes.

Así lo resolvió y firma el licenciado **Milton Kevin Montes Cárdenas,** Juez Tercero de Distrito en el Estado de Aguascalientes, quien actúa con ante el licenciado **Luis Raúl Gutiérrez Calderón**, Secretario que autoriza y da fe, el día de hoy **diecisiete de marzo de dos mil diecisiete**, fecha en las labores del Juzgado permitieron el engrose respectivo. Doy fe.

JUEZ	**SECRETARIO**

PJF - Versión Pública

El licenciado(a) Luis RaÃl GutiÃrrez CalderÃn, hago constar y certifico que en términos de lo previsto en los artículos 8, 13, 14, 18 y demás conducentes en lo relativo de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado. Conste.

PJF - Versión Pública