

“REGULACIÓN, USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL,
EN LA INDUSTRIA DE LOS HIDROCARBUROS”

Tierra petroleo & Gas

I N G L O 

logística urbana

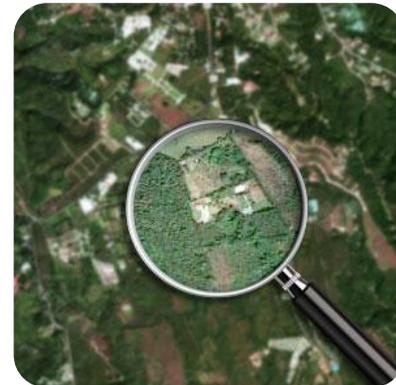


INTEGRACIÓN GLOBAL LOGÍSTICA URBANA, S.A. DE C.V.

- Creemos en el deber de ajustar la brecha de la igualdad económica y brindar seguridad jurídica y patrimonial a todos los individuos en condiciones vulnerables; así como crear reservas territoriales, capitalizar a los Estados y Municipios para que estos siendo los garantes de la población puedan mejorar la calidad de vida de la misma.
- La forma en que brindamos seguridad jurídica y patrimonial y la manera de ajustar la desigualdad económica es proveyendo a la población que se encuentra en asentamientos irregulares de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra; así mismo creando reservas territoriales y proyectos en terrenos nacionales y ejidales que generen un valor agregado, para los Estados y municipios; esto lo realizamos con el equipo técnico y humano más capaz, realizando un trabajo de calidad y responsabilidad social.



- Brindamos capacitación y asesoría jurídica, técnica y administrativamente en materia de regularización de la tenencia de la tierra.
- Realizamos trabajos técnicos de medición y generación de productos cartográficos.
- Contamos con más de 20 años de experiencia y tenemos presencia en diferentes Estados de la República.



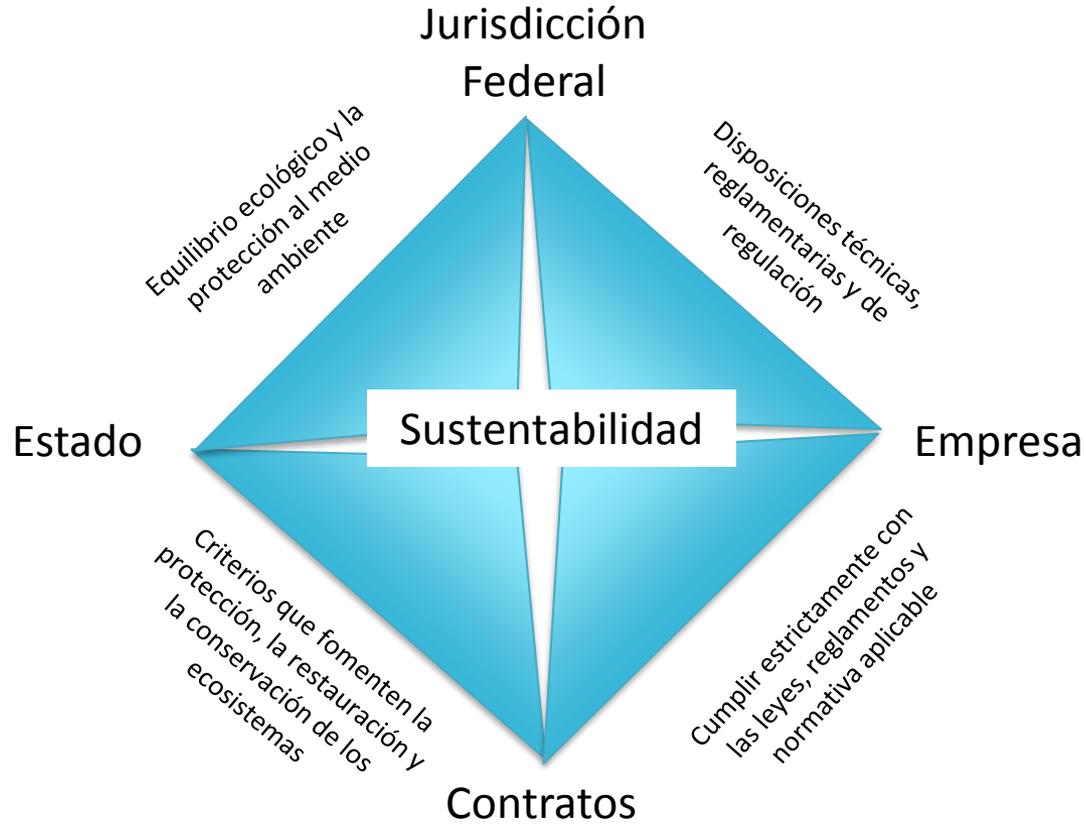
INTRODUCCIÓN

La seguridad jurídica ha sido considerada como garantía de promover, en el orden jurídico la justicia y la igualdad en libertad, sin congelar el ordenamiento y procurando que éste responda a la realidad social en cada momento.

El dinamismo social y económico, tanto en el país como a nivel internacional nos exigía nuevos y mejores mecanismos para dar certeza en la propiedad de las tierras y de esta forma brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Es por esta causa, que la introducción de nuevas figuras jurídicas, brindan esta certidumbre que se venía exigiendo.





Sistema Institucional de Gestión de Recursos que Garantice la Generación de Riqueza en el Marco de la Reforma Energética

Leyes

- Ley Federal de Derechos
- Ley de Coordinación Fiscal
- Ley de Aguas Nacionales
- Ley de Inversión Extranjera
- Ley Minera
- Ley de Asociaciones Público Privadas
- Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria
- Ley General de Deuda Pública
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- Ley Federal de las Entidades Paraestatales
- Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público
- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Leyes Nuevas

- Ley de Ingresos Sobre Hidrocarburos
- Ley del Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo
- Ley de la Industria Eléctrica
- Ley de Energía Geotérmica
- Ley de Hidrocarburos
- Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética
- Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos
- Ley de Petróleos Mexicanos
- Ley de la Comisión Federal de Electricidad
- Ley de Empresas Productivas del Estado

Tierra Oil & Gas

20
Años de experiencia

Oficinas
Presencia a nivel nacional

Equipo
Abogados, topógrafos, arquitectos, ingenieros, agrónomos, contadores y administradores

- Jurídica
- Técnica
- Administrativa

- Conocimiento y estudio del marco regulatorio.
 - Convenios, contratos y actos jurídicos ante instancias públicas y privadas.
- Petróleo, gas, electricidad, energías renovables y en materia agraria.

Participación activa durante más de 10 años, en la histórica apertura del sector energético.

Capacitación y Asesoría

Empresas nacionales, internacionales y multinacionales.



Generación de Valor

Experiencia en proyectos de exploración, explotación, comercialización, distribución y almacenamiento de petróleo y gas (Natural y LP)

- Generación de productos cartográficos con tecnología de punta:
- Sistema de medición RTK (*Real Time Kinematic*).
 - Sistema de fotogrametría en 3D a través de Drones.

Actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos

Tendrán preferencia sobre cualquier otra actividad



Uso y Ocupación Superficial



Propietarios o titulares de terrenos, bienes o derechos.

← SENER, SEDATU e INDAABIN →

Asignatarios o Contratistas

Derechos rurales, ejidales o comunales

- Servidumbres Legales
- Ocupación Superficial
- Afectación Superficial



Contraprestación, términos y condiciones para el uso, goce o afectación.

Para propiedad privada podrá convenirse la adquisición.

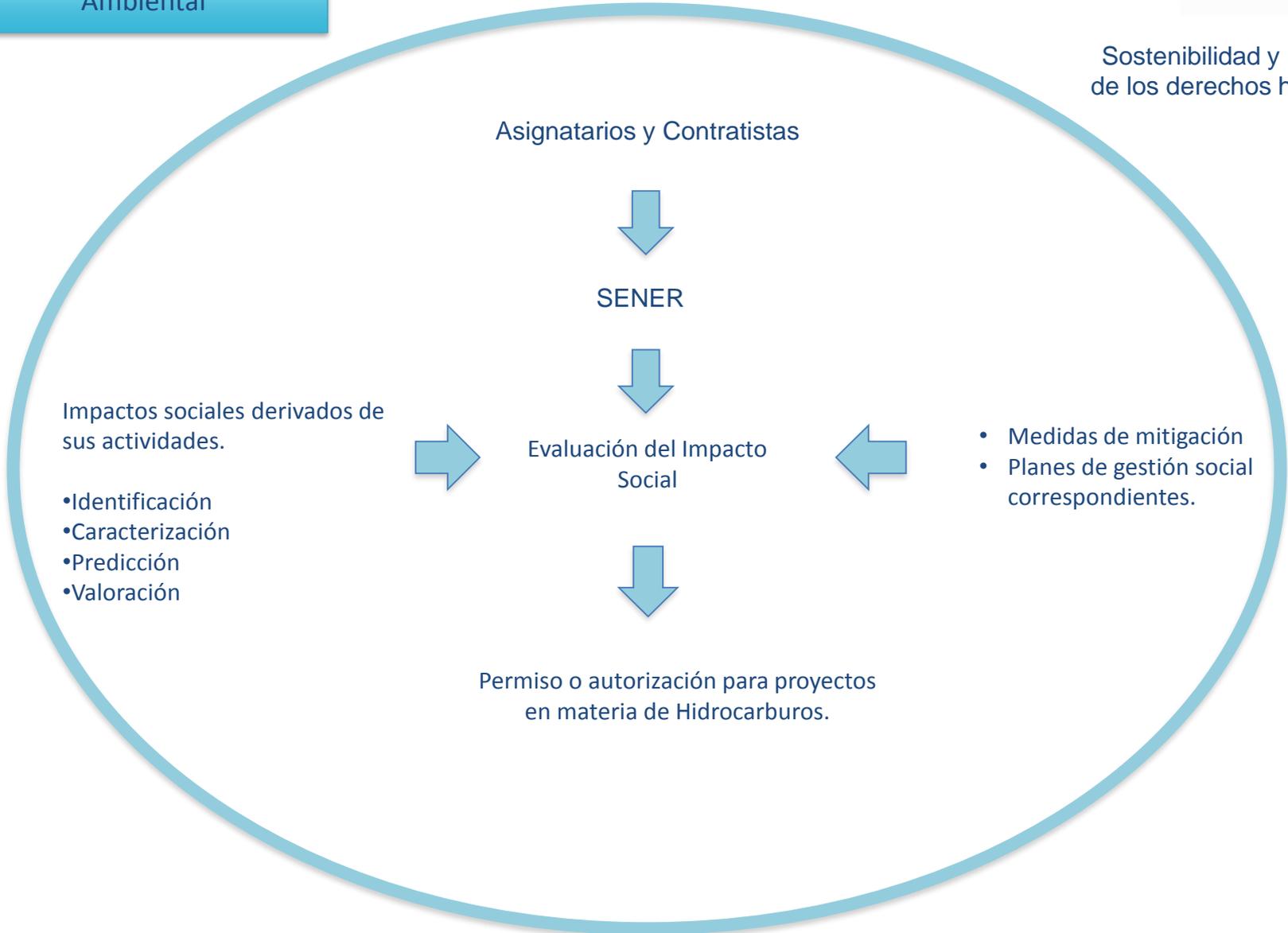
Federación, Estados y D.F. contribuirán al desarrollo con procedimientos y bases de coordinación que agilicen y garanticen el otorgamiento de los permisos y autorizaciones.



	Diagnóstico	Lineamientos	Negociación de Contrato
Técnico	<p>Diagnostico Técnico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistema de medición RTK (<i>Real Time Kinematic</i>). • Sistema de fotogrametría en 3D a través de Drones. 		<ul style="list-style-type: none"> • Integración y sistematización de la información obtenida en campo. • Consultas específicas, claras y expeditas.
Jurídico	<p>Diagnostico Jurídico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dar y procurar certeza jurídica a inversionistas. • Cumplir con todas las disposiciones legales. 	<p>Trámites de liberación del derecho de vía y de sitio, eficaces, eficientes y transparentes.</p>	
Administrativo		<p>Garantizar la propiedad de los terrenos involucrados y a los afectados, el pago oportuno y expedito.</p>	

Autorización de Impacto Ambiental

Sostenibilidad y respeto de los derechos humanos



Asignaciones, Contratos o Permisos no limitan el derecho del Estado al aprovechamiento

Recursos naturales, distintos de los Hidrocarburos:



Se podrán otorgar concesiones, licencias o permisos para la exploración, extracción y aprovechamiento



En caso de ocurrir, no se deberá generar un inconveniente irrazonable al Asignatario, Contratista o Permisionario.



Para el tendido de ductos, cables e instalación de infraestructura en el área asignada:



Se permitirá el acceso y actividad de prestadores de servicios de cualquier industria.



No existirá oposición de Asignatarios, Contratistas, Autorizados, Permisionarios y concesionarios mineros, siempre que sea técnicamente factible.

Derecho de vía destinado a las actividades de Transporte por ducto.

Acceso y actividad de prestadores de servicios de cualquier industria



Permitida a cambio de contraprestación, siempre que no se ponga en riesgo la seguridad y continuidad de la prestación de los servicios



Opinión Agencia Nacional de Seguridad Industrial ...



CRE



SENER autorizará, previa opinión de CNH o CRE, según corresponda.



Obras e infraestructura deberán ser seguras, necesarias, adecuadas y proporcionales a los requerimientos.



- Disposiciones necesarias para que dicho acceso sea permitido.
- Vigilar el cumplimiento de esta obligación.
- Vigilará afectación de tarifas de las actividades permisionadas por ingresos que perciban los Permisionarios.



Asignatario o Contratista:

Expresar interés por escrito al propietario.



Acompañado de tabuladores sobre los valores promedio de la tierra.

Mostrar, describir el proyecto y atender las dudas del propietario.



SENER podrá prever la participación de testigos sociales

Notificar a SENER y SEDATU del inicio de las negociaciones.



Definir la forma o modalidad de uso, goce, afectación, en su caso, adquisición que se pacte.



Podrá emplear figuras de arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, ocupación temporal, compraventa, permuta y cualquiera que no contravenga la ley.

Acordar una contraprestación proporcional

Cobertura de las Contraprestaciones:

- Pago de afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, previsión de daños y perjuicios.
- Renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra, considerando el valor comercial.

Contraprestaciones en los proyectos que alcancen la extracción comercial de Hidrocarburos.

Gas Natural No Asociado



Ingresos



Otros tipos de Hidrocarburos



Ingresos



- Pagos a FMP

- Pagos a FMP

Podrá ser mayor a 0.5 %, pero menor a 3 %

Podrá ser mayor a 0.5 %, pero menor a 2 %

SENER, con asistencia técnica de CNH, elaborará: metodologías, parámetros y lineamientos de referencia para el porcentaje.

Tabuladores del Valor de la Tierra

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales



Elaborará y mantendrá actualizados tabuladores:

- Valores promedio de la tierra
- Accesorios, para uso, ocupación o adquisición.



Servirán de base para el inicio de las negociaciones



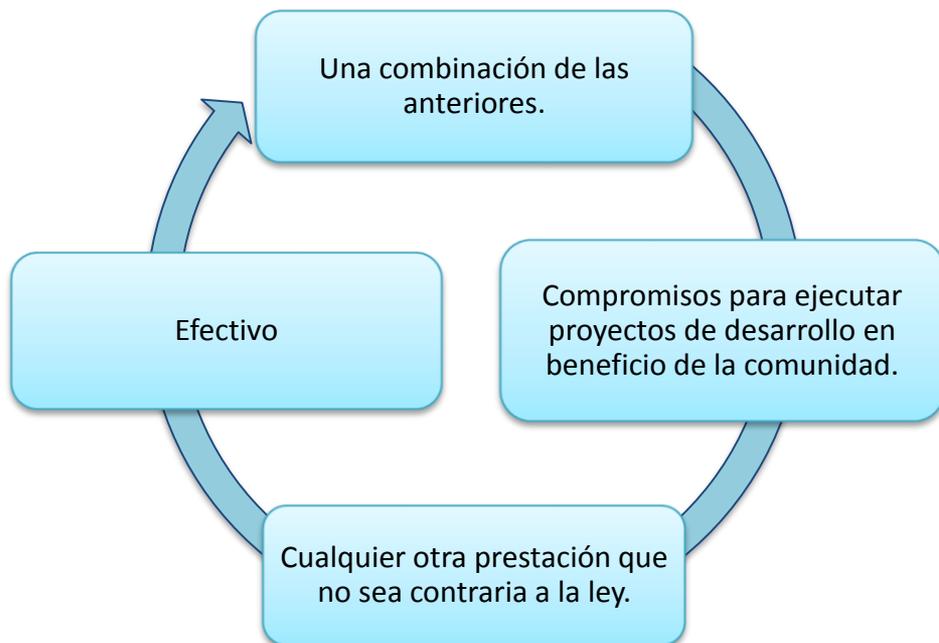
→ Avalúos ←

Podrán ser realizados por el INDAABIN, instituciones de crédito y valuadores que formen parte del padrón autorizado.

Los avalúos considerarán, entre otros factores:

- La previsión de que el proyecto generará, una plusvalía de los terrenos, bienes o derechos.
- 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.
- La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar.
- 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.
- La previsión de daños y perjuicios, molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

Pago de las Contraprestaciones:



Asignatarios y Contratistas

Podrán proponer al propietario, titular del derecho o miembros de la comunidad:

- La adquisición de bienes o insumos, servicios fabricados, suministrados o prestados por dichas personas, cuando esto sea compatible con el proyecto.

Contratos

La contraprestación, así como los demás términos y condiciones que se pacten deberán constar invariablemente en un contrato por escrito.

Deberán sujetarse a los lineamientos y a los modelos de contratos que emita SENER con la opinión de la SEDATU.

Deberá contener, al menos, los derechos y obligaciones de las partes, así como posibles mecanismos de solución de controversias.

Contratos no podrán prever cláusulas de confidencialidad o pactar una contraprestación asociada a la producción.

Validación del Acuerdo

Asignatario o Contratista deberá presentar el acuerdo alcanzado



- Verificar cumplimiento de formalidades exigidas en la Ley de Hidrocarburos, Ley Agraria y disposiciones aplicables.
- Ordenara la publicación de un extracto del acuerdo, en un periódico de circulación local y en el ejido respectivo.

Emitirá resolución, con carácter de sentencia, dentro de los 15 días siguientes a la primera publicación, siempre que no tenga conocimiento de la existencia de un juicio pendiente.

En contra de la resolución emitida sólo procederá el juicio de amparo.

No Acuerdo

Entrega de escrito
manifestando interés



180 días naturales
sin acuerdo



Solicitar a la SEDATU una **mediación** sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación, así como la contraprestación que corresponda.



30 días naturales
sin acuerdo



SEDATU sugerirá forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación que concilie intereses y pretensiones.

Promover ante Juez de Distrito o Tribunal Unitario Agrario la constitución de la **servidumbre legal**.



SENER podrá solicitar que SEDATU, dé trámite ante el Ejecutivo Federal para la constitución de una servidumbre legal por vía administrativa.

Las partes podrán continuar sus negociaciones y alcanzar un acuerdo en cualquier momento.

Monto de contraprestación



Con avalúo previo

Sin avalúo previo

El avalúo será tomado en cuenta si coincide con lo sugerido por SEDATU.	SEDATU solicitará al INDAABIN o perito aleatorio, un avalúo, que servirá de base para propuesta
Si diferencia entre avalúos es - 15%, SEDATU tomará promedio simple, para propuesta	
Si diferencia entre avalúos es +15%, SEDATU solicitará avalúo al INDAABIN o perito aleatorio, para propuesta.	

Agencia Nacional de Seguridad Industrial...

Preverá en la regulación,
mecanismos financieros:

Desmantelamiento de
instalaciones y abandono de
terrenos.

Reparación de daños y
perjuicios no previstos.

Asignatarios y Contratistas



El Asignatario o Contratista entregará copia de los acuerdos o decretos, a la CNH.



Avalúos y honorarios de testigos sociales, serán cubiertos por Asignatarios y Contratistas.

Nulidad de Acuerdo

Rescisión de Contrato o Insubsistencia de la Servidumbre

- Por conductas o prácticas para influir indebidamente en la decisión de propietarios o titulares.
- Cuando se pacte una contraprestación asociada a una parte de la producción de Hidrocarburos del proyecto.

- Las obras o trabajos no se inicien dentro de los plazos establecidos en el Contrato o Asignación.
- El terreno sea destinado a un uso distinto de aquel que justificó la afectación.
- Se declare nula o cancele la Asignación o Contrato.
- Se actualice algún supuesto que se establezca en las disposiciones aplicables o en las cláusulas del contrato.

Estudio Técnico Justificativo (ETJ)

Un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) es el documento científico destinado a demostrar que una obra o actividad que ocasione afectación por la remoción de la vegetación forestal, tiene previsto controlar la afectación en grado admisible y por lo tanto no comprometerá la biodiversidad, ni provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua y la afectación de su capacitación; y que el uso alternativo del suelo que se proponga será más productivo a largo plazo.

El ETJ debe manifestar que las diversas disposiciones que contempla la normatividad federal aplicable en relación a los procesos de cambio de uso del suelo en terrenos forestales han sido revisadas cuidadosamente, atendiendo a lo dispuesto por el Artículo 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Entre los requisitos que debe cumplir el ETJ se encuentran, demostrar que el proyecto:

- No compromete la biodiversidad.
- No provocará la erosión de los suelos.
- Evita el deterioro en la calidad del agua o la disminución de su captación.
- Incluye medidas de mitigación y compensación ambiental
- Considera el rescate y reubicación de especies bajo régimen de protección legal (flora y fauna).

Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)

Se investiga el tiempo de elaboración de la manifestación del impacto ambiental modalidad y estudio técnico justificativo para la aprobación de la SEMARNAT por conceptos a desarrollar, el cual son:

- Descripción, caracterización y análisis del sistema ambiental
- Visita al sitio del proyecto
- Descripción del proyecto.
- Desarrollo de la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental
- Elaboración de matriz de impactos ambientales, descripción de los impactos ambientales generados y medidas de mitigación.



Ocupación Superficial

Negociación inicial entre particulares bajo un mecanismo transparente y equitativo

Mediación para la construcción de acuerdos

Servidumbre Legal de Hidrocarburos

Regular la forma en que se establecen los acuerdos con propietarios o titulares de la tierra, para generar beneficios equitativos que concilien los intereses y necesidades de las partes.



Definición de un esquema de negociación entre asignatarios y contratistas y propietarios o titulares de bienes y derechos.

Elementos mínimos que deberá contener la contraprestación: 1) pago por afectaciones a bienes distintos a la tierra; 2) renta por el uso u ocupación temporal; y 3) participación en un porcentaje de la ganancia de proyectos que hayan alcanzado la producción comercial.

Definición de procesos de mediación, a cargo de la SEDATU, para facilitar acuerdos sobre los términos y condiciones de la contraprestación.

Garantizar la protección más amplia posible de los derechos e intereses de las partes.



Asesoría y representación legal de la Procuraduría Agraria en el caso de los proyectos que se lleven a cabo en tierras ejidales o comunales.

Participación de testigos sociales en los procesos de negociación.

Previsiones especiales en el caso de terrenos, bienes o derechos sujetos a la Ley Agraria.

Prever elementos para reducir las asimetrías en los procesos de negociación entre las partes.



Existencia de modelos de contrato elaborados por la SENER con opinión de la SEDATU que incluyen contenidos mínimos.

Tabuladores elaborados por INDAABIN sobre los valores promedio de la tierra como base para proponer la contraprestación en el proceso de negociación.

Realización de avalúos profesionales y definición de factores mínimos que deberán considerar, por ejemplo, la plusvalía que podrá generar el proyecto en los terrenos, o bien, la existencia de características en los terrenos, que sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto.