



Boletín del Task Force de Energía 18 de Julio 2016

Lineamientos y Modelos de Contratos para Acceso a Tierras en Actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos y Transporte por Ductos

El pasado 3 de junio entró en vigor el Acuerdo de la Secretaría de Energía 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 (los "Lineamientos").

Estos Lineamientos establecen (a) los contenidos mínimos de los contratos para acceso a tierras en actividades de E&P y transporte por ductos, incluyendo contraprestación, derechos y obligaciones y mecanismos de solución de controversias y (b) los modelos de contratos, que son de uso obligatorio.

Contenidos mínimos de los Contratos

Algunos de los términos y condiciones más importantes reflejados en los Lineamientos y modelos de contratos son los siguientes:

1. Idioma y contenido mínimo: Todo contrato deberá constar por escrito, estar elaborado en español e incluir el contenido mínimo establecido en los Lineamientos, incluyendo tipo de contrato, manifestación de cumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en la Ley de Hidrocarburos y ciertas cláusulas.

2. Vigencia:

En los contratos referidos al uso, goce y afectación de un inmueble sujeto a la Ley Agraria la vigencia será por un tiempo no mayor a 30 años, prorrogables de conformidad con la Ley Agraria.

En caso de propiedad privada, salvo disposición normativa en contrario, la vigencia sería igual a la vigencia de la asignación, contrato de E&P, permiso o autorización de la autoridad competente, y será prorrogable conforme a la normativa aplicable.

En ambos casos pueden pactar las partes causas de terminación anticipada.

En caso de transmisión del inmueble o cesión de derechos del contrato por el propietario o titular, el contrato permanecerá vigente.

Sánchez Devanny es una firma de abogados líder en México que brinda asesoría legal integral a clientes mexicanos y extranjeros.

Áreas de práctica

Corporativo y Transaccional

Financiamiento Corporativo y de Proyectos

Instituciones y Servicios Financieros

Comercio Exterior y Aduanas

Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería

Fiscal

Gestión Patrimonial y Planeación Sucesoria

Laboral, Seguridad Social y Migratorio

Gobierno Corporativo y Cumplimiento Regulatorio

Energía, Recursos Naturales y Ambiental

Salud, Alimentos y Cosméticos

Propiedad Intelectual, Entretenimiento y Deporte

Datos Personales y Tecnologías de la Información

Litigio y Medios Alternativos de Solución de Controversias

Competencia Económica

3. **Contraprestación:** La contraprestación debe basarse en el tabulador elaborado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, según lo previsto en el artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos y, en su caso, en un avalúo realizado conforme al artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos.

Para la aplicación de los tabuladores promedio del valor de la tierra, se debe considerar que se deberá pagar cuando menos los tabuladores de valores promedio de la tierra en los siguientes casos:

- a. Compraventa y contratos de más de 10 años con pago de forma anticipada y en una sola exhibición,
- b. Contratos en los que el pago se efectúe de manera mensual y
- c. Contratos de menos de 10 años con pago de forma anticipada y en una sola exhibición.

El pago de la contraprestación podrá realizarse en numerario, en cuyo caso deberá realizarse en moneda nacional, mediante compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidad afectada, de cualquier otro modo no contrario a la ley o mediante una combinación de las anteriores.

4. **Legislación aplicable:** Los contratos se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes federales y normatividad administrativa emitida por las Dependencias de la Administración Pública Federal.
5. **Jurisdicción y mecanismos alternativos de solución de controversias:** Las partes podrán someter sus controversias a la jurisdicción de los tribunales, en cuyo caso, deberán hacerlo a la jurisdicción de los tribunales federales mexicanos. Alternativamente, y cuando no lo impidan las disposiciones jurídicas aplicables por razón de la materia, las partes pueden incluir en el contrato un acuerdo para someterse a cualquiera de los siguientes mecanismos alternativos de solución de controversias: arbitraje, conciliación, mediación o acuerdo mutuo entre las partes.
6. **Registro:** Los contratos deberán inscribirse en el registro público correspondiente: Registro Agrario Nacional, Registro Público de la Propiedad y de Comercio respectivo o Registro Público de la Propiedad Federal.

Modelos de contratos

Los modelos de contratos son de uso obligatorio. Las partes pueden insertar términos y condiciones adicionales a los previstos en los Lineamientos y modelos siempre y cuando no contravengan los elementos mínimos allí establecidos. Los modelos de contratos incluyen:

1. Contrato de Ocupación Superficial,
2. Contrato de Servidumbre, Voluntaria, Continua y Aparente de Paso,
3. Contrato de Arrendamiento y
4. Contrato de Compraventa.

Podrán emplearse otras modalidades de los contratos desarrollando los mínimos establecidos en los Lineamientos, siempre que no se contravengan los mínimos allí establecidos y considerando la obligatoriedad de los modelos.

El objetivo de la emisión de los modelos de contratos es facilitar la negociación y acuerdo entre las partes. Es deseable que, en la práctica, estos modelos cumplan con este objetivo y sirvan para promover el desarrollo de múltiples proyectos energéticos al tiempo que tutelen la defensa de los intereses de los titulares de las tierras.

* * *

Este boletín fue preparado con la colaboración de Paloma Gómez, Alfonso López y Antonio Barrera.

* * * *

Nuestra práctica de Energía, Recursos Naturales y Ambiental lidera un grupo más amplio especializado en el sector energético, compuesto de un talentoso equipo de abogados dedicados a diversas áreas de especialidad, quienes conforman nuestro Task Force de Energía el cual está en una posición única para ofrecer a los distintos participantes de la industria energética un análisis legal integral, profundo y multidisciplinario considerando las diversas cuestiones relevantes para sus negocios, incluyendo especialmente la reforma energética en México, sus implicaciones y las oportunidades de negocio que la misma representa.

La asesoría multidisciplinaria de nuestro Task Force de Energía incluye los aspectos en materia corporativa y transaccional, licitaciones, contratación, fiscal, regulatoria, de comercio exterior, laboral, de resolución de controversias y de gobierno corporativo y cumplimiento regulatorio.

Contactos

José Antonio Postigo Uribe

japostigo@sanchezdevanny.com

Gerardo Prado Hernández

gph@sanchezdevanny.com

Paloma Gómez Pérez de Zabalza

pgomez@sanchezdevanny.com

Guillermo Villaseñor Tadeo

gvillasenor@sanchezdevanny.com

Alfonso López Lajud

alopez@sanchezdevanny.com



Mexico City
T. +52 (55) 5029.8500
www.sanchezdevanny.com

Monterrey
T. +52 (81) 8153.3900

Querétaro
T. +52 (442) 296.6400