



30 de agosto de 2021 / August 30, 2021

ALERTA LEGAL / CLIENT ALERT

La SEDATU propone múltiples proyectos de regulación en materia de uso de las tierras en el sector energético

A partir del 26 de agosto de 2021, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (“**SEDATU**”) ha enviado a la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria (“**CONAMER**”) diversos anteproyectos o propuestas regulatorias (los “**Anteproyectos**”) relacionados con el uso y la ocupación superficial en el sector energético (industrias de hidrocarburos y eléctrica).

Hasta en tanto los Anteproyectos no concluyan su proceso de mejora regulatoria y sean publicados en el Diario Oficial de la Federación o medio de difusión oficial que corresponda, su contenido no se encuentra vigente.

Entre los Anteproyectos se encuentran los siguientes:

1. [Acuerdo](#) por el que se adicionan los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos;
2. [Acuerdo](#) por el que se da a conocer el modelo de formato de notificación de aviso de inicio de negociaciones para

Mexico’s SEDATU proposes multiple regulatory instruments in matters of land use in the energy sector

Starting August 26, 2021, the Ministry for Agrarian, Territorial and Urban Development (“**SEDATU**”) has sent to the National Commission for Regulatory Improvement (“**CONAMER**”) multiple drafts or regulatory proposals (the “**Proposed Regulations**”) related to the use and surface occupation of land in the energy sector (oil and gas and electricity industries).

Until the Proposed Regulations conclude the regulatory improvement process, and these are actually published in the Federal Register or corresponding official means, its content is yet to enter in effect.

Among the Proposed Regulations the following can be identified:

1. [Order](#) adding a provision to the Guidelines regulating the mediation process over the use and superficial occupation in matters of hydrocarbons;
2. [Order](#) through which the model form of notice on the commencement of negotiations for the use and surface





- | | |
|---|---|
| <p>el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos e industria eléctrica (el “Acuerdo de Formato de Notificación”);</p> <p>3. Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de industria eléctrica (los “Lineamientos de Mediación IE”);</p> <p>4. Lineamientos y modelos de contrato para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos, para realizar actividades de la industria eléctrica, sujetas al uso y ocupación superficial (los “Lineamientos de Modelos de Contratos IE”); y</p> <p>5. Lineamientos que regulan el procedimiento para la constitución de servidumbres legales por vía administrativa (los “Lineamientos de Servidumbres”).</p> | <p>occupation in the oil and gas and electricity industries is informed to the public (the “Form Notice Order”);</p> <p>3. Guidelines regulating the mediation process on the use and surface occupation in matters of the electricity industry (the “EI Mediation Guidelines”);</p> <p>4. Guidelines and model contracts for the use, enjoyment, affectation or, as appropriate, purchase of the lands, property and rights, to carry out the activities of the electricity industry, subject to use and surface occupation (the “Guidelines of EI Model Contracts”); and</p> <p>5. Guidelines regulating the procedure to create a statutory easement through administrative law (the “Easement Guidelines”).</p> |
|---|---|

En las ligas anteriores podrán acceder a los expedientes de mejora regulatoria de los Anteproyectos en el sitio web de la CONAMER.

In the above links you may access the regulatory improvement files of the Proposed Regulations as they appear on the website of CONAMER.

Si bien en el caso de los hidrocarburos desde hace ya varios años existen diversos instrumentos relacionados con: (i) los [modelos de contrato](#) para el uso y ocupación de la tierra (emitidos por la Secretaría de Energía en el 2016); y (ii) [proceso de mediación](#) entre desarrolladores y propietarios de las tierras (véase número 1

While in the case of oil and gas for a few years now there have been multiple instruments related to: (i) the [model contracts](#) for the use and occupation of land (issued by the Ministry of Energy on 2016); and (ii) the [mediation process](#) between developers and owners of the lands (*see* number 1 above), now SEDATU intends to





anterior), ahora la SEDATU emitirá regulación similar para la industria eléctrica, además de emitir o modificar regulación que aplica para ambas industrias (*p.ej.*, los Lineamientos de Servidumbres y el Acuerdo de Formato de Notificación).

A continuación un breve resumen de cada Anteproyecto:¹

1. **Acuerdo de Formato de Notificación**. Se trata de un acuerdo en virtud del cual la SEDATU emite un formato (el “**Formato**”) que deberá ser utilizado por todas las personas que desarrollen las siguientes actividades:

- (a) *Industria Eléctrica*: (i) servicio público de transmisión y distribución; (ii) generación y comercialización; y (iii) construcción de plantas de generación; y
- (b) *Industria de Hidrocarburos*: (i) reconocimiento y exploración superficial; (ii) exploración; (iii) extracción; y (iv) transporte por ductos de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos.

issue similar regulation for the electricity industry, in addition to issuing or amending regulation that applies to both industries (*e.g.*, the Guidelines on Easements and the Form Notice Order).

Below you will find a summary of each Proposed Regulation:³

1. **Form of Notice Order**. This is an order by virtue of which the SEDATU issues a form (the “**Form**”) that shall be used by all persons/companies that carry out the following activities:

- (a) *Electricity Industry*: (i) transmission and distribution public (utility) service; (ii) generation and commercialization; and (iii) construction of generation facilities; and
- (b) *Oil and Gas Industry*: (i) surface exploration and reconnaissance; (ii) exploration; (iii) extraction; and (iv) pipeline transportation of hydrocarbons, refined products and petrochemicals.

¹ Intencionalmente se omite el Anteproyecto que contiene el Acuerdo por el que se adicionan los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.

³ We are intentionally omitting the Proposed Regulation that contains the Order adding a provision to the Guidelines regulating the mediation process over the use and superficial occupation in matters of hydrocarbons.





El Formato será aplicable cuando un permisionario, asignatario (*v.gr.*, Pemex), contratista, generador, distribuidor, transportista u otros sujetos se encuentren obligados de notificar a la SEDATU el inicio de la negociación con cada propietario o titular de terrenos, bienes o derechos.

El Formato establece que, previo a la notificación, el desarrollador ha presentado ante la Secretaría de Energía (“SENER”) la evaluación de impacto social que corresponda.

2. **Lineamientos de Mediación IE.** Estos lineamientos regulan el procedimiento de mediación entre: (i) los “Interesados” (definido como transportistas, distribuidores y constructores de plantas de generación -cuando se requiera una ubicación específica-); y (ii) los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de proyectos en la industria eléctrica.
3. **Lineamientos de Modelos de Contratos IE.** Estos lineamientos establecen el contenido mínimo de los contratos a ser celebrados entre propietarios/titulares de tierras y los Interesados (los cuales se definen como Transportistas, Distribuidores,

The Form is applicable whenever a permit holder, entitlement holder (*i.e.*, Pemex), contractor, producer, distributor, transporter or other subjects are obligated to notify the SEDATU on the commencement of the negotiation with each owner or holder of lands, property or rights.

The Form establishes that, prior to the notice, the developer is required to have filed before the Ministry of Energy (“SENER”) the corresponding social impact assessment.

2. **EI Mediation Guidelines.** These guidelines regulate the mediation process between: (i) the “Interested Parties” (defined as transporters, distributors and constructors of generation facilities -when the latter require a specific location-); and (ii) the owners of holders of lands, property and rights for the development of projects in the electricity industry.
3. **Guidelines of EI Model Contracts.** These guidelines establish the minimum content of the contracts to be executed between owners or holders of land and Interested Parties (defined as Transporters, Distributors, Contractors⁴ or Producers) for the use

⁴ The term “Contractors” is rather unclear since the latter are legal entities developing Hydrocarbons’ Exploration and Extraction projects and are unrelated to the Electricity Industry Law.





Contratistas² o Generadores) para el uso y ocupación de terrenos. Incluso establecen disposiciones mínimas que deben contener estos contratos, tales como:

- (a) *Contraprestación*, la cual tiene dos componentes: (i) pago de afectaciones de bienes o derechos distintos a la tierra, así como la previsión de daños y perjuicios; y (ii) pago de renta, por ocupación, servidumbre voluntaria;
- (b) *Responsabilidad Objetiva*, obligando a dejar constancia que el Interesado es responsable por el uso de “*mecanismos, instrumentos, aparatos o substancias peligrosas*”; y
- (c) *Otras Cláusulas*, tales como actividades en el inmueble, ampliación de proyecto, cambio de predio dominante, desmantelamiento, propiedad y no accesión.

Entre los modelos de contrato previstos en los Lineamientos de Modelos de Contratos IE se encuentran los siguientes: (i) servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso; (ii) compraventa; y

and occupation of lands. They even establish minimum provisions that these contracts shall include, such as:

- (a) *Consideration*, which is broken down into two components: (i) payment of affectations to property or rights different to the land, as well as any foreseen damages and losses; and (ii) payment of rent, occupation or voluntary easement;
- (b) *Strict Liability*, mandating the parties to include that the Interested Party shall be liable for the use of “*mechanisms, instruments, machines or dangerous substances*”; and
- (c) *Other Provisions*, such as activities in the real estate, project expansion, change of dominant estate, decommissioning, title and no accession rights.

Among the models included in the Guidelines of EI Model Contracts the following are worth noting: (i) voluntary, continuing and apparent easement; (ii) purchase and sale; and (iii) surface occupation. However, the

² No queda clara dicha figura puesto que los “Contratistas” son personas morales que desarrollan proyectos de Exploración y Extracción de Hidrocarburos y no tienen relación con la Ley de la Industria Eléctrica.



(iii) ocupación superficial. Sin embargo, los lineamientos permiten utilizar otros contratos tales como arrendamiento, ocupación temporal, permuta u otras figuras que no contravengan a la ley e incluyan lo establecido en los Lineamientos de Modelos de Contratos IE.

4. **Lineamientos de Servidumbres.** Estos lineamientos aplican tanto para la industria eléctrica como la de hidrocarburos, a efecto de que el Ejecutivo Federal, por conducto de la SEDATU, constituya servidumbres legales por vía administrativa. Este instrumento sirve de base y guía para que la SENER solicite a la SEDATU el trámite para la constitución de una servidumbre legal por vía administrativa.

Los Anteproyectos se encuentran sujetos a un procedimiento de mejora regulatoria ante la CONAMER. En este sentido, las propuestas regulatorias deben de estar sujetas a consulta pública por un plazo de al menos 20 días hábiles. Cualquier interesado puede presentar comentarios y sugerencias a dichos Anteproyectos por conducto del sitio web de la CONAMER.

En caso de requerir cualquier asistencia para evaluar los potenciales impactos de los Anteproyectos bajo sus permisos, contratos o proyectos, favor de contactarnos.

guidelines allow for the use of other contracts such as lease, temporary occupation, barter or others that are not in opposition to the law and that include the minimum content provided in the Guidelines of EI Model Contracts.

4. **Easement Guidelines.** These guidelines apply to both the electricity industry as well as the oil and gas industry, so that the Executive Branch, through the SEDATU, may create statutory easements through administrative law. This instrument is the base and guide so that the SENER requests the SEDATU to proceed to the creation of a statutory easement through administrative law.

The Proposed Regulations are subject to a regulatory improvement process before CONAMER. Therefore, the regulatory proposals shall be subject to public consultation for a period of at least 20 business days. Any interested party may file comments or suggestions to said Proposed Regulations through CONAMER's website.

If you require any assistance in evaluating potential impacts of the Proposed Regulations under your permits, contracts or projects, please contact us.





*Campa &
Mendoza*
ABOGADOS

Campa & Mendoza
contacto@campaymendoza.com

* * * * *

Este documento no constituye asesoría legal This document does not constitute legal
advice.

