

Capítulo 5. Legalización y regularización del derecho de vía.

5.1 Derecho de vía Dos Bocas Cactus.

El derecho de vía de una tubería terrestre corresponde a la franja de terreno donde se alojan tales tuberías con sus propios señalamientos y las medidas especificadas para cada tipo. El proyecto que nos ocupa con origen en la Terminal Marítima Dos Bocas y destino final el Complejo Petroquímico en Cactus, su trazo topográfico recorre las entidades federativas de Tabasco y Chiapas.

La longitud de este derecho de vía es de 68.7 km en donde la mayor parte corresponde a un derecho de vía existente (no totalmente regularizado) con una longitud de 60.2 km, sin embargo de acuerdo al trazo del gasoducto de 36" se requiere pagar afectaciones solo por la ampliación del derecho de vía en este tramo para poder alojar la nueva tubería del proyecto.

Por otra parte los 8.5 km corresponden a un nuevo derecho de vía por lo que primeramente se requirió hacer los estudios de factibilidad del trazo topográfico, en donde se presentaron alternativas para su selección tomando como referencia los aspectos de longitud óptima, seguridad, impacto ambiental, caminos de acceso, propietarios afectados menos conflictivos, libramiento de: poblados, zonas arqueológicas, de reserva ecológica, cruzamientos, entre otros. Una vez seleccionada la ruta se procedió a efectuar el levantamiento topográfico con el apoyo de una cuadrilla de topografía.

Es recomendable que antes de entrar a cualquier derecho de vía que no este legalizado a favor de PEP, primero el personal encargado de tramitar el pago de las afectaciones debe interactuar con los propietarios de los terrenos, con el objeto gestionar los permisos correspondientes a derechos de paso para evitar enfrentamientos con los propietarios inconformes.

5.2 Proceso de legalización.

En PEP la dependencia encargada de adquirir y realizar este proceso es el área de Bienes y Servicios de la Región Marina Suroeste, sin embargo dado que el gasoducto cruzará por los derechos de vía a cargo de la Región Sur, quienes están familiarizados con las gestiones administrativas de legalización de predios, por esa razón se solicitó en forma oficial el apoyo a la Unidad de Administración de Asuntos Externos, de la misma región para efectuar los trabajos de regularización y legalización de este derecho de vía aprovechando de esta manera la experiencia y capacidad técnica de este personal de atención a la comunidad abocado a los trámites de afectaciones, el ejercicio presupuestal fue con cargo a la Coordinación Técnica Operativa, R.M.SO. como área usuaria.

Los trabajos de campo para la legalización de un derecho de vía comienzan con las actividades del grupo de gestores que se encargan de reunir los requisitos legales de los propietarios como son:

- a) Escritura pública.
- b) Cesión ejidal (para terrenos ejidales).
- c) Boleta predial.
- d) Comprobante de domicilio.
- e) Identificación con fotografía.
- f) Tipo de cultivo que será afectado.
- g) Nombre de los propietarios.

Los gestores deben realizar visitas periódicas de campo a los propietarios de los terrenos para conseguir copia de la información anterior y además hacer las labores de convencimiento, para que los propietarios otorguen su consentimiento para ceder los derechos a favor de PEP con su consabido pago según el avalúo de la CABIN (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales).

En forma paralela se realizan los trabajos de topografía para efectuar los deslindes de cada uno de los predios, delimitando colindancias, rumbos astronómicos, distancias y coordenadas. Con los datos del levantamiento topográfico se procede a elaborar los planos individuales de cada afectado que debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) Nombre del propietario.
- b) Superficie afectada.
- c) Distancias en metros.
- d) Ángulos, vértices y rumbos astronómicos de la poligonal.
- e) Cuadro de construcción.
- f) Dibujo del predio a escala apropiada en tamaño carta.
- g) Eje y límites del derecho de vía.
- h) Colindancias.
- i) Orientación y coordenadas.
- j) Nombre del proyecto.
- k) Lugar y fecha.
- l) Escala.
- m) Simbología y notas.
- n) Nombres y firmas de autorización de los funcionarios de PEP.
- o) Croquis de localización.
- p) Tipo de afectación.

La información anterior debe ser verificada para que los datos estén correctos o se procede a su corrección en caso de ser necesario.

Para la constitución de los derechos de ocupación de la red de ductos de la industria petrolera estatal, PEMEX y sus Organismos Subsidiarios podrán formalizar la adquisición u ocupación de los terrenos cuando hayan obtenido todas las autorizaciones legales, administrativas y técnicas para atender la red de ductos y se cuente con presupuesto autorizado para este fin.

Se debe propiciar la adquisición de terrenos necesarios a través de la figura de la compraventa. En caso de que la compraventa no se pueda realizar por oposición del propietario, se debe negociar la celebración de un contrato de ocupación superficial. De no ser factible lo anterior, se promoverá la expropiación de los terrenos de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

La Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en el Ramo Petrolero señala en su "Artículo 10 La Industria Petrolera es de utilidad pública, preferente sobre cualquier aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos, incluso sobre la tenencia los de ejidos comunidades y procederá la ocupación provisional, la definitiva o la expropiación de los mismos".

Dependiendo de la labor de convencimiento de los gestores y de la decisión de los propietarios los predios se pueden legalizar por tres opciones siendo estas por ocupación superficial y por compraventa. Una tercera opción es la expropiación del predio con fundamento en la Ley de Expropiación y a la Ley Agraria.

5.2. 1 Ocupaciones superficiales.

Como se menciona anteriormente podemos legalizar los predios del derecho de vía mediante la celebración de un contrato de ocupación superficial entre PEMEX y sus Organismos Subsidiarios y el propietario.

El contrato de ocupación superficial es el acuerdo de voluntades por el cual un propietario o poseedor de un bien inmueble se obliga a permitir, a cambio de un pago, la ocupación de dicho bien a Petróleos Mexicanos y a sus Organismos Subsidiarios, a fin de que estos construyan, operen, inspeccionen y den mantenimiento a las instalaciones de la Industria Petrolera Estatal en dicho inmueble, con el alcance y las limitaciones que en el citado instrumento se establezcan.

En los contratos de ocupación superficial el propietario del predio permite que PEMEX y sus Organismos Subsidiarios lo utilicen para la instalación de ductos de la industria petrolera estatal.

En los convenios o contratos celebrados entre PEP y propietarios o ejidatarios de los terrenos por donde cruzará el gasoducto, deberán obligarse expresadamente los propietarios, poseedores o ejidatarios a lo siguiente:

- a) Sobre el derecho de vía no podrán construir ningún edificio destinado a servir como habitación o sitio de reunión o a ser usado para fines industriales o comerciales.
- b) Sobre el derecho de vía no podrá transitar maquinaria pesada, ni se permitirá efectuar excavaciones de cualquier profundidad.
- c) No se permitirán cultivos de árboles de raíz profunda que puedan dañar la tubería.
- d) Se respetarán los señalamientos y las instalaciones de protección catódica que instale PEP.
- e) Se respetarán las obras de arte y las protecciones de los cruzamientos de: carreteras, autopista, drenes y ríos.

Los requisitos mínimos que se requieren para iniciar los tramites de ocupación superficial son los descritos en el proceso de legalización.

En el plano individual se indica la superficie del terreno afectado, así como el tipo de cultivo con que cuenta la propiedad, así como su localización. PEMEX debe solicitar en forma oficial a la CABIN el avalúo del bdt (bien distinto a la tierra), con la finalidad de contar con un parámetro (costo de la afectación), y de esta manera negociar para obtener la conformidad del afectado.

Una vez que se logra conseguir la conformidad se elabora el contrato correspondiente y se procede al pago de las afectaciones por concepto de bdt.

Cabe señalar que toda vez que PEMEX requiera cruzar por el derecho de vía contratado mediante ocupación superficial deberá pagar nuevamente las afectaciones de bdt siempre y cuando estos sean dañados.

5.2.2 Compraventa de predios.

Derivado de la problemática que se presenta con los propietarios conflictivos de los predios y que los ductos instalados son en forma definitiva, es recomendable legalizar los predios mediante un contrato de compraventa.

Cabe señalar que al legalizar los predios por concepto de compraventa, PEMEX o el Organismo Subsidiario se convierte en el propietario del inmueble, evitando de esta manera una serie de conflictos que ocasionan los poseedores de los terrenos.

Los requisitos mínimos para iniciar estos trámites están descritos en el proceso de legalización, en forma similar a las ocupaciones superficiales se debe solicitar el avalúo de la propiedad ante la CABIN para obtener la conformidad del propietario.

Una vez obtenida la conformidad del propietario del predio se procede a efectuar los tramites de escrituración ante un notario público, quien debe verificar la legitimidad del bien, que los documentos sean correctos, libertad de gravamen, pago de derechos y su registro ante el Registro público de la Propiedad del Estado en donde se encuentra localizada la propiedad.

El contrato de compraventa se formaliza cuando el propietario cede los derechos de su propiedad a PEMEX o a sus Organismos Subsidiarios.

5.2.3 Expropiación de predios.

La expropiación de un predio se da cuando el propietario del mismo no acepta vender el bien y se niega a otorgar el permiso del cruzamiento de la tubería por su propiedad. Ante esta negativa del poseedor del terreno para celebrar un contrato de compraventa u ocupación superficial con PEMEX, y una vez que se agotan estas instancias e inclusive se debe proponer una permuta de su propiedad en valor equivalente en otro sitio, si persiste la negativa, se procede a los trámites de expropiación del predio.

Es necesario que un notario público de fe de los hechos para lo cual se elabora un acta que haga constar que el propietario no da su consentimiento para los fines antes citados.

Los requisitos mínimos para iniciar el proceso de expropiación son los siguientes:

- a) Oficio de solicitud de expropiación.
- b) Acta notariada donde se indique la negativa del propietario para ceder los derechos a favor de PEMEX.
- c) Escritura del predio.
- d) Cesión Ejidal (para terrenos ejidales).
- e) Memoria técnico-descriptiva y justificativa del proyecto.
- f) Descripción de la utilidad pública.
- g) Plano individual de la afectación.
- h) Tipo de afectación y su superficie.
- i) Datos del propietario.

Una vez que se reúnen estos requisitos se envía la solicitud de expropiación a través de la Unidad de Administración Patrimonial de PEP, hacia el Consejo de Administración. Internamente se analiza si es procedente la expropiación, todo el expediente regresa al departamento anterior, y de ser procedente se envía al Gobierno del Estado, este a su vez lo turna a la CIMADES (Comisión Interinstitucional del Medio Ambiente y Desarrollo Social), que es la dependencia que se encarga de verificar los requisitos legales y efectuar visitas de campo con el afectado. El Gobierno del Estado debe contestar oficialmente si procede o no los trámites de expropiación.

Al ser procedente la expropiación se turna la documentación a la SENER tratándose de una propiedad privada o a la SRA (Secretaría de la Reforma Agraria), si se trata de un terreno ejidal, la expropiación es publicada en el Diario Oficial de la Federación por decreto.

Este proceso puede tardar varios años, sin embargo la ocupación del inmueble es inmediata previa autorización de la SENER o SRA, para ello la utilidad pública debe estar bien fundamentada. La construcción de un ducto es considerada de utilidad pública como lo señalan la Ley de Expropiación y la Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en el Ramo Petrolero.

5.3 Proceso de regularización.

La regularización es el conjunto de actos que permiten identificar los bienes que integran el patrimonio de Petróleos Mexicanos y sus Organismos Subsidiarios, así como integrar en forma individual los documentos que acrediten la titularidad de los bienes y derechos que ejercen sobre dicho patrimonio, a efecto de llevar su registro y control.

El derecho de vía existente del gasoducto que nos ocupa actualmente está en proceso de regularización, debido a que la legalización de los predios quedó inconclusa, cabe señalar que el proceso de legalización concluye cuando se celebra un contrato por ocupación superficial o se lleva a cabo la compraventa del predio y este queda registrado en el registro público de la propiedad.

Cuando se inició por primera vez la legalización de los predios en este derecho de vía por problemas administrativos dejó de atenderse dicho proceso, sin embargo quedaron algunas constancias de los trámites iniciados en donde algunos casos fueron finiquitados y otros quedaron pendientes.

En este proyecto se analizó la problemática del derecho de vía existente ya que algunos de los propietarios de los predios son conflictivos y derivado del proceso que quedó inconcluso existieron reclamaciones, por citar algunos casos tenemos situaciones de propietarios que fallecieron, vendieron sus predios y otros que fraccionaron o heredaron sus propiedades; las evidencias como los recibos de pagos de derechos con los que cuenta PEP, se encuentran a nombre de los anteriores propietarios.

Dada la situación anterior de los predios según consta en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tabasco, estos están a nombre de particulares y no a favor de PEP, por lo anterior fue necesario realizar una ardua labor por parte de los gestores para regularizar esta situación de tal manera que las propiedades quedaran escrituradas a favor de PEP.