

PODER EJECUTIVO
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

DECRETO por el que se expropia por causa de utilidad pública la superficie de 30,727.79 m² (treinta mil setecientos veintisiete punto setenta y nueve metros cuadrados) a favor de la Federación para la ejecución del tramo 3 del Proyecto Tren Maya, correspondiente a 40 (cuarenta) inmuebles de propiedad privada, ubicados en los municipios de Kanasín, Maxcanú, Tixpéhual, Cacalchén y Mérida en el estado de Yucatán.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 27 y 28 de la propia Constitución; 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., fracción III Bis, 2o., 3o., 4o., 7o., 8 Bis, 9o., 10, 19 y 20 de la Ley de Expropiación; 143, fracción VII, de la Ley General de Bienes Nacionales, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que "[l]a propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada" y que "[l]as expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización"; en tanto que el artículo 28 de la misma Constitución, en su párrafo cuarto, señala expresamente que "...los ferrocarriles son áreas prioritarias para el desarrollo nacional en los términos del artículo 25 de esta Constitución; el Estado al ejercer en ellas su rectoría, protegerá la seguridad y la soberanía de la Nación";

Que la Ley de Expropiación es de interés público, y establece como causa de utilidad pública la "construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos, que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras, derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables" (artículo 1o., fracción III Bis);

Que la citada ley establece que procede la expropiación, previa declaratoria de utilidad pública, y mediante la indemnización a quien en derecho corresponda (artículos 2o. y 4o.);

Que el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, publicado el 12 de julio de 2019 en el Diario Oficial de la Federación (DOF), establece los programas y proyectos que constituyen las prioridades de atención estratégica a problemas públicos identificados. Asimismo, expone como una de las tareas centrales impulsar la reactivación de la economía, para que esta vuelva a crecer a tasas aceptables y se fortalezca el mercado interno y el empleo mediante programas sectoriales, proyectos regionales y obras de infraestructura;

Que el capítulo "Proyectos regionales" de dicho plan nacional dispone expresamente:

1. *El Tren Maya es el más importante proyecto de infraestructura, desarrollo socioeconómico y turismo del presente sexenio. Tendrá un recorrido de mil 525 kilómetros, pasará por los estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo e interconectará las principales ciudades y sitios turísticos de la Península de Yucatán...*

El Tren Maya es un proyecto orientado a incrementar la derrama económica del turismo en la Península de Yucatán, crear empleos, impulsar el desarrollo sostenible, proteger el medio ambiente de la zona desalentando actividades como la tala ilegal y el tráfico de especies y propiciar el ordenamiento territorial de la región. Se procurará integrar a la obra y a sus beneficios a los pobladores; se gestionarán los derechos de vía que aún no se tengan mediante acuerdos con los propietarios de los terrenos respectivos; se buscarán acuerdos benéficos en los casos en los que las vías de propiedad federal se encuentren invadidas y se pedirá la aprobación de las comunidades y pueblos originarios mediante consultas.

Que el Tren Maya funcionará como corredor humanitario por medio del cual se entregarán apoyos alimentarios, médicos, etc., a las comunidades indígenas y pueblos marginados del sureste mexicano. Tendrá un flujo constante, y solo por su conducto, se podrá llegar a dichos poblados de manera pronta y eficaz, por su ubicación geográfica, es fundamental para salvaguardar las costas y la zona fronteriza con Centroamérica;

Que los programas sectoriales de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 y de Turismo 2020-2024, publicados en el DOF el 26 de junio y 3 de julio, respectivamente, ambos de 2020, establecen que la construcción del Tren Maya es el compromiso más relevante de infraestructura para impulsar el desarrollo socioeconómico y turístico de la historia del sureste del país y fortalecer la integración de cadenas productivas en la península de Yucatán, así como para elevar la calidad de los servicios turísticos y fomentar la capacitación y profesionalización del capital humano que forma parte de esta industria;

Que el Programa Institucional 2020-2024 del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, publicado el 20 de noviembre de 2020 en el DOF, tiene como uno de sus objetivos prioritarios en su numeral 7.1 "Relevancia del Objetivo prioritario 1: Desarrollar el Proyecto Regional Tren Maya en los estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo";

Que, en cumplimiento del Programa Institucional 2020-2024 del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. elaboró dictámenes técnicos de viabilidad del Proyecto Tren Maya, en los que se concluye que es de primera necesidad contar con un servicio confiable, eficiente, cómodo y seguro que permita, por una parte, el transporte de mercancías, y por otra, movilizar a sus usuarios con altos estándares de calidad, acceso y cobertura en el área urbana y conurbada. Dichos dictámenes acreditan que el Proyecto Tren Maya satisface el interés colectivo, e impulsa las actividades económicas del sur-sureste del país que garantizan el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad. Asimismo, la construcción del Tren Maya permitirá el desarrollo socioeconómico y turístico; reducirá los niveles de pobreza que existen en la zona, y mejorará las condiciones de vida de quienes habitan y transitan por la zona;

Que la Ley de Planeación establece que la vigencia del Plan Nacional de Desarrollo no excederá del periodo constitucional de la persona titular del Ejecutivo Federal, y que los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales deben sujetarse a las previsiones contenidas en dicho Plan; sin embargo, también prevé que sus consideraciones y proyecciones serán de por lo menos veinte años (artículos 21, 21 Bis y 22);

Que, de conformidad con lo señalado en la Ley de Planeación y en virtud de que el proyecto Tren Maya es un proyecto integral cuyo objetivo principal es lograr el desarrollo sustentable del sureste de México, otorgando beneficios a largo plazo a la Península de Yucatán, es de suma importancia continuar con la atención a dicho proyecto;

Que en escritura pública 98,727, de 5 de diciembre de 2018, se protocolizó el cambio de denominación de Fonatur Operadora Portuaria, S.A. de C.V., por el de Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. En la cláusula CUARTA de la citada escritura pública consta, como parte de su objeto social:

c) Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos y ejecutar la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de vías férreas en el sureste de la República Mexicana.

d) Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos y prestar el servicio público de transporte ferroviario de pasajeros o de carga, por sí mismo mediante asignación o de manera conjunta con concesionarios.

e) Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos para prestar servicios auxiliares ferroviarios, así como todo tipo de servicios relacionados con la infraestructura ferroviaria.

(...)

g) Celebrar todo tipo de actos jurídicos por los cuales otorgue o reciba el uso y aprovechamiento de bienes muebles e inmuebles, así como el adquirirlos o enajenarlos, comprendidos en instalaciones turísticas o inmobiliarias de cualquier naturaleza, en cualquier destino turístico, polos de desarrollo turístico, Centros Integralmente Planeados, y en Centros Turísticos Sustentables del Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR), en el sureste de la República Mexicana.

Que, mediante publicación en el DOF el 21 de abril de 2020, el Gobierno federal otorgó, por conducto de la entonces Secretaría de Comunicaciones y Transportes, a la empresa de participación estatal mayoritaria Fonatur Tren Maya S.A. de C.V., la asignación para construir, operar y explotar la vía general de comunicación ferroviaria denominada Tren Maya, la cual incluye la prestación del servicio público de transporte ferroviario de carga y de pasajeros, y los permisos para prestar los servicios auxiliares requeridos;

Que el 30 de mayo de 2023, se publicó en el DOF la "Modificación al Título de Asignación otorgado el 20 de abril de 2020, a través de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, actualmente Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, en favor de la empresa de participación estatal mayoritaria Fonatur Tren Maya S.A. de C.V.", en cuyo Antecedente V se establece que el 3 de mayo de 2023, mediante oficio DJ/APAT/125/2023, FTM/SEN/0733/2023 Fonatur Tren Maya S.A. de C.V. solicitó modificar su Título de Asignación para llevar a cabo únicamente la construcción de la "Vía Tren Maya", por el periodo suficiente para concluir con la ejecución de los trabajos de construcción que actualmente se encuentran en proceso y, una vez concluida se entregue esta vía a la empresa de participación estatal mayoritaria "Tren Maya", S.A. de C.V., excluyéndose, en consecuencia la operación y explotación de la vía general de comunicación ferroviaria denominada Tren Maya;

Que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., es una empresa de participación estatal mayoritaria sectorizada a la Secretaría de Turismo, como se indica en la "Relación de Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal", publicada en el DOF el 9 de agosto de 2024;

Que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y Tren Maya, S.A. de C.V., mediante oficios números DJ/APAT/1191/2023 de 22 de septiembre de 2023, FTM/APAT/012/2023 de 29 de septiembre de 2023, FTM/APAT/017/2023 de 2 de octubre de 2023, FTM/EDVPP/176/2024 de 16 de febrero de 2024, FTM/EDVPP/262/2024 de 28 de febrero de 2024, FTM/CAHM/276/2024 de 11 de abril de 2024 y FTM/CAHM/287/2024 de 22 de abril de 2024, solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) que, en el ámbito de sus funciones, competencias y en términos de las disposiciones aplicables vigentes, lleve a cabo las acciones necesarias para la adquisición de aquellos inmuebles que se requieren para la ejecución del Tramo 3 del Proyecto Tren Maya, señalados en los dictámenes técnicos emitidos por Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., y sean puestos a su disposición;

Que, derivado de las solicitudes antes señaladas, la Sedatu, por conducto de la Unidad de Asuntos Jurídicos, integró el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.I110.UAJ.003.2024, en el cual constan los dictámenes técnicos en los que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. señala que los inmuebles descritos en estos son los más apropiados e idóneos para el desarrollo del Proyecto Tren Maya;

Que, de las constancias que integran el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.I110.UAJ.003.2024, se advierte que los bienes inmuebles tienen naturaleza jurídica de propiedad privada, lo que sustenta el motivo de su inclusión en el presente decreto;

Que la Sedatu emitió la "Declaratoria de causa de utilidad pública relativa a 30,727.79 m² (treinta mil setecientos veintisiete punto setenta y nueve metros cuadrados), correspondientes a 40 (cuarenta) inmuebles de propiedad privada; en los municipios de Kanasín, Maxcanú, Tixpéhual, Cacalchén y Mérida en el Estado de Yucatán que serán destinados para la construcción de obras de infraestructura pública relacionadas con el Proyecto Tren Maya", publicada en el DOF el 12 de junio de 2024 y su segunda publicación el 13 del mismo mes y año;

Que de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Sedatu cumplió con el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación y otorgó garantía de audiencia previa a los propietarios de los inmuebles de propiedad privada objeto del presente decreto;

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales emitió los dictámenes valuatorios en los que determinó el monto unitario por metro cuadrado a indemnizar por la expropiación de cada uno de los bienes inmuebles que refiere el presente decreto;

Que la Sedatu, el 23 de septiembre de 2024, emitió resolución en términos del artículo 2o., fracciones V y VI, de la Ley de Expropiación, en la que confirma la causa de utilidad pública establecida en la "Declaratoria de causa de utilidad pública relativa a 30,727.79 m² (treinta mil setecientos veintisiete punto setenta y nueve metros cuadrados), correspondientes a 40 (cuarenta) inmuebles de propiedad privada; en los municipios de Kanasín, Maxcanú, Tixpéhual, Cacalchén y Mérida en el Estado de Yucatán que serán destinados para la construcción de obras de infraestructura pública relacionadas con el Proyecto Tren Maya", respecto de 40 (cuarenta) bienes inmuebles de propiedad privada, y de los cuales es necesario que el Ejecutivo Federal decrete su expropiación en términos del artículo 4o. de la citada ley;

Que, los bienes inmuebles que se pretenden expropiar son apropiados e idóneos para el Proyecto Tren Maya, los cuales se detallan a continuación:

Tramo 3

Municipio de Kanasín, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Tablaje/Cuenta Catastral	Folio	Superficie metros cuadrados
1.	T3-YUC-KAN-PRIV4-EXPR-25	17104 A1	1471771 (Yucatán)	892.82
2.	T3-YUC-KAN-PRIV4-EXPR-59	16427-A	1296489 (Yucatán)	1,915.82
3.	T3-YUC-KAN-PRIV5-EXPR-39	16149	1024974 (Yucatán)	4,968.28

Municipio de Maxcanú, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Tablaje/Cuenta Catastral	Folio	Superficie metros cuadrados
4.	T3-YUC-MAX-PRIV4-EXPR-48 Y 50	No consta	78717 (Yucatán)	82.56
5.	T3-YUC-MAX-PRIV4-EXPR-49 Y 50	262	99653 (Yucatán)	14.09
6.	T3-YUC-MAX-PRIV4-EXPR-50A	2542	687503 (Yucatán)	17.89
7.	T3-YUC-MAX-PRIV4-EXPR-50B	1370	32310 (Yucatán)	12.06
8.	T3-YUC-MAX-PRIV4-EXPR-52 Y 50	1369	283377 (Yucatán)	12.55
9.	T3-YUC-MAX-PRIV4-EXPR-51 Y 50	No consta	671580 (Yucatán)	65.59
10.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-5	5665	1360086 (Yucatán)	191.64
11.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-6	5664	1360084 (Yucatán)	195.72
12.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-8	5663	1360082	189.22

			(Yucatán)	
13.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-9	5662	1360080 (Yucatán)	165.70
14.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-12	5638	1359985 (Yucatán)	162.88
15.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-13	5637	1359983 (Yucatán)	161.21
16.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-14	5636	1359981 (Yucatán)	162.12
17.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-15	5635	1359978 (Yucatán)	191.76
18.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-17	5612	1359922 (Yucatán)	353.21
19.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-18	5611	1359920 (Yucatán)	160.48
20.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-19	5610	1359918 (Yucatán)	174.69
21.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-22	5519	1359756 (Yucatán)	607.82
22.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-23	5518	1359755 (Yucatán)	163.48
23.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-24	5682	1360127 (Yucatán)	5.44
24.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-25	5681	1360125 (Yucatán)	31.41
25.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-26	5680	1360123 (Yucatán)	89.01
26.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-27	5679	1360121 (Yucatán)	158.22
27.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-28	5678	1360119 (Yucatán)	60.36
28.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-29	5677	1360117 (Yucatán)	69.29
29.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-30	5676	1360115 (Yucatán)	65.61
30.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-32	5671	1360103 (Yucatán)	190.85
31.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-34	5503	1359722 (Yucatán)	458.94
32.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-35	5502	1359720 (Yucatán)	459.74
33.	T3-YUC-MAX-PRIV5-EXPR-37	5467	1359618 (Yucatán)	989.92

Municipio de Tixpéhual, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Tablaje/Cuenta Catastral	Folio	Superficie metros cuadrados
34.	T3-YUC-TIX-PRIV4-EXPR-60	3229	900338 (Yucatán)	51.50
35.	T3-YUC-TIX-PRIV4-EXPR-61	3227	900340 (Yucatán)	87.80
36.	T3-YUC-TIX-PRIV4-EXPR-62	3231	900331 (Yucatán)	105.35

Municipio de Cacalchén, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Tablaje/Cuenta Catastral	Folio	Superficie metros cuadrados
37.	T3-YUC-CAC-PRIV4-EXPR-70	153	852391 (Yucatán)	312.16

Municipio de Mérida, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Tablaje/Cuenta Catastral	Folio	Superficie metros cuadrados
38.	T3-YUC-MER-PRIV5-EXPR-41	55658	1571183 (Yucatán)	8,583.76
39.	T3-YUC-MER-PRIV5-EXPR-42	55786	1595010 (Yucatán)	7,429.08
40.	T3-YUC-MER-PRIV5-EXPR-44	42344	1145206 (Yucatán)	717.76

De lo que resulta la superficie de 30,727.79 m² (treinta mil setecientos veintisiete punto setenta y nueve metros cuadrados), correspondientes a 40 (cuarenta) inmuebles de propiedad privada;

Que en términos de los artículos 8 Bis y 9o. de la Ley de Expropiación, deben llevarse a cabo las inscripciones correspondientes, y en caso de que los bienes inmuebles materia de la declaratoria de expropiación no fueran destinados total o parcialmente al fin que dio causa a la declaratoria respectiva, al término de cinco años, los propietarios afectados podrán solicitar a la autoridad que haya tramitado el expediente, la reversión total o parcial del bien de que se trate, y

Que la Sedatu propuso decretar la expropiación de los inmuebles para llevar a cabo la construcción del Proyecto Tren Maya, en su tramo 3 en el estado de Yucatán, he tenido a bien expedir el siguiente

DECRETO

PRIMERO. Se expropia por causa de utilidad pública la superficie de 30,727.79 m² (treinta mil setecientos veintisiete punto setenta y nueve metros cuadrados) a favor de la Federación para la ejecución del tramo 3 del

Proyecto Tren Maya, correspondiente a 40 (cuarenta) inmuebles de propiedad privada, ubicados en los municipios de Kanasín, Maxcanú, Tixpéhual, Cacalchén y Mérida en el estado de Yucatán.

La expropiación incluye las construcciones e instalaciones que se encuentren en los bienes inmuebles y que formen parte de ellos.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano procede a la ocupación inmediata de los bienes materia de esta expropiación.

La interposición de cualquier medio de defensa no suspende la ocupación señalada en el párrafo anterior.

TERCERO. Con motivo de la entrada en vigor del presente decreto, Fonatur, Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, deben coordinarse para cubrir con su presupuesto autorizado el monto de la indemnización que en términos de ley deba pagarse a quienes acrediten su legítimo derecho, de conformidad con los avalúos que emitió el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación de este decreto, los interesados podrán acudir al procedimiento judicial a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Expropiación, con el único objeto de controvertir el monto de la indemnización.

CUARTO. Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., en colaboración con las autoridades correspondientes, debe realizar todas las acciones legales necesarias respecto de aquellos actos jurídicos celebrados previos a la emisión del presente decreto, relacionados con alguno de los inmuebles que contempla este instrumento jurídico. En caso de existir pagos previos derivados del cumplimiento de dichas obligaciones, estos se deben tomar en cuenta y descontar del pago que corresponda al monto de la indemnización a que se refiere el artículo Tercero del presente decreto.

Lo anterior, a efecto de garantizar al Estado las mejores condiciones en cuanto a eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez, respecto de aquellas erogaciones y demás acciones que se hayan realizado con motivo de los referidos actos jurídicos celebrados.

QUINTO. Si los bienes a que se refiere el presente decreto no son destinados a la realización de las acciones que dieron causa a la expropiación, el afectado podrá ejercer las acciones correspondientes, conforme a la normativa aplicable.

SEXTO. Queda a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano la inscripción del presente decreto en el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro de la Propiedad estatal que corresponda.

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente a los interesados el presente decreto. En caso de ignorarse el domicilio de estos, realícese una segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación para que surta los efectos de notificación personal.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente decreto entra en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en Ciudad de México a 05 de noviembre de 2024.-
Claudia Sheinbaum Pardo.- Rúbrica.- La Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, **Edna Elena Vega Rangel.**- Rúbrica.