

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

DECLARATORIA de causa de utilidad pública relativa a 2,299,274.452 m² (dos millones doscientos noventa y nueve mil doscientos setenta y cuatro punto cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados), correspondientes a 139 (ciento treinta y nueve) inmuebles de propiedad privada en los municipios de Tulum, Felipe Carrillo Puerto, Othón P. Blanco y Bacalar, en el Estado de Quintana Roo, que serán destinados para la construcción de obras de infraestructura pública relacionadas con el Proyecto Tren Maya (Segunda publicación).

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- DESARROLLO TERRITORIAL.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

ROMÁN GUILLERMO MEYER FALCÓN, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 1o., 2o. fracción I, 26 y 41, fracción XXIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., fracción III Bis, 2o. y 3o. de la Ley de Expropiación; así como 1, 3, 5 y 6, fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que “La 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 “las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”; en tanto que el artículo 28 constitucional, 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 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, y expone como una de las tareas centrales impulsar la reactivación de la economía para que vuelva a crecer a tasas aceptables, y se fortalezca el mercado interno y el empleo a través de programas sectoriales, proyectos regionales y obras de infraestructura;

Que en el capítulo Proyectos regionales de dicho plan, se dispone expresamente:

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, entre otros, para 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; igualmente, por su ubicación geográfica, es fundamental para salvaguardar las costas y la zona fronteriza con Centroamérica;

Que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., es una empresa de participación estatal mayoritaria sectorizada en la Secretaría de Turismo, como se desprende de la Relación de Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal, publicada en el DOF el 15 de agosto de 2019, creada mediante escritura pública número 98,727 (noventa y ocho mil setecientos veintisiete) de fecha 5 de diciembre de 2018, la cual tiene por objeto social:

- Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos, y ejecutar la construcción, operación y explotación, conservación y mantenimiento de vías férreas en el sureste de la república mexicana.
- Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos y prestar el servicio público de transporte ferroviario de carga o de pasajeros, por sí mismo mediante asignación o de manera conjunta con concesionarios.
- Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos para prestar servicios auxiliares ferroviarios, todo tipo de asignaciones y permisos para prestar servicios auxiliares ferroviarios, y servicios relacionados con la infraestructura ferroviaria.
- 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, 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 el 21 de abril de 2020, se publicó en el DOF la asignación que otorga el gobierno federal, por conducto de la entonces Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en favor de la empresa de participación estatal mayoritaria Fonatur Tren Maya S.A. de C.V., para construir, operar y explotar la vía general de comunicación ferroviaria denominada Tren Maya, la prestación del servicio público de transporte ferroviario de carga y de pasajeros, la cual incluye los permisos para prestar los servicios auxiliares requeridos;

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 de 2020 y 3 de julio de 2020 respectivamente, 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 20 de noviembre de 2020, se publicó en el DOF el Programa Institucional 2020-2024 del FONATUR, el cual tiene como uno de sus objetivos prioritarios en su numeral 7.1: "...Desarrollar el Proyecto Regional Tren Maya en los estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo";

Que el FONATUR, Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., la Secretaría de la Defensa Nacional y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por instrucciones del Ejecutivo Federal, llevan a cabo acciones conjuntas para cumplir con el desarrollo del Proyecto Tren Maya

Que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., mediante oficio número FTM/AZH/1395/2022 del 14 de septiembre de 2022, solicitó a esta Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que en el ámbito de sus funciones, competencias y en términos de las disposiciones aplicables vigentes, lleve a cabo las acciones que resulten necesarias para la adquisición de aquellos inmuebles que se requieren para el Tramo 6 del Proyecto Tren Maya, que corre de Tulum a Chetumal, en el estado de Quintana Roo, señalados en el Dictamen Técnico emitido por Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.

Que, esta Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Unidad de Asuntos Jurídicos, derivado de la información proporcionada por Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., integró el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.1110.UAJ.007.2022, en el cual consta la solicitud y el Dictamen Técnico emitido por esa entidad, en el que se señalan los inmuebles materia de la presente Declaratoria, y que son necesarios, para llevar a cabo la construcción de obras de infraestructura pública para el desarrollo del Tramo 6 del Proyecto Tren Maya, que se realizarán en beneficio colectivo.

Que, de las constancias que obran en el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.1110.UAJ.007.2022, se advierte que los bienes inmuebles tienen naturaleza jurídica de propiedad privada, y se sustenta el motivo de su inclusión en la presente Declaratoria.

Que, del Dictamen Técnico elaborado por Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y que integra el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.1110.UAJ.007.2022, se acredita que el Proyecto Tren Maya es una obra pública mediante la cual se prestará un servicio público que comprende supuestos económicos, sociales, sanitarios y estéticos que benefician a la región, pues con ella atenderán necesidades sociales y económicas de la colectividad.

Que, los inmuebles que se señalan en la presente Declaratoria son apropiados e idóneos para la construcción y el funcionamiento integral del Proyecto Tren Maya, por lo que resulta necesario expropiar los inmuebles de propiedad privada localizados en la superficie del Tramo 6.

Que, en el caso concreto, se cumple con la causa de utilidad pública prevista en el artículo 1o. fracción III Bis de la Ley de Expropiación, ya que se trata de la construcción de una obra de infraestructura pública, cuya finalidad es atender y satisfacer las necesidades de la población en general, tanto para los turistas como para los habitantes de las localidades ubicadas dentro de la Península de Yucatán, relativas a comunicar de manera eficiente y agilizar el transporte de todas las personas, y en consecuencia se reactivará la economía del país y el desarrollo en diversos sectores como el comercial y turístico.

Por todo lo anteriormente señalado, he tenido a bien expedir la siguiente:

DECLARATORIA DE CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA RELATIVA A 2,299,274.452 M² (DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS), CORRESPONDIENTES A 139 (CIENTO TREINTA Y NUEVE) INMUEBLES DE PROPIEDAD PRIVADA EN LOS MUNICIPIOS DE TULUM, FELIPE CARRILLO PUERTO, OTHÓN P. BLANCO Y BACALAR, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, QUE SERÁN DESTINADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA RELACIONADAS CON EL PROYECTO TREN MAYA

PRIMERO. Se declara de utilidad pública el desarrollo del Proyecto Tren Maya, en los municipios de Tulum, Felipe Carrillo Puerto, Othón P. Blanco y Bacalar en el estado de Quintana Roo, que se materializará en la construcción de obras de infraestructura pública sobre los inmuebles que suman una superficie total de 2,299,274.452 m² (dos millones doscientos noventa y nueve mil doscientos setenta y cuatro punto cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados), comprendidos por todos y cada uno de los 139 (ciento treinta y nueve) predios detallados a continuación, requeridos para la construcción de dicha obra de infraestructura pública.

En el municipio Tulum:

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
1	PTUL-0001	61243	902011004826005	4,428.23
2	PTUL-0004	61521	902011004826006	3,801.44
3	PTUL-0005	62000	902011004826007	1,260.10
4	PTUL-0008	62229	902011002825004-	1,391.22
5	PTUL-0009	202897	902011002815004-3	163.15
6	PTUL-0009a	202900	902011002815004-6	548.639
7	PTUL-0009b	202899	902011002815004-5	388.565
8	PTUL-0009c	202898	902011002815004-4	353.743
9	PTUL-0010	202918	902011002814003-6	394.478
10	PTUL-0010a	202919	902011002814003-7	322.646
11	PTUL-0010b	202920	902011002814003-8	356.876

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
12	PTUL-0010c	202921	902011002814003-9	396.86
13	PTUL-0010d	202917	902011002814003-5	450.00
14	PTUL-0010e	202916	902011002814003-4	450.00
15	PTUL-0010f	202915	902011002814003-3	98.24
16	PTUL-0013	61236	902011002814004	6,374.22
17	PTUL-0014	61452	802011002809006	15, 604.00
18	PTUL-0015	61508	802011002809007	15, 218.63
19	PTUL-0021	61514	902011001822002	3,672.69
20	PTUL-0022	61425	902011001806007	31.27
21	PTUL-0023	61404	902011001822001	13,720.12
22	PTUL-0024	61512	902011001821002	13,177.03
23	PTUL-0025	61362	902011001821001	3,772.46
24	PTUL-0026	61089	902011001821003	700.37
25	PTUL-0027	61524	902011001821006	9,190.48
26	PTUL-0035	151456	902011005967001-	1,756.57
27	PTUL-0036	117554	902011005966001-	4,070.05
28	PTUL-0037	118522	902011005966002-	2,363.28
29	PTUL-0038	118589	902011005966005-	6,556.26
30	PTUL-0039	118290	902011005966004-	73.43
31	PTUL-0040	182512		37.32
32	PTUL-0040a	182509	902011005965002-16	67.00
33	PTUL-0040b	182510	902011005965002-17	292.40
34	PTUL-0041	199070	902011005965003-17	1,477.83
35	PTUL-0041a	199058	902011005965003-5	102.40
36	PTUL-0041b	199059	902011005965003-6	300.40
37	PTUL-0041c	199060	902011005965003-7	343.26
38	PTUL-0041d	199072	902011005965003-19	841.40
39	PTUL-0041e	199061	902011005965003-08	322.67
40	PTUL-0041f	199062	902011005965003-09	320.69
41	PTUL-0041g	199063	902011005965003-10	320.69
42	PTUL-0041h	199064	902011005965003-11	320.69
43	PTUL-0041i	199065	902011005965003-12	193.41
44	PTUL-0041k	199071	902011005965003-18	602.66
45	PTUL-0041l	199069	902011005965003-16	55.54
46	PTUL-0042	199123	902011005965004-21	1,113.73
47	PTUL-0042a	199102	902011005965004-	233.94

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
48	PTUL-0042b	199103	902011005965004-1	341.67
49	PTUL-0042c	199104	902011005965004-2	1,592.45
50	PTUL-0042d	199105	902011005965004-3	101.10
51	PTUL-0042f	199107	902011005965004-5	311.42
52	PTUL-0042g	199108	902011005965004-6	311.42
53	PTUL-0042h	199109	902011005965004-7	302.49
54	PTUL-0042i	199110	902011005965004-8	169.41
55	PTUL-0042j	199111	902011005965004-9	19.56
56	PTUL-0042k	199115	902011005965004-13	329.87
57	PTUL-0042l	199116	902011005965004-14	206.85
58	PTUL-0042m	199117	902011005965004-15	41.05
59	PTUL-0043	195965		7,846.22
60	PTUL-0044	195244		54,768.02
61	PTUL-0045	197343		553.78
62	PTUL-0046	195338		60,176.45

En el municipio Felipe Carrillo Puerto:

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
1	MFCP-001	4327 (Chetumal)	10113411011	82,096.18
2	MFCP-002	58809 (Chetumal)		125,157.97
3	MFCP-004	22726 (Chetumal)		51,478.96
4	MFCP-006	78642 (Chetumal)		68,737.72
5	MFCP-007	95040 (Chetumal)	102360491 F-03	23,801.85
6	MFCP-008	748 (Chetumal)	1023604916 F-02	23,905.99
7	MFCP-009	129009 (Chetumal)	10236049	56,997.35
8	MFCP-010	129020 (Chetumal)		240.09
9	MFCP-011	111784	1022918011 F- 03	4,501.00
10	MFCP-012	111783	1022918011 F- 02	4,500.00
11	MFCP-013	111782	1022918011 F- 01	6,000.61
12	MFCP-014	128419 (Chetumal)	1022918009/A	43,014.789
13	MFCP-015	128420	1022918009/B	58,171.65

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
		(Chetumal)		
14	MFCP-016	49583 (Chetumal)	102218007/1	16,799.09
15	MFCP-017	50107 (Chetumal)	102218007/2	15,004.97
16	MFCP-018	82255 (Chetumal)	102291800/3	15,010.57
17	MFCP-019	78547 (Chetumal)		12,172.09
18	MFCP-020	18993 (Chetumal)		12,088.74
19	MFCP-021	Número 149, Fojas 765 a 769, Tomo CCCXCIV, Sección I, Oficina Chetumal	1022918007/6	16,892.00
20	MFCP-022	18888 (Chetumal)	1022918004-A	93,278.05
21	MFCP-023	1085		17,533.63
22	MFCP-025	Partida de Libro N° 107, Foja 158-161, Tomo XVI, Sección I del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Oficina Registral de Chetumal		6,684.64
23	MFCP-026	4308 (Chetumal)	2012500201	77,564.47

En el municipio Othón P. Blanco:

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
1	CHE-001a	108508 (Chetumal)		4,185.36
2	CHE-003	1946 (Chetumal)	1014104037	12,194.03
3	CHE-004	1947 (Chetumal)	101141004003800000-	12,918.13
4	CHE-005	94618 (Chetumal)	0101-027-0000-000486	25,387.45

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
5	CHE-006	94627 (Chetumal)	0101-072-0001-000016	2,527.45
6	CHE-013a	103631 (Chetumal)	0101-027-0000-000563	3,140.65
7	EJS-004	130326 (Chetumal)	01240300000000142-	56,628.71
8	EJS-006	130327 (Chetumal)	01240300000000143-	6,248.20
9	EJS-008	130249 (Chetumal)	0124-024-0000-00011	2,702.90
10	STE-001	119445 (Chetumal)	0104-030-0000-000137	12,237.09
11	STE-002a	93177 (Chetumal)	0104-030-0000-000051	1,244.54
12	STE-002b	93178 (Chetumal)	0104-030-0000-000052	3,052.49
13	STE-006	120837 (Chetumal)	0104-030-0000-000130	4,272.71
14	STE-007	107217 (Chetumal)	0104-030-0000-000116	3,954.03
15	STE-008	88768 (Chetumal)		5,218.53
16	STE-009	77210 (Chetumal)		50,215.98
17	STE-009a	130740 (Chetumal)	0104-030-0000-000632	75.34
18	STE-013	109261 (Chetumal)	01040300000000060-	14,297.84
19	STE-014	142970 (Chetumal)	E16A65X0406AD	25,176.48
20	STE-020	131395 (Chetumal)		51.40
21	STE-022	80589 (Chetumal)		12,633.40
22	STE-023a	123341 (Chetumal)	11040270000000066-	4,254.03
23	STE-024	78602 (Chetumal)		8,471.06
24	STE-024a	70756 (Chetumal)	101-141040000200000	1,243.88
25	STE-025a	135302 (Chetumal)	01040270000000785-	23,160.308

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
26	STE-029a	108242 (Chetumal)	01040270000000244-	8,330.82
27	STE-031	80593 (Chetumal)		8,696.54
28	STE-036	142939 (Chetumal)	01040270000000793-	9,305.063
29	STE-037	155610 (Chetumal)	E16A65X0219AD	3,298.721

En el municipio Bacalar:

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
1	EBA-001	85473 (Chetumal)		4,682.39
2	MBA-004	124941 (Chetumal)	0102-024-0000-000200	28,465.09
3	MBA-005	124942 (Chetumal)	0102-024-0000-000201	5,983.55
4	MBA-006	124943 (Chetumal)	0102-024-0000-000202	5,997.47
5	MBA-007	124944 (Chetumal)	0102-024-0000-000203	5,995.10
6	MBA-008	124945 (Chetumal)	0102-024-0000-000204	5,990.514
7	MBA-009	124946 (Chetumal)	0102-024-0000-000205	9,040.71
8	MBA-010	20316 (Chetumal)	0102-027-0000-000175	40,471.59
9	MBA-012	145255 (Chetumal)	0102-027-0000-002208	11,575.75
10	MBA-013	145254 (Chetumal)	0102-027-0000-002207	11,577.47
11	MBA-014	145253 (Chetumal)	0102-027-0000-002206	22,982.21
12	MBA-015	155231 (Chetumal)	0102-027-0000-002203	49,652.24
13	MBA-016	1676 (Chetumal)	101123440004600000	53,557.00
14	MBA-017	37882 (Chetumal)	1012344033/2	13,162.70
15	MBA-018	37897 (Chetumal)	0102-027-0000-000149	66,921.33
16	MBA-019	25393	1012344033	9,000.00

No.	Polígono	Folio	Cuenta catastral	Superficie de afectación (m2)
		(Chetumal)		
17	MBA-020	49775 (Chetumal)	1012344040/4	6,000.00
18	MBA-021	53193 (Chetumal)	1012344040/3-A	27,000.00
19	MBA-022	53197 (Chetumal)	1012344040/3-B	5,999.92
20	MBA-023	56137 (Chetumal)	1012344040/2	12,000.00
21	MBA-024	32117 (Chetumal)	1012344040/1	19,518.00
22	MBA-025	131653 (Chetumal)		17,998.10
23	MBA-026	50400 (Chetumal)	0163-025-0000-000044	70,769.94
24	MBA-027	58903 (Chetumal)		122,735.00
25	MBA-029	37805 (Chetumal)	1012344015	270,340.00

Los planos topográficos de los referidos inmuebles y el expediente formado con motivo de la presente Declaratoria, quedan a disposición de todas aquellas personas físicas o morales que acrediten y justifiquen un derecho o interés jurídico, en la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, ubicada en Av. Heroica Escuela Naval Militar número 669, Colonia Presidentes Ejidales 2a. Sección, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04470, en la Ciudad de México, con horario de atención de 10:00 a 15:00 horas, de lunes a viernes.

SEGUNDO. Notifíquese personalmente a los titulares de los bienes y derechos, en el domicilio que de ellos conste en el expediente correspondiente. En caso de ignorarse quiénes son los titulares o bien se desconozca su domicilio o localización, efectúese una segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación de la localidad de que se trate, conforme a lo establecido en el artículo 2o. fracción II de la Ley de Expropiación.

TERCERO. Los interesados tendrán un plazo de quince días hábiles a partir de la notificación o de la segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación de la presente Declaratoria, para manifestar ante la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, lo que a su derecho e interés convenga y presenten las pruebas que estimen pertinentes.

CUARTO. Previo convenio con los propietarios de los predios involucrados en la presente Declaratoria, procédase a la ocupación inmediata de los mismos, de conformidad con el artículo 9 Bis fracción III de la Ley de Expropiación.

Ciudad de México, a ocho de diciembre dos mil veintidós.- Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, **Román Guillermo Meyer Falcón.**- Rúbrica.