

Coatzacoalcos: Reestructuración urbana e inversión privada en una ciudad media mexicana

José M. Casado-Izquierdo. Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México, México.

María T. Sánchez-Salazar. Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México, México.

RESUMEN | La aceleración del desarrollo urbano de Coatzacoalcos se inicia a finales de los sesenta debido a la instalación de complejos petroquímicos, los cuales favorecen la proliferación de asentamientos irregulares, pese a los planes de desarrollo urbano implementados. Las crisis de los años ochenta y primera mitad de los noventa detuvieron este proceso y no será sino hasta comienzos del siglo veintiuno cuando Coatzacoalcos, al igual que numerosas ciudades mexicanas, experimente un importante desarrollo habitacional y comercial, a lo que se une un proceso de diversificación económica en un intento de huir de la dependencia del petróleo. El desarrollo habitacional es ahora protagonizado por empresas privadas, pero posibilitado gracias a la reactivación del crédito favorecido por los institutos públicos de vivienda; simultáneamente, la inversión pública financia literalmente el “escenario” para la llegada de las grandes cadenas comerciales, constituyéndose así dos procesos que modifican la imagen y estructura urbana de la ciudad.

PALABRAS CLAVE | desarrollo urbano, estructura urbana, reestructuración económica.

ABSTRACT | *The speeding of Coatzacoalcos' urban development began in the late sixties due to the installation of several petrochemical complexes, promoting the proliferation of irregular settlements despite the implementation of urban development plans. This process was slowed down by the crises and devaluations of the eighties and first half of the nineties, but by the beginning of the 21st century, Coatzacoalcos, like many other Mexican cities, experienced a major housing and commercial development, together with an economic diversification process in order to avoid the local economy dependences on oil. The housing development is now carried out by private developers and made possible due to the reactivation of mortgages favored by public housing institutions; at the same time, public investment literally pays for the “scenery” for the arrival of large retail enterprises, both processes modifying the image and urban structure of the city.*

KEY WORDS | *urban development, urban structure, economic restructuring.*

Recibido el 17 de agosto de 2011, aprobado el 20 de enero de 2012

E-mail: José M. Casado-Izquierdo, chema@igg.unam.mx | María T. Sánchez-Salazar, mtss@igg.unam.mx

Introducción

El presente artículo muestra las transformaciones recientes experimentadas por una ciudad media mexicana, Coatzacoalcos, las cuales han sido a la vez fruto de y adaptación a la actual etapa de internacionalización económica. Desde hace décadas, Coatzacoalcos ha sido un escenario privilegiado de las diversas políticas de desarrollo económico implementadas en México, aunque con una característica peculiar: su vinculación al ámbito internacional debido a la destacada presencia de Petróleos Mexicanos (Pemex) en la región; ello le imprime una característica especial, dada la hoy en día ineludible (inter)dependencia respecto de la economía global.

No obstante, gran parte de los nuevos cambios producidos en Coatzacoalcos son compartidos por muchas otras ciudades mexicanas, lo que permite extrapolar algunas de las lecciones aprendidas a partir del análisis de esta ciudad. Entre estas transformaciones destacan aspectos tales como la expansión demográfica y física de la ciudad y los problemas vinculados a la misma (crecimiento sobre suelos no aptos o déficit en el suministro de servicios urbanos básicos), su reestructuración económica hacia el sector servicios (particularmente hacia el comercio y, en menor medida, hacia el turismo) y, fruto de las dos anteriores, las transformaciones en su papel a escala regional (como centro comercial regional) y en su estructura urbana (surgimiento de nuevas centralidades), con externalidades tanto positivas (reactivación económica) como negativas (continuidad en la segregación residencial y en la polarización social).

Globalización, urbanización y estructura urbana

La creciente competencia impulsada por el proceso de globalización ha comportado un progresivo proceso de descentralización y desregularización, que en México se asocia con la adopción de medidas neoliberales tales como la privatización de empresas estatales o la apertura comercial, tendencias iniciadas en los años ochenta y noventa (Ortiz, 1995). En cuanto al sistema urbano de México, estos procesos han favorecido el explosivo auge de las ciudades fronterizas a partir del desarrollo de la industria maquiladora de exportación, así como de localidades costeras vinculadas al turismo internacional (Casado, 2008), ambos tipos de ciudades vinculadas al capital transnacional. En conjunto, México ha continuado experimentando un creciente proceso de urbanización y metropolización (Secretaría de Desarrollo Social [Sedesol], Consejo Nacional de Población [Conapo], Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática [INEGI], 2007), que se explica por la falta de alternativas en el mundo rural. Y si bien ello ha disminuido el papel hegemónico de la Ciudad de México en el sistema urbano nacional (Garza, 2003, p. 140), ella todavía goza de una evidente supremacía.

Los procesos vinculados a la globalización también han tenido un fuerte impacto al interior de las propias ciudades, impulsando cambios en su organización y funcionamiento, estructuración económica, morfología y paisaje (De Mattos,

2002). Aunque estos cambios afectaron inicialmente a las grandes áreas metropolitanas del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey), esta dinámica se ha ido reproduciendo paulatinamente en otras ciudades, orientada a lograr su integración plena al capitalismo global. La estructura de nodos y redes de la actual etapa global (Castells, 1997) ha permitido que esta integración sea más directa, generando una creciente competencia entre las ciudades, incluso de un mismo país o región, dentro de una economía de archipiélago (Veltz, 1999). Esta competencia ha llevado al desarrollo del *marketing* urbano, a través del cual las ciudades buscan atraer empresas y personas mediante la modificación de su imagen urbana (tanto física como simbólica), con el objeto de poner en valor lo local (Benko, 2000).

La globalización ha supuesto, asimismo, la expansión y primacía de la gran empresa, especialmente de las grandes compañías multinacionales (Dicken, 1992). Desde el punto de vista urbano, esto se ha reflejado, por un lado, en la creación de espacios de decisión y gestión donde se asientan los grandes corporativos internacionales que caracterizan a las ciudades globales (es el caso de las áreas de Reforma y Santa Fe en la Ciudad de México; véase Parnreiter, 2002); pero también en la construcción y difusión de nuevos espacios de consumo y ocio, como los centros comerciales y las grandes superficies comerciales (supermercados e hipermercados), diseñados por y en beneficio de la gran empresa. Los centros comerciales han modificado en gran medida el funcionamiento y la estructura de las ciudades, asociándose a la expansión urbana (*urban sprawl*) y al desarrollo de nuevas centralidades, a ciudades de estructuras policéntricas, así como a la fragmentación de la ciudad y la privatización del espacio público, paralelos a las urbanizaciones cerradas (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003; Duhau & Giglia, 2007; Lulle & Paquette, 2007; Paquette, 2007). Dichos centros comerciales se vinculan, también, a cambios profundos en los patrones culturales de la población —no únicamente en los patrones de consumo—, convirtiéndose el modelo estadounidense en el “ejemplo que seguir”. Sin embargo, su valoración varía de acuerdo con diferentes autores (véase Hiernaux, 1999 vs. Duhau & Giglia, 2004 para la Ciudad de México); el tema ha despertado el interés de sociólogos urbanos, que destacan su importancia como elemento simbólico, objeto de apropiación y consumo y como lugar de encuentro (Cornejo, 2007).

Coatzacoalcos como ciudad petrolera y su (inter)dependencia del ámbito internacional

Localizada en el extremo norte del istmo de Tehuantepec y a orillas del golfo de México, Coatzacoalcos (Figura 1) surge como ciudad portuaria, aunque su auge se vincula al desarrollo de la industria petrolera a comienzos del siglo XX. A fines del siglo XIX, la ciudad atrajo la atención de los intereses estadounidenses ante la posibilidad de construir una ruta (310 kilómetros) que conectara Coatzacoalcos con Salina Cruz (puerto ubicado en el extremo sur del istmo sobre el océano Pacífico). No era esta una idea nueva, y aunque diversas concesiones fueron otorgadas a

compañías estadounidenses, la inauguración del canal de Panamá (1914) implicó el abandono momentáneo de esa idea (Toledo, 1995, pp. 48-67).

FIGURA 1 | Ubicación de Coatzacoalcos



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A PARTIR DE MARCO GEOESTADÍSTICO MUNICIPAL, 2010.

Fruto de este proyecto, se inició hacia 1870 la construcción del ferrocarril transistmico, finalizado por la compañía británica Pearson & Son en 1907. Durante la construcción de esta obra, esta compañía descubrió los primeros yacimientos de petróleo en la región, por lo cual construyó instalaciones de almacenamiento en Coatzacoalcos y la refinería de Minatitlán.

Será, sin embargo, con la nacionalización petrolera del presidente Cárdenas (1938) y la creación de Petróleos Mexicanos (Pemex) que Coatzacoalcos y la naciente industria petrolera experimenten un impulso definitivo. De mayor relevancia para Coatzacoalcos será la decisión de convertir este municipio en un polo petroquímico, ello con la inauguración del Complejo Petroquímico (CPQ) Pajaritos en 1967, del CPQ Cosoleacaque en 1971 y del CPQ Cangrejera en 1980, los cuales se irán ampliando con los años. Coatzacoalcos se benefició así de una política de polos industriales adoptada por el gobierno mexicano desde inicios de los sesenta (Garza, 1992), *boom* favorecido por el descubrimiento de nuevos yacimientos en el sureste del país y el incremento de los precios del crudo, lo que repercutió en la construcción de una importante red de ductos y la implantación de un ambicioso proyecto de industrialización a través del Plan de Puertos Industriales (1979). Este plan preveía la construcción de dos complejos portuarios industriales (Laguna del

Ostión, al oeste de Coatzacoalcos, y Salina Cruz) unidos por un servicio multimodal transistmico de contenedores (Proyecto Alfa-Omega) (Segura & Sorroza, 1994), pero las crisis financieras de los ochenta supusieron su cancelación y que el nuevo CPQ Morelos (inaugurado en 1988) viera reducido su número de plantas de doce a ocho.

El país inició entonces un giro económico y político hacia patrones neoliberales, con un fuerte impacto en la región: la producción petroquímica de Pemex se debilitaba por la reclasificación del número de productos cuya producción estaba reservada al Estado, mientras crecía el drenaje de recursos financieros de Pemex hacia las arcas federales. Pero el golpe más duro fue la nueva Ley Orgánica de Pemex de 1992, que subdividió a la paraestatal en cuatro subsidiarias y supuso una importante reducción de personal en aras a su privatización. Para 1992, Coatzacoalcos era la ciudad con la mayor tasa de desocupación del país, ocupando los primeros puestos desde ese año y hasta 2002, cuando dejó de recopilarse esta estadística para la ciudad. El traslado del corporativo de Pemex Petroquímica a Coatzacoalcos no logró aliviar esta situación, mientras los intentos de privatización fracasaron al tratar el Estado de mantener una participación mayoritaria.

En un nuevo intento de resucitar el proyecto transistmico, el Presidente Zedillo (1994-2000) propuso el denominado Megaproyecto del Istmo de Tehuantepec, mediante el cual preveía implementar un sistema de transporte multimodal entre Coatzacoalcos y Salina Cruz, idea también retomada pero tampoco desarrollada en el Plan Puebla Panamá del Presidente Fox (2000-2006), durante cuyo sexenio se planteó, además, el proyecto Fénix, un intento de reactivar la industria petroquímica, que tampoco se llevó a cabo.

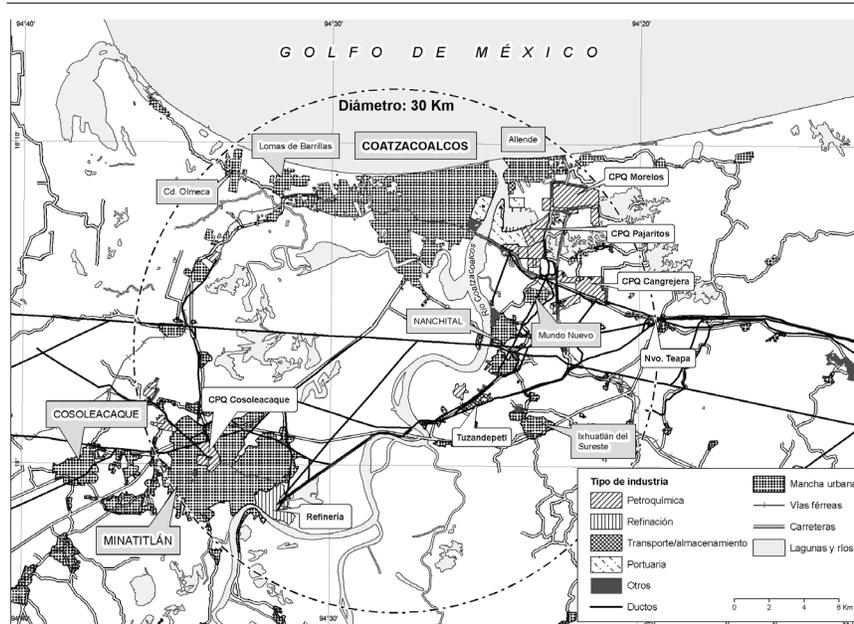
Los últimos años de la primera década del siglo XXI parecen haber traído consigo un panorama más alentador para la industria de la región. La urgente necesidad de incrementar la producción de gasolinas y diésel desencadenó finalmente la ampliación de la refinería de Minatitlán a partir de 2006, con un presupuesto estimado de 3.100 millones de dólares y una generación de 7.500 empleos directos (aunque con un retraso de tres años en la actualidad). Simultáneamente, la reactivación de la petroquímica ha implicado fuertes inversiones en la economía local desde 2007, destacando el denominado Proyecto Etileno XXI, el cual cuenta con la participación de las empresas privadas Braskem (Brasil, 65%) e Idesa (México, 35%), y supondrá la inversión de 2.500 millones de dólares y la generación de 6.000 a 8.000 puestos de trabajo durante la fase de construcción.

Todo ello ha convertido a la región de Coatzacoalcos en un *cluster* petroquímico geoestratégico (Martínez, Sánchez & Casado, 2006), dada la importante infraestructura industrial que acoge (Figura 2):

- Centro de almacenamiento estratégico Tuzandépetl.
- Estación central de bombeo y distribución de Nuevo Teapa.
- Una compleja red de ductos que interconecta las zonas extractoras con las industrias de la región y el resto del país.

- Refinería de Minatitlán.
- Terminal Marítima de Pajaritos.
- Cuatro complejos petroquímicos (Cangrejera, Cosoleacaque, Morelos y Pajaritos), donde se ubica la paraestatal Pemex Petroquímica y numerosas petroquímicas privadas (Celanese, Clariant, Cryoinfra, Innophos, Iquisa, Praxair o Quimir).

FIGURA 2 | Infraestructura industrial en la región de Coatzacoalcos



FUENTE ELABORACIÓN PROPIA, A PARTIR DE: CARTAS TOPOGRÁFICAS 1:50.000, FOTOGRAFÍAS AÉREAS, IMÁGENES SATELITALES Y TRABAJO DE CAMPO.

Impactos del desarrollo petrolero en el proceso de urbanización

El principal impacto del desarrollo petrolero en Coatzacoalcos se deriva del explosivo crecimiento demográfico generado por ese proceso y sus consecuencias, situación vinculada a la inmigración impulsada por la demanda de mano de obra durante el periodo de construcción de los complejos. Las mayores tasas de crecimiento se produjeron entre 1950 y 1960, con una población que se duplicó en tan solo diez años. Las características de la mano de obra demandada fueron diversas y también su origen: mientras la mano de obra especializada venía de áreas urbanas y petroleras (Distrito Federal y Tabasco), la no especializada provino principalmente de áreas rurales de municipios y estados aledaños (Oaxaca, Chiapas y Tabasco). No obstante, los mayores incrementos absolutos de población se produjeron entre

1970 y 1990, cuando Coatzacoalcos triplicó su número de habitantes con un aumento de 151.000 habitantes, 40.500 procedentes de otros estados.

Este auge demográfico trajo consigo un vertiginoso crecimiento de las necesidades de vivienda y, por ende, de los principales asentamientos urbanos de la región (Coatzacoalcos, Minatitlán y Cosoleacaque). Para el municipio de Coatzacoalcos supuso la expansión de su superficie construida (sin incluir la industrial) de 216 hectáreas en 1952 a 1.341 en 1975, expansión que se produjo principalmente hacia el poniente de la mancha urbana preexistente en la orilla izquierda del río Coatzacoalcos. Se estableció así una “especialización territorial” al interior del municipio que aún perdura: las industrias se localizan casi exclusivamente en la orilla derecha del río y los principales asentamientos (con algunas excepciones), en la orilla izquierda.

Pero más destacable fue el carácter caótico y desordenado del crecimiento urbano, nunca controlado por los planes de desarrollo urbano generados ya tardíamente, como es el caso del Plan Director de Desarrollo Metropolitano de Coatzacoalcos de 1975 (Comisión Nacional Coordinadora de Puertos [CNCP], 1975). Las invasiones y la autoconstrucción se convirtieron en la forma habitual de obtener un techo, con viviendas donde predominaban el hacinamiento y la carencia de servicios básicos: para 1970, el 73,8% de las viviendas del municipio tenía uno o dos cuartos; 58,3% carecía de agua entubada y 48,5%, de drenaje (Ibíd., p. 131).

La generación de asentamientos irregulares en lugares inadecuados para la urbanización fue una constante, a lo que se suma la ubicación en un área con escasas elevaciones en la cuenca baja del río Coatzacoalcos, que hace que una parte importante del territorio sea susceptible a inundaciones.¹ Pese a ello, la edificación sobre humedales puede ser considerada como tradicional; la percepción negativa de los humedales como áreas insalubres e inútiles favoreció históricamente su relleno y ocupación, lo que supuso *a posteriori* graves problemas: por ejemplo, el elevado costo de la infraestructura de servicios de agua y drenaje, y su hundimiento una vez instalada.

Otra práctica frecuente ha sido la expansión urbana sobre dunas costeras, las cuales presentan problemas de inestabilidad por la estructura del suelo y la movilidad de las propias dunas, favorecida por los vientos. También habitual ha sido la edificación en áreas de riesgo por la presencia de instalaciones industriales; ejemplo de ello es la conurbación de manchas urbanas con grandes instalaciones industriales —caso del CPQ Cosoleacaque o la refinería de Minatitlán—, aunque más característico es la invasión de los derechos de vía de los ductos que atraviesan la región, como es el caso de Nanchital (25.000 habitantes en 2010), en la práctica dividida en dos por los ductos, y de Mundo Nuevo (8.000 habitantes) (Figura 2).

La producción masiva de vivienda de interés social

Al igual que en el resto del país, el proceso de reconfiguración urbana en Coatzacoalcos ha sido protagonizado por la iniciativa privada a través de un destacado

1 Un ejemplo fue la inundación de la ciudad ocasionada por el huracán Matthew (2010).

desarrollo inmobiliario en dos vertientes fundamentales: la edificación de vivienda y la construcción de nuevos espacios de ocio y consumo.

A nivel nacional, la crisis financiera de diciembre de 1994 supuso la paralización de la construcción de vivienda, la que se reactivó a finales de los noventa, principios del siglo veintiuno. Se inicia entonces un *boom* inmobiliario residencial que alcanza su apogeo en 2008, año a partir del cual se ralentiza (Comisión Nacional de Vivienda [Conavi], 2011; INEGI, 2011).² Los principales responsables de la recuperación del crédito hipotecario han sido los institutos públicos de vivienda (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit] y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [Fovissste]), dedicados mayoritariamente a apoyar la demanda de viviendas por parte de la población de ingresos bajos y medios: de 2000 a 2010 se otorgaron 10,9 millones de financiamientos por un total de 176.000 millones de dólares,³ correspondiendo el 42,8% de los financiamientos y el 57,6% del monto a los mencionados institutos (Presidencia de la República, 2011).

Esta reactivación del crédito impulsó un nuevo modelo de desarrollo habitacional basado, por un lado, en el protagonismo de la iniciativa privada en manos de un reducido número de grandes desarrolladoras (ello acorde con la política neoliberal de reducción del papel del Estado en la economía); y, por otro, en una nueva manera de producir vivienda: la construcción de grandes y gigantescos fraccionamientos integrados por un sinnúmero de viviendas unifamiliares estandarizadas de reducidas dimensiones, destinadas a la mencionada población de ingresos bajos y medios (Esquivel, Maya & Cervantes, 2005; Isunza & Méndez, 2011). En una búsqueda por reducir costos, la inmensa mayoría de estos grandes fraccionamientos se ubicaron en la periferia de las ciudades, en áreas cada vez más alejadas del centro urbano, lo que “impone costos extraordinarios a los residentes y a las autoridades. Se calcula que la población llega a gastar hasta el 50% del ingreso familiar tan solo en transporte y a destinar dos horas o más al día para trasladarse” (Sedesol, 2009, p. 85). También en aras a reducir costos, la calidad de los materiales de construcción ha sufrido las consecuencias, de manera que “cuatro de cada diez viviendas con un año de antigüedad reporta deterioro (...) y casi tres de cada diez hogares han realizado por lo menos una reparación”, a lo que se une que “siete de cada diez hogares desean hacer ampliaciones y/o remodelaciones”, dado el pequeño tamaño de la vivienda adquirida (Sedesol, 2010, pp. 69 y 70).

Nuevos desarrollos habitacionales

La situación arriba descrita es aplicable en gran medida a Coatzacoalcos, donde, de acuerdo con cifras censales, el número de viviendas particulares habitadas se incrementó de 66.700 a 87.500 entre 2000 y 2010, esto es, un 29,34% frente a un

2 Aun así, el rezago habitacional en México para 2009 se estima en 8,9 millones de viviendas, mientras que la demanda de viviendas para 2010 se calcula en algo más de 1 millón (Sedesol, 2010).

3 Cuando la fuente consultada expresaba los valores monetarios en pesos mexicanos corrientes, se utilizó la siguiente metodología a fin de expresarlos en dólares estadounidenses: primero los valores fueron deflactados de acuerdo al INPC publicado por el Banco de México (base segunda quincena de diciembre 2010), aplicándose entonces la tasa de cambio promedio para el mes de diciembre de 2010 (1 USD = 12,39 MXP).

aumento de ocupantes de tan solo el 15,15%. Del total de viviendas censadas, solo el 79,4% corresponde a viviendas particulares habitadas, pues otras 4.900 son catalogadas como de uso temporal (segundas residencias) y 17.800 como deshabitadas (16,1% del total). Este último dato, aunque en consonancia con las cifras a escala nacional (24,6%, según Sedesol, 2010, p. 70), es especialmente relevante en algunos de los nuevos desarrollos habitacionales de Coatzacoalcos, como Ciudad Olmeca o Puerto Esmeralda, donde el número de viviendas desocupadas supera las 2.000 y alcanza cifras del 33,2 y 57,4% del total, respectivamente.

A partir del Cuadro 1, es fácil observar cómo la construcción de vivienda en Coatzacoalcos ha estado dirigida principalmente a la edificación de interés social (94,4%), esto es, inmuebles cuyo valor se sitúa hasta los 52.000 dólares (BBVA, 2011), destacando el importante papel que Grupo Roma ha ejercido en este proceso, con el 56,3% del total de viviendas.⁴ Empresa fundada en 1993, Grupo Roma ha centrado su actividad en el sureste mexicano, con presencia en los estados de Veracruz, Oaxaca, Chiapas y Puebla, aunque su actividad principal se sitúa en Coatzacoalcos y Cosoleacaque. Así, una empresa que podría considerarse de ámbito local o regional es la que ha protagonizado el principal desarrollo habitacional —el fraccionamiento Ciudad Olmeca—, aunque en los últimos años ha sufrido la competencia de empresas de ámbito nacional, como Geo y Homex. Estas últimas llegaron tarde al “reparto del pastel” inmobiliario en Coatzacoalcos, pero han incursionado con fuerza en ese terreno: según la Secretaría de Desarrollo Económico de Coatzacoalcos, Grupo Roma participaba en 2010 con el 38,12% del mercado inmobiliario, Geo con el 28,59% y Homex con el 26,69%, con una inversión estimada de alrededor de 100 millones de dólares, correspondiente a 5.200 viviendas (*El Liberal del Sur*, 25/05/2010).

Ciudad Olmeca resume el tipo de desarrollo habitacional de interés social construido en Coatzacoalcos y en México, algunas de cuyas características ya se mencionaron. De no existir en el año 2000, la localidad “nace” como tal en el Censo de Población y Vivienda 2005, con ya casi 5.000 habitantes, ubicándose alejada de la mancha urbana preexistente de la ciudad de Coatzacoalcos e incluso más allá de la localidad de Lomas de Barrillas, asentamiento que en 2000 ya contaba con 4.500 habitantes (Figura 3). Esta ubicación alejada (aproximadamente 16 kilómetros del centro tradicional urbano de Coatzacoalcos y 4 kilómetros de la mancha urbana de la ciudad de Coatzacoalcos) se justifica principalmente por la búsqueda de suelo barato capaz de reducir los costos de vivienda y hacer así atractiva su adquisición para un estrato de ingresos limitados. A ello se une la propia tipología y tamaño de las viviendas, que aunque varían en función de los modelos ofertados, suelen ser unidades unifamiliares de un solo nivel con dos recámaras, cuyo tamaño se ubica en torno a los 50 metros cuadrados.⁵ Surgió así, fruto de la actividad constructora de una única empresa, una nueva localidad urbana que, para 2010, superaba ya los 16.000 habitantes, triplicando su población en tan solo cinco años.

4 De acuerdo con la página web de la empresa, entre 1994 y 2000 Grupo Roma habría construido 1.723 viviendas en Coatzacoalcos, destacando las tres etapas del fraccionamiento Jardines del Bosque, con 560 unidades.

5 Se ofrecen incluso viviendas de una recámara con un tamaño de 35 metros cuadrados.

CUADRO 1 | Construcción de fraccionamientos en Coatzacoalcos, 1995-2008

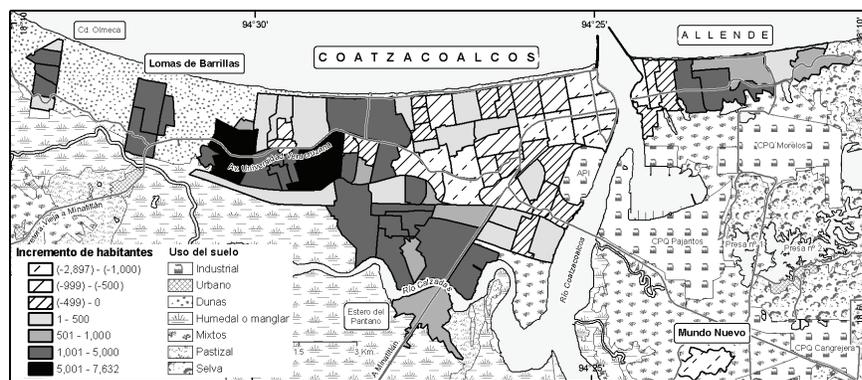
FRACCIONAMIENTO	TIPO	PROPIETARIO	LOTES	VIVIENDAS
1996				
Sta. Isabel IV	Interés social	Gam Construcciones	406	750
2000				
Sta. María	Interés social	R.M. de Coatzacoalcos*	165	332
2001				
Arboledas	Residencial	Arboledas Urbanizadora	80	80
Paraíso Coatzacoalcos	Medio	Raquel González Pérez	1.318	1.318 ^{1/}
La Victoria	Interés social	Roma Stronger*	125	263
2002				
Las Gaviotas II	Interés social	Génesis 2000*	354	354
Cd. Olmeca Fase I	Interés social	Roma Stronger*	1.381	1.381
2003				
Cd. Olmeca Fase II	Interés social	Roma Stronger*	2.231	2.231
2004				
Los Almendros Fase II	Interés social	Fernando Quintal Construcciones	216	216
Cd. Olmeca Fase III	Interés social	Roma Stronger*	1.855	1.934 ^{2/}
24 de Octubre (Antes El Palmar)	Interés social	Interad de México	546	546
2005				
Duport Ostión	Interés social	Gym Empresarial	808	2.618
2007				
Punta del Mar I	Interés social	Inmobiliaria Vargas Hdez.	13	48
Punta del Mar II	Interés social	Inmobiliaria Vargas Hdez.	66	240
Paraíso Las Dunas	Interés social	Roma Stronger* / Homex ^{3/}	5.259	5.259
Puerto Esmeralda	Interés social	Geo Veracruz	779	3.550
Punta Diamante	Interés social	Vivienda Industrializada de Coatzacoalcos	343	664
2008				
Punta Caracol	Interés social	Geo Veracruz	27	936
Las Brisas	Interés social	Constrec	—	—
Villas San Martín	Interés social	Génesis 2000*	25	2.400
TOTAL			15.997	25.120

FUENTE INSTITUTO VERACRUZANO DE LA VIVIENDA, 2009 (ARCHIVO INTERNO).

NOTA LA FECHA HACE REFERENCIA AL AÑO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO, NO A SU CONSTRUCCIÓN.

1/ DE LA MANZANA P; 2/ETAPAS 1-A A 10-A; 3/ TERRENOS COMPRADOS POR HOMEX A GRUPO ROMA; * EMPRESAS PERTENECIENTES AL GRUPO ROMA.

FIGURA 3 | Dinámica demográfica intraurbana, 1990-2005



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE CENSO 1990 Y CONTEO 2005.

El surgimiento de estos nuevos fraccionamientos solo fue posible gracias a la reactivación del crédito hipotecario, que en el municipio de Coatzacoalcos superó, para el periodo 2000-2007, los 12.000 créditos con un monto en torno a los 236 millones de dólares (Conavi, 2011), créditos y montos destinados en su inmensa mayoría (85,4 y 90,5%) a la adquisición de vivienda nueva. El mencionado protagonismo del Infonavit en este proceso es evidente, si se considera que el 81-82% de los créditos y montos corresponden a este instituto. Si bien la inyección de dinero que supusieron estos créditos benefició a las empresas constructoras, queda todavía por valorar el endeudamiento que supuso para los nuevos propietarios, pues para el año 2000 el porcentaje de viviendas censadas como “Está pagándose” alcanzaba el 12,3% en Coatzacoalcos, frente al 9,6% a nivel nacional.⁶

Pero ¿quiénes son los habitantes de estos nuevos fraccionamientos? En Ciudad Olmecca se trata en su mayoría de parejas jóvenes, casadas, con niños, con un grado promedio de escolaridad de 10,2 años y que mayoritariamente (76,0%) cuenta con derecho a asistencia sanitaria; de ellos, 57,3% son derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), lo que los hace susceptibles de recibir o haber recibido apoyo crediticio por parte del Infonavit. Todo ello hace pensar en una población con un poder adquisitivo medio-bajo que cuenta con un empleo asalariado formal.

Nuevos fraccionamientos, viejos problemas

La construcción de estos nuevos fraccionamientos no ha estado, sin embargo, exenta de problemas, tanto para sus habitantes como para las autoridades municipales. Si bien se trata de una producción formal de vivienda cuyos proyectos de construcción cumplen con las disposiciones legales, su desarrollo no ha sido totalmente satisfactorio. Suponen una mejora desde el punto de vista de los servicios y materiales empleados, si se comparan con la producción de vivienda informal, pero aun así la

6 Lamentablemente esta pregunta no se incluyó en el censo de 2010.

calidad de los materiales empleados y de los servicios suministrados ha provocado frecuentes quejas por parte de sus residentes.

Un problema histórico, y que subsiste, es el tratamiento de las aguas residuales, cuyo destino final es o era el mar y/o los cuerpos de agua. La principal planta de tratamiento de aguas residuales del municipio apenas inició operaciones en 2002, aunque, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010, solo funciona a un tercio de su capacidad, tratando únicamente el 23% de las aguas residuales generadas. Este problema se ha acentuado con la construcción de nuevos fraccionamientos, al punto de que la Comisión Nacional del Agua ha obligado a los constructores a construir plantas de tratamiento para los distintos proyectos, condicionando incluso la aceptación de las obras por parte del municipio (v.gr. municipalización) al cumplimiento de este requisito (*Diario del Istmo*, 19/12/04). No obstante, esta medida ha probado ser ineficaz, pues la construcción de pequeñas plantas de tratamiento en los nuevos fraccionamientos suele realizarse cuando una parte considerable de las viviendas ya ha sido ocupada, a lo que se une el que tienden a quedar fuera de operación por falta de mantenimiento poco tiempo después.⁷ De las cuatro plantas de tratamiento existentes en el municipio, tan solo una se encuentra en operación, y el resto (Ciudad Olmeca, Duport Ostión y Villa de Allende) “podría entrar” en funcionamiento en 2012 (*Diario Presencia*, 25/04/11). La tarea inmediata en este sentido ha sido “limpiar” la imagen de uno de los principales atractivos turísticos de la ciudad, su playa, mediante la construcción y rehabilitación de cárcamos y colectores que permitieron clausurar once descargas al mar (y otra al río) (*El Liberal del Sur*, 16/04/11); esta acción, llevada a cabo tan solo en abril de 2011, contradice afirmaciones anteriores que sostenían que dichas descargas se limitaban a aguas pluviales.

El problema de la gestión de las aguas residuales de los nuevos fraccionamientos ha sido fuente de tensión entre constructoras, residentes y autoridades en fraccionamientos como La Victoria, 24 de Octubre o Ciudad Olmeca (*Diario del Istmo*, 19/12/04) y todavía constituye un problema en fraccionamientos parcialmente habitados y todavía en construcción/ampliación. Es este un tema recurrente, dados los costos de mantenimiento y operación que implica la gestión de las aguas residuales, así como por la falta de cumplimiento por parte de las constructoras de los proyectos aprobados, por lo que muy probablemente tienda a mantenerse en el corto plazo.

Otros problemas similares son los relacionados con el abastecimiento de agua y electricidad, así como la recogida de basura, debido a la mencionada no municipalización de los fraccionamientos construidos y su venta y ocupación previa a dicho proceso. De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del estado de Veracruz, corresponde a los ayuntamientos “municipalizar los fraccionamientos cuando se hayan cubierto los requisitos legales y vigilar que en los que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados” (Art. 8). Se trata, en definitiva, de que las constructoras cumplan con los proyectos aprobados en

7 Es el caso de las plantas de tratamiento de los fraccionamientos Las Gaviotas, La Victoria, Las Brisas y de la Unidad Habitacional El Tesoro (*Diario del Istmo*, 16/10/04 y 28/04/06).

términos de construcción de aceras y pavimentos, alumbrado público, suministro de agua potable y energía eléctrica a las viviendas, y drenaje, quedando legalmente obligadas las propias constructoras a prestar estos servicios hasta que el fraccionamiento sea entregado/recibido por el municipio. El sistemático incumplimiento de los proyectos y la eternización de la situación de no municipalización ha dejado a los residentes en una situación de indefensión, provocando su enfrentamiento con las constructoras y llevándolos a demandar la intervención de las autoridades municipales. A menos de un año de inaugurado el fraccionamiento Ciudad Olmeca, ya sus residentes reclamaban la municipalización del mismo, solicitando la recolección de basura y vigilancia policíaca ante los robos; mientras tanto, la constructora (Grupo Roma) alegaba que era el municipio el que debía prestar dichos servicios, al ya estar pagando los residentes su impuesto predial (*Diario del Istmo*, 02/09/04; 19/11/04). El problema del suministro de agua potable ha sido recurrente en Ciudad Olmeca, incluso con acusaciones de desvío/desaparición de fondos pagados por la constructora a la Comisión Municipal de Agua y Saneamiento (CMAS), empresa municipal encargada del suministro de agua, para llevar a cabo diversas obras que garantizarían este abasto (*Diario del Istmo*, 25/10/05).

No ha sido este un problema exclusivo de Ciudad Olmeca y Grupo Roma, sino una cuestión generalizada en los fraccionamientos construidos: vecinos de Punta del Mar (Inmobiliaria Vargas Hdez.) mostraron su descontento por la falta de alumbrado público y la inseguridad, mientras en numerosos fraccionamientos los residentes han mostrado su desacuerdo por la mala calidad de los materiales empleados, lo que ha resultado en problemas de fisuras y filtraciones en las viviendas; ejemplo de ello son Punta Esmeralda (Geo), Ciudad Olmeca (Grupo Roma) o Jardines de California (Nuevas Generaciones). En otros casos se han producido retrasos en la entrega de las viviendas ya adquiridas (Paraíso Las Dunas, Homex) o litigios en la propiedad de los terrenos (Punta Diamante). Todo ello provocó incluso una investigación por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio a finales de 2005, donde se reconoció la existencia de deficiencias en los fraccionamientos Ciudad Olmeca y Jardines de California, pero sin mayores consecuencias para las constructoras. De esta manera, el desabastecimiento de agua potable y el reparto de culpas entre municipio y desarrolladores continúa en la actualidad en Ciudad Olmeca (*Imagen del Golfo*, 13/04/11).

Si bien Ciudad Olmeca es el principal representante del nuevo estilo de construir vivienda en Coatzacoalcos, no es el único ejemplo, pudiéndose observar claramente cómo los nuevos desarrollos inmobiliarios y la consiguiente expansión de la mancha urbana han tenido lugar en el poniente del municipio; en concreto, a lo largo de la franja costera y aprovechando la infraestructura vial preexistente, la antigua carretera a Minatitlán, la cual paulatinamente ha sido transformada en la avenida Universidad Veracruzana (Figura 4). Ello ha permitido a las constructoras, por un lado, aprovechar la cercanía al mar como un factor positivo en la estrategia de venta, mientras que, por otro, la prolongación del malecón costero hacia el oeste de la ciudad y las nuevas instalaciones comerciales establecidas en este mismo sector de la ciudad han contribuido a generar una plusvalía que hacen asimismo atractiva esta parte de la ciudad.

Nuevos paisajes urbanos: desarrollo turístico y centros comerciales

Es precisamente esta parte poniente de la ciudad la que se ha beneficiado de un proceso de reconversión de la imagen industrial tradicional de la ciudad hacia otra comercial y turística, a través de diversas inversiones tanto públicas como privadas. Como ciudad industrial, Coatzacoalcos ha sido históricamente asociada a una imagen de complejos petroquímicos, ductos y desechos industriales, donde los riesgos químicos se han visto materializados, principalmente, en los derrames de crudo y otras sustancias. A fin de revertir este perfil y favorecer una reconversión económica, se emprendieron diversas obras e iniciativas públicas dirigidas a promocionar una nueva imagen; entre ellas destacan tres:

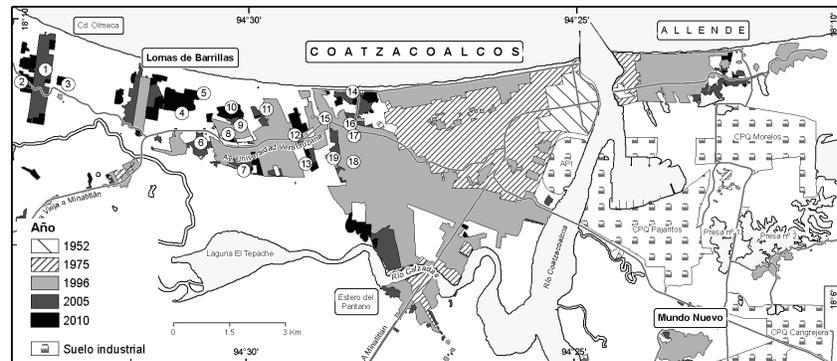
- La construcción del teatro y centro de convenciones, diseñado por el arquitecto Abraham Zabudovsky e inaugurado a finales de 2004, el cual integra en una superficie de 15.000 metros cuadrados un teatro (con capacidad para 1.800 personas), un auditorio (230 personas) y hasta diez salas de usos múltiples (1.600 personas). Ello lo convierte en una infraestructura única en la región, con un diseño contemporáneo que contrasta con el resto de construcciones de la ciudad (Figura 5).
- La ampliación o reconversión de la antigua carretera a Minatitlán en un bulevar comercial (Av. Universidad Veracruzana), obra que se ha desarrollado en diversas etapas con dirección hacia el occidente de la ciudad.
- Quizá la obra pública más emblemática ha sido la sucesiva prolongación del malecón costero, hasta alcanzar en su sexta etapa, inaugurada en 2010, una longitud de 10 kilómetros, y con la intención de continuar esta construcción como carretera costera hasta enlazar con la reserva de la biosfera de Los Tuxtlas, lo que acrecentaría el atractivo turístico de la ciudad. Este malecón, dotado de diversas plazas, esculturas, un museo de arqueología olmeca, parques infantiles y una ciclopista, es el que más ha contribuido a dotar a Coatzacoalcos de una imagen turística difícil de imaginar pocos años antes, pese a los mencionados problemas que todavía presenta la zona costera en materia de descargas de aguas negras.

A esta nueva imagen turística ha contribuido también el impulso a los dos atractivos turísticos “tradicionales” de Coatzacoalcos: la expo-feria, con más de 40.000 visitantes en 2011, y el carnaval, con 900.000 visitantes y cuatro millones de dólares de derrama económica ese mismo año. A estos dos eventos se han unido el denominado Encuentro Internacional del Mar, instaurado a partir de 2005, y el Mosaico de las Culturas, declarado patrimonio cultural de Veracruz en 2007.

Todo ello ha puesto en valor la franja costera de la ciudad, reservando el frente de playa al desarrollo turístico, al mismo tiempo que propiciando el desarrollo habitacional y comercial del área ubicada entre el malecón y la avenida Universidad Veracruzana. Esta transformación de la franja costera ha sido posible gracias a una fuerte inversión pública, que por parte del gobierno estatal alcanzó los 20,5 millones de dólares entre 1999 y 2009, a los que se unen los 42,4 millones de dólares correspondientes al teatro y centro de convenciones.

La franja costera al poniente del municipio se ha convertido, como se mencionó, en el área más atractiva desde el punto de vista residencial, con el arribo de las dos principales desarrolladoras de viviendas del país, Homex y Geo, empresas que en 2010 reportaron ventas netas por valor de 1.550 millones de dólares cada una (Expansión, julio 2011); desde el punto de vista turístico, en tanto, este nuevo escenario atrajo a los grandes inversores nacionales. Grupo Posadas, el más importante grupo hotelero mexicano, con más de cien hoteles, desarrolló en Coatzacoalcos los hoteles One (2007) y Fiesta Inn (2008), ambos de cuatro estrellas y con una inversión de 18,5 millones de dólares, mientras la cadena mexicana City Express, con cincuenta y cinco hoteles en el país, inauguró en 2007 el hotel City Express Coatzacoalcos, también de cuatro estrellas y con una inversión de 8,2 millones de dólares. Esto implicó incrementar el número de cuartos disponibles de tres o más estrellas un 40% en tan solo dos años. Aunque estos hoteles están dirigidos más bien a un segmento de negocios, todos hacen uso de su proximidad al malecón y la playa, así como a los centros comerciales, en tanto elementos de interés para atraer a potenciales clientes.

FIGURA 4 | Expansión urbana (1952-2010) y principales fraccionamientos recientes



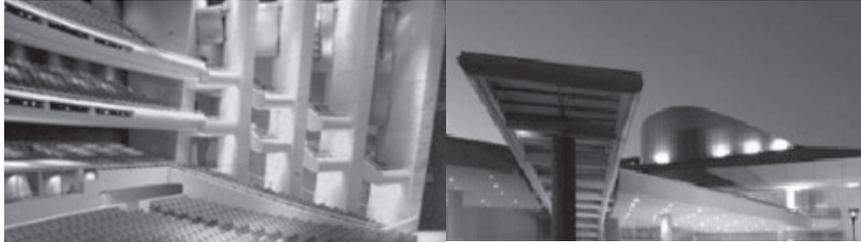
ID	FRACCIONAMIENTO	CONSTRUCTORA	ID	FRACCIONAMIENTO	CONSTRUCTORA
1	Ciudad Olmeca	Roma Stronger*	11	Los Almendros	Fernando Quintal
2	Paraíso Las Dunas	Homex	12	La Victoria	Roma Stronger *
3	Villas de San Martín	Génesis 2000*	13	24 de Octubre	Interad de México
4	Puerto Esmeralda	Geo	14	Paraíso Coatzacoalcos	Raquel González
5	La Bahía de San Martín	Fernando Quintal	15	Arboledas	Pérez Arboledas Urbanizadora
6	Santa María	R.M. de Coatzacoalcos*	16	Santa Isabel I	S.D.
7	Jardines de California	Nuevas Generaciones	17	Santa Isabel II	S.D.
8	Gaviotas II	Génesis 2000*	18	Santa Isabel III	S.D.
9	Punta del Mar	Inmobiliaria Vargas Hdez.	19	Santa Isabel IV	Gam Construcciones
10	Punta Caracol	Geo			

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE: FOTOGRAFÍAS AÉREAS, IMÁGENES SATELITALES, CUADRO 1 Y TRABAJO DE CAMPO.

* EMPRESAS PERTENECIENTES AL GRUPO ROMA.

FIGURA 5 | Diseñando una nueva imagen urbana

A. Teatro y centro de convenciones de Coatzacoalcos



B. Tienda departamental Liverpool (Forum) C. Restaurante California (Patio)



FUENTE SECRETARÍA DE TURISMO DE COATZACOALCOS Y TRABAJO DE CAMPO.

Pero más relevante que el desarrollo turístico y hotelero ha sido la expansión de la actividad comercial, gracias a las grandes cadenas departamentales y de autoservicio, con el subsiguiente impulso a un nuevo modelo de consumo y a una nueva estética comercial. Antes del año 2000 su implantación era limitada, con empresas como Chedrahui con dos tiendas (1981 y 1992, autoservicio), Dipepsa (1996, autoservicio, empresa de carácter regional), Soriana (1998, autoservicio), Salinas y Rocha (1991, muebles para el hogar) y Elektra (1995, electrodomésticos), con Sam's Club (1999, autoservicio) como única presencia del grupo WalMart, y Fábricas de Francia (1997) como única tienda departamental integrada, junto con Chedrahui, en el primer centro comercial de la ciudad (Plaza Cristal). Este centro comercial se ubicó estratégicamente al lado del corporativo de Pemex Petroquímica, lo que le aseguraba clientes de altos ingresos (Figura 6).

A partir de 2000, pero sobre todo de 2005, se establecen las grandes cadenas nacionales e internacionales en un proceso similar al de otras ciudades medias mexicanas. La presencia de WalMart se hace sentir con tiendas de autoservicio (Bodegas Aurrerá, 2003 y 2007; y WalMart Supercenter, 2007), tiendas departamentales (Suburbia, 2006) y restaurantes (El Portón y Vips, 2006). En el sector autoservicio, la competencia a nivel nacional y local explica la llegada de Comercial Mexicana

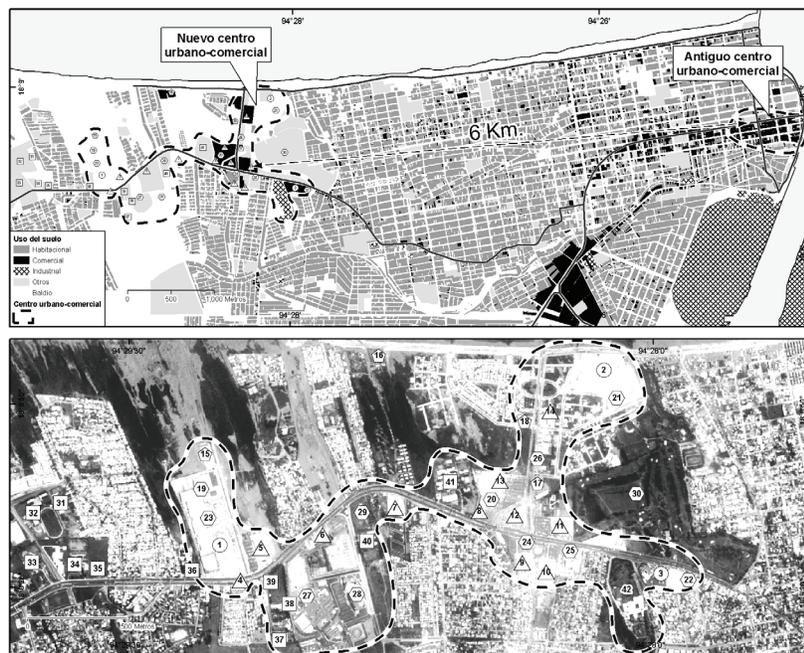
(2007, junto con su restaurante California), mientras Soriana y Dipepsa amplían su peso con dos y cinco nuevos establecimientos, respectivamente, a lo que Soriana une la remodelación (2007) de su tienda más antigua, estratégicamente ubicada en la nueva zona comercial de la ciudad (El Palmar), a fin de adoptar un formato y una estética dirigida a una clientela de alto ingreso (Soriana Plus). Llegan también cadenas de artículos de oficina, como Office Depot (2006), Office Max (2008) y Ofix (2008), una nueva tienda Elektra (2008), tiendas departamentales como Coppel (2003 y 2007) y franquicias de comida rápida (Burger King: tres en 2006; Domino's Pizza: 2000, 2006 y 2007; y KFC: dos en 2006) o de minisupers (Oxxo contaba en 2008 con diecisiete establecimientos en la ciudad).⁸

Esta dinámica comercial y nuevo modelo de ocio y consumo se reflejó principalmente en la construcción de dos nuevos centros comerciales, Forum (2006) y Patio (2007), ambos en la franja costera del occidente de la ciudad (Figura 6). Forum, desarrollado en sociedad por el Grupo Gicsa y el Grupo Sanborns, con una inversión de 80 millones de dólares aproximadamente, destaca por ser el proyecto más ambicioso. Gicsa sobresale como la quinta empresa constructora de México, con participación en diferentes segmentos, como viviendas de lujo, edificios corporativos, hoteles, parques industriales y centros comerciales, principalmente en la Ciudad de México pero también en Cancún, Cozumel o Acapulco. Gicsa ha construido otras plazas Forum en Buenavista (Ciudad de México), Cancún, Culiacán y Tepic, a la vez que ha desarrollado diversos hoteles One, no solo en Coatzacoalcos sino también en Acapulco, Monterrey y Toluca. A su vez, Grupo Sanborns (comercio departamental y restaurantes) forma parte del conglomerado de empresas dirigidas por Carlos Slim Helu, declarado por Forbes el hombre más rico del mundo en 2011, con una fortuna de 74.000 millones de dólares.

El proyecto Forum Coatzacoalcos fue concebido como un centro comercial regional con una cuota de mercado de 800.000 habitantes, ubicados en un radio de cuarenta minutos en automóvil, una superficie comercial de 66.000 metros cuadrados y 157 locales, y una afluencia estimada de ocho millones de visitantes al año. Indispensable en el nuevo modelo de consumo impuesto por el centro comercial es el uso del automóvil, por lo que Forum integra 2.200 plazas de estacionamiento (*Diario del Istmo* 24/03/06). Siguiendo la organización tradicional de un centro comercial, en su interior se establecieron varias empresas ancla, destacando las tiendas departamentales Sears (Grupo Sanborns), Liverpool y C&A, a las que se unen cines (MMCCinemas-Cinemex) y un área de comida rápida con las diversas franquicias ya mencionadas. Además, en su entorno más inmediato se ubican otra cadena internacional, Home Depot (materiales para construcción), inaugurada en 2008 y con 25.000 metros cuadrados, en proximidad y competencia con otra empresa regional del mismo giro, Santandreu, y el hotel One (Figura 6).

8 Oxxo (Femsa Comercio) es una de las franquicias de mayor crecimiento, con más de mil nuevas tiendas en México en 2010, siendo la cuarta mayor empresa de comercio de autoservicio del país (*Expansión*, julio 2011).

FIGURA 6 | Uso del suelo (ca. 2001) y estructura urbana (2010)



○	Centros comerciales	⬠	Hoteles	□	Educación
1	Forum (Liverpool, Sears, Sanborns)	15	One	31	Univ. Pedagógica Nacional
2	Patio (Mega Mexicana, Office Max)	16	Fiesta Inn	32	Univ. Sotavento
3	Cristal (Chedraui, Fábricas de Francia)	17	NH	33	COBAEV 18
△	Establecimientos comerciales	18	City Express	34	CONALEP
4	Santandreu	⬠	Ocio	35	Univ. René Descartes
5	Home Depot	19	MMCinemas Forum	36	CETIS 79
6	Ofix	20	MMCinemas El Palmar	37	Univ. La Salle
7	Famsa	21	Cinépolis Patio	38	Univ. Villa Rica
8	Coppel	22	Multicinemas Cristal	39	Univ. Istmo Americana
9	Suburbia	23	Restaurante Applebee's	40	CECATI
10	WalMart Supercenter	24	Restaurante Vips	41	Univ. Veracruzana
11	Sam's	25	Restaurante El Portón		Otros
12	Bodega Aurrerá	26	Restaurante Bennigans	42	Corporativo Pemex Petroq.
13	Soriana	27	Expoferia Coatzacoalcos		
14	Office Depot	28	Teatro y centro de convenciones		
		29	Lienzo charro		
		30	Club Campestre-campo de golf		

FUENTE ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE: GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ (GEV) (2005), IMAGEN SPOT 2008 Y TRABAJO DE CAMPO.

* COBAEV: COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE VERACRUZ / CONALEP: COLEGIO NACIONAL DE EDUCACIÓN PROFESIONAL TÉCNICA / CETIS: CENTRO DE ESTUDIOS TECNOLÓGICOS INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS / CECATI: CENTRO DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO INDUSTRIAL.

Pese a ser proyectos de diferente envergadura, la peculiaridad y ventaja comparativa a favor de Forum, a diferencia del centro comercial Patio, viene dada por la presencia de grandes tiendas departamentales. Patio Coatzacoalcos, con una inversión de 36,1 millones de dólares y una superficie rentable de 16.000 metros cuadrados, 77 locales y menos de mil lugares de estacionamientos, surge como un proyecto más pequeño, con una afluencia anual estimada de tres millones de visitantes. Sus dos tiendas ancla son Mega Comercial Mexicana (autoservicio) y Office Max (enseres de oficina), a los que se une la cadena de cines Cinépolis, el gimnasio Sport City (dirigido a personas de altos ingresos), Viana (electrodomésticos) y el restaurante California. Patio Coatzacoalcos fue desarrollado por Mexico Retail Properties (sucursal en México de la estadounidense Black Creek Group), empresa que ha llevado a cabo numerosos centros comerciales denominados Patio en el país (un total de 27), al igual que Gicsa con Forum, lo que habla de una cierta estandarización de los proyectos desarrollados por ambas empresas: tiendas ancla, más cines, más pequeños locales comerciales/franquicias.

Pese a su éxito, Patio Coatzacoalcos ha tenido que enfrentar dos problemas: el haber llegado en segundo lugar tras Forum, lo que supuso que, en términos de pequeños negocios/franquicias, el mercado hubiera sido copado por dicho grupo,⁹ y el inicio de la crisis inmobiliaria en 2008, que frenó las expectativas de crecimiento y, por tanto, los proyectos de inversión en Patio, afectando en menor medida a Forum (paralización de Planet Bowl).

Este proceso de desarrollo urbano turístico y comercial no ha estado exento de claroscuros, donde destacan el incremento de costos en la construcción del malecón (bautizado por algunos como “el malecón de la inflación”) y el fracasado proyecto de construcción de un bioacuario y parque acuático, también en el malecón, un proyecto licitado ya en 2007 con una inversión estimada de 46,6 millones de dólares (*Imagen del Golfo*, 01/12/08; *El Liberal del Sur*, 12/05/11).

Hacia una nueva estructura urbana

El desarrollo urbano arriba descrito ha supuesto una importante modificación de la estructura urbana de la ciudad en un lapso de apenas cinco a diez años. Las sucesivas ampliaciones del malecón lo han convertido en un nuevo eje urbano, reservado, en principio, a la actividad turística, algo ya planteado en el Plan Director de Desarrollo Metropolitano Coatzacoalcos de 1975, pero hecho realidad treinta y cinco años después (CNCP, 1975). El rápido avance de esta obra ha supuesto, sin embargo, que numerosos lotes ubicados en su zona inmediata se encuentren todavía baldíos, por lo que su desarrollo inmobiliario, ya sea residencial, turístico o comercial, se dibuja incierto ante la preferencia mostrada por el poniente de la ciudad y la ralentización de la fiebre constructora impuesta por la crisis de 2008.

9 Antes de la inauguración de Forum se organizó incluso una feria de franquicias que atrajo a inversores de Tabasco, puerto de Veracruz y Ciudad de México (*Diario del Istmo*, 28/11/05 y 24/03/06), e incluso a locatarios de la más antigua Plaza Cristal.

Desde el punto de vista residencial y comercial, es claro que el peso demográfico y económico ha basculado hacia el poniente de la ciudad en detrimento del centro urbano y comercial histórico, aunque la gravitación económica de los complejos petroquímicos continúa siendo fundamental. Gran parte de la inversión privada comercial y hotelera se ha concentrado en una pequeña área de apenas tres kilómetros de diámetro, zona donde ya se ubicaban el corporativo de Pemex Petroquímica y Plaza Cristal, y que ha visto despegar su relevancia a partir de nuevos centros comerciales y tiendas de autoservicio, departamentales, restaurantes, cines e incluso infraestructura educativa.

La inversión pública también ha favorecido el desarrollo de esta zona a través de la mencionada ampliación del malecón y de la avenida Universidad Veracruzana, así como de la construcción del teatro y centro de convenciones. La plusvalía generada por estas obras públicas, que se podría decir se han encargado de diseñar y financiar un “escenario” atractivo (tanto visual-arquitectónico como funcional-urbano y económico), fue rápidamente aprovechada por la inversión privada, cuyo papel en el desarrollo urbano —como señala De Mattos (2006, pp. 55-59)— es cada vez más preponderante.

Todo lo mencionado ha contribuido a generar un nuevo centro urbano-comercial destinado no únicamente a la población local, sino de alcance regional (Figura 6), cuya accesibilidad viene dada por el uso del automóvil, como lo demuestra el espacio destinado a estacionamientos, y con un diseño e imagen urbana que apelan a la modernidad. Se trata de un área destinada a una población de ingreso medio-alto, prueba de lo cual es el formato de algunas de las tiendas de autoservicio allí establecidas (Soriana Plus o WalMart Supercenter) y la presencia de grandes tiendas departamentales.

Frente a esta imagen de modernidad, el centro urbano-comercial tradicional de Coatzacoalcos todavía continúa vigente. Adolece, sin embargo, de falta de nuevas inversiones, carencia a la que se unen problemas de congestión vial y, sobre todo, déficit de lugares de estacionamiento, habiendo incluso presentado pérdida de población en los últimos años (Figura 3).

La imagen urbana de la ciudad ha sufrido transformaciones importantes desde el punto de vista residencial. A la consolidación de asentamientos informales generalmente de autoconstrucción de la época del *boom* petrolero, le ha sucedido la construcción formal de fraccionamientos por parte de grandes y medianas empresas desarrolladoras. Continuando la preferencia del mercado mexicano por la vivienda unifamiliar, los nuevos fraccionamientos han privilegiado este tipo de construcción, pero en aras a disminuir costos se ha reducido su tamaño y estandarizado su diseño, lo que ha dado lugar a fraccionamientos de alta densidad con una imagen abigarrada y uniforme, solo rota por las adecuaciones realizadas *a posteriori* por sus ocupantes (Figura 7). La lejanía de algunos de estos fraccionamientos respecto del centro urbano, e incluso de la mancha urbana, impone a sus residentes desplazamientos cotidia-

nos más prolongados hacia sus lugares de trabajo, estudio y ocio, situación que las constituye en verdaderas ciudades dormitorios, como es el caso de Ciudad Olmeca.

FIGURA 7 | Nueva imagen residencial

A. Ciudad Olmeca

B. Fraccionamiento Santa María



FUENTE FOTOGRAFÍA AÉREA Y TRABAJO DE CAMPO.

Los impactos del desarrollo urbano reciente en la estructura económica

La crisis experimentada por el sector petrolero y petroquímico a lo largo de los años noventa puso de manifiesto las debilidades que para Coatzacoalcos suponía su dependencia de este sector. La búsqueda de una diversificación económica, de una terciarización, surgió entonces como una alternativa ante el alarmante desempleo. Tal opción tenía como soporte una dinámica demográfica todavía pujante, pero sobre todo la presencia de un sector de población —el petrolero— que, aunque golpeado por la crisis, continuaba contando con un alto poder adquisitivo.

Las inversiones descritas originaron una creciente terciarización en términos de empleo, hecho favorecido por la reestructuración laboral de las grandes empresas manufactureras, especialmente de la industria química, la cual perdió 1.800 empleos en los últimos diez años (1998-2008; Censos Económicos). De los 23.700 empleos creados en esta década, 10.000 (42%) corresponden a servicios y 8.600 (36%) a comercio, donde despuntan la preparación de alimentos y bebidas (3.100) y el comercio minorista en tiendas de autoservicio y departamentales (2.300), así como de alimentos, bebidas y tabaco (2.100). Se confirma así el impacto de la inversión en el sector turístico y de tiendas departamentales, habiéndose incrementado también los empleos en el transporte y almacenamiento, a partir de las actividades portuarias, y en la construcción, la cual se benefició del *boom* ya reseñado.

Comercio y servicios son sectores caracterizados por una importante presencia de microempresas y que han servido tradicionalmente como “refugio” ante la ausencia de trabajos asalariados. La presencia de trabajadores no remunerados (propietarios y familiares) alcanzaba en 2008 el 35,7% en el comercio, siendo especialmente alta en el comercio minorista de alimentos y bebidas (85,8%).¹⁰ Son también secto-

10 En los servicios destaca el empleo no remunerado en la preparación de alimentos y bebidas (cocinas económicas), con el 40,3%.

res propicios al autoempleo, dada la escasa capacitación e inversión requerida; ejemplo frecuente de ello es la presencia del pequeño comercio domiciliario (en la planta baja de las viviendas), incluso en nuevos desarrollos habitacionales (Lindón, 2002).

El auge del autoempleo, del empleo no remunerado, se convierte así en uno de los elementos explicativos de la creación de puestos de trabajo: de los 23.700 empleos creados, 28,3% corresponde a autoempleo, 25,4% a asalariados y 46,3% a empleos no dependientes de la razón social, esto es, subcontratados o por comisión.¹¹ El autoempleo en comercio y servicios ha compensado así la caída del empleo asalariado tanto en manufacturas como en transporte y almacenamiento, a lo que se une el auge del empleo subcontratado. Ello apunta a un proceso de flexibilización y precarización de la mano de obra, donde salario y contratación directa pierden relevancia.

En esta dinámica, si bien las microempresas explican la importancia y auge del autoempleo, el empleo subcontratado se concentra y crece en las grandes empresas, de manera que, en 2008, dos de cada tres empleos subcontratados se insertan en grandes empresas, particularmente en el sector de transporte y almacenamiento, así como en tiendas de autoservicio (específicamente supermercados) y en la construcción, siendo estos dos últimos sectores beneficiados por las inversiones ya descritas. No obstante, son todavía estas grandes empresas las que aglutinan la mayor parte del empleo asalariado, especialmente la industria química, aunque en el último decenio la creación de empleo asalariado ha crecido más en microempresas que en empresas grandes, lo que demuestra un cambio en la estrategia contractual de estas últimas.

La aún persistente dependencia de la industria química se explica por dos hechos fundamentales:

- Frente a la flexibilización y precarización creciente del empleo terciario, la manufactura, sobre todo la industria química, es todavía una fuente importante de empleo (15,8% del total), pero, sobre todo, la principal fuente de trabajo asalariado (25,1% de los empleos remunerados).
- Existe una importante brecha salarial entre trabajadores químicos y el resto: mientras la remuneración promedio mensual de los primeros alcanzaba los 2.896 dólares en 2008, para el resto de trabajadores era de 570 dólares. Esta brecha salarial incluso se ha acentuado respecto de 1998.

Derivada de estas dos situaciones, la derrama económica que genera la industria química en términos de remuneraciones (63,0% del total), que alcanzaba a 37,3 millones de dólares mensuales en 2008, es el soporte sobre el que descansa gran parte de la actividad económica de Coahuila.

En conclusión, mientras el empleo se ha terciarizado y precarizado, continúa existiendo una importante dependencia hacia la industria química en cuanto a derrama salarial y dinámica económica, pues si bien el terciario ha creado nuevos empleos, sus salarios son significativamente menores.

11 "Son las personas que trabajaron para la unidad económica, pero que dependían contractualmente de otra razón social (...) [o] trabajadores que laboraron por cuenta propia para la unidad económica y que cobraron exclusivamente con base en comisiones" (Inegi, 2010: Glosario, p. 4).

Conclusiones

El análisis desarrollado muestra de manera clara el creciente protagonismo que la empresa privada, sobre todo la gran empresa privada, desempeña en el desarrollo urbano de cualquier ciudad. Si bien los poderes públicos locales tienen la potestad legal de regular el uso del suelo a través de la planeación, es la iniciativa privada la que, en última instancia, financia el desarrollo habitacional, comercial y hotelero de la ciudad, imponiendo sus propios ritmos o al calor de la dinámica económica nacional e internacional. En este sentido, el desarrollo urbano de Coatzacoalcos muestra claras evidencias de la conexión local-nacional-global de la ciudad: el acelerado crecimiento urbano generado por el *boom* petrolero, su paralización con la caída del precio del crudo, un nuevo impulso gracias al desembarco de grandes empresas nacionales e internacionales y a la reactivación del crédito hipotecario (alegría crediticia que se dio a nivel mundial) y un nuevo freno, sobre todo en el desarrollo comercial y hotelero, a partir de la crisis hipotecaria global de 2008, que todavía sacude las economías estadounidense y europeas.

Ciertamente, el reciente desarrollo urbano de Coatzacoalcos ha contado con la anuencia de las autoridades municipales que, a través de diversas obras públicas y regulaciones de uso de suelo, facilitaron la construcción de viviendas y la llegada de grandes empresas. Esta colaboración o colusión entre autoridades municipales y empresa privada, si bien no siempre fue estable, nunca se vio amenazada. Únicamente las movilizaciones ciudadanas en protesta por los problemas planteados en ciertos desarrollos habitacionales, principalmente la demanda de servicios como tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, suministro de agua potable y electricidad o infraestructura educativa, llegaron a enturbiar esa relación, aunque sin mayor perjuicio para las desarrolladoras. En cuanto al desarrollo comercial y hotelero, esta cooperación ha sido plena: mientras con dinero público se construía un entorno urbano propicio (malecón y avenida Universidad Veracruzana), la iniciativa privada financiaba los hoteles y centros comerciales, gracias a lo cual las grandes cadenas hoteleras y de tiendas departamentales y de autoservicio lograron acrecentar su cuota de mercado en un proceso de expansión que se generalizó en todo el país. Se cumple así una de las premisas del capitalismo global —la necesidad de una expansión constante—, mientras para los habitantes de Coatzacoalcos este proceso supuso su acceso a nuevos bienes y servicios que elevan su estatus al nivel de otras ciudades y regiones del país y del mundo.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, los cambios experimentados supusieron la creación de un nuevo centro urbano-comercial alejado del centro tradicional y dotado de una nueva imagen de modernidad a través de la implantación de nuevos centros comerciales, imagen que también se ha tratado de modificar mediante el impulso a la actividad turística. Es a través del estímulo a estas actividades comerciales y turísticas que las autoridades municipales han tratado de liberarse de la dependencia petrolera, aunque ésta continúa presente en términos de empleo asalariado y de derrama económica vía salarios. La generación de empleos es un

aspecto positivo de la reestructuración económica emprendida, pero a costa de un auge del autoempleo, del empleo subcontratado y de una brecha salarial cada vez mayor respecto del sector petrolero.

Queda por valorar el impacto que la llegada de las grandes empresas ha tenido en el pequeño comercio, así como el efecto que el desarrollo urbano, principalmente sobre dunas costeras, ha tenido en el ecosistema local. ©EURE

Referencias bibliográficas

- BBVA Research (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria). (2011). *Situación inmobiliaria México*, julio 2011. En <http://www.bbvaesearch.com/>
- Benko, G. (2000). Estrategias de comunicación y marketing urbano. *EURE*, 26(79), 67-76. En <http://www.eure.cl/numero/estrategias-de-comunicacion-y-marketing-urbano/>
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29(86), 37-49. En <http://www.eure.cl/numero/como-modelar-el-desarrollo-y-la-dinamica-de-la-ciudad-latinoamericana/>
- Casado, J. M. (2008). Crecimiento demográfico en localidades urbanas, 1990-2005. En J. R. Hernández & M. Bollo (Coords.), *Caracterización y diagnóstico para el ordenamiento ecológico general del territorio (POEGT)* (pp. 270-289). En http://www.semarnat.gob.mx/ques-semarnat/politica_ambiental/ordenamientoecologico/Documents/documentos_bitacora_oegt/bases_tecnicas/poegt_etapa_i_ii_caracterizacion_2.pdf
- Castells, M. (1997). *La era de la información: economía, sociedad y cultura*. Tomo I. Madrid: Alianza.
- Comisión Nacional Coordinadora de Puertos (CNCP). (1975). *Plan director de desarrollo metropolitano: Coatzacoalcos*. México D.F.: Secretaría del Patrimonio Nacional (SPN)-Comisión Nacional Coordinadora de Puertos (CNCP).
- Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2011). Programa anual de créditos y subsidios para vivienda y Estadísticas de vivienda (<http://www.conavi.gob.mx>). Consulta: 15/07/11
- Cornejo, I. (2007). *El lugar de los encuentros. Comunicación y cultura en un centro comercial*. México: Universidad Iberoamericana.
- De Mattos, C. A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? *EURE*, 28(85), 5-10. doi: 10.4067/S0250-71612002008500001
- De Mattos, C. A. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En A. I. Geraiges de Leomos, M. Arroyo & M. L. Silveira (Coords.), *América Latina: cidade, campo e turismo*. São Paulo: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (Clacso). En <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/leomos/03mattos.pdf>
- Dicken, P. (1992). *Global shift: The internationalization of economy activity*. New York: Guilford.
- Duhau, E. & Giglia, A. (2004). Espacio público y nuevas centralidades. Dimensión local y urbanidad en las colonias populares de la Ciudad de México. *Papeles de Población*, 41 (julio-sept.), 167-194. En <http://redalyc.uaemex.mx/pdf/112/11204106.pdf>
- Duhau, E. & Giglia, A. (2007). Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la ciudad de México: del microcomercio al hipermercado. *EURE*, 33(98), 77-98. En http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2007/03/EURE_98_05_DUHAU.pdf

- Esquivel, M. T., Maya, E. & Cervantes, J. (2005). La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 9(194) (21). En <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-21.htm>
- Garza, G. (1992). *Desconcentración, tecnología y localización industrial en México: los parques y ciudades industriales, 1953-1988*. México D.F.: El Colegio de México.
- Garza, G. (2003). *La urbanización de México en el siglo XX*. México D.F.: El Colegio de México.
- Gobierno del Estado de Veracruz (GEV). (2005). *Actualización del programa de ordenamiento urbano de la zona conurbada Coatzacoalcos-Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río-Ixhuatlán del Sureste*. México: Autor.
- Hiernaux, D. (1999). Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. *EURE*, 25(76), 57-78. En <http://www.eure.cl/numero/los-frutos-amargos-de-la-globalizacion-expansion-y-reestructuracion-metropolitana-de-la-ciudad-de-mexico/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2010). Glosario. *Censos Económicos 2009*. México: Autor. En <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/proyectos/censos/cc2009/pdf/glosario.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2011). *Banco de Información Económica. Indicadores económicos de coyuntura. Empresas constructoras*. En <http://www.inegi.org.mx>
- Isunza, G. & Méndez, B. (2011). Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México. *EURE*, 37(111), 107-129. En http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2011/05/EURE_111_05_ISUNZA_MENDEZ.pdf
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-20. En http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2002/12/EURE_85_01_JANOSKA.pdf
- Lindón, A. (2002). Trabajo, espacios de vida y cotidianidad. La periferia oriental de la Ciudad de México. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 6(119) (56). En <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn119-56.htm>
- Lulle, T. & Paquette, C. (2007). Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis latinoamericanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(2), 337-361. URL estable: <http://www.jstor.org/stable/40315245>
- Martínez, N., Sánchez, M. T. & Casado, J. M. (2006). Istmo de Tehuantepec: un espacio geoestratégico bajo la influencia de intereses nacionales y extranjeros. Éxitos y fracasos en la aplicación de políticas de desarrollo industrial (1820-2002). *Investigaciones Geográficas*, 49, 118-135. En http://www.igeograf.unam.mx/web/sigg/docs/pdfs/publicaciones/inves_geo/boletines/49/b49_art379.pdf
- Ortiz, A. (1995). *Política económica de México, 1982-1994. Los sexenios neoliberales*. México, D.F.: Nuestro Tiempo.
- Paquette, C. (2007). Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano de la Ciudad de México. *Trace*, 51, 44-55. En <http://trace.revues.org/641>
- Parnreiter, C. (2002). Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global. *EURE*, 28(85), 89-119. En http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2002/12/EURE_85_05_PARNREITER.pdf
- Petróleos Mexicanos (Pemex). (2009). La nueva refinería de PEMEX se construirá en Tula, Hidalgo. *Boletín*, 157 (12 de agosto). En <http://www.pemex.com/index.cfm?action=news§ionid=8&catid=40&contentid=20775>

- Presidencia de la República (2011). *V Informe de Gobierno, México*. En http://quinto.informe.gob.mx/archivos/anexo_estadistico/pdf/est_nac_economia.pdf
- Ruiz, J. (1994). Promesas y saldos de un proyecto hecho realidad (1907-1940). En L. Reina (Coord.), *Economía contra sociedad. El Istmo de Tehuantepec 1970-1986* (pp. 25-167). México: Editorial Nueva Imagen.
- Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), México. (2009, 2010). *Estado actual de la vivienda en México 2009/2010*, México, D.F.: Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C. (Cidoc) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
- Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol)/Consejo Nacional de Población (Conapo)/Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2007). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005*. México, D.F.: Autores.
- Segura, J. & Sorroza, C. (1994). Una modernización frustrada (1940-1986). En L. Reina (Coord.), *Economía contra sociedad. El Istmo de Tehuantepec 1970-1986* (pp. 169-334). México: Editorial Nueva Imagen.
- Toledo, A. (1995). *Geopolítica y desarrollo en el Istmo de Tehuantepec*. México: Centro de Ecología y Desarrollo, A.C.
- Veltz, P. (1999). *Mundialización, ciudades y territorio*. Barcelona: Ariel.