Poderosos impulsos expansivos hacen de Villahermosa una ciudad cada vez más difusa (PARTE II)

1. El municipio de Centro en el contexto estatal, importancia y conflictividad

La PARTE I de este trabajo alude a las fuentes de datos y metodología utilizada en ejercicios numéricos propios, pensados para obtener parámetros e indicadores relacionados con el espacio urbano de la ciudad de Villahermosa: ocupa el 17.67% (diecisiete punto sesenta y siete por ciento) del territorio del municipio de Centro, con densidad de 1,597 hab/km^2. Si se suman los centros metropolitanos y corredores regionales el porcentaje de "suelo urbano" -que en realidad no lo es- alcanza el 25.93% (veinticinco punto noventa y tres por ciento) del municipio y densidad de 1,398 hab/km^2.

Como parámetros comparativos a los de la parte inicial pueden estimarse los coeficientes de población estatal y municipal, que para el caso, el "Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, Tabasco, 2023"[(1)] (**PMDU Centro 2023**), divulga la superficie y población municipal al año 2020, resultando 424 hab/km^2 (cuatrocientos veinticuatro habitantes por kilómetro cuadrado), valor que cuadruplica el promedio de Tabasco.

Imagen 1. Origen de los datos en el PMDU Centro 2023 y cálculo de la densidad de población municipal

Con el número de habitantes al año 2020 citado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2023, se obtiene una densidad poblacional de 424 hab/km^2, coeficiente 4.36 veces superior que el parámetro estatal de 97.1 hab/km^2

Tabla 1. Caracterización del municipio de Centro, Tabasco 2022

Entidad administrativa	Centro, Tabasco	
Superficie municipal en kilómetros cuadrados (km2)	1,612 km2	
Cantidad de población desagregada por edad y sexo, y vivienda	Total: 683,607	Viviendas
	Hombres: 330,080	197,638
	Mujeres: 353,527	
Nombre y población de la cabecera municipal	Villahermosa	
	340,060 habitantes	

Al comparar el resultado previo en el "Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco" [(2)] (**PEOTDUT**), este instrumento indica 393.7 hab/km^2.

Imagen 2. Información del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco

Lamentablemente es necesario hacer otra puntualización sobre la deficiente calidad de la información que se publica en fuentes oficiales, inclusive en los instrumentos regulatorios del Estado de Tabasco y sus municipios.

La superficie municipal de Centro que indica la *"**Tabla 45.** Densidad de población, 1990-2020"*: **1,723.1 km^2** representa un error en exceso por 111.1 km^2 respecto a la magnitud de **1,612 km^2** publicada en el **PMDU Centro 2023**; esto último coincide con otras publicaciones del Gobierno del Estado.
https://tabasco.gob.mx/centro

Tabla 45. Densidad de población, 1990-2020

Estado Región Municipio	Superficie municipal	Densidad de población (Hab/km2)			
		1990	2000	2010	2020
Tabasco	**24,737.8**	**60.7**	**76.5**	**90.5**	**97.1**
Balancán	3,576.9	13.8	15.2	15.9	16.4
Cárdenas	2,049.2	84.2	106.0	121.3	118.7
Centla	2,692.4	26.0	32.8	37.9	40.0
Centro	1,723.1	224.5	302.0	371.6	396.7
Comalcalco	768.2	183.9	214.3	251.0	279.7
Cunduacán	598.7	143.1	174.3	211.1	229.2
Emiliano Zapata	593.0	37.5	45.5	49.8	54.3
Huimanguillo	3,718.6	36.5	42.6	48.3	51.3
Jalapa	592.2	48.0	55.5	61.4	63.7
Jalpa de Méndez	369.7	154.9	185.9	225.5	246.6
Jonuta	1,644.8	13.4	16.9	17.9	18.7
Macuspana	2,428.5	43.3	55.2	63.1	65.3
Nacajuca	535.2	94.9	150.0	215.0	280.8
Paraíso	407.8	143.2	173.5	212.4	237.2
Tacotalpa	735.1	44.9	56.2	63.0	65.2
Teapa	421.1	84.3	108.8	127.2	139.4
Tenosique	1,883.2	25.3	29.6	31.3	33.1

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990 a 2020.

Poderosos impulsos expansivos hacen de Villahermosa una ciudad cada vez más difusa (PARTE II)

Continuando con el **PEOTDUT** como fuente informativa, en la siguiente tabla se despliegan los factores que intervienen en el cómputo de la densidad de población estatal y por municipio (superficie y población); los resultados se muestran en orden descendente:

Anotaciones:

* Para la formulación de la **Tabla-1** se aplicó la corrección de la superficie del municipio de Centro.

** La superficie de Tabasco 24,626.6 km^2 es la ponderación de los valores contenidos en la ***"Tabla 45."***, aplicando la corrección del municipio Centro.

*** Superficie del Estado según diversas fuentes de información: ¡¡¡¡¡Uffffff!!!!!

24,626.6 km^2	Ponderado en este documento
24,737.8 km^2	**PEOTDUT**, "Tabla 45.", pág. 206
24,661.0 km^2	**PEOTDUT**, numeral 5.3.1.1., pag. 233
24,730.0 km^2	**INEGI**,https://cuentame.inegi.org.mx/descubre/conoce_tu_estado/tarjeta.html?estado=27
25 mil 470 km^2	**Gobierno del Estado** https://invest.tabasco.gob.mx/media/landing-page/Perfil_del_Estado_1.pdf

Tabla-1. Densidad de población por municipios del Estado de Tabasco

Municipio	Superficie (km^2)	Población (Inegi 2020)	Densidad (hab/km^2)
Centro	* 1,612.0	683,607	**424.1**
Nacajuca	535.2	150,300	**280.8**
Comalcalco	768.2	214,877	**279.7**
Jalpa de Méndez	369.7	91,185	**246.6**
Paraíso	407.8	96,741	**237.2**
Cunduacán	598.7	137,257	**229.3**
Teapa	421.1	58,718	139.4
Cárdenas	2,049.2	243,229	118.7
Macuspana	2,428.5	158,601	65.3
Tacotalpa	735.1	47,905	65.2
Jalapa	592.2	37,749	63.7
Emiliano Zapata	593.0	32,181	54.3
Huimanguillo	3,718.6	190,885	51.3
Centla	2,692.4	107,731	40.0
Tenosique	1,883.2	62,310	33.1
Jonuta	1,644.8	30,798	18.7
Balancán	3,576.9	58,524	16.4
Tabasco	**** 24,626.6**	**2'402,598**	**97.5**

En la **Tabla-1** se aglutina una región de seis municipios con densidades de población mayores a 200 hab/km^2 (Centro, Nacajuca, Comalcalco, Jalpa de Méndez, Paraíso y Cunduacán) que forman el núcleo más dinámico de la industria extractiva y de servicios -abarca la refinería "Olmeca"-; cubre tan solo el 17.42% del Estado de Tabasco pero concentra el 57.14% de su población. Para entender sus efectos y a manera de cierre de este apartado, transcribo parte del diagnóstico del **PEOTDUT** sobre Villahermosa:

> *"La zona metropolitana no cuenta con un instrumento o estrategia en materia ambiental que relacione el comportamiento hídrico de Centro y Nacajuca, con el crecimiento de los asentamientos humanos, particularmente los que se encuentran en situación de irregularidad.*
>
> *El crecimiento urbano tiene deficiencias en la dotación de equipamiento y servicios en las localidades Playas del Rosario y Parrilla II, además del crecimiento del área urbana de Villahermosa y las localidades de Nacajuca vecinas a la ciudad.*
>
> *La alta concentración de población sin una visión integral de ciudad, ha generado que las zonas periféricas y localidades externas a Villahermosa se han convertido en zonas habitacionales de mayor densidad de vivienda lejos de los centros de trabajo, sin vinculación con equipamiento y servicios, ni con transporte público eficiente; en estas condiciones destacan las localidades Parrilla II y Playas del Rosario, entre otras, en las que su población ocupada debe invertir tiempo de traslado al trabajo y de regreso a la vivienda."*

2. El contexto social del desbordamiento urbano, selección de un caso de estudio

La irracionalidad en el crecimiento de los asentamientos humanos en general y los espacios urbanos en particular puede catalogarse como una verdadera emergencia social. Urge el tránsito de la desorganización -a veces inducida- a mecanismos que garanticen la habitabilidad, sustentabilidad y sostenibilidad de los propios asentamientos y sobre todo el respeto a los derechos humanos, protección al medio ambiente, sano desarrollo demográfico, progreso socioeconómico y en general, todas las garantías individuales y sociales consignadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

No asumir que es posible el establecimiento de políticas públicas de ordenamiento territorial que produzcan condiciones mínimamente dignas y equitativas para toda la ciudadanía, es tanto como aceptar que Tabasco está condenado a perpetuidad al subdesarrollo, la pobreza y la marginación de la mayor proporción de sus habitantes.

Es un hecho cierto, irrefutable e inevitable que la gran mayoría de los asentamientos humanos tienden a su ensanchamiento -aunque excepcionalmente ocurre el proceso inverso-, por lo que es esencial conocer el origen de los factores y situaciones que conducen a su ampliación, que desde ya podemos decir son multifactoriales e interdisciplinarios. En este documento se propone identificar los elementos que impulsan la dispersión de la urbe, que a mi juicio se encuentran estrechamente relacionados entre sí y por lo tanto es factible plantear soluciones que resuelvan o mitiguen la problemática de forma integral. Pueden considerarse inicialmente al menos las siguientes causas:

Naturales
- Aumento poblacional (demografía)
- Geografia e hidrografia

Económicas
- Especulación inmobiliaria y desmantelamiento de la propiedad social
- Actividades productivas

Gobernanza
- Orientación de las inversiones
- Regulación permisiva

Para identificar los factores y circunstancias que producen los fenómenos dispersivos que hace de Villahermosa una ciudad cada vez más difusa, a continuación se describe en líneas generales la situación del ***Distrito Urbano X. Las Gaviotas,*** (en adelante **"Las Gaviotas"**), como ejemplo del espacio urbano compacto relativamente reciente. Inició su crecimiento a principios de los años 70´s de manera gradual y controlada en determinados sectores, en tanto que en ciertos sitios aparecieron asentamientos irregulares a costa de la desecación de los cuerpos de agua; las consecuencias fueron severos eventos de inundación que afectaron **"Las Gaviotas"** inclusive en el más reciente del año 2020.

Croquis-1. Se representan el perímetro del ***Distrito Urbano X. Las Gaviotas*** y sus elementos relevantes: rasgos naturales -cuerpos de agua y áreas bajas inundables-, rasgos artificiales -vialidades primarias- y también características de tenencia de la tierra que involucra un núcleo ejidal. Los indicadores esenciales con cifras del Censo de **INEGI** 2020 son:

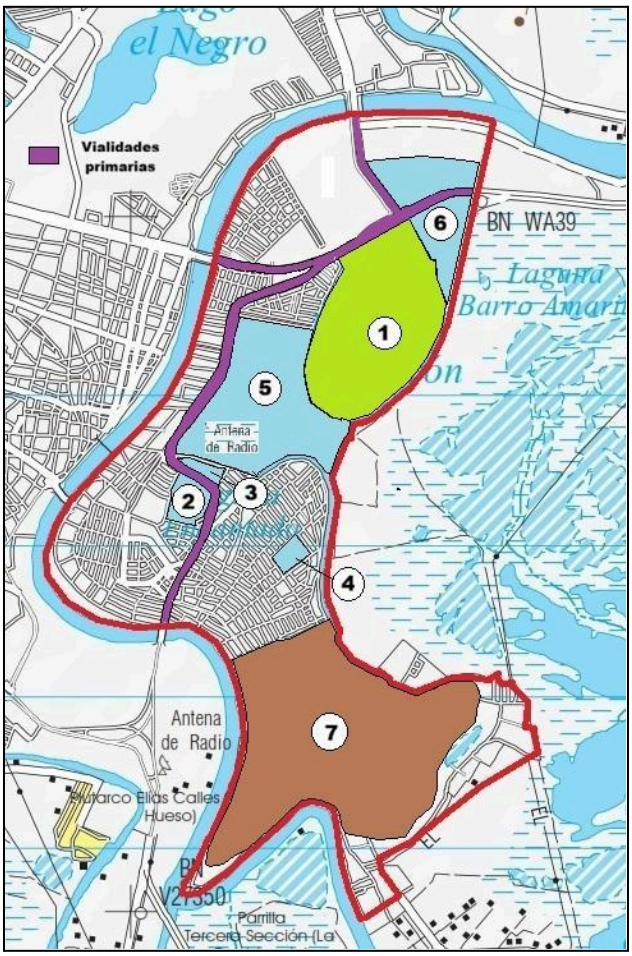
- Población: 62,286 habitantes
- Superficie: 8.22 km^2
- Densidad: 7,577.37 hab/km^2

Áreas Naturales Protegidas	Hectáreas
1 Parque Estatal Laguna del Camarón	**83.0**

Cuerpos de agua	Hectáreas
2 Laguna Encantada	6.5
3 Laguna El Sacrificio	2.0
4 Vaso regulador San José	2.2
5 Área inundable Radiodifusora	63.0
6 Área inundable La Manga	38.0
Total	**194.7**

Núcleos agrarios	Hectáreas
7 Ejido 41 Las Gaviotas	**172.0**

Suma cuerpos de agua y núcleos agrarios	**366.7**



Fuente: Construcción propia con base en el plano topográfico municipal del **INEGI**[/1] y aproximación del polígono en plano de zonificación del **PMDU Centro 2023**[/2], información abierta de **Registro Agrario Nacional**[/3] y **CONABIO**[/4].

[/1] *https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/geografia/imagen_cartografica/map_top_municipal/794551130018_geo.pdf*

[/2] *PLANO ZONIFICACIÓN SECUNDARIA ZS 0, OCTUBRE, 2023, IMPLAN, CENTRO, TABASCO*

[/3] *https://sig.ran.gob.mx/sigKML.php*

[/4] *http://geoportal.conabio.gob.mx/metadatos/doc/html/anpest20gw.html*

La representación esquemática en el **Croquis-1** favorece el reconocimiento de al menos los siguientes componentes de "**Las Gaviotas**", tanto de origen natural como artificial:

1.- Área Natural Protegida: 83.0 has (ochenta y tres hectáreas).
2.- Cinco cuerpos de agua (2 lagunas, 1 vaso regulador y 2 áreas bajas inundables) con acumulado de 194.7 has (ciento noventa y cuatro punto siete hectáreas).
3.- El polígono de un núcleo agrario ejidal: aproximado de 172.0 has (ciento setenta y dos hectáreas).
4.- El derecho de vía de la carretera federal MEX-186 y Av. Luis Donaldo Colosio Murrieta.

3. Causas de la expansión descontrolada de las manchas urbanas en Tabasco

El análisis del caso concreto relativo a la expansión de **"Las Gaviotas"** permite enunciar y describir brevemente algunos factores y circunstancias que facilitan y promueven el desbordamiento de las ciudades; en mi opinión son relevantes las siguientes:

Naturales

- Demografía. La población de **"Las Gaviotas"** aumentó en el periodo 2000 a 2020 en un 27.22%, acorde con la ponderación que se propone en la PARTE I de este ensayo; es el Distrito de la zona compacta de Villahermosa que muestra el mayor aumento de población, por encima de Casablanca y Laguna de las Ilusiones, en tanto que en seis Distritos el número de habitantes disminuyó en el mismo lapso.
- Geografía. Su ubicación en la margen derecha del Río Grijalva la separa del núcleo denso de Villahermosa al interior de la isla; sin embargo, su proximidad al Centro Histórico, las instalaciones administrativas del Gobierno del Estado y la zona comercial tradicional del centro de la ciudad lo hace un sitio estratégico de alta demanda para uso habitacional, comercial y de servicios.
- Hidrografía. El "Parque Estatal Laguna El Camarón" y las áreas bajas sujetas a inundaciones (Radiodifusora y La Manga) forman parte integral del sistema lagunar "Los Zapotes" siendo las más importantes las lagunas "Barro Amarillo", "Cascajal" y "El Cuhy", cuyos niveles y funcionamiento dependen del arroyo "Zapote I" y conjuntamente reciben y regulan los excedentes del cauce de alivio Los Zapotes- Don Julián.

Económicas

- Especulación inmobiliaria. Si bien es un fenómeno consustancial al sistema de libre mercado, se torna contrario al interés público cuando el Estado abandona sus atribuciones y responsabilidades. En este sentido, es plausible uno de los planes propuestos en el **PEOTDUT** que indica: *"8.3.1.12 Estrategia 12: Adquisición de suelo para constituir y gestionar futuras reservas territoriales para el desarrollo de vivienda".*
- Desmantelamiento de la propiedad social. Uno de los polígonos que originalmente estaba destinado al área parcelada del **"Ejido 41 Las Gaviotas"**, prácticamente fue engullido por la mancha urbana, inicialmente como asentamientos irregulares que posteriormente se convirtieron en sectores: "El Monal", "Armenia", "Coquitos", etc.
- Actividades productivas. No se aprecia al interior y en el entorno de **"Las Gaviotas"** la existencia de actividades económicas que demanden grandes extensiones de terrenos que puedan clasificarse en usos tales como *"Agropecuario"* o *"Industria"* (ligera, mediana o pesada), aunque en la carta de zonificación del **PMDU Centro 2023** se utiliza *"Ecoturismo"* para simular la inclusión de las áreas inundables al ámbito urbano.

Gobernanza

- Orientación de las inversiones. Los recursos públicos invertidos en la infraestructura de servicios básicos (agua potable, drenaje, electrificación, equipamiento) que se destinaron y ejercieron en **"Las Gaviotas"** durante las administraciones de los Gobernadores Leandro Rovirosa Wade (1977-1982) y Salvador Neme Castillo (1989-1992), produjeron mejores condiciones de habitabilidad, lo que favoreció su consolidación y mejoró la calidad de vida de los residentes.
- Regulación permisiva. Son motores del desbordamiento de la mancha urbana de Villahermosa: los límites difusos de los Distritos periféricos, la formulación complaciente de los reglamentos de zonificación que genera compatibilidades artificiales de los usos de suelo, aunado a la discrecionalidad por parte del Municipio en la asignación y modificación de dichos usos.

4. Reminiscencias mercantilistas del S. XVI en la regulación actual de usos de suelo

La carta de usos de suelo publicada por el Municipio de Centro en diciembre de 2025 [3] asigna uso de suelo *"AC-Área de Conservación Ecológica"* a toda la superficie acotada por el límite oriental del ***Distrito Urbano X. Las Gaviotas*** y el bordo de protección del sistema lagunar "Los Zapotes". La superficie estimada es de **160 has** (ciento sesenta hectáreas) y su nivel aproximado oscila entre **3-6 m.s.n.m.m** (tres a seis metros sobre el nivel medio del mar), lo que indica claramente que se trata de suelos no urbanizables.

Imagen 3. Carta de uso de suelo de Villahermosa 2025[3]

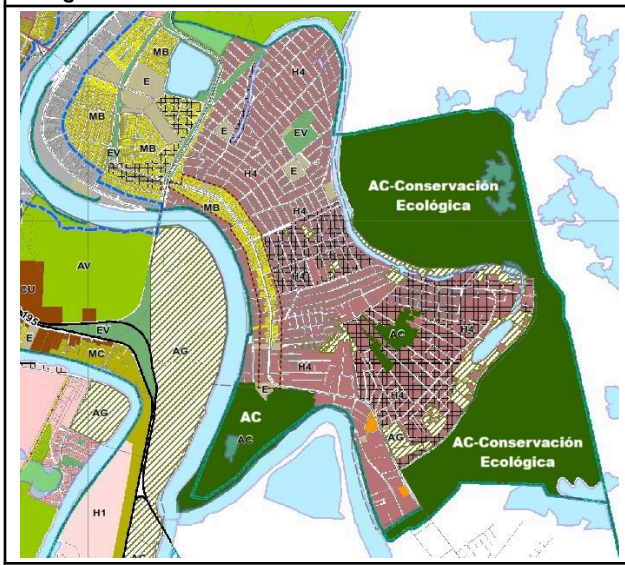
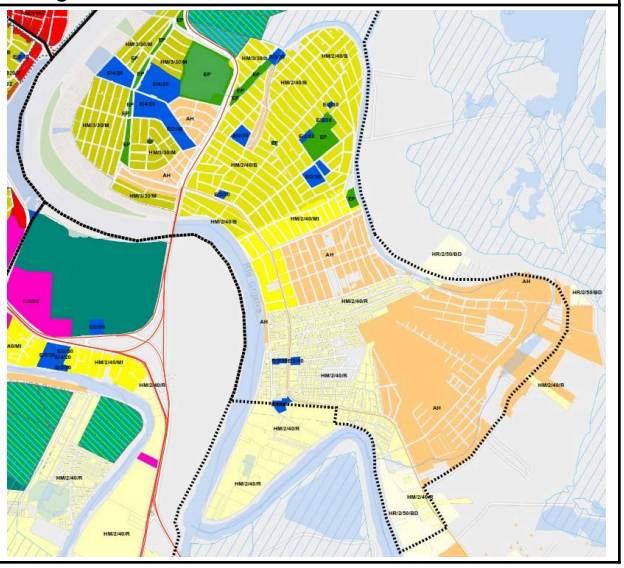


Imagen 4. Plano de zonificación secundaria 2023[4]



El plano de zonificación secundaria publicado en octubre de 2023 [4] (actualmente derogado), excluía dichos terrenos del polígono del Distrito Urbano y sólo un número ínfimo de predios aparecían con algún tipo de uso de suelo asignado.

En apariencia es razonable la definición de *ÁREAS Y PREDIOS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA* que establece el Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco [(5)] (**"El Reglamento"**):

> ***"Artículo 2. DEFINICIONES***
> *Para los efectos del presente Reglamento, se considerarán las siguientes definiciones:*
> *...*
> *E. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:*
> *...*
> ***"VIII.ÁREAS Y PREDIOS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA:** las tierras, aguas, bosques y humedales, en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser mantenidas en sus condiciones ambientales originales."*

Sin embargo, el simple hecho de que al área en cuestión le sea asignado el uso de suelo *"Conservación Ecológica"*, la convierte en *"generadora de transferencia de derechos de desarrollo"*, que es una definición estatuida en un sistema que proviene del abrogado reglamento de zonificación del municipio de Centro publicado en 2012 y que resulta ser una poderosa herramienta de especulación financiera e inmobiliaria.

> ***"VI. ÁREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** las áreas de protección histórico patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de conservación ecológica, áreas de protección contra Inundaciones, y áreas de protección a acuíferos a las que se les establece la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo a los que hace referencia la fracción VIII del artículo 92 de la Ley, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la subclave (GTD)."*

El "Sistema de Transferencias de Derechos de Desarrollo" establecido en el Título Undécimo de **"El Reglamento"** es un tema sin duda de la mayor relevancia que merece un estudio detallado; provisionalmente baste decir que además de que crea un mercado artificial sobre las tierras no urbanizables, genera el potencial de continuar la invasión de la periferia y consecuentemente el ensanchamiento sin control de las manchas urbanas.

5. Conclusiones sobre impulsos expansivos que hacen de Villahermosa una ciudad cada vez más difusa (PARTE II)

Primera. Es razonable segregar del ***Distrito Urbano X. Las Gaviotas*** al menos **184 has** (ciento ochenta y cuatro hectáreas), 22% de su superficie, que corresponde al "Parque Estatal Laguna El Camarón" y las áreas bajas sujetas a inundaciones (Radiodifusora y La

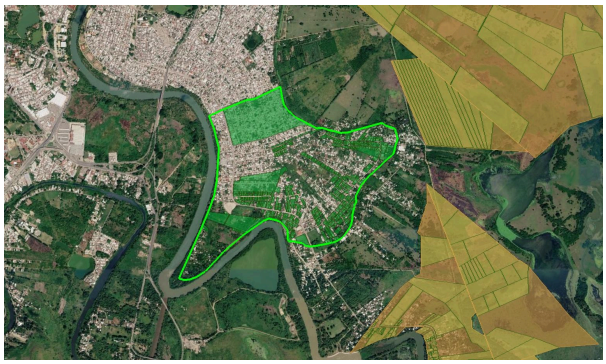
Manga) en razón de que forman parte integral del sistema lagunar "Los Zapotes". La extensión del Distrito X se reduciría a **6.38 km^2** (seis punto treinta y ocho kilómetros cuadrados) y la densidad de población aumentaría a 9,762 hab/km^2.

Segunda. La afectación al área parcelada del **"Ejido 41 Las Gaviotas"** es irreversible, como puede comprobarse en las imágenes obtenidas de la consulta en el portal del Registro Agrario Nacional(6) en diciembre de 2024. Se observa la proximidad de diversos polígonos ejidales **"Ejido 24 Triunfo La Manga"**, **"Ejido 40 La Manga"** y **"Ejido 41 Las Gaviotas"** (diferente polígono que empieza a ser lotificado), que es urgente regular conforme a los dispositivos de la Ley Agraria, antes de que se concrete su ocupación irregular.

Imagen 3. Polígono del Área Parcelada (sombreado verde)



Imagen 4. Parcelas remanentes a diciembre de 2024 (verde)



Tercera. La problemática que conduce a la centrifugación del suelo urbano de Villahermosa, requiere una regulación estricta, taxativa, que produzca efectos inmediatos en la densificación de los sectores consolidados y semiconsolidados de Villahermosa. Los cambios de uso de suelo requieren la aplicación de criterios de sustentabilidad y no únicamente el enfoque economicista que es uno de los motores de la dispersión.

Citas y Referencias

(1) **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, Tabasco, 2023**, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 27 de diciembre de 2023, Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco–IMPLAN, Ayuntamiento de Centro.

(2) **Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco**, Gobierno de Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Tabasco el 2 de abril de 2022

(3) Plano **ZONIFICACIÓN LOS DISTRITOS URBANOS DE LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA**, **Clave: ZN1 - CP - VHSA,** IMPLAN, Centro, Tabasco, Diciembre 2025 https://transparencia.villahermosa.gob.mx/doctos/files/2026/implan/CART_USO_S_CD_VHSA_C_METROP.pdf

(4) Plano **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA, Clave: ZS C1, PMDU Centro 2023**, IMPLAN, Centro, Tabasco, Octubre 2023

(5) **Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tabasco el 20 de diciembre de 2025

(6) **Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural**, Registro Agrario Nacional, https://sig.ran.gob.mx/acceso.php