

Mayorga, Juan, "México: imágenes satelitales revelan los impactos del boom inmobiliario de Oaxaca tras la nueva autopista", *Mongabay Latam*, California, Estados Unidos, 10 de marzo de 2025.

Consultado en:

<https://es.mongabay.com/2025/03/mexico-imagenes-satelitales-revelan-impactos-boom-inmobiliario-oaxaca-nueva-autopista/>

Fecha de consulta: 06/08/2025.

## **México: imágenes satelitales revelan los impactos del boom inmobiliario de Oaxaca tras la nueva autopista**

Juan Mayorga

10 Mar 2025 Latinoamérica



- *El 'boom' inmobiliario que trajo la construcción de la autopista Barranca Larga-Ventanilla genera pérdida de hábitat en playas donde anidan tortugas marinas amenazadas de extinción.*
- *Imágenes satelitales revisadas por Mongabay Latam dan cuenta del avance de la urbanización incluso en áreas naturales protegidas federales, como Chacahua y Huatulco y al menos 92 hectáreas de mangle deforestado.*
- *Las consecuencias del crecimiento de la población residente y de los visitantes por turismo también implican contaminación de las aguas y las playas.*

- *La cantidad de inmobiliarias y agentes de ventas de tierras se ha por lo menos triplicado desde la pandemia por Covid-19.*

A un año de haberse inaugurado la nueva autopista Barranca Larga-Ventanilla, la costa de Oaxaca, en el sur de **México**, atraviesa por un crecimiento urbano detonado por nuevos proyectos turísticos e inmobiliarios que amenazan ecosistemas locales como ríos, lagunas, manglares, dunas, arrecifes y distintos tipos de bosques.

Por décadas, el área fue afectada únicamente por actividades agropecuarias, habitacionales y turísticas a pequeña escala. Actualmente, el paisaje es diferente: el frente de sol y playa en el **oceáno Pacífico** de [uno de los estados más biodiversos de México](#) enfrenta un viraje acelerado hacia una economía que busca satisfacer a los nuevos visitantes y residentes.

Esta transición ha ocasionado la aparición o intensificación de problemas típicamente urbanos, desde cambios de uso de suelo para la construcción de **residencias y hoteles**, hasta una mayor perforación de pozos para extracción de agua. Otros impactos son las descargas de aguas residuales a los acuíferos dada la escasez de plantas de tratamiento, la mayor presencia de basura en áreas naturales y un aumento de la contaminación del aire, acústica y lumínica, explica Salvador Anta, biólogo con experiencia en distintos proyectos de ordenamiento ambiental en la costa.

**Mongabay Latam** constató esta situación en distintos recorridos realizados desde febrero y hasta noviembre de 2024 entre Chacahua y Huatulco. Se trata de un tramo de casi 200 kilómetros que, aunque comprende solo una tercera parte de **línea costera de Oaxaca**, concentra la actividad turística y el crecimiento urbano en la región tras la construcción de la nueva autopista, inaugurada en febrero de 2024 que une la ciudad de Oaxaca con **Puerto Escondido**. El gobierno estatal se refiere a este pedazo de la costa como el corredor turístico Chacahua-Huatulco.



Las construcciones han proliferado en la costa de Oaxaca a partir de la construcción de la nueva autopista. Foto: Juan Mayorga

Además, se realizaron entrevistas a más una veintena de actores en la región: ambientalistas, científicos, defensores del territorio, prestadores de servicios turísticos, especialistas en conservación, desarrollo sustentable y derecho agrario, además de agentes y desarrolladores inmobiliarios, comuneros, personas que han comprado tierras en los últimos meses y funcionarios públicos de los tres niveles de gobierno. Todos coinciden en que tras el anuncio de la nueva carretera y en los años de construcción, el **boom inmobiliario** está cambiando el paisaje de este tramo de la costa de Oaxaca.

Un análisis realizado por **Mongabay Latam** de imágenes satelitales capturadas entre 2008 —un año antes de que iniciara la construcción de la autopista— y 2024, dan cuenta de la **progresiva pérdida de ecosistemas costeros**, incluyendo casi **100 hectáreas de manglares**, además de la creciente urbanización de la costa.

## Puerto Escondido ya no está Escondido

El epicentro del nuevo crecimiento en la costa es Puerto Escondido, en buena medida porque es la ciudad más cercana al entronque costero de la **nueva autopista Barranca Larga-Ventanilla**.

Conectado por carreteras estrechas apenas en la segunda mitad del siglo XX, Puerto Escondido entró al nuevo milenio con una reputación turística consolidada, pero modesta.

Esto cambió el 4 de febrero de 2024, cuando se inauguró la nueva autopista que permite velocidades de hasta 110 kilómetros por hora. Esta vía rápida se inició en 2009, pero había resultado sistemáticamente frenada por [corrupción gubernamental](#), [conflictos con las comunidades locales](#) y [accidentes naturales como terremotos y deslaves](#).

La vía de dos carriles y 104 kilómetros de extensión permite ir de la ciudad de Oaxaca a Puerto Escondido en dos horas y media. En su inauguración, el gobierno federal estimó que la nueva autopista tendría un tránsito promedio diario de **4253 vehículos**.

Desde su primera temporada vacacional, la Semana Santa, la autopista recibió un uso masivo que fue notado en Puerto Escondido. Solo entre enero y mayo del año pasado se registró un **23 % más de turistas** en Puerto Escondido que en el mismo periodo del año anterior, según cifras del gobierno de Oaxaca.



Puerto Escondido, en las primeras vacaciones de Semana Santa, tras la apertura de la nueva autopista que lo comunica con la ciudad de Oaxaca, en febrero de 2024. Foto: Fredy García

No se trata solo de los visitantes temporales, sino también de los **nuevos residentes**. Desde la apertura de la autopista han proliferado los anuncios de lotes de tierra en venta. Se les puede ver desde la ciudad de Oaxaca, durante puntos clave de la autopista y después a lo largo de toda la carretera costera, ofreciendo “la casa de tus sueños frente al mar”. La cantidad de inmobiliarias y agentes de ventas de tierras se ha por lo menos triplicado desde la pandemia por Covid-19, cuando el apetito por comprar tierra en la playa de por sí ya se había disparado, calculan desarrolladores y agentes entrevistados.

“He venido a la costa con mi familia desde hace mucho, pero cuando escuché de la nueva autopista supe que iba a haber un boom, entonces me anticipé a comprar”, cuenta Javier Melgoza, un profesor residente de Oaxaca que espera de su compra el beneficio doble de disfrutar de una casa en la playa y de tener sus ahorros invertidos en un inmueble para capturar su plusvalía hacia el futuro.

Entre la nueva autopista, la ampliación en curso de su aeropuerto internacional y la visibilidad de las redes sociales, Puerto Escondido ha dejado de estar escondido.

### **Cambios de uso de suelo**

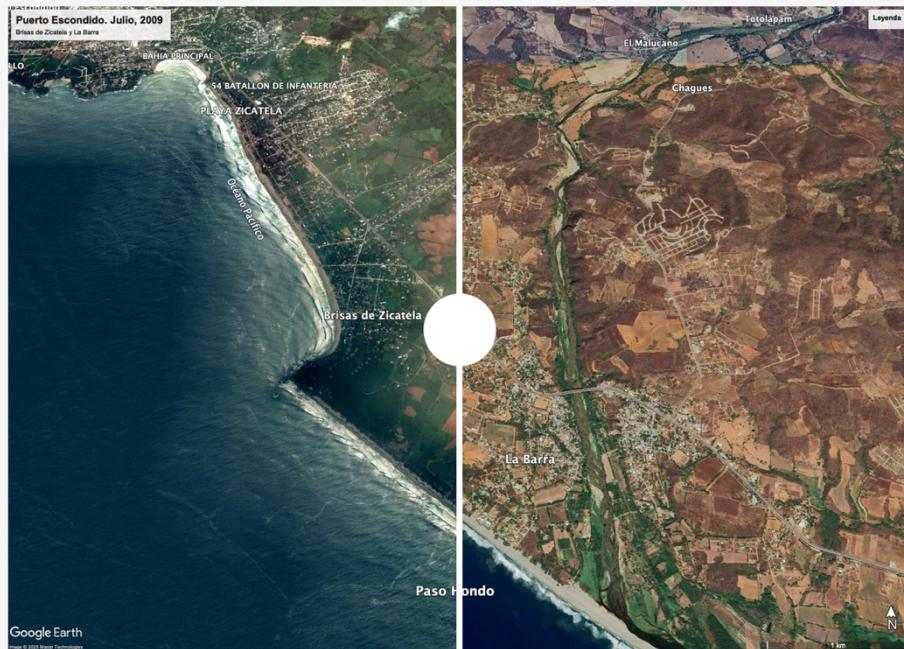
La nueva ola de desarrollo en la costa implica construir sobre suelos que hasta hace pocas décadas albergaban todavía **vegetación y fauna nativas**.

Si bien la mayor parte de la vegetación primaria fue removida en los terrenos de la costa durante la segunda mitad del siglo pasado para cultivar alimentos como limón, cacahuate, coco, plátano, papaya, maíz, ajonjolí o flor de Jamaica, las tierras de cultivo permiten parte de la funcionalidad del ecosistema original: captar e infiltrar agua o dar refugio a la fauna, por ejemplo.

Por el contrario, en las tierras urbanizadas el impacto puede ser mayor debido al recubrimiento del suelo con cemento —que interfiere con el ciclo del agua—, la falta de vegetación para regular la temperatura y la calidad del aire, o la proliferación de plagas por el descontrol ecológico de la fauna, explica el biólogo Salvador Anta.

## Puerto Escondido, Santa María Colotepec

Colonia Brisas de Zicatela y Barra de Colotepec. 2009-2024



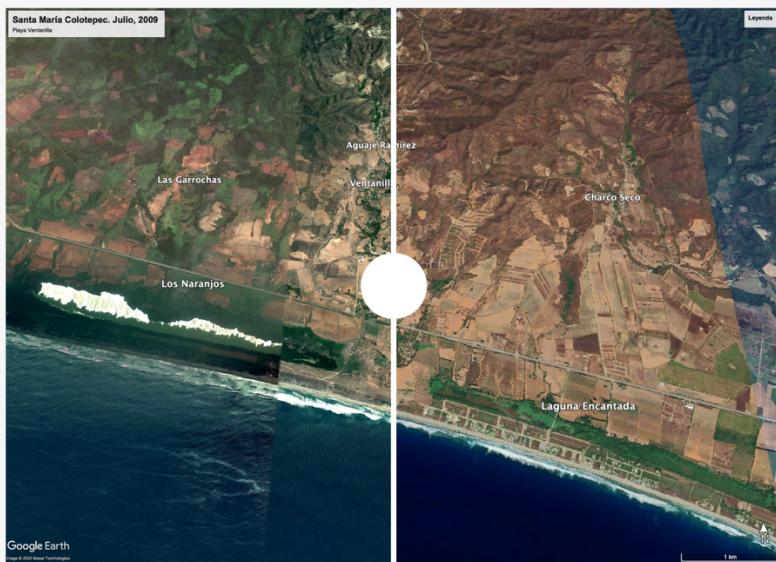
Source: Google Earth  
Realizado por: Juan Mayorga

Tanto en recorridos por tierra como en **imágenes satelitales** se observaron nuevos fraccionamientos y construcciones en curso en todos los municipios con playa en el corredor Chacahua-Huatulco. De occidente a oriente: Tututepec de Melchor Ocampo, San José Manialtepec, San Pedro Mixtepec, Santa María Colotepec, Santa María Tonameca, San Pedro Pochutla y Santa María Huatulco.

En los registros de fotografías satelitales se observa cómo fragmentos de costa llegaron al año 2000 como tierras agrícolas y se han urbanizado durante las últimas dos décadas, con una aceleración a partir de 2009, año en que se inició la construcción de la nueva autopista. Las transformaciones destacan en las playas Palmarito (San Pedro Mixtepec), Punta Zicatela, Ventanilla y Puertecito (Santa María Colotepec), Agua Blanca, Mazunte y Salchi (Santa María Tonameca) y Bajos de Coyula (Santa María Huatulco).

## Playa Ventanilla, Santa María Colotepec

Entronque de autopista Barranca Larga-Ventanilla con carretera costera.  
2009-2024

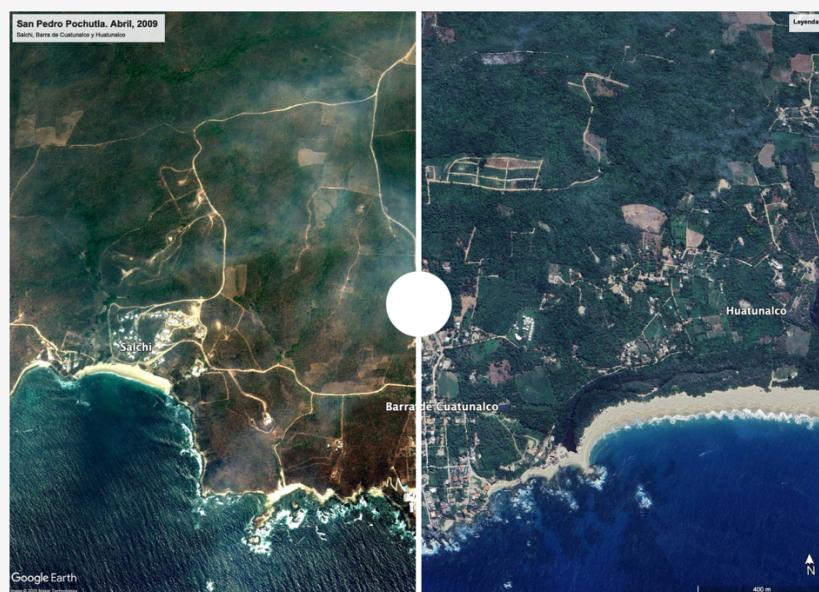


Source: Google Earth

Realizado por: Juan Mayorga

## San Pedro Pochutla

Salchi, Cuatunalco y Huatunalco. 2009-2024

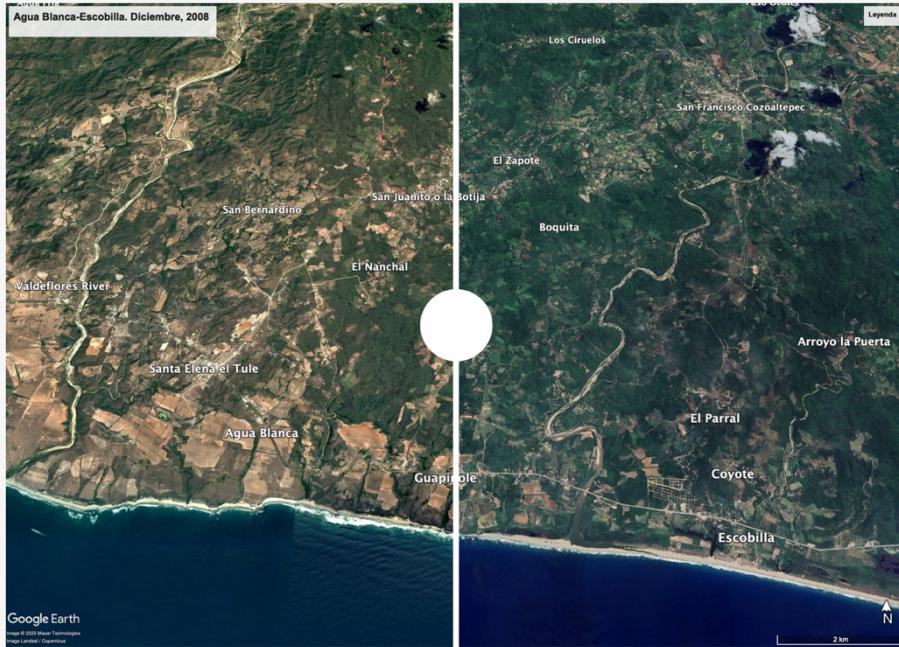


Source: Google Earth

Realizado por: Juan Mayorga

## Santa María Tonameca

Playas Santa Elena, Agua Blanca, Guapinole y Escobilla. 2008-2023



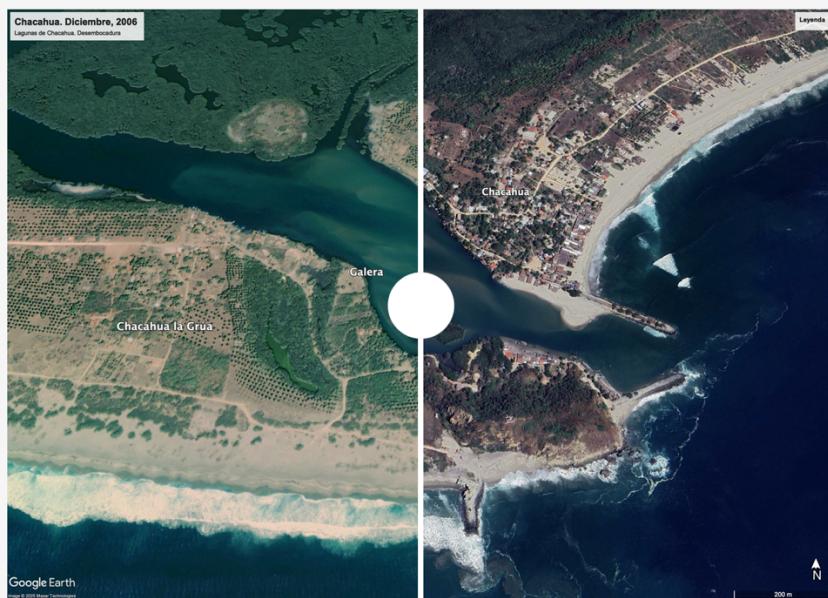
Source: Google Earth

Realizado por: Juan Mayorga

Entre los nuevos fraccionamientos y construcciones destacan aquellos dentro de Tututepec, en el Parque Nacional Bahías de Chacahua, y Huatulco, en el Parque Nacional Bahías de Huatulco, que por ser áreas naturales protegidas tienen el reconocimiento y la protección del gobierno federal.

## Lagunas de Chacahua, Villa de Tututepec

Playa de Chacahua. Desembocadura. 2006-2024

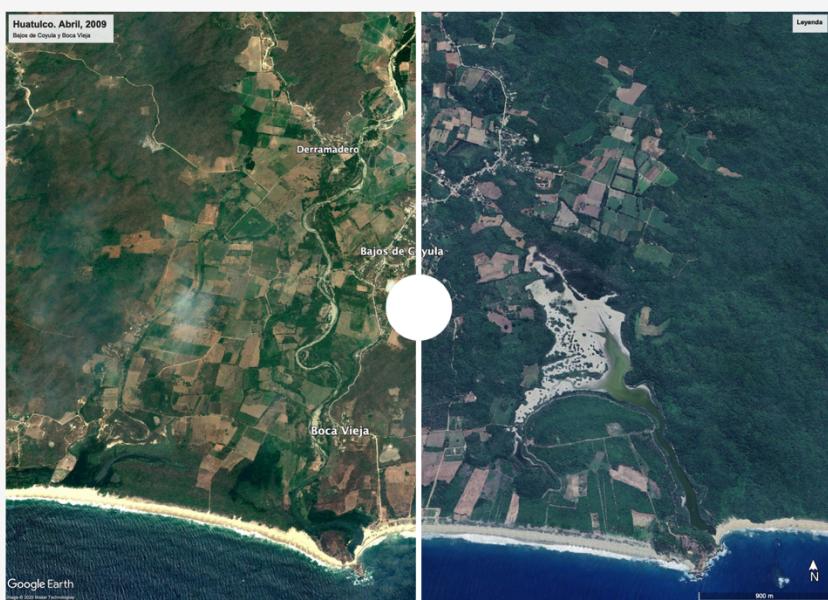


Source: Google Earth

Realizado por: Juan Mayorga

## Santa María Huatulco

Bajos de Coyula y Boca Vieja. 2009-2023



Source: Google Earth

Realizado por: Juan Mayorga

## **¿Por qué estos parques nacionales no se han librado del avance de la urbanización?**

En México, las áreas naturales protegidas son designadas por el Presidente a nivel federal o los gobernadores en las entidades federativas, quienes emiten un decreto en el que se fija el área y la categoría de protección. Sin embargo, esa designación no cambia la base legal de la propiedad y posesión de la tierra que, sobre todo en estados rurales como Oaxaca, está en manos de comunidades agrarias, explica el especialista en derecho agrario Jorge Gómez.

En la práctica, destaca el abogado, aunque existan áreas naturales protegidas incluso nombradas por el gobierno federal, a menudo la última palabra la tienen las comunidades agrarias, que son las dueñas de esas tierras y toman sus decisiones de forma autónoma en asambleas.

“Las tierras comunitarias no se podrían enajenar a privados a menos que se obtuviera el dominio pleno de la tierra, que es un procedimiento largo y complejo. Sin embargo, en lugares como la costa de Oaxaca desde hace mucho tiempo se vende (tierra) con un acta simple de posesión y eso se ha vuelto una práctica común”, afirma Gómez.



Anuncio de venta de terrenos en Santa María Tonameca. La oferta de tierras en la costa se disparó en la costa de Oaxaca luego de la apertura de la nueva autopista que conecta la costa con la capital de Oaxaca. Foto: Juan Mayorga

No obstante, el especialista agrario llama a no criminalizar a los comuneros y a estudiar el contexto social y económico de las comunidades para entender el porqué de una decisión que les implica **perder su patrimonio histórico.**

En el caso de Huatulco, por ejemplo, Erick Rodríguez, delegado del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur), explica que hubo promesas de desarrollo sucesivo del parque nacional por parte del gobierno federal que quedaron incumplidas en las últimas tres décadas, además de que **funcionarios federales utilizaron sus puestos para ocupar tierras preferenciales** para ellos, familiares o personas afines.

Las impresiones de abandono y corrupción gubernamental, presentes entre los habitantes y comuneros de Huatulco, han alimentado la idea de vender las tierras para obtener al menos una ganancia a corto plazo antes de que alguien más lo haga, asegura Rodríguez.

“En Huatulco nos hemos encontrado con supuestos dueños que reclaman derechos de tierras con papeles que les firmaron autoridades comunales dentro del área natural, pero es que ya la venta de tierras comunales con un documento cualquiera que no prueba la propiedad es tan común en la región que casi en todas las comunidades se hace al abierto y a todos les parece normal”, dice el delegado de Fonatur, quien durante los últimos tres años ha sido parte de una campaña federal para regularizar asentamientos irregulares y poner fin a la venta u ocupación ilegal de tierras.

Para muchos comuneros, la nueva oleada de gente llegando a la costa es la oportunidad perfecta de capitalizar sus tierras después de décadas estancados en una economía agrícola sin apoyo gubernamental.



Anuncio de un nuevo desarrollo inmobiliario en La Punta de Zicatela, uno de los barrios de Puerto Escondido que más rápido han crecido. Foto: Juan Mayorga

“Lo que estamos viendo en la costa es una mezcla de falta de capacidades y algo de corrupción en las autoridades locales, encontrándose con intereses económicos muy fuertes por la llegada masiva de más gente que viene a vivir o invertir”, explica Santiago Romero, **un desarrollador que llegó en 2020 a la costa** y junto con su despacho de construcción ha participado ya en una docena de obras en la costa.

Agustín Ruiz, director del Fondo Oaxaqueño para la Conservación de la Naturaleza, destaca que dentro de los municipios que integran la costa existen equipos profesionales e instrumentos técnicos de ordenamiento territorial y ecológico que podrían ayudar a contener los **impactos del nuevo boom inmobiliario en los ecosistemas costeros**. “El problema es que aún si existen, no se implementan efectivamente por falta general de un aprecio compartido de nuestros espacios naturales”, explica.

## Pérdida de manglares

Entre playa Palmarito y la sierra se atraviesa la laguna de Manialtepec, una de seis que componen el **sistema lagunar** en la costa de Oaxaca, según [investigadores mexicanos](#).

El macizo forestal que delimita y hace posible la existencia de los 18 kilómetros de longitud de Manialtepec está compuesto fundamentalmente de **manglares**, principalmente rojo (*Rhizophora mangle*) y blanco (*Raguncularia racemosa*). Estos **bosques salobres**, capaces de capturar cinco veces más carbono que los bosques terrestres según [el Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente](#), alcanzan 15 metros de altura y permiten la reproducción segura de especies de peces, camarones, iguanas y un sinfín de aves migratorias.



Manglar en la laguna de Ventanilla, en el municipio de Santa María Colotepec. Los manglares en Oaxaca han ido desapareciendo en las últimas décadas a medida que aumenta la transición de los terrenos circundantes a usos agrícolas o urbanos. Foto: Juan Mayorga

En playa Ventanilla, en el municipio de Santa María Colotepec, una laguna similar pero más pequeña se esconde entre la playa y el punto donde se unen la nueva autopista y la carretera costera. Sus aguas alojan a una sana población de mangles rojos, cocodrilos y aves.

Sin embargo, **los manglares continúan perdiéndose** en Manialtepec, Ventanilla y otros rincones de la costa de Oaxaca. “Tanto por actividades tradicionales como la agricultura o la construcción de infraestructura, o más recientes como las domésticas, inmobiliarias o turísticas, la deforestación de manglares y humedales no cesa en Oaxaca”, dice el biólogo Salvador Anta.

El programa de ordenamiento de las regiones Sierra Sur y Costa de Oaxaca ([POERT RSS-C](#)) es un instrumento de políticas de planeación para conciliar las actividades productivas con la conservación ambiental, elaborado por la organización Conservación Internacional con colaboración de los gobiernos de México y Oaxaca, publicado en 2023. Este programa estima que **la costa de Oaxaca conserva 14 000 hectáreas de manglar**. Esta superficie equivale al nuevo Parque Ecológico Lago Texcoco, en el centro de México, y a **dos veces la ciudad de Oaxaca**. Pero este universo de manglares no es más que una fracción de lo que existió antes del impacto humano, según el mismo programa.

Tan solo en el periodo de 1990 a 2020 **se perdieron 5187 hectáreas de manglares** y, a este ritmo, para 2050 podrían perderse otras 5095, según el programa de ordenamiento.

El [Global Mangrove Watch](#), una herramienta digital que ayuda a monitorear con imágenes satelitales la cobertura de manglares, confirma una pérdida generalizada de manglares en la costa de Oaxaca. Esta pérdida varía según localidades específicas, como Chacahua, Manialtepec o Ventanilla. En el corredor turístico Chacahua-Huatulco, el Global Mangrove Watch registra una pérdida de manglares de 92 hectáreas (**equivalente a casi 128 campos de fútbol**), entre 2010 y 2020, los años de los que tiene datos disponibles y que coinciden con la mayor parte del periodo de construcción de la nueva autopista.

Ante este escenario, especialistas recomiendan no sólo detener la pérdida de manglar, sino trabajar para revertirla. El POERT RSS-C recomienda restaurar el **49%** de la superficie fragmentada de manglares.

“Oaxaca necesita una estrategia de conservación, manejo y restauración de manglares. Hay capacidades, proyectos comunitarios y grupos académicos. Esto se puede hacer a partir de experiencias exitosas documentadas en la misma costa de Oaxaca”, destaca Anta. Como ejemplo, refiere a la reforestación de la laguna de Ventanilla (del mismo nombre, pero en el municipio de Santa María Tonameca), que quedó devastada tras el paso de los huracanes Paulina (1997) y Carlota (2012). Con más de 100 000 plantas de mangle plantadas, la comunidad logró recuperar casi 40 hectáreas de manglar, [uno de los casos más exitosos en el país.](#)

### **Tortugas en los patios y las albercas**

Entre las especies más impactadas por el cambio de uso de suelo en la costa oaxaqueña están las tortugas marinas. En sus casi 600 kilómetros de litoral, **Oaxaca recibe cada año cientos de miles de tortugas que vienen del mar** para excavar sus nidos en la arena, depositar ahí sus huevos y volver al océano.

A estas playas llegan al menos cuatro de las siete especies de tortugas marinas que existen. La carey (*Eretmochelys imbricata*) y laúd (*Dermochelys coriacea*), que se encuentran En Peligro Crítico según la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), además de la golfina (*Lepidochelys olivacea*) y la prieta (*Chelonia mydas*), Vulnerable y En Peligro de extinción respectivamente.



Crías de tortuga prieta (*Chelonia mydas*) avanzan hacia el mar después de haber sido liberadas por turistas con la supervisión de expertos del Campamento Tortuguero Palmarito, en el municipio de San Pedro Mixtepec. Foto: Juan Mayorga

Ante las nuevas construcciones sobre las dunas costeras, las tortugas cada vez tienen más problemas para cumplir su misión reproductiva. Al llegar a estas mismas playas que sus ancestros han visitado por millones de años, **las tortugas encuentran casas, hoteles o clubes de playa que cubren la arena en la que intentan desovar.**

“Cada vez es más frecuente encontrar tortugas adultas en los patios de las casas o las albercas de los hoteles porque eso no estaba ahí y esa siempre fue su casa”, explica María Arely Penguilly, bióloga y voluntaria en un campamento tortuguero en Bahías de Chacahua. Se trata de una de las estaciones de playa que cuidan la anidación y eclosión exitosa de tortugas marinas en las costas de México con apoyo de científicos y voluntarios.

Además, con las nuevas construcciones **los reptiles quedan expuestos a otros riesgos** por el contacto con los seres humanos, desde enfermedades por contaminación por aguas grises hasta posibles ataques de gatos o perros, las mascotas de los nuevos residentes.

Aun así, el mayor impacto para las tortugas es la creciente contaminación lumínica en las playas, afirma la bióloga Alison Raymundo, encargada del Campamento Tortuguero Palmarito, en la playa del mismo nombre. Dado que las tortugas están habituadas a orientarse con la luz de las estrellas, las luces blancas de las nuevas construcciones en la costa las confunden y las llevan a otros destinos.

“Las tortuguitas son las más afectadas porque al desorientarse se alejan del mar o simplemente quedan más expuestas a depredadores”, explica Raymundo, quien con sus compañeros ha retratado esta realidad conocida científicamente como “**fototropismo positivo**” en el documental [Noches oscuras, iluminando conciencias](#).



Tortuga atacada por perros en una playa de Bahías de Chacahua, en la costa de Oaxaca. Foto: María Arely Pengilly

### Más desechos, misma infraestructura

Además de ayudar a las tortugas marinas, Alison Raymundo participa en limpiezas del fondo marino en compañía de otros buzos de Puerto Escondido. A partir de la apertura de la nueva

autopista en febrero pasado, comenzó a notar una **mayor cantidad de basura en los arrecifes rocosos**, incluidos residuos que antes no veía, como toallas sanitarias femeninas.

Los pescadores también lo han notado. “Nosotros tenemos contenedores para la basura, pero hay quienes no los usan y nos dejan botellas, residuos de cocos, latas. Y luego nosotros nos tenemos que encargar de eso”, explica el pescador José Soriano.



Un contenedor de basura desbordado en la playa Ventanilla, en el municipio de Santa María Colotepec. La contaminación por residuos sólidos en la costa afecta a la fauna local y obliga a pobladores y organizaciones locales a realizar jornadas extraordinarias de limpia tanto en playa como en el fondo del mar. Foto: Juan Mayorga

Todos los problemas ambientales en la costa de Oaxaca coinciden con el impacto que genera la presencia humana, cuyo aumento se ha acelerado con la nueva autopista. Las **683 000 personas** que hoy habitan las regiones Sierra Sur y Costa, donde tiene influencia la recién construida carretera, representan casi la misma población que tenía todo el estado de Oaxaca al iniciar el siglo pasado.

La mayoría de los entrevistados para este reportaje coinciden en que la principal causa del impacto socioambiental negativo es la **falta de rellenos sanitarios** para el manejo adecuado de los residuos sólidos (rellenos sanitarios) y de **plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales**.

“No hay infraestructura suficiente y la poca que tenemos ya está rebasada”, asegura Manuel Martínez, fundador de SOS Puerto, una organización que en 2022 se opuso a la construcción de una torre de departamentos de más de 10 pisos en playa Bacochó, argumentando la contaminación de la laguna costera y el mar por aguas residuales provenientes de una planta de tratamiento rebasada en la playa Punta Colorada.

Esta acción más tarde evolucionaría como coalición con otras organizaciones civiles para oponerse a un proyecto gubernamental que busca desarrollar un complejo habitacional anexo al aeropuerto de Puerto Escondido, sobre Punta Colorada, que es considerada la última playa virgen del puerto.

En una revisión de los principales problemas socioambientales en los 68 municipios de las regiones Sierra Sur y Costa de Oaxaca (incluida en el [POERT RSS-C](#) de 2023), se identificó en primer lugar el **mal manejo de residuos sólidos urbanos** (el 86% de los municipios), seguido de la **contaminación de los cuerpos de agua** por el mal manejo de las aguas residuales y la basura (85%), y la **deforestación** como resultado del cambio de uso de suelo (75%).

“Los problemas son muchos y las autoridades como principales responsables están rebasadas”, afirma Agustín Ruiz, del Fondo Oaxaqueño para la Conservación de la Naturaleza, “pero las responsabilidades son de todos, el discurso sobre el valor de los recursos naturales es algo que se tiene que repetir hasta que quede claro, porque a todos nos falta mucha educación”.

**\*Imagen Principal:** Entronque de la nueva autopista con la carretera costera a la altura de la playa Ventanilla. La construcción de la autopista ha cambiado el paisaje en esta parte de la costa de Oaxaca desde su inicio en 2009 y continúa cambiándolo después de su inauguración en febrero de 2024. Alrededor de las vialidades se aprecia el “desmonte”

*(eliminación de cubierta vegetal) de terrenos para uso agrícola y nuevas construcciones.*

**Foto:** Fredy García