



## ***Despojo territorial y extractivo inmobiliario. Un estudio del megaproyecto Bosque Diamante en Jilotzingo, México***

*Land dispossession and real estate extraction  
study of the Bosque Diamante megaproject in Jilotzingo, Mexico*

**José Domingo Rafael Castañeda Olvera**

Universidad Tecnológica Fidel Velázquez, División Académica de Tecnología Ambiental, Emiliano Zapata s/n, El Tráfico, Nicolas Romero, México, México  
rafaelcastaneda7@gmail.com  
<https://orcid.org/0000-0002-3930-1674>, <https://orcid.org/0009-0008-4722-4489>

**Recibido:** 01-08-2025 **Revisado:** 08-08-2025 **Aceptado:** 02-10-2025

### **Resumen**

Una de las estrategias que el sistema capitalista ha implementado tras la crisis de sobreacumulación contemporánea ha sido ampliar su espectro de inversiones, trasladando sus modelos extractivos hacia sectores primarios como la pesca, la ganadería y la agricultura, aunque dicha ampliación ha alcanzado otras esferas como el turismo y las telecomunicaciones. En este trabajo nos centraremos en el sector inmobiliario, donde el modelo extractivo ha logrado agudizar sus mecanismos especulativos y de financiarización, conformando una red de estrategias enfocadas en agresivas privatizaciones de espacios públicos, así como en la explotación de bienes comunes de la naturaleza, fenómeno que se ha denominado extractivismo inmobiliario. El objetivo central de esta investigación es presentar un análisis de cómo estos mecanismos se han intentado implementar en el megaproyecto inmobiliario denominado Bosque Diamante en la localidad de Jilotzingo, Estado de México.

Teóricamente, esta investigación descansa en el abordaje reflexivo sobre la noción de extractivismo inmobiliario realizado por algunas y algunos pensadores latinoamericanos, sin dejar de mencionar su deuda epistémica con perspectivas como el urbanismo neoliberal y el derecho a la ciudad. Haremos uso del esquema analítico propuesto por Patricia Pintos sobre los mecanismos de este modelo extractivo, aplicándolo a nuestro estudio de caso. Concluimos que la visibilización de este proceso de despojo territorial nos ayuda a la comprensión de los profundos impactos que el extractivo inmobiliario ha traído consigo, impactos tanto en el patrimonio biocultural como en las cada vez más amplias secuelas socioambientales asociadas a estos megaproyectos inmobiliarios.

**Palabras clave:** Especulación inmobiliaria, conflictos territoriales, comunidades indígenas, derecho a la ciudad, luchas sociales urbanas.

### **Abstract**

One of the strategies that the capitalist system has adopted after the recent overaccumulation crisis is to expand its investment scope by shifting its extractive models to primary sectors such as fishing, livestock, and agriculture. This expansion has also extended into other areas, including tourism and telecommunications. In this paper, we focus on the real estate sector, where the extractive model has intensified its speculative and financialization mechanisms, creating a network of strategies that involve aggressive privatization of public spaces and exploitation of natural commons, a phenomenon known as real estate extractivism. The primary goal of this research is to examine how these mechanisms have been implemented in the large-scale real estate project known as Bosque Diamante in Jilotzingo, State of Mexico.

Theoretically, this research relies on the reflective approach to the concept of real estate extractivism developed by some Latin American thinkers, while also acknowledging its epistemic debt to perspectives like neoliberal urbanism and the right to the city. We will employ the analytical framework proposed by Patricia Pintos on the mechanisms of this extractive model and apply it to our case study. We conclude that making this process of territorial dispossession visible helps us better understand the profound impacts that real estate extractivism has caused, affecting both biocultural heritage and the increasingly broad socio-environmental consequences linked to these real estate megaprojects.

**Keywords:** Real estate speculation, territorial conflicts, indigenous communities, right to the city, urban social struggles.

## Introducción

La propuesta analítica de extractivismo inmobiliario estudia los diferentes mecanismos que las desarrolladoras, en mancuerna con gobiernos locales y federales, han venido implementando con el objetivo de maximizar la renta tanto en los territorios como en la vivienda, creando lo que más adelante analizaremos como *naturaleza idealizada*. El objetivo central de este trabajo es investigar cómo estos mecanismos y estas nuevas estrategias han buscado implementarse en el megaproyecto inmobiliario denominado *Bosque Diamante*, proyecto que salió a la luz en 2014 y que proyectaba construir un gran desarrollo inmobiliario en el municipio de Jilotzingo, Estado de México, lo que traería consigo profundos impactos ecosistémicos. La respuesta de las comunidades afectadas en la región, con el apoyo de especialistas, académicos y organizaciones civiles, generó un movimiento de resistencia que logró detener eventualmente el proyecto, pese a la continua presión de las desarrolladoras sobre las autoridades locales y estatales, así como un continuo agobio sobre las comunidades a través de prácticas intimidatorias acompañadas de violentas estrategias en los territorios como la tala ilegal y la quema intencionada.

Esta investigación se divide en tres apartados: en el primero exploraremos algunos de los planteamientos analíticos esenciales sobre la noción de extractivismo inmobiliario, destacando su deuda teórica con vertientes como el urbanismo neoliberal y el derecho a la ciudad. En un segundo apartado, haremos un seguimiento de la puesta en marcha del megaproyecto, a la par de la evolución del movimiento de resistencia comunitaria de los pobladores de Jilotzingo; para darle fuerza al contenido en este apartado, buscamos concatenarlo con un análisis del discurso tanto de los impulsores de este megaproyecto como de las principales voces de las comunidades afectadas, así como de los estudios realizados en este ecosistema que develaban la magnitud de los riesgos de llevarse a cabo. Por último, en un tercer apartado retomaremos el esquema analítico propuesto por Patricia Pintos alrededor de los mecanismos y las estrategias entretejidas por el sector inmobiliario y los poderes locales para la implementación de este modelo extractivo en los territorios, haciendo una lectura crítica de tal esquema. Cerraremos el estudio con algunas conclusiones.

Con esta investigación, buscamos sumarnos a la propuesta teórica del extractivismo inmobiliario, propuesta que, desde la academia latinoamericana, se ha ido incorporando a los análisis sobre los impactos del desarrollo urbano en diferentes territorios, así como las secuelas socioambientales de este modelo extractivo. De manera paralela, apoyamos aquellos estudios que han expuesto cómo este modelo catapultó procesos como la gentrificación, la expulsión y la migración forzada, tras la implementación de agresivos esquemas de privatización, verticalización y de loteo especulativo. Asimismo, buscamos sumarnos al debate sobre las graves afectaciones a los ecosistemas que este modelo esconde al operar bajo la lógica de la naturaleza idealizada y el aprovechamiento de bienes comunes, generando injusticias socioambientales y ecológico-distributivas de índole diversa.

## 2. Fundamentación teórica y metodológica

### 2.1 *El extractivismo inmobiliario*

Si bien el extractivismo es parte de un modelo de desarrollo que ha definido la biogeopolítica latinoamericana desde hace más de 500 años (Alimonda, 2025), la actual crisis de sobreacumulación por la que está atravesando el sistema capitalista en su conjunto ha logrado reconfigurar el modelo extractivo con nuevas dinámicas tanto de apropiación de territorios como de sobreexplotación de bienes comunes (Harvey, 2005), en un marco creciente de especulación y de novedosos mecanismos de financiarización (García-Jerez, 2019).

Resultado de esto, se han intensificado procesos como el de gentrificación, expulsión de comunidades de sus territorios y migración forzada, subalternizando a grandes núcleos poblacionales. En consecuencia, se han venido gestando diversos movimientos de resistencia en defensa de los territorios (López, 2019), los cuales han logrado visibilizar tanto la serie de impactos hacia su patrimonio biocultural como la profunda huella ecológica que este modelo trae consigo.

Algunos pensadores sostienen que esta reconfiguración del modelo extractivo debe estudiarse como una más de las estrategias que el sistema capitalista ha implementado para sortear la actual crisis de sobreacumulación por la que atraviesa (Viale, 2019; Harvey, 2014); esta estrategia consiste esencialmente en la ampliación paulatina de las fronteras extractivas a diferentes sectores productivos, como el pesquero, el forestal, el agrícola y el ganadero, abriendo la posibilidad de expandir esquemas de explotación y acumulación, sometiendo a estos sectores a ritmos productivos de alta intensidad, de la mano de un cada vez más sofisticado aparato tecnocientífico (García-Jerez, 2019).

En la esfera inmobiliaria, este modelo ha encontrado, de unos años a la fecha, un atractivo nicho de inversión que le ha permitido ampliarse bajo viejos esquemas de financiarización y especulación, estudiados bajo el paraguas analítico del urbanismo neoliberal (Pintos, 2023); pero a su vez, ha venido incorporando nuevas estrategias dirigidas particularmente al uso y al aprovechamiento de ciertos espacios públicos, los cuales son apropiados y privatizados a través de esquemas de desposesión y de exclusividad. Aunado a estas estrategias, se han ido moldeando procesos de explotación de paisajes y ecosistemas completos, para adherirse a las ofertas inmobiliarias mismas, transformándolos y adecuándolos a ciertas necesidades y disposiciones del mercado, particularmente dirigidos a sectores sociales con alto poder adquisitivo, fenómeno analizado por Pintos y Astelarra (2023) con la noción de *naturaleza idealizada*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Con la noción de naturaleza idealizada se busca dar cuenta de los procesos de transformación de ciertos paisajes naturales para cumplir los fines de marketing inmobiliario, transformaciones que han impactado en diferentes gradientes las funciones ecosistémicas de, por ejemplo, cuerpos de agua, bosques y humedales, al someterlos a la lógica instrumental del dominio, la apropiación y la explotación de estos con fines de acumulación.

A este conjunto de estrategias y mecanismos de explotación de territorios en aras de maximizar su renta, así como al aprovechamiento de bienes comunes y la puesta en marcha del proceso de naturaleza idealizada se le denomina extractivismo inmobiliario; con esta noción, se pretende analizar, por tanto, la conjunción de viejas y nuevas prácticas que han ido conformando un modelo cada vez más complejo alrededor del uso y el aprovechamiento de los territorios con fines inmobiliarios. Es un modelo, como analizaremos más adelante, esencialmente violento con comunidades vulnerables y con los bienes de la naturaleza, ya que “expulsa y provoca desplazamientos de población, aglutina riqueza, se apropia de lo público, provoca daños ambientales generalizados y desafía a la naturaleza en el marco de una degradación institucional y social” (Svampa y Viale, 2014, p. 248).

Heredera de posturas analíticas como derecho a la ciudad y urbanismo neoliberal, así como de reflexiones de clásicos de los estudios urbanos como David Harvey y Henri Lefebvre, el extractivismo inmobiliario propone crear todo un marco analítico que explore la complejidad de este modelo de explotación en el uso de la tierra bajo esquemas especulativos; que escudriñe en las nuevas fórmulas de relación que se entretujan entre actores públicos y privados, fórmulas que han permitido la privatización cada vez más generalizada de espacios públicos, sobre todo en entornos urbanos, aunque no únicamente ahí, al mismo tiempo que ha intensificado procesos como la privatización, la verticalización y el loteo especulativo (Svampa y Viale, 2014), por un lado, y de gentrificación, expulsión y migración forzada; se propone, también, estudiar las diversas estrategias que las inmobiliarias han ido confeccionando para hacer un uso cada vez más intensivo de bienes comunes de la naturaleza (García-Jerez, 2019), de paisajes y ecosistemas, al incorporarles como un elemento más en su oferta inmobiliaria, transformándolos, adecuándolos y homogeneizándolos, con una profunda y, en ocasiones, irreversible huella ecológica (Pintos y Astelarra, 2023). Así, el extractivismo inmobiliario busca rastrear en las múltiples formas en las que opera la mercantilización de la naturaleza y su incorporación como un activo más en la valorización del capital, convirtiéndola, en palabras de Svampa (2013), en un commodity más.

A esta comodificación de la naturaleza se le ha denominado también como capitalización de la naturaleza, proceso a través del cual no solo hay una destrucción planificada de algún ecosistema con fines inmobiliarios, sino que se le somete a un proceso de banalización del paisaje, es decir, a un proceso de revalorización financiera de paisajes enteros que pasan a estar sometidos a las demandas del capital y tendientes a la satisfacción de necesidades inmobiliarias de un segmento muy específico de la población, segmento que, por cierto, posee una huella ecológica significativamente alta sobre estos bienes comunes (Pintos, 2023). Este proceso de apropiación y de privatización de ecosistemas valiosos, que no son reproducibles, impacta en la vulneración de derechos colectivos a partir de los conflictos ecológico-distributivos que se generan como resultado de la afectación de estos territorios y estos ambientes, sometiéndolos, por ejemplo, a inundaciones, talando bosques, adecuando humedales, privatizando esteros y playas, y un largo etcétera.

Este fenómeno, denominado por Pintos y Astelarra como *cartografía extractivista* (2023), es aprovechado por gobiernos nacionales y locales para facilitar la implementación de una serie de mecanismos financieros tendientes a favorecer a las desarrolladoras: flexibilización de diversos esquemas de privatización de los servicios públicos, renovación de infraestructura en sitios específicos, promoción de megaproyectos urbanos a inversionistas privados, desregulación del mercado inmobiliario, entre muchos otros (Salinas-Arreourtua y Pardo-Montaño, 2018).

La puesta en marcha de esta serie de mecanismos se ha traducido de manera casi inmediata en un aumento de los precios en el mercado inmobiliario global. Algunas cifras alrededor de este fenómeno respaldan esta afirmación: entre 2015 y 2024, los precios de la vivienda en la Unión Europea aumentaron considerablemente, duplicando su valor en países como Portugal, Polonia, la República Checa e Islandia, y triplicándose en otros, como en Hungría (Katanich, 2025). En EE.UU. este fenómeno también ha estado presente: datos de la Reserva Federal aseveran que, durante los primeros trimestres de 2024, las viviendas aumentaron cerca del 13% (CBRE, 2024). Este aumento, sin embargo, presenta una escalada de costos significativa en ciudades latinoamericanas: en Buenos Aires, el arrendamiento entre 2022 y 2023 subió 126%, en Ciudad de México 52%, en Sao Paulo 51.2%, en Quito 50.9% y en Lima 46.3% (Barría, 2021), elevando los costos sociales en estos países, ya que la relación entre salario y aumento en el costo de la vivienda es significativamente más alta; algunos estudios han concluido que, en algunas ciudades latinoamericanas, el costo de la renta de viviendas requiere, inclusive, de uno a tres salarios mensuales más (Cieri, 2024), lo que ha generado una crisis inmobiliaria sin precedentes en estos países, donde la demanda de vivienda se ha incrementado exponencialmente, mientras que la oferta para sectores vulnerables ha decrecido (Salinas-Arreourtua y Pardo-Montaño, 2018).

Es decir, las secuelas de esta violenta mercantilización y de la puesta en marcha de estos mecanismos se han visto reflejadas en la radicalización de fenómenos como el desplazamiento forzado, la gentrificación y la exclusión social. Estudios sobre procesos en urbes como Buenos Aires (Rodríguez, 2021), Santiago de Chile (López-Morales, 2013), Bogotá (Quijano-Gómez, 2020) y Ciudad de México (Delgadillo, 2023) han demostrado los costos sociales que han devenido estos procesos. Pintos y Astelarra (2023) aseguran que, como resultado de este fenómeno, se ha conformado una geometría del poder entre las desarrolladoras inmobiliarias y las autoridades locales, quienes, al ser parte fundamental de la matriz desreguladora neoliberal, operan facilitando las expectativas del mercado, coordinando y conduciendo procesos de urbanización bajo lógicas extractivas.

Por tanto, si bien la noción de extractivismo inmobiliario tiene una deuda epistémica con los estudios del urbanismo neoliberal y su análisis sobre fenómenos como la financiarización y el sometimiento de la vivienda a lógicas mercantiles, la introducción de los bienes naturales a las ofertas inmobiliarias y el uso de espacios públicos para fines rentistas ha resignificado este fenómeno ex-

tractivo, ya que son procesos que han ido cobrando especial relevancia en el marco de la crisis climática contemporánea.

Es decir, el extractivismo inmobiliario debe contemplar el estudio de los viejos mecanismos de especulación y financiarización analizados a la luz de perspectivas como urbanismo neoliberal y del derecho a la ciudad, así como nuevos mecanismos orquestados desde una cartografía extractiva que ha entretijado una geometría del poder particular entre gobiernos locales y las desarrolladoras, en la búsqueda de maximizar tanto la renta de la vivienda como la explotación de los territorios, sometiéndolos, ahora, a las lógicas mercantiles extractivistas bajo esquemas de naturaleza idealizada.

En este sentido, la puesta en marcha de esta serie de nuevos mecanismos hizo que el objeto de estudio y el foco de atención pasara de analizar esencialmente a escenarios urbanos donde este modelo operaba tradicionalmente, a todo tipo de desarrollos inmobiliarios que presentaran estas características, al extender el usufructo territorial a diferentes regiones como esteros playeros, zonas boscosas, territorios dedicados a la agricultura, humedales, faldeos montañosos, etc. Las desarrolladoras, buscando ampliar sus fronteras extractivas, comenzaron a adecuar este modelo a todo tipo de territorios.

Es en este contexto que presentaremos el análisis de un estudio de caso: el megaproyecto *Bosque Diamante*, proyecto inmobiliario que se ha buscado implementar en las grandes extensiones boscosas del municipio de Jilotzingo, en el estado de México, el cual se encuentra inmerso en el gran Bosque de Agua del Valle de México.

## 2.2 Metodología

Metodológicamente, este trabajo descansa en el uso de diversas fuentes de información. Por un lado, hemos hecho una lectura crítica sobre la noción de extractivismo inmobiliario; tal lectura nos ha permitido un acercamiento teórico desde diferentes perspectivas sobre esta noción, buscando encontrar líneas argumentativas concordantes y en disonancia sobre el mismo. Si bien la noción de extractivismo inmobiliaria hereda algunas categorías analíticas de escuelas como la sociología urbana, el derecho a la ciudad y la ciudad neoliberal, los nuevos fenómenos asociados han atraído las miradas de la antropología cultural, la sociología ambiental y los estudios decoloniales, mismos que son incorporados en nuestro análisis teórico.

Por otro lado, hemos hecho un análisis histórico documental sobre la región de Jilotzingo, revisión basada en información de organismos oficiales que versan sobre las características poblacionales, ecosistémicas y culturales de la región. Asimismo, en un afán por documentar la evolución del conflicto socioambiental vinculado a la puesta en marcha del megaproyecto Bosque Diamante, hemos hecho un seguimiento periodístico del avance del mismo, desde su anuncio hasta su puesta en marcha, lo que nos ha permitido hacer, a su vez, un análisis del discurso de los actores involucrados, desde entes gubernamentales y empresariales, hasta las voces de las organizaciones comunitarias.

Por último, retomamos la propuesta analítica de Patricia Pintos sobre la caracterización de los mecanismos y las estrategias que las inmobiliarias ponen en marcha bajo el modelo extractivo. Pintos propone un esquema donde analiza las redes de relación que se entretajan entre actores públicos y privados, las estrategias financieras, políticas y comunicativas que generan, las narrativas que estructuran, entre otros más. Una lectura crítica del esquema propuesto por Pintos nos permite operacionalizar nuestro estudio de caso, donde todos estos mecanismos expuestos por la autora son observables en el avance del proyecto, desde su planeación y anuncio, hasta su puesta en marcha.

### **3. Contexto: Proyecto Bosque Diamante, Jilotzingo, México**

#### *3.1 Jilotzingo*

Conformado por los pueblos de Santa Ana, San Luis Ayucan, Santa María Mazatla, San Miguel Tecpan y Espíritu Santo, Jilotzingo es uno de los 125 municipios que conforman el estado de México. El total poblacional de este municipio no excede los 20 mil habitantes, de los cuales 45% viven en condiciones de pobreza de moderada a extrema, y cerca del 80% tiene al menos una carencia social. La población con un ingreso inferior a la línea de bienestar es de 8,373 personas (aproximadamente el 50% del total) y quienes no poseen acceso a seguridad social son de 12,509 (cifra que supera al 60% de la población) (Coneval, 2020). El salario promedio mensual gira en torno a los \$3.87 k en el empleo formal y \$3.66 k en el empleo informal, lo que lo coloca como uno de los municipios con mayores índices de pobreza y vulnerabilidad dentro de este estado (Secretaría de Economía, 2025).

Por otra parte, como resultado de su ubicación geográfica, Jilotzingo posee una gran riqueza hídrica, ya que es una zona boscosa que se encuentra inmersa entre dos regiones hidrológicas: la del Pánuco y la del río Lerma. En su territorio convergen dos reservas ecológicas: Espíritu Santo, con aproximadamente 234 hectáreas, y el Parque Estatal Otomí-México, cuya superficie se extiende por 15 municipios de la región; por tanto, un alto porcentaje de este municipio, arriba del 80%, se considera como Área Natural Protegida (ANP) (Gaceta de Gobierno, 1994).

Es una región catalogada como Monte Alto, es decir, con un tipo de suelo predominante luvisol crónico y de textura arcillosa, que lo convierte en poco recomendable para el desarrollo urbano; su suelo secundario es andosol úmbrico, un tipo de suelo derivado de la ceniza volcánica que se distingue por su alta capacidad de retención de humedad y fijación de fósforo lo que permite que el proceso de percolación sea muy alto (Gobierno Municipal de Jilotzingo, 2022).

Resultado de estas características, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Jilotzingo permaneció sin cambios desde 2003 hasta 2022, estableciendo que la construcción de conjuntos urbanos sería inviable en la región; solo 18 hectáreas del municipio fueron catalogadas como susceptibles de ser urbanizadas (Municipio de Jilotzingo, 2003). Este resguardo del bosque ha tenido



repercusiones positivas en la región, debido a la enorme capacidad de infiltración que este bosque posee.

En este sentido, Rubén Mayén, líder comunitario que asumió la presidencia municipal de Jilotzingo en la década de los años 90, aseguró que “...lo que pase en cuestión de medio ambiente en Jilotzingo repercute en todo el Valle. [Sus bosques] son grandes generadores de agua, de oxígeno y absorben muchas toneladas de bióxido de carbono” (Nochebuena, 2018).

Este sentido de preservación del bosque reflejado en documentos, así como las prácticas de preservación del mismo, no había sido alterado sino hasta inicios de este siglo, con la llegada de planes de construcción inmobiliarios en la región.

### *3.2 Megaproyecto Conjunto Urbano Bosque Diamante*

Juan Antonio Mayén fue electo presidente municipal en 2016, en una elección histórica, ya que, por primera vez, Jilotzingo sería gobernando por un partido político distinto al oficialista Partido Revolucionario Institucional (PRI) que había gobernado ininterrumpidamente el municipio por más de 80 años; sin embargo, a los cuatro meses de haber tomado posesión, el gobernador Mayén fue asesinado junto con su escolta. En su lugar, es designado Erick Javier Olivares Chávez, diputado local, quien, al momento de tomar protesta, acababa de cumplir 22 años de edad. De inmediato, valiéndose de la autonomía que le otorgaba una reforma de 2014 impulsada por el entonces gobernador del estado de México Eruviel Ávila (2011-2017) del PRI, reforma que le transfería atribuciones especiales del gobierno del estado de México a los gobiernos municipales, entre ellas, aquellas que gestionaban el desarrollo regional en materia de ordenamiento territorial y de asentamientos humanos, Olivares Chávez modifica el PMDU.

Haciendo uso de esta atribución de ley, el secretario de Desarrollo Urbano del estado de México, José Alfredo Torres Martínez, concedió al recién asignado presidente municipal la facultad para autorizar una serie de cambios en materia de ordenamiento territorial, entre los que resaltaban el de densidad poblacional, de coeficiente de ocupación, de coeficiente de utilización y la altura de las edificaciones en el municipio de Jilotzingo. Con estas modificaciones se abrió la posibilidad de justificar la puesta en marcha de proyectos inmobiliarios en la región, siempre y cuando se cumplieran los requerimientos técnicos y urbanísticos.

Sin embargo, eran aún necesarios dos documentos: el de la Opinión Técnica del cabildo y el Dictamen de impacto regional, documentos que, de alguna forma, involucrarían decisiones comunitarias. Sin embargo, en enero de 2017, nuevamente de manera autónoma, tanto el presidente municipal Olivares Chávez como el secretario de Desarrollo Urbano, Torres Martínez, emitieron una opinión favorable para aprobar el proyecto inmobiliario, pese a que el Código Administrativo del estado de México establecía que tal opinión debía emitirla la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal en consulta con las comunidades que se verían afectadas por tales desarrollos (Nochebuena, 2018).

Tras autorizar los cambios en el uso de suelo y emitir las opiniones favorables de manera unilateral, en agosto de 2017, en la Gaceta Oficial del Estado de Mé-

xico (GOEM) se publicó la autorización de la construcción del *Conjunto Urbano Bosque Diamante* en el municipio de Jilotzingo. Entre los cambios mencionados en el PMDU se encuentran los siguientes: la densidad de población pasó de tres viviendas por hectárea a 19,985; esto se acompañó de la liberación de permisos para talar 2,486,496.72 m<sup>2</sup> de bosque de encino, lo que equivaldría al derribo de 180,000 árboles para posibilitar la construcción del desarrollo en su conjunto, el cual contemplaba cerca de 20,000 viviendas y una superficie comercial y de servicios de aproximadamente 120 mil m<sup>2</sup>.

De acuerdo a lo publicado en la GOEM, esta autorización contó con el visto bueno de diversos organismos gubernamentales, desde la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat) y la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental (PAOT) respecto a la manifestación de impacto ambiental (MIA), hasta la Comisión Nacional de Agua (Conagua) sobre los planeamientos del trazo de escurrimientos naturales en una zona de alta captación de agua y la Comisión Federal de Electricidad (CFE) referente a la factibilidad del suministro de energía eléctrica. Todo ello, desde luego, bajo el aval de la Presidencia Municipal Constitucional de Jilotzingo, respecto a las modificaciones necesarias en el PMDU para la puesta en marcha del megaproyecto.

Fue una autorización fast track de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitana, realizada un par de meses antes de que el exgobernador Eruviel Ávila dejara la gubernatura estatal para convertirse en diputado federal. Es importante señalar este hecho, ya que la adjudicación del proyecto no entró a concurso, como lo marca la ley, sino que fue adjudicación directa realizada por parte del exgobernador, siendo la empresa beneficiaria *Bosque Avivia SA de CV*, la cual era comandada por los hermanos Ricardo y Francisco Javier Funtanet Mange, quienes, además de empresarios, habían ocupado cargos políticos dentro del gobierno estatal gracias a su cercanía con el grupo Atlacomulco, asociación política perteneciente al PRI en esta entidad. El peso político de esta asociación es de tal magnitud que, hasta hace un par de años, había designado a los gobernadores en el estado de México desde la década de los años 60 del siglo pasado. Ello explica por qué Francisco Javier Funtanet Mange fue secretario de Desarrollo Económico en la administración del exgobernador Arturo Montiel (1999-2005) y, posteriormente, diputado local durante el periodo de Enrique Peña Nieto (2005-2011), donde, por cierto, presidió la Comisión de Protección Ambiental.

Por otra parte, las comunidades de Jilotzingo no fueron informadas del megaproyecto y mucho menos consultadas, ya que un gran porcentaje se enteró tras la publicación en la GOEM y tras el inicio de la tala de árboles: en octubre de 2018, habitantes de los pueblos de Santa Ana y San Luis Ayucan se percatan de este hecho en el camino que conecta los poblados de Espíritu Santo con Chiluca. Es en este momento que comienza a conformarse el movimiento de resistencia de los pueblos de Jilotzingo. Escapa a los objetivos de este trabajo analizar el movimiento, pero lo traemos a colación ya que visibiliza algunos de los mecanismos implementados por la inmobiliaria y las redes de complicidad con los poderes locales y estatales.

### 3.3 *Movimiento de resistencia de los pueblos de Jilotzingo*

La conformación del movimiento de resistencia de la población de Jilotzingo ante el megaproyecto Bosque Diamante fue paulatina, aunque constante, y presentó ciertas características peculiares.

Cuando algunos pobladores se percatan de la tala de árboles, sospechan que la intención era abrir camino para iniciar la construcción de una vía que conectaría Jilotzingo con Lerma, es decir, que conectara Bosque Diamante con otro par de desarrollos: Bosque Esmeralda y Bosque Real, proyectos que, por cierto, estuvieron encabezados también por los hermanos Furtanet Mange, construidos entre 2005 y 2007 sobre un par de reservas ecológicas al surponiente de la ciudad de México, proyectos que también tuvieron serios cuestionamientos por parte de pobladores originales y organizaciones ambientales (Nochebuena, 2018).

Para contextualizar esto, es fundamental comprender el impacto socioambiental de un proyecto como Bosque Diamante en los bosques de Jilotzingo: el megaproyecto contemplaba la construcción de 20,000 viviendas (4,510 construcciones horizontales unifamiliares de 100 m<sup>2</sup> cada una con tres niveles, y 15.490 en condominio vertical con viviendas de 60 m<sup>2</sup>, en edificaciones de 10 y 12 pisos). Con este desarrollo, se quintuplicaría automáticamente el número de habitantes de Jilotzingo, pasando de 20 a 80.000. Además, el cambio de uso de suelo permitiría a la inmobiliaria disponer de cerca de 120,000 m<sup>2</sup> para la construcción de infraestructura de tipo comercial y de servicios para cubrir las necesidades del sector poblacional a quien se ofertaría un desarrollo de alta gama como este, con la infraestructura vehicular que ello implica.

Se ha calculado que el costo del proyecto superaría los 10 mmp, a los cuales habría que sumarle los 21 millones que la inmobiliaria debía pagar, según la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), como compensación por los daños ambientales (Semarnat, 2016). Sin embargo, tal compensación no beneficiaría a los pobladores de Jilotzingo directamente, ya que dicho pago contemplaba la reforestación de 237 hectáreas, pero en el Parque Nevado de Toluca, ubicado a 73 kilómetros de esta región (Nochebuena, 2018).

Tras el anuncio en la Gaceta, la comunidad organizó jornadas de información comunitaria donde se hicieron acompañar de especialistas de diferentes instituciones universitarias: la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM), la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) y la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) (AUNAM, 2019). Estas jornadas fueron difundidas en diversos medios de comunicación (Disyuntiva TV, 2019; Milenio, 2019), acompañadas de peticiones de apoyo en la plataforma change.org (Nochebuena, 2018); a la par, se desarrollaron eventos culturales con la finalidad de difundir información acerca de la importancia de la preservación del Bosque de agua y se solicitó la participación en foros en pro de los derechos de la naturaleza en la misma Cámara de Diputados local (Cámara de Diputados, 2019).

En conjunto, estas acciones lograron detener una de las estrategias que las desarrolladoras utilizan para iniciar sus proyectos: la invisibilización de las pro-

blemáticas socioambientales asociadas a la implementación de estos proyectos. Esta falta de información y de transparencia, además, permitía implementar estrategias legales corruptas entre empresarios y políticos locales, quienes constantemente se veían beneficiados gracias a mecanismos como el de la puerta giratoria y la aprobación *fast track*.

Posterior a la visibilización, el movimiento interpuso demandas de tipo legal que argumentaban los profundos impactos ecológicos de un megaproyecto como Bosque Diamante; tales acciones fueron acompañadas de organismos especializados como *Mexicanos contra la corrupción y la impunidad* y el *Centro Mexicano de Derecho Ambiental* (CEMDA). Tales acciones lograron que, el 31 de enero de 2019, el Juez Décimo de Distrito en materia de amparos declarara una suspensión judicial de la tala de los árboles en los bosques de Jilotzingo, mientras se discutía con mayor detenimiento el hilo procedimental que posibilitó tales derribos, así como la profundidad de los daños ecosistémicos que este hecho ocasionaría.

A la par, en voz de Rubén Mayén González, la comunidad redacta un documento dirigido al recientemente electo gobernador del estado de México, Alfredo del Mazo, donde se exponían los argumentos de las comunidades y de los grupos de expertos acerca de la ilegalidad del proyecto y los riesgos ambientales asociados (Hernández, 2018).

En dicho documento se resaltaban un par de puntos que, en conflictos socioambientales de este tipo, son comunes y han sido constantemente señalados: el primero es que, de acuerdo al Convenio 19 de la Organización Internacional del Trabajo, la puesta en marcha de un megaproyecto de este calibre necesariamente requiere la consulta y participación de las comunidades afectadas. Tal procedimiento es un requisito indispensable para su puesta en marcha, algo que no sucedió en este caso. En segundo lugar, el documento resalta la inexistencia de un acta de cabildo que estableciera los acuerdos entre el gobierno municipal y los líderes comunitarios respecto a los potenciales impactos del proyecto y, en todo caso, la aprobación por parte de las comunidades de tal desarrollo, lo cual hace legalmente improcedente el proyecto.

Aunado a esta serie de irregularidades legales, algunas y algunos especialistas de la región han estudiado los impactos de la puesta en marcha de este megaproyecto. Esto ha guiado las críticas vertidas sobre la MIA. En general, las MIA han recibido profundas críticas en nuestro país, ya que siguen siendo elaboradas por las partes interesadas y no por las afectadas; en voz de especialistas “... más del 90% de las MIA en este país se hacen bajo supuestos y no bajo comprobación científica” (Alessia Kachadourian, en entrevista para *Mexicanos contra la corrupción y la impunidad*, 2019). En nuestro caso, la crítica a la MIA visibilizó la total falta de rigor científico, así como un total desconocimiento de las consecuencias sinérgicas de la puesta en marcha de un proyecto de tales dimensiones, sin mencionar las afectaciones en un futuro inmediato por la intromisión de un desarrollo de este tipo en un ecosistema estratégico para la región como lo es el Bosque de Agua. Víctor Ávila, biólogo especialista en la región, afirmó:

“En aves debería haber unas 100, no seis; mamíferos, por lo menos, unas 25 especies, con varias en categoría de riesgo. No hay mención de anfibios ni reptiles, del gato montés, el armadillo, mapache, comadreja, especies de murciélagos, ardillas, cacomixtle y musaraña... Si esa es toda la información que presentaron, realmente es una burla” (Peralta, 2019).

En resumen, desde la planeación y anuncio mismo del proyecto hasta la adecuación unilateral de las bases reglamentarias y legales para poder llevarlo a cabo, pasando por el acomodo del sustento legal y los estudios que debían legitimarle, en el caso del megaproyecto Bosque Diamante hemos encontrado toda una serie de elementos que están detrás de los mecanismos y de las estrategias implementadas por los actores interesados en llevar a cabo el proyecto. Es imposible comprender estos mecanismos sin el entretrejo de poderes públicos y privados, así como una reconfiguración de políticas públicas para responder a las necesidades del mercado. La creación de una narrativa que sigue vinculando el desarrollo regional con la urbanización y el usufructo de los bienes de la naturaleza busca legitimar las formas en las que este tipo de proyecto se imponen en una comunidad, una narrativa que, como analizaremos más adelante, permite además desdeñar las respuestas de las poblaciones afectadas e, inclusive, criminalizar sus métodos de resistencia.

Estos y otros elementos serán analizados a la luz de la propuesta de Patricia Pintos, quien ha desarrollado un esquema acerca de los mecanismos extractivos que las inmobiliarias han desarrollado. Haremos una lectura crítica de este esquema, buscando analizar nuestro estudio de caso.

#### **4. Discusión. Los mecanismos del extractivismo inmobiliario**

Patricia Pintos (2023) propone una esquematización alrededor de las dinámicas que se establecen entre los actores públicos (gobiernos e instituciones) y actores privados (las desarrolladoras y el sector empresarial), dinámicas enfocadas a permitir la puesta en marcha de proyectos inmobiliarios con las características que hemos expuesto anteriormente: loteo especulativo, maximización de rentas, privatización de espacios públicos, modificación de paisajes, adecuación de bienes naturales y escenificación de la naturaleza, entre otros elementos. Es decir, viejas dinámicas analizadas por el urbanismo neoliberal (desregulación y privatización, especulación y mercantilización de la vivienda, entre muchos otros) se profundizan y se añaden otras más (la desnaturalización de ecosistemas para forzar cambios en la calificación del suelo, la privatización como estrategia de segregación, la naturaleza idealizada, entre otros más).

El extractivismo inmobiliario subsume la naturaleza al capital, somete a los territorios y a la vivienda a lógicas de especulación rentista y se genera una geometría del poder, la cual entretreje una alianza entre agentes privados y actores públicos, quienes, “al ser parte central de la matriz desreguladora neoliberal, operan como facilitadores de las expectativas del mercado, a la vez que reasignan su función primaria en cuanto a coordinar, regular y conducir los procesos de urba-

nización” (Pintos, 2023). Al ser proyectos enfocados hacia sectores con alto poder adquisitivo, profundizan fenómenos como la gentrificación, expulsión, migración forzada, etc.

Los mecanismos del extractivismo inmobiliario pueden resumirse en el siguiente esquema (Tabla 1):

Tabla 1.  
Acciones para la movilidad urbana de las infancias en contextos europeos.

Desde el sector público	Desde el sector privado	Articulaciones entre las élites política y empresarial
<p>Adecuación y reconfiguración de las políticas públicas y de la infraestructura institucional para las “necesidades” del mercado en dos variantes: 1A. Políticas públicas que valorizan inversiones de las élites empresariales. 1B. Cambios institucionales y procedimentales</p>	<p>Presencia de empresas con capacidad de actuación en múltiples escenarios (local/regional/nacional/internacional)</p>	
<p>Formalización de un cuerpo de ideas performativo y legitimador</p>	<p>Formalización de discursos publicitarios orientados a fortalecer determinados idearios y representaciones</p> <hr/> <p>Direccionamiento del mercado del suelo hacia los segmentos más dinámicos y de mayor solvencia</p>	<p>“Puerta giratoria” (Revolving door)</p>
<p>Incorporación de suelo público y/o de interés colectivo a procesos de renovación o expansión urbana</p>	<p>Desarrollos inmobiliarios ocalizados en la diferenciación de productos y capitalización de la naturaleza</p>	
<p>Labilidad de compromisos públicos frente a la presión de las élites empresariales</p>	<p>Inobservancia de los procedimientos administrativos y legales</p> <hr/> <p>Desnaturalización de ecosistemas para forzar cambios en la calificación del suelo</p>	<p>Uso del lobby para influir en las decisiones de las autoridades públicas</p>

Fuente: Elaborado con base en Schollaert (2002).

Desde su planeación y los primeros pasos de su puesta en marcha, varios de los mecanismos señalados por Pintos han sido implementados en Bosque Diamante.

Desde el sector público, se comenzaron a *adecuar y reconfigurar tanto las políticas públicas como la infraestructura institucional* (1A). Con la reforma de 2014 estipulada por el gobierno del Estado de México, reforma que le transfería atribuciones especiales al gobierno municipal respecto a la gestión del desarrollo regional en materia de ordenamiento territorial y de asentamientos humanos, legalmente se le otorgaron al recién nombrado presidente municipal, Olivares Chávez, facultades unilaterales para modificar el PMDU, modificación que permitió la transformación de la densidad de población, el coeficiente de ocupación, el coeficiente de utilización y la altura de las edificaciones, así como la liberación de permisos para talar en el bosque de encino, lo que abiertamente posibilitaría la construcción del desarrollo en su conjunto. Queda claro que, con esta serie de modificaciones, se abrió la posibilidad de justificar la puesta en marcha del proyecto. Con esta estrategia, desde el ámbito gubernamental se buscó generar escenarios de mayores márgenes de rentabilidad con beneficios directos a los agentes inversores, sin que ello haya significado la captura de las plusvalías urbanas generadas.

Este proceso se acompañó, además, de una nueva arquitectura legal, así como de necesarios *cambios institucionales y procedimentales* (1B). Pintos asevera que esto incluye desde la escisión de incumbencias y la cesión de competencias de descentralización de procesos de aprobación de emprendimientos inmobiliarios, hasta el cambio de uso de suelo, entre otros. Este último aspecto es fundamental para comprender la importancia de las MIA, ya que, pese a que el estudio del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC, 2016) indica claramente que las características del suelo boscoso lo hacen muy poco recomendable para el desarrollo urbano, organismos como la Semarnat y Conagua avalaron el cambio de uso de suelo en la MIA, pasando por alto el hecho de que el tipo de suelo secundario, suelo derivado de la ceniza volcánica que se distingue por su alta capacidad de retención de humedad y fijación de fósforo, sería profundamente afectado en su capacidad de percolación, que es una de las características primordiales que otorga este bosque: su alta capacidad de captura de agua (Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, 2019).

Además, ambos procesos (1A y 1B) se hicieron acompañar de la conformación de un cuerpo de *ideas performativo-legitimador*, narrativa cuya meta fue generar en el imaginario colectivo la legitimación del rol de las desarrolladoras como entes garantes del crecimiento ordenado, de planeaciones estratégicas con un menor impacto ambiental a las ocupaciones habitacionales desordenadas y no planeadas, así como de un modelo ideal de hacer ciudad (aunque, como hemos ya mencionado, las prácticas extractivas inmobiliarias ya no se reducen solo a territorios urbanos). Tal narrativa se puede ver reflejada en diferentes notas informativas y noticieros sobre la promoción del proyecto, desde sus primeras fases en voz de los inversores (Vilchis, 2022), hasta el exgobernador Alfredo del Mazo (Nochebuena, 2023), quien interpuso un recurso de revisión en

contra de la sentencia que frenó el proyecto en 2021, mostrando una labilidad frente a la presión de las élites empresariales.

Por último, la conformación de este discurso legitimador por parte del sector gubernamental ha puesto de manifiesto “...el concierto de intereses entre una planificación del espacio urbano valorizado por el sector privado y la aplicación de políticas públicas a la medida” (Pintos, 2023, p. 43), propiciando las condiciones ideales para la incorporación del suelo público y/o de interés colectivo a procesos de renovación o expansión urbana.

Ahora bien, el análisis que propone desde su esquema Patricia Pintos respecto a los mecanismos dependientes del sector privado, resalta el crecimiento exponencial de las inmobiliarias como resultado de las condiciones permeables facilitadas por la red creada con los poderes locales y estatales en segmentos favorables a la especulación rentista. Sin embargo, puntualiza Pintos, esta presencia de empresas con capacidad de actuación en múltiples escenarios ha generado una red de integración con empresas altamente especializadas, con conocimientos técnicos (por ejemplo, empresas dedicadas a la aplicación de polderizaciones en cuerpos de agua, al uso de tecnologías de relleno o refulado hidráulico, de tala masiva, etc.), redes que han sido clave para el desarrollo de emprendimientos en rubros múltiples (desde edificios de oficinas, de departamentos y centros comerciales hasta hoteles y centros financieros). Bosque Aviva SA de CV, comandada por los hermanos Ricardo y Francisco Javier Funtanet Mange, ejemplifica bien este conglomerado de empresas dedicadas a diversos rubros que, en conjunto, han logrado llevar a cabo desarrollos inmobiliarios con alto impacto ecológico, con transformaciones profundas de paisajes, destinadas esencialmente a sectores de alta gama como Bosque Esmeralda y Bosque Real, aunque también han elaborado para sectores medios como Lomas de San Francisco, en Cuautitlán y Haciendas de las Palmas, en Huixquilucan. El denominador común ha sido las constantes denuncias hechas por inquilinos debido al incumplimiento de garantías y por comunidades afectadas por despojo territorial (Nochebuena, 2018).

Por su lado, este proceso extractivo y de implementación de una narrativa urbanística ha involucrado a medios de comunicación, los cuales han servido como plataforma para la formalización de sus discursos publicitarios orientados a fortalecer determinados idearios y representaciones sociales, discursos que han acompañado la conformación de un ideario social destinado a compradores con alto poder adquisitivo. Este ideario, asevera Pintos, se ha conformado alrededor de una narrativa que vela por ensalzar la seguridad de los espacios cerrados y privados, de los atributos perdidos gracias a la masificación urbana, del retorno a valores como los espacios familiares, de una naturaleza idealizada, de una ruralidad idílica, entre otros.

Tal discurso ha allanado el camino para que la toma de decisiones gubernamentales logre “liberar suelo” en localizaciones acorde a estas expectativas de mercado fabricadas discursivamente; este direccionamiento del mercado del suelo hacia los segmentos más *dinámicos y de mayor solvencia* ha justificado



los profundos procesos de gentrificación y de privatización de áreas con valor ambiental, dinamizando desarrollos inmobiliarios focalizados en la diferenciación de productos bajo la forma de amenidades de lujo al interior de las propias urbanizaciones y con una marcada *capitalización de la naturaleza*, internalizando bienes comunes como ríos, lagos, humedales, zonas boscosas, esteros, playas, etc. Es la cartografía extractivista operando en cualquier territorio.

Ahora bien, aunado al proceso publicitario en diferentes medios de comunicación y plataformas digitales, los asuntos administrativos (fideicomisos, preventas, cambios de uso de suelo, etc.) y la parte operativa (desmontes, limpieza de terrenos, adecuaciones a la naturaleza, entre otros), logran avanzar bajo el paraguas de un conjunto de acciones que en múltiples ocasiones prescinden de los procedimientos legales y administrativos regulados por los diferentes niveles de gobierno. Esto se presenta gracias a un mecanismo recurrentemente denunciado: el de las regularizaciones ex-post, práctica habitual que institucionaliza una política de “hechos consumados”. Esta táctica de actuar antes de legalizar ha develado una práctica recurrente: la premeditada desnaturalización ecosistémica para forzar su reclasificación de uso de suelo ante normativas y leyes de protección ambiental; así, por ejemplo, prácticas como la quema premeditada de suelos boscosos para su posterior uso por parte de agroindustrias se emula en zonas agrícolas, praderas, áreas naturales protegidas o bosques nativos, con el propósito de someterlas a la especulación inmobiliaria.

Por último, respecto a los mecanismos que han articulado las élites políticas y empresariales, Pintos propone analizar un par: el de la *puerta giratoria*, el cual describe el flujo de personas que detentan altos cargos en el sector privado y acceden a puestos claves en la función pública, sobre todo relacionados precisamente con aquellos donde se toman decisiones sobre urbanización, ecología, fideicomisos, etc., o viceversa, en un claro ejercicio de conflicto de interés que les permite el uso e intercambio de información privilegiada, de contactos y del *know-how*.

Ricardo y Francisco Javier Funtanet Mange habían ocupado cargos políticos dentro del gobierno estatal gracias a su cercanía con el grupo *Atlacomulco*. Francisco Javier fuera secretario de Desarrollo Económico en la administración del exgobernador Arturo Montiel (1999-2005) y, posteriormente, diputado local durante el periodo de Enrique Peña Nieto (2005-2011), donde presidió la Comisión de Protección Ambiental. Este mecanismo es complementado con la práctica del uso de influencias a través del *lobby* en la toma de decisiones de las autoridades públicas. Este uso del influentismo con mayor rigor en épocas electorales, aunque la influencia sobre las diferentes esferas de gobierno (municipal, estatal y nacional) es constante, ponen en juego su fortaleza financiera en los marcos de oportunidades políticas con incidencia en las decisiones a su favor para la compra de suelos, en la asignación de proyectos, en los cambios en la legislatura, en la aprobación presupuestal y un largo etcétera.

En resumen, podemos concluir que los doce mecanismos tipificados por Pintos explican tanto las estrategias que las desarrolladoras inmobiliarias llevan a cabo para operacionalizar sus proyectos como Bosque Diamante como las redes

que tejen con los poderes locales y estatales. Es importante señalar que la puesta en marcha de estos mecanismos no es excluyente; por el contrario, son recurrentemente complementarios, combinándose a conveniencia de las partes interesadas; la porosidad administrativa (Pugliese y Sgroi, 2012) posibilita que estos procedimientos se concreten continuamente en un marco de alta corrupción que caracterizan a los gobiernos latinoamericanos, sobre todo a escala local. Así, el aprovechamiento de los resquicios legales y las “zonas grises” por parte de las desarrolladoras ha allanado el camino para que este modelo urbanístico se haya expandido en un gran número de urbes latinoamericanas, aunque, como ya lo hemos mencionado, no se reduce solo a estos espacios, sino que se ha extendido a todo tipo de territorios.

## 5. Conclusiones

El modelo extractivo se ha logrado consolidar como el modelo de explotación hegemónico a nivel global; sus fronteras se han ido expandiendo como respuesta ante la búsqueda de nuevos nichos de inversión por parte de los grandes capitales, lo que ha provocado que se involucre en todo tipo de sectores, desde los primario-productivos hasta el de los servicios y los datos personales. La esfera de la vivienda, los territorios y los ecosistemas vírgenes no han quedado fuera de su radar.

Esta expansión de sus fronteras ha sido un factor clave para comprender las salidas que los grandes capitales han encontrado a la severa crisis de sobreacumulación de principios de siglo, a través del desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. Estos desarrollos han puesto en marcha nuevos mecanismos de financiarización que han logrado someter a grandes territorios al proceso especulativo, permitiendo un doble macroproceso: por un lado, la desestatalización de los territorios y, por otro, la desterritorialización del Estado (Antonelli, 2011), procesos que lograron naturalizar un gran número de prácticas expropiatorias.

Asimismo, el constante usufructo de espacios públicos y su posterior privatización ha sido resultado del tejido de nuevas redes de complicidad entre actores privados (inversionistas y desarrolladoras) y actores públicos (generalmente, gobiernos locales), lo que ha generado grandes estafas y actos de corrupción develadas; ejemplos vivos como *Sahara Group en India*, la *Operación Lava Jato* en Brasil y el *Cartel inmobiliario de la Ciudad de México*, fenómenos que han demostrado las redes de complicidad, los manejos corruptos aprovechando vacíos legales y las profundas afectaciones a las poblaciones más vulnerables.

Por otra parte, el valor escenográfico al que este modelo reduce a los ecosistemas ha generado procesos profundos de devastación ecológica; en contextos urbanos, este fenómeno suele afectar la gestión de agua y energía, ya que los gobiernos locales suelen priorizar a sectores de clase media y media alta, o bien, a través de la privatización de espacios públicos como playas, acceso a bosques o reservas ecológicas. Aunado a esto, la modificación paisajística a través de la naturaleza idealizada se realiza sin estudios de impacto ambiental que demuestren los efectos ecosistémicos, ya que la adecuación paisajística a los impulsos de las

desarrolladoras ha implicado desde la eliminación de especies de insectos, de arbolado o de reino fungi, hasta la desecación de cuerpos de agua, tala indiscriminada en bosques o quema de pastizales. El sometimiento de la naturaleza a condiciones de artefacto inmobiliario, despojada de sus valores ambientales con fines suntuarios, ha generado que este modelo tenga una profunda huella ecológica, lo que debe motivar a estudios a mayor profundidad, visibilizando la necesidad de establecer mecanismos regulatorios alrededor de las MIA, por ejemplo

Por último, como resultado de estos dos fenómenos, este modelo ha logrado generar un número importante de conflictos ecológico-distributivos y de justicia ambiental, ya que el proceso selectivo de territorios ha inducido procesos de desplazamiento forzado y gentrificación en grupos socialmente vulnerables. Y si bien estos procesos de segregación socioespacial y de fragmentación urbana ya eran visibles desde los estudios de la urbanización neoliberal, tras la puesta en marcha del extractivismo inmobiliario estos procesos se han exponenciado, a partir de la privatización y el sometimiento territorial al loteo especulativo.

Sin embargo, a la par de esta expansión del extractivismo inmobiliario hacia espacios urbanos, ruralurbanos y rurales, sobre territorios inhabitados e incluso vírgenes, las respuestas de las comunidades afectadas se han multiplicado, y en esa multiplicación han logrado levantar la voz para oponerse a su transformación, aportando nuevos horizontes de sentido sobre el uso de los bienes de la naturaleza, evitando la normalización que implica su destrucción.

## Referencias bibliográficas

- Alimonda, H. (2025). *Descolonizar la naturaleza: Por una ecología política latinoamericana*. CLACSO.
- Antonelli, M. (2011). Megaminería, desterritorialización del Estado y biopolítica. *As-trolabio*, 7. <https://doi.org/10.55441/1668.7515.n7.592>
- AUNAM. (2019). *Jilotzingo al borde del ecocidio* [Video]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=RzSpvJbGW2M&list=PL0\\_4xLygiNKMP7RfpAvaENkUN6Hd0X5nJ&index=7](https://www.youtube.com/watch?v=RzSpvJbGW2M&list=PL0_4xLygiNKMP7RfpAvaENkUN6Hd0X5nJ&index=7)
- Barría, C. (2021, mayo 30). La gente se volvió loca comprando: Por qué se dispararon los precios de la vivienda en el mundo. *BBC News Mundo*. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-65703911>
- Cámara de Diputados. (2019). *Foro Agua, Bosques y Diversidad*. LXIII Legislatura. <http://www5.diputados.gob.mx/index.php/camara/Comision-de-Agua-Potable-y-Saneamiento/Foros-y-Eventos/Foro-Agua-Bosques-y-Biodiversidad>
- Cieri, H. (2024, febrero 13). En América Latina, se necesitan entre 1 y 3 salarios para alquilar una vivienda de clase media. *Áreas Globales*. <https://areasglobales.com.ar/indicadores-y-finanzas/en-america-latina-se-necesitan-entre-1-y-3-salarios-para-alquilar-una-vivienda-de-clase-media/>
- CBRE. (2024). *Real estate market outlook*. CBRE Inc. <https://sprcdn-assets.sprinklr.com/2299/f3d6f5d4-8239-422f-a2bf-8d29d6b0c5de-1608051784.pdf>

- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2020). *Informe de pobreza y evaluación 2020*. CONEVAL.
- Delgadillo, V. (2023). Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la ciudad de México. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 27(2), 163–184. <https://doi.org/10.1344/sn2023.27.40083>
- Disyuntiva TV. (2019). *Ecocidio en Jilotzingo, estado de México* [Video]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=r3ozgN0u2Ts&list=PL0\\_4xLygiNKMP7RfpAvaENkUN6Hd0X5nJ&index=9](https://www.youtube.com/watch?v=r3ozgN0u2Ts&list=PL0_4xLygiNKMP7RfpAvaENkUN6Hd0X5nJ&index=9)
- Gaceta de Gobierno. (1994). *Declaratoria del Ejecutivo del Estado por la que se crea la zona sujeta a conservación ambiental denominada Espíritu Santo, ubicada en el ejido del mismo nombre del municipio de Jilotzingo*. Gobierno del Estado de México.
- García-Jerez, F. (2019). El extractivismo urbano y su giro ecoterritorial: Una mirada desde América Latina. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(2), 21–28. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n2.77284>
- Gobierno Municipal de Jilotzingo. (2022). *Plan de Desarrollo Municipal 2022–2024*. Gobierno Municipal de Jilotzingo.
- Harvey, D. (2005). *El “nuevo” imperialismo: Acumulación por desposesión*. CLACSO.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Traficantes de Sueños.
- Hernández, J. (2018). *Entrevista con Rubén Mayén sobre Bosque Diamante en Jilotzingo, Edomex* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=wVqTiivY3J0>
- Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC). (2016). *Estrategia de cambio climático del Estado de México 2016*. PINCC, UNAM.
- Katanich, D. (2025, mayo 18). Mercado inmobiliario europeo: ¿Dónde se ha disparado más el coste de la vivienda? *Euronews*. <https://es.euronews.com/business/2025/05/18/mercado-inmobiliario-europeo-donde-se-ha-disparado-mas-el-coste-de-la-vivienda>
- López, C. (2019). Ciudades del capital y alternativas populares de cambio social. En *Extractivismo urbano: Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Editorial El Colectivo.
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, 31–52. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- Mexicanos contra la Corrupción. (2019). *Entrevista con Alessia* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=g4m26xokcSc>
- Milenio. (2019). Cancelan proyecto inmobiliario "Bosque Diamante" en Jilotzingo [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=QE89rnDN-XY>
- Municipio de Jilotzingo. (2003). *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jilotzingo*. [https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes\\_municipales/Jilotzingo/PMDUJILOT.pdf](https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes_municipales/Jilotzingo/PMDUJILOT.pdf)
- Nochebuena, M. (2018, noviembre 12). Un bosque bajo el asedio inmobiliario. *Mexicanos contra la Corrupción y la Impunidad*. <https://contralacorrupcion.mx/bosque-asedio-inmobiliario/>

- Nochebuena, M. (2023, mayo 23). Alfredo del Mazo defiende en tribunales un megaproyecto irregular en Jilotzingo autorizado en el gobierno de Eruviel Ávila. *Animal Político*. <https://animalpolitico.com/politica/alfredo-del-mazo-megaproyecto-bosque-jilotzingo>
- Peralta, C. (2019, enero 26). En Edomex desaparecerá bosque con más árboles que el de Chapultepec. Chilango.
- Pintos, P. (2023). Extractivismo inmobiliario y ficciones neoliberales de la naturaleza: Aportes para su teorización e identificación de mecanismos. En P. Pintos & S. Astelarra (Coords.), *Naturalezas neoliberales: Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario*. Editorial El Colectivo.
- Pintos, P., y Astelarra, S. (Coords.). (2023). *Naturalezas neoliberales: Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario*. Editorial El Colectivo.
- Pugliese, L., y Sgroi, A. (2012). El papel de la administración en la aprobación de las urbanizaciones cerradas en humedales: Una institucionalidad borrosa. En P. Pintos & P. Narodowski (Coords.), *La privatopía sacrílega: Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del Río Luján*. Imago Mundi.
- Quijano-Gómez, E. (2020). Gentrificación, clases sociales y nuevos actores urbanos en el centro de Bogotá (Colombia). *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales* 52(206), 887–900.
- Rodríguez, G. (2021). Grandes proyectos urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991–2010. *Revista de Urbanismo*, 45(12), 67–86.
- Salinas-Arreortua, L., y Pardo-Montaño, A. (2018). Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades: El caso de la Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(1), 113–119. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.57537>
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano. (2019). *Plan Estatal de Desarrollo Urbano*. Gobierno del Estado de México.
- Secretaría de Economía. (2025). *Jilotzingo*. Data México. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/jilotzingo>
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (2016). *Oficio DFARNAT/5298//2016*. <https://apps1.semarnat.gob.mx:8443/dgiraDocs/documentos/mex/resolutivos/2016/15EM2016FD021.pdf>
- Svampa, M. (2013). Consenso de los commodities y lenguajes de valoración en América Latina. *Nueva Sociedad*, 244(4), 30–46. <https://nuso.org/articulo/consenso-de-los-commodities-y-lenguajes-de-valoracion-en-america-latina/>
- Svampa, M., y Viale, E. (2014). *Maldesarrollo: La Argentina del extractivismo y el despojo*. Katz.
- Viale, E. (2019). El extractivismo urbano. En *Extractivismo urbano: Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Editorial El Colectivo.
- Vilchis, J. (2022, julio 11). Bosque Diamante, en la ruta del cártel inmobiliario del Estado de México que degrada los bosques. *El Independiente*. <https://elindependiente.mx/nacional/2022/07/11/bosque-diamante-en-la-ruta-del-cartel-inmobiliario-del-estado-de-mexico-que-degrada-los-bosques/>