revistainvi

Número especial

Volumen 40, nro. 115, noviembre 2025

ISSN 0718-1299

Después del abandono. La transformación de las periferias de vivienda social masiva en México

Recibido: 2025-04-14

Aceptado: 2025-08-27

Catherine Paquette-Vassalli

Institut de Recherche pour le Développement, Francia,
catherine.paquette@ird.fr
https://orcid.org/0000-0003-3317-6259

María Teresa Esquivel

Universidad Autónoma Metropolitana, México,
mteh@azc.uam.mx
https://orcid.org/0000-0003-1209-9784

Carolina Inés Pedrotti

El Colegio Mexiquense, México,
cpedrotti@cmq.edu.mx
https://orcid.org/0000-0003-0379-8831

Cómo citar este artículo:

Paquette Vassalli, C., Esquivel, M. T., y y Pedrotti, C. I. (2025). Después del abandono. La transformación de las periferias de vivienda social masiva en México. *Revista INVI, 40*(115), 1-26.
https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.78509

Después del abandono. La transformación de las periferias de vivienda social masiva en México

Resumen

Los miles de conjuntos de vivienda social edificados en las periferias de las ciudades mexicanas durante el último cuarto de siglo se caracterizaron por su precariedad física y social desde sus inicios. Basándose en los resultados de una investigación cualitativa y en inmersión realizada con base en entrevistas individuales y grupales, así como en recorridos comentados, en polígonos de vivienda social en estado crítico ubicados en tres ciudades mexicanas, el artículo muestra que, después de haber sido abandonadas por sus propietarios de origen, numerosas viviendas se encuentran hoy en día ocupadas de manera irregular, por distintos tipos de individuos y hogares: desde unos ocupantes, considerados como "buenos" por los vecinos, hasta otros ocupantes indeseados, que lucran con las viviendas o las ocupan para realizar actividades delictivas o criminales. El análisis de la informalización de la ocupación de la vivienda que experimentan estos espacios revela los impactos complejos y a veces ambivalentes de este proceso. Asimismo, pone en evidencia la existencia de una transformación de las periferias de la vivienda social masiva deteriorada, que lleva a reflexionar acerca de la dicotomía entre las categorías de formal e informal, dicotomía que es estructurante tanto para la investigación como para la acción pública.

Palabras clave: Vivienda social deteriorada, periferia urbana, ocupación irregular de la vivienda, México, hábitat precario.

After Abandonment. The transformation of mass social housing peripheries in Mexico

Abstract

The thousands of social housing complexes built in Mexican cities during the last quarter of a century were characterized from the beginning by their precariousness, both physical and social. Based on the results of qualitative immersive research conducted through individual and group interviews, as well as commented routes, in social housing complexes in critical condition located in three Mexican cities, this article shows that, after having been abandoned by their original owners, many homes are now illegally occupied by different types of individuals and households, from occupants considered "good" by neighbors to others who are unwanted, profiting from the homes or occupying them to carry out criminal activities. The analysis of the informalization of housing occupation that these spaces experience reveals the complex and sometimes ambivalent impacts of this process. It also highlights the transformation of the peripheries of deteriorating mass social housing, leading to reflection about the dichotomy between the categories of formal and informal, which is a structuring factor for both research and public action.

Keywords: deteriorated social housing, urban periphery, informal housing occupation, Mexico, precarious habitat.

Após o abandono. A transformação das periferias de habitação de interesse social massiva no México

Resumo

Os milhares de conjuntos habitacionais de interesse social construídos nas periferias das cidades mexicanas durante o último quarto de século caracterizaram-se, desde o início, por sua precariedade, tanto física quanto social. Com base nos resultados de uma pesquisa qualitativa e imersiva realizada a partir de entrevistas individuais e em grupo, bem como em visitas comentadas a conjuntos habitacionais de interesse social em estado crítico localizados em três cidades mexicanas, o artigo evidencia que, após terem sido abandonadas por seus proprietários originais, muitas moradias estão hoje ocupadas irregularmente por diferentes tipos de indivíduos e famílias, desde ocupantes considerados "bons" pelos vizinhos até outros, indesejados, que lucram com elas ou as utilizam para realizar atividades ilícitas ou criminosas. A análise da informalização da ocupação da habitação nesses espaços revela os impactos complexos e, às vezes, ambivalentes desse processo. Da mesma forma, evidencia a existência de uma transformação das periferias de habitação de interesse social massiva deteriorada, levando a refletir sobre a dicotomia entre as categorias de formal e informal, estruturante tanto para a pesquisa quanto para a ação pública.

Palavras-chave: habitação social deteriorada, periferia urbana, ocupação irregular do imóvel, México, habitat precário.

Introducción

Desde hace tres décadas, varios países latinoamericanos han apostado a la producción masiva de vivienda económica terminada, llamada generalmente de interés social o simplemente vivienda social, para resolver su déficit habitacional y atender la demanda habitacional ligada a la formación de nuevos hogares, contrarrestando la urbanización irregular. México instaló, a partir de los años noventa y con más fuerza desde inicios de la década del 2000, una política de producción de vivienda económica sin precedentes, ejecutada por desarrolladores inmobiliarios privados. La característica principal de las nuevas periferias que surgieron en este contexto (sean de vivienda horizontal o vertical, o combinando a veces a ambos tipos), ha sido, sin duda, su precariedad de origen, tanto física como social. Esta dio lugar a lo que se nombró en Chile (en una política habitacional de similares características, pionera en la región) el "problema de los con techo" (Rodríguez y Sugranyes, 2005). Es decir, el de los hogares dueños de una vivienda social, pero afectados por las múltiples carencias de esta, en términos de estándares de construcción bajos, ubicación periférica, insuficiencia de equipamientos y servicios, escasa cohesión social y vecinal.

La problemática de la precariedad física y social de los conjuntos habitacionales en México ha sido ampliamente documentada y estudiada en numerosos trabajos que mostraron sus causas y características, así como las dinámicas impactantes de abandono de viviendas que se dieron de manera precoz debido, entre otros factores, a los múltiples problemas que toca padecer a sus habitantes (Fuentes, 2015; Hernández, 2017; López y Peña, 2016; Nicolai, 2017; Sánchez y Salazar, 2011). Sin embargo, no se han analizado aún los cambios que estos territorios están experimentando en años recientes, que consisten en su informalización rápida, no solo física sino social. Se trata aquí de un proceso más bien inverso al que ha caracterizado tradicionalmente al hábitat popular urbano en Latinoamérica, generalmente autoconstruido y en buena parte, informal o irregular, cuya evolución ha consistido más bien en una transición hacia la formalidad, a través de su regularización jurídica, su consolidación en el acceso a los servicios urbanos básicos y a la paulatina integración a la ciudad como tal (Bazant, 2008; Hiernaux Nicolas, 1991; Iracheta, 2015). Dado que las nuevas periferias de vivienda fueron analizadas ante todo bajo el prisma conceptual de la ciudad neoliberal (y de sus impactos), del cual se deriva la política de producción habitacional masiva, este artículo propone un abordaje distinto, centrado en las categorías *formal* e *informal*, así como en los atributos que están asociados a ellas en los estudios urbano-habitacionales.

Sustentándose en los hallazgos de una investigación realizada para analizar las acciones de regeneración urbana y social en tres polígonos de vivienda social muy deteriorados ubicados en las periferias de las ciudades de México, Guadalajara y Mexicali, el artículo analiza la transición hacia la informalidad que viven estos espacios, entendiendo que no se limita a un proceso de transformación, ampliación y adecuación del hábitat, sino que tiene que ver con la ocupación o reocupación de la vivienda. El uso de una metodología de trabajo decididamente cualitativa, basada en una inmersión profunda en campo, hizo posible que se identificara y profundizara la existencia, en los espacios objetos del estudio, de una dinámica de informalización del

poblamiento hasta ahora desconocida, ya que los estudios y los planes de acción existentes se referían solo a situaciones de desocupación generalizada de la vivienda.

Después de exponer a detalle la estrategia metodológica empleada en la investigación para evidenciar y analizar la transformación hacia la informalidad en los polígonos de vivienda social estudiados, el texto presenta sucesivamente los resultados más relevantes del trabajo realizado, centrándose primero en la transición que se dio en los conjuntos habitacionales, del abandono de la vivienda a su ocupación irregular y examinando luego el abanico de las situaciones existentes, así como sus impactos ambivalentes. Luego, a partir de estos hallazgos, el artículo propone una discusión centrada en la necesidad de reflexionar acerca de la dicotomía formal-informal, para finalmente terminar con una conclusión que vuelve a subrayar la existencia de un entramado de formalidad e informalidad en los conjuntos de vivienda social, abriendo la reflexión acerca de lo que podría diferenciar estas nuevas periferias —en proceso de informalización— de las de crecimiento irregular, a las cuales se parecen cada vez más.

Revisión de literatura

Durante décadas, las periferias urbanas populares de México fueron analizadas bajo el prisma conceptual de la informalidad y la irregularidad, generando un sinnúmero de trabajos,[1] muchos de los cuales se han vuelto referencias importantes acerca de lo que puede considerarse como un proceso consustancial a la producción de la ciudad en Latinoamérica (Godoy Ossandón, 2024). Sin embargo, en los últimos años, otro marco de referencia ha incursionado para abordar las periferias populares de las ciudades mexicanas: el de la ciudad neoliberal. Aunque las lógicas de producción mercantil que caracterizan a esta se han manifestado en las urbes a través del surgimiento de los llamados nuevos "artefactos de la globalización" (De Mattos, 1999) —destinados a los hogares de estratos medio altos y altos como son los *shopping malls* o los barrios residenciales cerrados— cabe señalar que también han penetrado en los márgenes más alejados de las manchas urbanas, colindantes con lo rural. Ahí, a partir de la década de los noventa, aprovechando la implementación de una política habitacional que colocó a los mecanismos del mercado en el centro de la provisión de vivienda económica y relegó al Estado a un papel de "facilitador" (Puebla, 2002), los desarrolladores inmobiliarios (actores privados urbanizadores antes desconocidos en las periferias populares) empezaron a edificar nuevas periferias de vivienda social masiva (Pírez, 2014). Y estas se convirtieron, en poco tiempo, en el principal motor de la expansión urbana, superando a los asentamientos populares autoconstruidos (Duhau, 2008).

1 Resulta complejo listar todas las investigaciones que históricamente se han desarrollado en la región. No obstante, es viable destacar algunos referentes, a saber: desde Argentina, Clichevsky (2000); desde Brasil, Abramo (2003, 2012); desde Chile, Mac Donald (2004); desde Perú, Calderón Cockburn (1999); desde Colombia, Jaramillo (2012); en México, destacamos los trabajos de Connolly (1990, 2007, 2012), Duhau (1998), Jiménez Huerta (2000), Iracheta y Smolka (2000), Salazar (2012).

Es así como este proceso revela una transfiguración del paisaje o "cuadro típico" de la periferia mexicana (Moctezuma Mendoza, 2017, p. 488). Donde antes predominaba el tejido de una urbanización popular, irregular y progresiva, hoy, en cambio, se observa la gran presencia de conjuntos habitacionales de todas las escalas y segmentos tipológicos, aunque sobresalen/destacan —en magnitud— los de interés social (Pedrotti, 2019, p. 26).

Así, los desarrolladores inmobiliarios, empresas y grupos nacionales que se bursatilizaron rápidamente a nivel internacional, se volvieron clave en la promoción y producción habitacional en el país (Coulomb y Schteingart, 2006).

La implementación de este modelo de atención a la demanda habitacional dio lugar a la publicación de numerosos trabajos críticos de las características de la nueva política habitacional y del cambio de paradigma que esta representaba con respecto al modelo anterior del Estado constructor (Puebla, 2002). Estos trabajos también fueron críticos del patrón de crecimiento urbano generado por el nuevo modelo de política de vivienda, poco integrado con las formas de poblamiento preexistente (Eibenschutz y Goya, 2009; Isunza y Méndez, 2011), denominado "urbanización sin ciudad" y "ciudad insular" (Duhau, 2008, p. 25) y responsable del surgimiento de nuevos contornos urbanos periféricos marginados y deteriorados (Giglia, 2022). Se evidenció también la contribución indirecta de la política de producción masiva de vivienda social al proceso de despoblamiento de las áreas centrales de las metrópolis (Esquivel y Flores, 2007; Monkkonen, 2019).

Asimismo, se analizaron los problemas de habitabilidad de la vivienda y los conjuntos habitacionales, vinculados con la localización desventajosa de estos, las carencias del entorno (Eibenschutz y Goya, 2009; Ziccardi, 2015), la mala calidad de los materiales y el reducido tamaño de las unidades (Hernández, 2017), las limitadas posibilidades de adecuar la vivienda a las necesidades de los hogares (Nicolai, 2017), las singulares condiciones de producción exigidas a los promotores y productores (Pedrotti, 2016) y el rápido deterioro habitacional (Centro EURE e INFONAVIT, 2015). También se hizo hincapié en la existencia de una precariedad que trascendía lo físico, ya que las familias que llegaron a habitar estos espacios se enfrentaban a problemas de desarraigo y a la ruptura de redes de apoyo familiar, así como a dificultades para construir y consolidar redes vecinales y locales (Esquivel, 2006).

Desde inicios de la década del 2010, el interés académico se centró en la problemática del abandono de la vivienda social (desocupación de unidades, después de un tiempo de ocupación por sus propietarios, o unidades que no se habitaron nunca) que se empezó a observar en las nuevas periferias de vivienda social masiva, al mismo tiempo que se publicaban, por primera vez en México, datos censales respecto a vivienda deshabitada (Sánchez y Salazar, 2011). Se trató de cuantificar el fenómeno (INFONAVIT, 2015) y se distinguió —al menos inicialmente— la existencia de patrones de concentración de vivienda abandonada dentro de los conjuntos habitacionales (Pedrotti, 2016). Varios autores se dedicaron a la tarea de documentar el abandono y analizar sus múltiples causas, así como sus impactos (Centro EURE e INFONAVIT, 2015; Janoschka y Salinas Arreortua, 2018; López y Peña, 2016; Monkkonen, 2019; Montejano y Caudillo, 2016).

Dentro de los trabajos significativos que no se centraron en el proceso de abandono, cabe señalar la investigación llevada a cabo para entender el significado del habitar en un conjunto de vivienda social en la periferia de la ciudad mexicana de Morelia, a partir de las narrativas sobre el lugar (Espinosa Ortiz *et al.*, 2015). Asimismo, destaca la investigación reciente realizada por Reyes y Reyes-Sánchez (2025), la cual aborda la trascendencia de la informalidad en el universo de los grandes conjuntos habitacionales de México, no solo en las prácticas cotidianas de sus habitantes y en la provisión de los servicios urbanos básicos, sino que también en lo que fue su proceso de construcción. Las autoras cambian el enfoque para analizar las nuevas periferias de vivienda social mexicanas, volviendo a interrogar el marco conceptual tradicionalmente movilizado para abordar los márgenes urbanos.

El trabajo aquí presentado se conecta en parte con estos últimos hallazgos. Propone un análisis de la transformación que sucede en la actualidad en tres grandes polígonos de vivienda social en México, caracterizada por un aumento significativo de la ocupación irregular de la vivienda, después del abandono. No obstante, pretende al mismo tiempo cuestionar el marco teórico de la informalidad, invitando a reflexionar acerca de este, para abordar las nuevas periferias urbanas de vivienda social masiva.

Metodología

Este artículo está basado en parte de los resultados de un trabajo de investigación llevado a cabo entre septiembre 2022 y diciembre 2024 para la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), en el marco de un proyecto de cooperación entre México y Chile sobre la regeneración de los barrios y conjuntos de vivienda social deteriorados en ambos países. Tratándose de un trabajo orientado a la incidencia, la investigación debía cumplir con los requisitos introducidos por la entidad gubernamental a la cual estaba destinada, tanto en términos de orientaciones como de tiempos. Se trataba de realizar para la SEDATU un análisis en profundidad de las intervenciones de regeneración urbana y social llevadas a cabo en tres polígonos de vivienda social muy deteriorados, de modo de poder valorar estas acciones y, en su caso, adecuarlas mejor a las problemáticas existentes.

Los casos de estudio fueron seleccionados, junto con la entidad solicitante, basándose en criterios específicos establecidos con aquella. Antes que nada, debían formar parte de la cartera de polígonos del programa vigente de regeneración de conjuntos de vivienda social muy deteriorados, llamado Regeneración Comunitaria INFONAVIT (RCI), implementado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Asimismo, tenían que estar localizados en Estados de la República considerados representativos de la producción habitacional masiva —que se dio en México desde inicios de los años 2000— y del proceso de desocupación y abandono de la vivienda social que se manifestó a partir de finales de la misma década. Finalmente, era importante que los casos estudiados ilustraran situaciones contrastadas en materia de iniciativas para la regeneración, en particular respecto a los actores que las llevaban a cabo. De esta

manera, no se pretendía realizar una comparación entre los polígonos de estudio, sino analizar situaciones y escenarios diferenciados ante la perspectiva de la implementación de acciones de regeneración urbana y social.

Mientras el primer polígono se encuentra en la periferia sur-este del municipio de Mexicali (un millón de habitantes en 2020), fronterizo con Estados Unidos y capital del estado de Baja California, los otros dos casos de estudio pertenecen respectivamente al Ayuntamiento de Zumpango (280,500 habitantes en 2020) y Tlajomulco de Zúñiga (730,000 habitantes en 2020), localizados en el límite de las manchas urbanas de las zonas metropolitanas de la Ciudad de México y Guadalajara (Figura 1).

Los tres perímetros cuya delimitación fue establecida por el INFONAVIT, están conformados por varios fraccionamientos y cuentan con un número elevado de viviendas (entre 20,000 y 30,000) exclusivamente de interés social, cuyas superficies oscilan entre 32 y 50 m^2. Edificadas entre inicios de la década del 2000 y mediados de los años 2010, estas son principalmente de tipo horizontal, aunque existen también edificios de departamentos con cuatro pisos en Tlajomulco de Zúñiga. La población respectiva de los tres polígonos, equivalente a unos 30,000 a 35,000 habitantes, es principalmente joven, sobresaliendo el polígono de Tlajomulco de Zúñiga, donde el 40 % de los habitantes es menor a 15 años y un 27 % tiene entre 15 y 29 años. Mientras que en Zumpango y Tlajomulco de Zúñiga los residentes provienen ante todo de las mismas zonas metropolitanas donde se ubican, en Mexicali la mitad de los hogares son originarios de otros estados de la República Mexicana, algo que se explica por la presencia de una importante industria maquiladora en esta ciudad fronteriza. Según los diagnósticos realizados para el INFONAVIT, la existencia de un alto porcentaje de viviendas desocupadas (entre 30 %, para Mexicali, y casi 50 %, en Zumpango) constituyó en 2022 un rasgo común entre los tres casos de estudio, así como también un nivel elevado de inseguridad y una participación vecinal y comunitaria muy baja (existiendo sin embargo situaciones diferenciadas al respecto). En cambio, un aspecto en el que los casos de estudio diferían era el de las acciones de regeneración urbana y social ya realizadas o en curso. Se contaba en Mexicali con un histórico relevante en la materia (desde el 2015), en particular con acciones realizadas por una organización de la sociedad civil trabajando con el INFONAVIT y los actores locales. Por su lado, Tlajomulco de Zúñiga destacaba por la existencia de varias iniciativas municipales formalizadas y coordinadas para detener el abandono de las viviendas. El caso de Zumpango resultaba ser muy diferente, ya que no se había realizado ningún tipo de intervención en materia de regeneración urbana y social y tampoco existía ningún rastro de la presencia de actores públicos o de la sociedad civil involucrados en tareas de regeneración.

Considerando la existencia previa de diagnósticos territoriales —ante todo cuantitativos— elaborados en el marco del programa RCI y la gran complejidad de las dinámicas de transformación físicas y sociales que se querían analizar, la investigación se realizó desde una perspectiva cualitativa, combinando varias técnicas con el objetivo de que estas se complementaran entre sí y permitieran el cruce de información:

- observaciones en campo con registro fotográfico, completadas por imágenes históricas extraídas de la base de datos Google Street View, permitiendo así una lectura longitudinal del proceso de ocupación/desocupación/re-ocupación de la vivienda;
- 27 entrevistas individuales a profundidad y tres entrevistas grupales con habitantes, en particular mujeres, así como tres conversatorios temáticos;
- 10 recorridos comentados con habitantes y actores locales involucrados en acciones de mejoramiento.

Por tratarse de un acercamiento cualitativo, las muestras fueron no probabilísticas, ya que no se buscó la generalización ni la representatividad estadística. Se utilizó un muestreo teórico y la selección de informantes fue por oportunidad. Simultáneamente se recurrió a muestras en cadena o por redes ("bola de nieve"). Con esta combinación de muestras se pretendió recuperar las distintas perspectivas y representar la complejidad del fenómeno de habitar los polígonos de estudio, así como documentar la diversidad de situaciones, para localizar diferencias y coincidencias, patrones y particularidades. La realización del trabajo de campo implicó una presencia fuerte y continua del equipo conformado por siete investigadores en los territorios estudiados, permitiendo la paulatina construcción de una relación de confianza con los habitantes (generalmente mujeres), misma que constituía una condición indispensable para poder trabajar en territorios particularmente peligrosos, en donde prima el deterioro físico y social, así como la violencia y la inseguridad. En Mexicali y Tlajomulco de Zúñiga, el primer acercamiento al terreno fue facilitado por la presencia de los actores municipales y de la sociedad civil organizada, y con los cuales los investigadores trabajaron de cerca, analizando sus proyectos y prácticas en materia de regeneración. En Zumpango, donde no existían estos facilitadores, el acceso inicial al campo se dio gracias al apoyo de la empresa administradora presente físicamente en uno de los fraccionamientos del polígono, cuyos trabajadores eran residentes de la zona y que mantenía relaciones privilegiadas con algunas vecinas.

Una vez transcrita toda la información generada en campo, se definieron colectivamente categorías de análisis y temáticas claves, consensuadas en el equipo, mismas que sirvieron luego para codificar el material de investigación y analizarlo a profundidad, cruzando las distintas visiones de los actores entrevistados.

Figura 1.
Localización en México de los tres polígonos estudiados en el marco de la investigación realizada para la SEDATU, con sus municipios y estados (en rojo) respectivos.

Fuente: Elaboración propia.

Resultados

En México, al igual que en los demás países latinoamericanos que implementaron políticas habitacionales masivas a partir de los años noventa, los grandes conjuntos de vivienda social fueron edificados con el objetivo de constituir una alternativa a la urbanización informal que, por décadas, había sido la responsable de la expansión urbana irregular de las ciudades, y del crecimiento de periferias caracterizadas por su imagen precaria y anárquica. Sin embargo, el análisis de los tres casos de estudio ubicados en distintas ciudades de México, paradójicamente evidencia que la trayectoria que han seguido estos territorios ha sido inversa a lo que se pretendía, ya que el proceso de transformación que se ha dado en ellos está caracterizado por una informalización avanzada.

Como en la mayoría de los conjuntos habitacionales edificados en el país en el marco de la política de producción masiva, las viviendas —muy pequeñas y muchas veces inadecuadas a las necesidades de los hogares— han sido transformadas, agregando nuevos espacios con construcciones sin autorización y utilizando materiales de poca calidad, poniendo en riesgo la estructura del inmueble y produciendo un gran deterioro de la imagen original con las que fueron proyectadas. Esto, además, da al territorio un aspecto desordenado, similar al de los asentamientos precarios producto de procesos de autoconstrucción. Además, a pesar de que los espacios fueron entregados teóricamente con todos los servicios urbanos básicos, los habitantes se enfrentan con problemas severos en materia de agua potable, suministro de energía, recolección de basura, alumbrado público, transporte y seguridad. El polígono de estudio ubicado en el municipio de Zumpango es el que más ilustra esta problemática en cuanto a agua potable, en particular en uno de sus fraccionamientos, La Trinidad. Ahí, debido a que la descompuesta infraestructura de bombeo del agua potable (instalada por el desarrollador inmobiliario) no ha sido reparada ––—a raíz de la salida de este— desde principios del año 2023 los habitantes se abastecen únicamente mediante camiones cisterna enviados esporádicamente por el Ayuntamiento. Estos satisfacen las necesidades de pocos hogares, lo cual genera fuertes tensiones entre los residentes.

Más allá de estos temas ya abordados por algunos autores (Reyes y Reyes-Sánchez, 2025), hay que insistir en que el trabajo realizado ha permitido evidenciar, gracias a la metodología cualitativa y en inmersión a la cual se recurrió, una dinámica de informalización de los conjuntos que tiene que ver ante todo con otra escala. Cuando los estudios llevados a cabo hasta ahora acerca de los conjuntos habitacionales, junto a la estrategia de regeneración implementada por el INFONAVIT, se abocan al abandono de la vivienda social, es decir a su situación de desocupación, deterioro y vandalización, la investigación desarrollada en los tres polígonos ha puesto de manifiesto que esta situación se ha vuelto casi obsoleta, sustituida por un proceso de reocupación irregular de las unidades, con rostros diversos y cuyos impactos ambivalentes se deben abordar con cautela.

Del abandono de la vivienda social a su ocupación irregular

El trabajo realizado en los polígonos de estudio permitió evidenciar este nuevo fenómeno, ciertamente ya reportado, pero no investigado. La comparación de series históricas de imágenes extraídas de la base Google Street View fue muy útil para documentar, en particular en el polígono ubicado en Tlajomulco de Zúñiga (para el cual están disponibles series de imágenes para fechas sucesivas, desde inicios de la década del 2000), la ocupación precaria de viviendas que había ocurrido tras una primera fase de ocupación inicial y una segunda, de abandono (Figura 2).

Las entrevistas en profundidad realizadas con vecinos y vecinas permitieron a su vez adentrarse en la complejidad de esta nueva realidad, a pesar de lo difícil que era abordarla. Respecto a su situación personal, los habitantes entrevistados tienden a mostrarse muy desconfiados y cerrados cuando se trata del tema. Ellos mencionan que son más bien arrendatarios o que alguien les está prestando la casa o el departamento. En cambio, al ser cuestionados por la existencia de situaciones de ocupación irregular en su entorno, reconocen que estas son muy comunes. La elevada prevalencia de la ocupación irregular fue también evidenciada, de manera indirecta pero contundente, por un elemento que surgió con frecuencia durante las largas y repetidas discusiones que se tuvieron con vecinas, que es la existencia de importantes redes familiares en los polígonos de estudio. Las personas entrevistadas suelen referirse a menudo a la presencia de uno o más familiares, instalados en la casa del lado, la misma calle o en la manzana, y con quienes se apoyan mutuamente. Se trata de un tipo de situación que, en teoría, no existe en los conjuntos de vivienda social: a estos se debería llegar, casi exclusivamente, por la vía de un crédito otorgado por un organismo público de vivienda a un derechohabiente, es decir, a una persona asalariada del sector formal, privado o público. La presencia notable y muy frecuente de familiares cerca, pone en evidencia una transformación profunda en los modos de acceso a la vivienda en los conjuntos de vivienda social (confirmando el acceso por vías alternas) y también del poblamiento de éstos.

Un gran abanico de situaciones de ocupación irregular

Una aportación clave del trabajo realizado fue evidenciar que el fenómeno de las ocupaciones irregulares dista mucho de ser homogéneo. Al contrario, existe una heterogeneidad de situaciones, que se han clasificado a través del trabajo de investigación, de manera enunciativa, más no limitativa (ver Tabla 1).

Figura 2.
Evolución de la ocupación de las viviendas entre 2009 y 2022, calle Cerro Castillo, Hacienda de Santa Fe, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga.

Fuente: Elaboración propia, a partir de Google Street View.

Tabla 1.
Perfiles de ocupantes irregulares.

Hogares que se desdoblan, anexando una segunda vivienda, o invitando a miembros de su familia para ocupar casas desocupadas situadas en su calle, manzana o conjunto. Jefes de familia que "heredan" viviendas desocupadas a su descendencia.
Residentes que actúan como agentes inmobiliarios informales, alegando tener autorización de los propietarios, alquilando indebidamente viviendas abandonadas, dirigiéndose a familias necesitadas que generalmente tienen un contacto, familiar o amigo, en el entorno inmediato.
Poderosas organizaciones político-sociales (Antorcha Campesina; El Barzón), que históricamente han trabajado en barrios populares de autoconstrucción por el acceso al suelo de sus miembros, ahora establecidas en los conjuntos de vivienda social como arrendadores informales.
Grupos de jóvenes, marginales y cercanos a la criminalidad, monopolizando viviendas deshabitadas para utilizarlas como "picaderos" para consumo o venta de droga.
Grupos pertenecientes al crimen organizado y a los cárteles de la droga, utilizando viviendas como puestos de vigilancia, almacén de mercancía o casas de seguridad (incluso para "narcofosas").

Fuente: Elaboración propia.

Por un lado, se presentan situaciones en las cuales los hogares se desdoblan, anexando una segunda vivienda, o invitando a familiares para ocupar una casa (o un departamento) desocupada situada en su calle, su manzana o en el conjunto habitacional. Asimismo, algunos habitantes que se percatan de que el conjunto es presa de ocupaciones informales, se apropian de viviendas deshabitadas a su alrededor y las ofrecen a sus hijos como "herencia". En estos casos, se trata de una ocupación de tipo "hormiga" (uno a uno).

También existen dinámicas de apropiación irregular a mayor escala. Algunos residentes actúan como agentes inmobiliarios informales, alegando tener autorización de los propietarios, y alquilan indebidamente viviendas abandonadas, dirigiéndose a familias necesitadas que generalmente tienen un contacto, un familiar o amigo, en el entorno inmediato. Ambos tipos de situación pudieron observarse en los tres polígonos.

Por otro lado, se dan situaciones de monopolización de viviendas deshabitadas a través de grupos organizados cuyo objetivo es lucrar. Dentro de esta categoría están los que acaparan y usufructúan las viviendas para hogares que no tienen acceso a un crédito. Poderosas organizaciones político-sociales, como *Antorcha Campesina* o *El Barzón*, que han trabajado durante décadas en barrios populares de autoconstrucción por el acceso al suelo de sus miembros, ahora están bien establecidas en los conjuntos de vivienda social. En nombre de la defensa del derecho a la vivienda de los más modestos, actúan como arrendadores informales,

apoderándose de un parque de viviendas en el que instalan hogares miembros de su organización, evidentemente a cambio del pago de un alquiler, que dista mucho de ser simbólico. Este tipo de situaciones se está dando en particular en los polígonos de Mexicali y Zumpango. Según un desarrollador inmobiliario especializado en la recuperación y reventa de viviendas abandonadas en el Estado de México (donde se encuentra el municipio de Zumpango), estas organizaciones podrían poseer hasta 50,000 viviendas en la periferia norte de la Ciudad de México.

Finalmente, la ocupación irregular de viviendas también se relaciona con grupos delincuenciales y vinculados al narcotráfico y al crimen organizado. Esto afecta en especial el polígono ubicado en Tlajomulco de Zúñiga, ubicado en la periferia sur de Guadalajara, epicentro histórico del narcotráfico en México. Más allá de las situaciones de jóvenes marginales que llegan a utilizar las viviendas como espacio para consumir droga (algo que existe en los tres casos de estudio), actúan aquí grupos que pertenecen al crimen organizado y a los cárteles de la droga, quienes instalan puestos de vigilancia o casas de seguridad, almacenan mercancías y/o armas, e incluso entierran a sus víctimas. Las vecinas entrevistadas relatan que los miembros de los carteles que operan en la región vienen precisamente a "tirar sus muertos", de noche, en los patios de las casas abandonadas. Durante el trabajo de campo, se pudo observar la existencia de varias "narcofosas" en los conjuntos habitacionales, señaladas con sellos instalados por las autoridades.

Impactos de la ocupación irregular en las condiciones de habitabilidad: agudización de la precariedad física y urbana de origen

El proceso de informalización de la tenencia de la vivienda repercute en una precariedad de los conjuntos habitacionales aún más severa que la que caracterizó a estos espacios desde su origen.

En el polígono de estudio ubicado en Zumpango, esto viene a complicar aún más la problemática del acceso al agua potable, ya de por sí grave. El incremento de las ocupaciones irregulares limita cada vez más el pago al organismo municipal encargado del suministro y, por lo tanto, las posibilidades de que este aporte mejoras a las infraestructuras deficientes. Aunque quisieran pagar el servicio, al no poder acreditar su condición de propietarios, los hogares que ocupan las viviendas sin derecho ni título no pueden liquidar las facturas acumuladas. Y, por su situación, tampoco están en condiciones de exigir un mejor servicio a las autoridades municipales. Esta circunstancia los afecta no solo a ellos, sino que también al conjunto de los habitantes, incluyendo a los propietarios formales que siguen pagando su crédito y el acceso al servicio.

Siempre en el mismo lugar de estudio, una condición un poco similar se presenta en relación con los servicios prestados por la administradora *Bienestar*, a cargo de realizar en uno de los fraccionamientos trabajos de jardinería y de mantenimiento de calles, así como de algunos otros servicios, como la operación de las casetas de vigilancia ubicadas a la entrada del conjunto habitacional. Debido al fuerte aumento de la proporción de ocupantes irregulares, los ingresos de la empresa han disminuido de manera drástica, limitando así su capacidad para asegurar la gestión del conjunto y detener el deterioro de los espacios comunes.

Asimismo, es importante señalar que, en la medida en que las situaciones de ocupación irregular se generalizan, tiende a producirse una normalización de estas, volviéndose una práctica socialmente aceptada. Lo anterior actúa, por lo tanto, como un desincentivo fuerte para los dueños de vivienda en situación regular y que van al día en sus pagos ("¿por qué seguiría yo pagando si nadie lo hace?"). Esto contribuye al debilitamiento del estado de derecho en los conjuntos habitacionales y fomenta el desarrollo de conductas de tipo irregular e ilegal.

Impactos de la ocupación irregular en la cohesión social

Una distinción entre "buenos" y "malos" invasores

Si bien los impactos perjudiciales de la informalización del poblamiento en los conjuntos habitacionales no son cuestionables, la manera dual con la cual los vecinos suelen considerar a los ocupantes irregulares lleva a matizar la visión respecto a la materia y evidencia la complejidad de las consecuencias del fenómeno. Para los habitantes entrevistados en Zumpango y Tlajomulco de Zúñiga, queda claro que existen "malos" y "buenos" invasores. En Mexicali, se habló también de familias "no aptas" y "aptas", refiriéndose a la aptitud de estas para ser vecinos buenos para la comunidad.

Con relación a los primeros, que son individuos o grupos que suelen lucrar con las viviendas, hasta otros que son delictivos o criminales, su acción y permanencia se padece y rechaza, porque se apropian y hacen negocio —lo cual genera diferencias con quienes aún pagan su crédito— y porque desafían los límites de la convivencia, al llegar a vandalizar, destruir, u ocupar para un uso que no es habitacional, sino delictivo/criminal.

En relación a los segundos, si bien los dueños de vivienda emiten muchas reservas, su permanencia se tolera y hasta "se prefiere", porque buena parte de ellos son hogares que requieren de una vivienda para satisfacer su propia necesidad. Al ocupar una casa deshabitada y vivir en ella "como buen vecino", contribuyen a limitar el riesgo que las viviendas sean usadas para depositar basura, y, sobre todo, que las ocupan individuos delincuentes, o que se usen para enterrar cuerpos. De esta forma, los invasores "buenos" contribuyen a limitar el deterioro del conjunto habitacional y, sobre todo, la agudización de la inseguridad. En Tlajomulco de Zúñiga las autoridades municipales, muy presentes en el polígono de estudio, cierran los ojos ante situaciones de ocupación irregular aceptadas por los vecinos porque son consideradas como "buenas". En cambio, crearon un programa oficial denominado Vivienda Protegida, para sellar, en coordinación con grupos de vecinas, las casas y departamentos no ocupados, previniendo así su posible "mala" ocupación (Paquette Vassalli *et al.*, 2023).

La reconstitución de redes familiares de apoyo mutuo

Más allá de la protección contra los malos usos de la vivienda, es importante subrayar otro impacto de las ocupaciones irregulares de vivienda: la existencia de dinámicas de reunificación familiar. Para los hogares que adquieren una vivienda social mediante los mecanismos formales existentes, irse a vivir a la periferia, a un conjunto habitacional nuevo, implica el rompimiento de redes sociales de apoyo, llegando a un territorio carente de vida colectiva y de cohesión social donde los habitantes, a diferencia de lo que sucede en los asentamientos autoconstruidos, no comparten ninguna historia en común. Las personas, al verse aisladas de su red familiar y de lazos de solidaridad, que son decisivos para poder sobrevivir el día a día (en particular para las mujeres, por la imposibilidad de contar con apoyo para cuidar a los hijos), aprovechan la existencia de casas desocupadas y visiblemente abandonadas e invitan a miembros de su familia para instalarse de forma permanente, reconstruyendo con ello las redes de apoyo que se habían perdido. Cabe preguntarse si las ocupaciones irregulares de tipo familiar, sinónimas, ciertamente, de desorden urbano y social, no constituyen realmente una dinámica de transformación beneficiosa, no solo para los habitantes de los conjuntos habitacionales, sino que también para estos territorios en sí, donde se pueden generar procesos de reapropiación y arraigo.

Impactos de la ocupación irregular sobre las prácticas de regeneración urbana

En los polígonos de estudio, la transformación ocurrida en los conjuntos habitacionales, del abandono de las viviendas a la multiplicación de las situaciones de ocupación irregular, conlleva impactos no solo para los habitantes sino también para los actores a cargo de realizar acciones de regeneración. Al inicio de la década del 2010, cuando el INFONAVIT elaboró su modelo de intervención (todavía vigente) basado en la recuperación, reparación y reintroducción en el mercado de casas y departamentos desocupados/abandonados, a través de empresas privadas, estas viviendas estaban desocupadas y podían ser atendidas sin mayor dificultad por los operadores de regeneración. En la actualidad, estos actores, que no tienen ninguna experiencia para realizar desalojos —y menos aún están habilitados para hacerlo en un marco de respeto de los derechos de las personas— se ven obligados a lidiar con este tema muy sensible. El INFONAVIT se limita a integrar en sus contratos con ellos un importe fijo por concepto de desalojo de vivienda, equivalente a 15,000 pesos (unos 740 USD a la tasa de abril 2025), reconociendo así en parte, y de manera discreta, la existencia de un problema sumamente delicado, puesto que la actual administración del gobierno nacional se ha posicionado claramente, desde un inicio, en contra de los desalojos.

Las empresas cuentan que se retiran inmediatamente cuando se encuentran con invasores de tipo delictivo o criminal. En cambio, frente a ocupantes irregulares más comunes, ellas buscan soluciones para que aquellos puedan adquirir la vivienda, por ejemplo, a través de un familiar que tenga la posibilidad de conseguir un crédito para comprarla. Cuando esto no es posible, recurren a proveedores de servicios externos

locales, especializados para negociar con los ocupantes una compensación por desocupar la vivienda, misma que puede variar mucho según los casos. También ocurre que las empresas ayudan concretamente a las personas que ocupan las viviendas, para trasladar sus efectos personales a otra casa desocupada en el sector y que no aparece, evidentemente, en la lista de aquellas que deben reparar y revender. En definitiva, los actores privados oficialmente responsables de ejecutar la actual estrategia de regeneración de los conjuntos habitacionales se ven "obligados" a desarrollar prácticas informales y actuar fuera del marco de la ley, lo que contribuye a aumentar aún más el desorden urbano y la vulnerabilidad de los residentes, potencialmente expuestos a todo tipo de presiones o hasta abusos.

Discusión

La transformación hacia la informalidad que se evidenció en las periferias de las viviendas sociales estudiadas lleva a reflexionar acerca del tratamiento dicotómico con base en las categorías *formal* e *informal*, que ha sido tradicionalmente estructurante para analizar los procesos de construcción de la ciudad. En materia de provisión de vivienda, estas nociones se han abordado como polos opuestos, tendiendo a ser asociadas, respectivamente, con valores positivos o negativos.

Lo "informal" frecuentemente refiere a lo que es *ilegal* o *irregular*, términos que incluso se utilizan como sinónimos y están vinculados con una situación de conflicto con la normatividad vigente que hay en una sociedad (Canestraro, 2013). Este concepto surge de la economía, pero ha sido adoptado para explicar los procesos urbanos ya que refieren a una variedad de situaciones vinculadas a la ausencia de modernidad en la ciudad, tanto en el acceso al suelo, la construcción de vivienda, como en la conformación de barrios precarios. Hay, sin embargo, autores (Connolly, 1990) que lo descartan por su incapacidad para organizar las observaciones empíricas, ya que la informalidad se ha definido por ser *una negación*: por ser lo *no moderno*; por ser lo *no regulado.* Otros (Abramo, 2012) reconocen una serie de ventajas relacionadas con lo informal en lo urbano, por lo que han sido nombradas como *externalidades positivas;* estas ventajas se relacionan con una oferta de suelo más eficiente para quienes tienen mayores dificultades de acceso, y con procesos prolongados de consolidación (no solo de la vivienda, sino que también del barrio). Pero fundamentalmente, con que son susceptibles a ser atendidos por programas de regularización y mejoramiento barrial. En este sentido, a través de procesos de informalidad, en Latinoamérica las mayorías empobrecidas han encontrado un camino para resolver la carencia de vivienda ante la falta de capacidad del gobierno de garantizarles el acceso a un suelo *formal* y *regular.* Los pobladores, a través de procesos *informales,* han estado construyendo ciudad, construcción que con el tiempo ha sido objeto de regularización y formalización en la forma de asentamientos.

No obstante,

> la condición de irregularidad no refiere a un atributo intrínseco del espacio urbano, ni a una configuración espacial específica sino a múltiples: no solo que hay diversos tipos de irregularidades, sino que las normas legales tienen diferentes significados para diversos actores, que dependen de las condiciones políticas y culturales prevalecientes (Rolnik (1996) en Canestraro, 2013, p. 4).

Como categorías aparentemente excluyentes, *formal* e *informal* son abstracciones teóricas planteadas en el marco de una lógica de racionalidad, que busca ordenar y clasificar patrones de ocupación del espacio urbano (Espinosa Dorantes y Göbel, 2020).

Una mirada menos estática y más realista con relación a lo acontecido en las ciudades y sus periferias permite considerar lo *formal* y lo *informal* como procesos complementarios, a veces simultáneos, que coexisten y que se retroalimentan mutuamente (Espinosa Dorantes y Göbel, 2020); incluso, se ha apostado a la categoría de *hibridación* (Herrera, 2014) como estrategia interpretativa para abordar con suficiente tolerancia las diversas intervenciones en el espacio urbano.

La propuesta de Herrera identifica entonces procesos que captan la dinámica socioespacial de las distintas partes de la ciudad: la *formalización de lo informal* en la que, para el Estado, a través de programas de regularización de la tenencia de la tierra, se resuelve el problema porque posibilita la dotación de servicios y la incorporación del territorio en los planes de desarrollo urbano, conduciendo al proceso de ordenamiento urbano. Este tránsito de pasar a formalizar lo informal es colectivo.

El segundo es la *informalización de lo formal,* donde son los habitantes quienes intervienen los espacios construidos formalmente para adecuarlos a sus propios anhelos y necesidades, creando un orden urbano *sui géneris*, desdibujando la idea original del territorio y generando un espacio desordenado y confuso. Se trata de un proceso construido individualmente por lo que no siempre es susceptible de programas de intervención estatal.

Los grandes conjuntos de vivienda social estudiados tienen que ver con en este segundo proceso (la *informalización de lo formal*), ya que la informalidad como práctica ha permitido a pobladores resolver los problemas y carencias que cotidianamente enfrentan en su hábitat, entendiendo que algunas de estas prácticas, pese a no ser *legales* (porque la ley no las permite), son *legítimas,* porque son correctas, justas y aceptadas socialmente.

Ante estas evidencias, continuar propugnando la dicotomía resulta poco pertinente y, para algunos investigadores, no debería hacerse más (Deboulet, 2016). Sin embargo, el problema en realidad no radica tanto en el uso de las categorías (que ciertamente, hasta ahora nos ha permitido nombrar y analizar lo que sucede en los distintos espacios residenciales como, en este caso, los conjuntos habitacionales), sino que, más bien, en los atributos implícitamente asociados con ellas: lo *formal* refiriéndose a lo moderno, lo limpio, lo adecuado e incluso lo puro (Connolly, 1990; Monnet, 2010); y lo *informal* definiéndose, sobre todo por defecto, "por lo que no es" (Connolly, 1990) y también por lo que se tiene que erradicar.

La política habitacional de producción masiva en México ofrece un claro ejemplo de esta visión dicotómica, ya que planteó como principal objetivo luchar en contra de la urbanización irregular juzgada responsable de numerosas disfuncionalidades urbanas. Actualmente, al revelar el proceso de informalización en la ocupación de la vivienda, el estudio llevado a cabo pone claramente en tela de juicio esta visión binaria, visión ya cuestionada en los estudios urbano-habitacionales.

Por una parte, deja claro que no solo existen transformaciones sino también trayectorias inversas, no definitivas, y con posibles fluctuaciones, que pueden llevar a espacios urbanos autorizados y entregados como terminados hacia un entramado, una mezcla inextricable, de *formal* e *informal*. Por otra parte, rompe con la visión moral asociada a esta dicotomía, mostrando que los valores asignados a cada una de las nociones sí se pueden invertir. Es así como, en los casos estudiados, las ocupaciones de la vivienda, aunque problemáticas en muchos aspectos, también pueden llegar a constituir una salida viable para resolver problemas; problemas tales como la ausencia de solución habitacional para hogares sin posibilidad de acceso a los financiamientos existentes. Además, puede mejorar las condiciones de vida de los vecinos, procurando que las casas y departamentos sean protegidos ante malos usos, o acercando a familiares.

Incluso en algunos casos, estas prácticas catalogadas como *informales*, pero *legítimas*, son retomadas por autoridades para el diseño de programas que contribuyen a resolver problemáticas urbanas muy concretas. Es el caso en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, donde los dos programas implementados por el Ayuntamiento para atender el abandono y deterioro de los conjuntos se inspiraron en estas, sea para tapiar viviendas desocupadas o para instalar en aquellas a familias demandantes de vivienda, a cambio del pago de un alquiler muy modesto (Paquette Vassalli *et al.*, 2023). En ese sentido, las problemáticas y deficiencias que enfrentan los grandes conjuntos de vivienda social —y que han sido resueltas por parte de los residentes con prácticas informales— generan nuevos universos urbanos que consisten en un entramado de formalidad e informalidad.

La existencia de esta estrecha imbricación no deja de tener consecuencias mayores. Por su origen informal, los asentamientos irregulares autoconstruidos pueden ser objeto de programas de regularización y mejoramiento. No es el caso de los conjuntos de vivienda social, considerados como formales a pesar de la existencia en aquellos de un caleidoscopio de situaciones en materia de ocupación de la vivienda. Por lo cual el cómo intervenir en estos espacios representa un reto inédito. Existe aquí una característica tal vez muy propia de las nuevas periferias de vivienda social, que las distingue de las de origen espontáneo, a pesar de que su trayectoria de transformación parezca converger hacia aquellas.

Conclusiones

Además de alimentar la ya abundante crítica al modelo de producción masiva de vivienda social en México y la responsabilidad de este en la creación de nuevas periferias urbanas precarias, la transformación de los grandes conjuntos habitacionales hacia la informalidad, evidenciada y analizada en la investigación, lleva a reflexionar la dicotomía formal-informal para analizar los espacios urbanos. Como lo evidencia el estudio realizado, el prisma de la informalidad, aunque a veces cuestionado, constituye una herramienta clave para entender las periferias urbanas. No obstante, al movilizarlo, resulta esencial no encerrarse en una visión binaria, estática y atravesada por valores morales implícitos asociados a cada uno de lo que serían dos polos opuestos, claramente caracterizados y definidos.

Así, urbanizaciones formales edificadas como alternativa a los asentamientos irregulares, como son los territorios de la vivienda masiva en México, además de coludir a veces con la irregularidad en su mismo proceso de construcción (Reyes y Reyes-Sánchez, 2025), transitan hacia la informalidad y se reconfiguran en este sentido, recordando de paso que la informalidad no es solo una forma de producción de nuevos espacios urbanos, sino que también puede ser efecto de la degradación de un entorno urbano formal deficiente (Espinosa Dorantes y Göbel, 2020).

Asimismo, se pueden observar prácticas informales que surgen como respuesta para enfrentar las deficiencias de la urbanización formal. Es así como el ocupar de manera irregular viviendas abandonadas, a pesar de todos los impactos negativos que puede conllevar, permite, en el caso de los ocupantes calificados como "buenos" por la comunidad, proteger a esta de los usos nefastos, aprovechar las viviendas para quien no tiene acceso a ninguna solución habitacional y, además, volver el espacio más vivible, reconstituyendo redes familiares y de solidaridad en el entorno próximo.

Las prácticas informales consideradas como *virtuosas* también pueden resultar inspiradoras para una acción pública pragmática orientada a mejorar concretamente, en el muy corto plazo, la cotidianidad de los vecinos, como lo demuestra el caso de Tlajomulco.

Y como se vio, la informalidad incluso puede llegar a irrumpir en las prácticas de los actores responsables de implementar los programas públicos de regeneración urbana, que tienen que idear maneras y negociar para liberar las viviendas que deben reparar y volver a comercializar; todo esto, fuera de cualquier marco legal que ofrezca protección a sus ocupantes irregulares.

En particular en el caso de las nuevas periferias urbanas populares —los grandes conjuntos de vivienda social masiva— rápidamente afectadas por dinámicas imbricadas de deterioro y de mutación conexa, resulta esencial asumir que han aparecido territorios urbanos profundamente híbridos, en los cuales formalidad e informalidad se entremezclan de manera inextricable y cambiante, conllevando además impactos ambivalentes.

Urge que la política pública integre la existencia de este nuevo entramado complejo, para no solo limitarse, como ahora, a una postura binaria que meramente encamine los barrios periféricos de origen irregular hacia la integración urbana y social (programas de mejoramiento de barrios, urbanismo social) y a edificar fraccionamientos de vivienda social formal (política habitacional). Así, se presenta hoy un reto mayor, que consiste en atender las nuevas periferias de origen formal como lo que son: espacios urbanos caleidoscópicos de un nuevo tipo que requieren de programas innovadores.

Financiamiento

Este artículo deriva del proyecto "Regeneración de conjuntos de vivienda social deteriorados en México como herramienta para disminuir la vulnerabilidad urbana y potenciar la justicia social" (2022-2024), financiado por la Agencia Mexicana de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AMEXCID), a través del Fondo de Cooperación Chile-México, y realizado para la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) por el Instituto de Investigación para el Desarrollo (IRD), bajo la coordinación de Catherine Paquette Vassalli (IRD).

Declaración de autoría

Catherine Paquette-Vassalli: conceptualización, investigación, metodología, curación de datos, análisis formal, administración del proyecto, supervisión, redacción – borrador original, redacción – revisión y edición.

María Teresa Esquivel: conceptualización, metodología, investigación, curación de datos, análisis formal, redacción – borrador original, redacción – revisión y edición.

Carolina Inés Pedrotti: conceptualización, metodología, investigación, curación de datos, análisis formal, redacción – borrador original, redacción – revisión y edición.

Referencias bibliográficas

Abramo, P. (2003). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Sette Letras.

Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE, 38*(114), 35-69. https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002

Bazant, J. (2008). Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias. *Revista Bitácora Urbano Territorial, 13*(2),117-132.

Calderón Cockburn, J. (1999). *Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.

Canestraro, M. L. (2013). ¿Ilegales, irregulares, informales ...? Aportes para un debate sobre el suelo. *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*. https://doi.org/10.5209/rev_NOMA.2013.42351

Centro EURE e INFONAVIT. (2015). *Reporte general del diagnóstico de 36 conjuntos habitacionales con altos niveles de vivienda abandonada en México.* INFONAVIT, Gerencia de Desarrollo Urbano.

Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. CEPAL.

Connolly, P. (1990). Dos décadas de «sector informal». *Revista Sociológica, 5*(12).

Connolly, P. (2007). Urbanizaciones irregulares como forma dominante de ciudad. En A. Iracheta y S. Medina (Coords.), *Irregularidad y suelo urbano* (pp. 143–170). El Colegio Mexiquense y ONU Hábitat.

Connolly, P. (2012). La urbanización irregular y el orden urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México de 1990 a 2005. En C. E. Salazar (Coord.), *Irregular: suelo y mercado en América Latina* (pp. 379–425). El Colegio de México.

Coulomb, R. y Schteingart, M. (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy.* UAM-Azcapotzalco, Miguel Angel Porrúa.

Deboulet, A. (Ed.). (2016). *Repenser les quartiers précaires*. Agence Française de Développement.

De Mattos, C. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE, 25*(76), 29-56. https://doi.org/10.4067/S0250-71611999007600002

Duhau, E. (1998). *Hábitat popular y política urbana*. UAM Unidad Azcapotzalco.

Duhau, E. (2008). Los nuevos productores del espacio habitable. *Ciudades, 79*(20), 21-27.

Eibenschutz, R. y Goya, C. (Eds.). (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente en las ciudades en México, 1996-2006: dimensión características y soluciones.* SEDESOL, Miguel Ángel Porrúa.

Espinosa Dorantes, E. y Göbel, C. (2020). Lo formal e informal como producto creativo. *Un año de diseñarte, Mm1,* (22), 22-35. https://mm1revista.azc.uam.mx/index.php/mm1/article/view/A2-N22

Espinosa Ortiz, F., Vieyra, A., y Garibay Orozco, C. (2015). Narrativas sobre el lugar. Habitar una vivienda de interés social en la periferia urbana. *Revista INVI, 30*(84), 59–86. https://doi.org/10.4067/S0718-83582015000200003

Esquivel, M. (2006). Conformando un lugar: narrativas desde la periferia metropolitana. En P. Ramírez Kuri y M. Aguilar (Coords.), *Pensar y habitar la ciudad. Afectividad, memoria y significado en el espacio urbano contemporáneo* (pp. 33-49). Anthropos, Universidad Autónoma Metropolitana.

Esquivel, M. y Flores, R. (2007). Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño,* (14), 151- 175. https://doi.org/10.24275/OFTX1918

Fuentes, C. (2015). El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de los delitos (robo casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010. *Frontera Norte, 27*(54), 171-196. http://www.scielo.org.mx/pdf/fn/v27n54/v27n54a8.pdf

Giglia, A. (2022). Las nuevas periferias. Espacios marginales y sentido de pertenencia local. En A. Aguayo y A. Zirión (Eds.), *Habitar y comprender el espacio urbano. Escritos de Angela Giglia sobre la Ciudad de México.* Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa.

Godoy Ossandón, A. (2024). El estudio de la informalidad urbana y habitacional en América Latina y Chile: principales perspectivas y debates. *Ciudades,* (27), 23–38. https://doi.org/10.24197/ciudades.27.2024.23-38

Hernández, J. C. (2017). El habitar en los conjuntos urbanos en el Estado de México en el marco de la Política habitacional 2001-06, y el abandono de la vivienda". *URBS, 7*(1), 137–143.

Herrera, C. (2014). *Entre lo formal y lo informal ¿Nuevos espacios urbanos sin nombre?* Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela.

Hiernaux Nicolas, D. (1991). La autoconstrucción de la vivienda en el área metropolitana de la ciudad de México. *Diseño y Sociedad,* (1), 58-73.

INFONAVIT. (2015). *Atlas del abandono de vivienda. Ciudad de México.*

Iracheta, A. (2015). Ciudad informal y precaria: la otra cara de la urbanización mexicana. En G. Olivera (Ed.), *La urbanización social y privada del ejido: ensayos sobre la dualidad del desarrollo urbano en México.* Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Universidad Nacional Autónoma de México.

Iracheta, A. y Smolka, M. (2000). *Los pobres de la ciudad y la tierra.* El Colegio Mexiquense, Lincoln Institute of Land Policy.

Isunza, G. y Méndez, B. (2011). Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México. *EURE, 37*(111), 107-129. https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200005

Janoschka, M. y Salinas Arreortua, L. (2018). Peripheral urbanisation in Mexico City. A comparative analysis of uneven social and material geographies in low-income housing estates. *Habitat International, 70,* 43-49. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.10.003

Jaramillo, S. (2012). Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión del debate latinoamericano para pensar líneas de investigación actuales. En C. E. Salazar (Coord.), *Irregular: suelo y mercado en América Latina* (pp. 33-84). El Colegio de México.

Jiménez Huerta, E. (2000). *El principio de la irregularidad: mercado de suelo para vivienda en Aguascalientes, 1975-1998.* Universidad de Guadalajara, Juan Pablos Editor, CIEMA.

López, V. y Peña, L. (2016). "Solares baldíos", la problemática actual de la vivienda de interés social en Juárez, México". *Economía Creativa, 5*(3), 74-92. https://doi.org/10.46840/ec.2016.05.04

Mac Donald, J. (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe.* CEPAL.

Moctezuma Mendoza, V. (2017). Experiencia y significados simbólicos de los habitantes de conjuntos urbanos de interés social en México: segregación, diferencia y distinción. *Estudios Demográficos y Urbanos, 32*(3), 487-514. https://doi.org/10.24201/edu.v32i3.1723

Monkkonen, P. (2019). Empty house across North America: housing finance and Mexico's vacancy crisis. *Urban Studies, 56*(10), 2075-2091. https://doi.org/10.1177/0042098018788024

Monnet, J. (2010). Dissociation et imbrication du formel et de l'informel: une matrice coloniale américaine. *Espaces et sociétés, 143*(3), 13-29. https://doi.org/10.3917/esp.143.0013

Montejano, J. y Caudillo, C. (2016). Vivienda deshabitada y forma urbana: estudio multinivel. *Ciudades,* 111, 42-49.

Nicolai, A. (2017). Vivienda en abandono. Análisis socio espacial de la vivienda abandonada en México. *Territorios en Formación,* (12), 41-54. https://doi.org/10.20868/tf.2017.12.3647

Paquette Vassalli, C., Pedrotti, C. I., Esquivel Hernández, M. T., y Cervantes, R. V. (2023). La política de vivienda social en grandes conjuntos en México en el último cuarto de siglo. Trayectoria y perspectivas de un modelo en crisis. En J. Martínez Granados, C. Paquette Vassalli y A. Reséndiz (Coords.), *Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas* (pp. 40-61). Ediciones Navarra.

Pedrotti, C. (2016). *Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona metropolitana de Toluca, 2001-2011*. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Pedrotti, C. (2019). Gestión del espacio habitacional en la periferia: conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México. *Carta Económica Regional,* (124), 25-55. https://doi.org/10.32870/cer.v0i124.7766

Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los conjuntos urbanos en México. *Estudios Demográficos y Urbanos, 29*(3), 481-512. https://doi.org/10.24201/edu.v29i3.1469

Puebla, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: los cambios en la política de vivienda en México (1972-1994).* El Colegio de México. https://hdl.handle.net/20.500.11986/COLMEX/10031378

Reyes, A. y Reyes-Sánchez, A. (2025). Mexico's mass housing: an underexplored locus of informality. *Habitat International,* 159. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103373

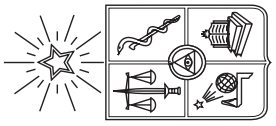
Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social.* Ediciones Sur.

Salazar, C. (Coord). (2012). *Irregular: suelo y mercado en América Latina.* El Colegio de México.

Sánchez, L. y Salazar, C. (2011). Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010. *Coyuntura Demográfica,* (1), 66-72.

Ziccardi, A. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.* Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas.

revista invi



Revista INVI es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.
Editor: Dr. Pablo Navarrete-Hernández, Universidad de Chile, Chile.
Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile
Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile
Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile
Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile
Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile
Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.
Asistente editorial: Katia Venegas Foncea, Universidad de Chile, Chile.
Traductor: Jose Molina Kock, Chile.
Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.
Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

COMITÉ EDITORIAL:

Dra. Julie-Anne Boudreau, Universidad Nacional Autónoma de México, México
Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.
Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.
Dr. Ricardo Hurtubia González, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.
Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.
Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.
Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.
Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.
Dr. José Francisco Vergara-Perucich, Universidad de Las Américas, Chile

Sitio web: http://www.revistainvi.uchile.cl/
Correo electrónico: revistainvi@uchilefau.cl
Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-SA 4.0)