

Deterioro urbano de la vivienda social: estudio de caso del conjunto habitacional Vicús, Piura - Perú, 2025.

Urban deterioration of social housing: a case study of the Vicus housing complex, Piura - Peru, 2025.

  Miguel Arístides Adrianzen-Huancas^{1*}

¹Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Piura, Perú.

*Correspondencia:

Miguel Arístides, Adrianzen-Huancas

Fecha de recepción : 22/01/2026
Fecha de Revisión : 10/03/2026
Fecha de aceptación : 25/03/2026
Fecha de publicación : 26/03/2026

Como citar: Adrianzen-Huancas, M.A. (2026). Deterioro urbano de la vivienda social: estudio de caso del conjunto habitacional Vicús, Piura, Perú, 2025. *Revista de Investigación Científica de la UNF-Aypate*, 5(1), 121-145 <https://doi.org/10.57063/ricay.v5i1.248>

RESUMEN

El deterioro urbano en conjuntos de vivienda social constituye una problemática recurrente en ciudades latinoamericanas, asociada a deficiencias en el diseño, la gestión urbana y las dinámicas de apropiación del espacio. En este contexto, la presente investigación analiza el caso del Conjunto Habitacional Vicús, ubicado en Piura, Perú, con el objetivo de identificar las causas y efectos de su proceso de deterioro urbano.

La investigación adopta un enfoque cualitativo basado en revisión documental, trabajo de campo, registro fotográfico y levantamiento gráfico. Se realizó una comparación entre el diseño urbano original (1984) y su estado actual, complementada con el uso de guías de observación y fichas de registro para identificar tipologías de intervención y procesos de apropiación del espacio.

Los resultados evidencian transformaciones significativas en la configuración del conjunto, destacando la ocupación de áreas libres mediante ampliaciones horizontales, la construcción informal en azoteas, la reconfiguración funcional de espacios públicos hacia usos comerciales y la privatización del espacio común. Estas intervenciones han generado la reducción de áreas verdes, la fragmentación de la conectividad interna, la sobrecarga de infraestructuras y la pérdida de coherencia espacial del conjunto, afectando tanto su funcionamiento urbano como la calidad de vida de sus habitantes.

Se concluye que el deterioro urbano del Conjunto Habitacional Vicús responde a un proceso multifactorial que articula deficiencias del diseño original, ausencia de gestión urbana sostenida y dinámicas sociales de apropiación no regulada. En este sentido, el estudio resalta la necesidad de implementar estrategias integrales de intervención que combinen acciones físicas, regulación urbana y participación comunitaria, con el fin de recuperar el carácter colectivo del espacio y mejorar las condiciones de habitabilidad en conjuntos de vivienda social.

Palabras clave: Deterioro Urbano, Vivienda Social, Apropiación de Espacios Libres.

ABSTRACT

Urban deterioration in social housing complexes is a recurring issue in Latin American cities, commonly associated with deficiencies in design, urban management, and spatial appropriation dynamics. In this context, this research analyzes the case of the Vicús Housing Complex, located in Piura, Peru, with the aim of identifying the causes and effects of its urban deterioration process.

The study adopts a qualitative approach based on document review, fieldwork, photographic records, and graphic surveys. A comparison was conducted between the original urban design (1984) and its current condition, complemented by observation guides and data collection sheets to identify intervention typologies and processes of spatial appropriation.

The results reveal significant transformations in the configuration of the complex, highlighting the occupation of open spaces through horizontal expansions, informal rooftop constructions, the functional reconfiguration of public spaces into commercial uses, and the privatization of common areas. These interventions have led to the reduction of green areas, fragmentation of internal connectivity, overloading of infrastructure, and loss of spatial coherence, affecting both urban functionality and the quality of life of its inhabitants.

It is concluded that the urban deterioration of the Vicús Housing Complex responds to a multifactorial process involving deficiencies in the original design, the absence of sustained urban management, and unregulated social dynamics of spatial appropriation. In this regard, the study emphasizes the need to implement comprehensive intervention strategies that combine physical actions, urban regulation, and community participation, in order to restore the collective character of space and improve habitability conditions in social housing complexes.

Keywords: Urban Deterioration, Social Housing, Spatial Appropriation.

1. INTRODUCCIÓN

El Conjunto Habitacional Vicús, inaugurado en 1984 como proyecto de vivienda social en Piura, fue concebido bajo un modelo urbanístico moderno que priorizaba amplias áreas libres, espacios comunes y una organización funcional del hábitat. No obstante, tras cuatro décadas, el conjunto evidencia un proceso sostenido de deterioro urbano, asociado a la falta de mantenimiento, deficiencias del diseño original, limitada gestión urbana y la progresiva apropiación informal del espacio, factores que han alterado su morfología y

reducido la calidad de sus espacios públicos.

Estas transformaciones, expresadas en ampliaciones no reguladas, ocupación de áreas libres, incorporación de infraestructuras informales y cambios de uso, responden a necesidades no previstas por el diseño inicial, pero han derivado en pérdida de funcionalidad, conflictos por el uso del espacio y procesos de desvalorización urbana y social. En este sentido, el deterioro del conjunto trasciende lo físico, configurándose como un fenómeno multidimensional que involucra

dimensiones sociales, económicas e institucionales.

En el contexto latinoamericano, el deterioro urbano de los conjuntos de vivienda social se vincula estrechamente con problemáticas estructurales como el déficit habitacional, la informalidad y la limitada articulación entre planificación urbana y gestión pública. Estudios recientes destacan que estos procesos no solo responden a condiciones físicas del entorno construido, sino también a transformaciones sociales, económicas y demográficas que inciden en el uso y apropiación del espacio residencial.

Asimismo, se ha señalado que los modelos tradicionales de vivienda social, caracterizados por soluciones estandarizadas, tienden a no adaptarse a las dinámicas reales de los habitantes, lo que favorece procesos de modificación informal y transformación progresiva del hábitat. En esta línea, la informalidad y la apropiación del espacio emergen como mecanismos de respuesta ante la insuficiencia de los modelos habitacionales planificados, evidenciando la necesidad de enfoques más flexibles e integrales en la producción y gestión del espacio urbano.

En el marco de la literatura sobre deterioro urbano en vivienda social en América Latina, diversos estudios coinciden en que la degradación del entorno construido está estrechamente vinculada a la débil gestión pública, la falta de mantenimiento sostenido y las dinámicas de apropiación informal del espacio (Delgadillo, 2008; Tarchópulos y Ceballos, 2003). Asimismo, desde una

perspectiva teórica, el espacio urbano puede entenderse como una construcción social en constante transformación, donde las tensiones entre lo colectivo y lo individual inciden directamente en su configuración y deterioro (Borja, 2012; Castells, 1974).

En este contexto, el caso del Conjunto Habitacional Vicús resulta particularmente relevante dentro del ámbito peruano, donde la investigación sobre procesos de deterioro en conjuntos de vivienda social consolidados aún es limitada. Su análisis permite visibilizar problemáticas locales asociadas a la autoconstrucción, la informalidad y la debilidad institucional, al tiempo que aporta evidencia empírica para comprender dinámicas recurrentes en contextos urbanos similares a nivel nacional y regional.

En función de ello, la presente investigación tiene como objetivo analizar las causas y efectos del deterioro urbano en el Conjunto Habitacional Vicús, a partir de un enfoque cualitativo basado en trabajo de campo, registros gráficos y revisión documental. Mediante la comparación entre el diseño original y su estado actual, se busca explicar cómo los procesos de apropiación del espacio y la ausencia de una planificación integral han incidido en la transformación del conjunto, aportando elementos para la formulación de estrategias de intervención más integrales, sostenibles y contextualizadas en el ámbito de la vivienda social.

2. MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación emplea un enfoque cualitativo para analizar el deterioro urbano del Conjunto Habitacional Vicús a partir del fenómeno de apropiación urbana. Se basa en trabajo de campo y revisión de fuentes primarias y secundarias, con el fin de sustentar teóricamente las categorías de estudio y su interpretación contextual.

La estrategia metodológica se desarrolló entre julio de 2024 y enero de 2025, con trabajo de gabinete hasta abril de 2025. El análisis se apoyó en la comparación gráfica entre el diseño original y el estado actual del conjunto para identificar transformaciones espaciales y simbólicas producto de las apropiaciones.

La primera fase consistió en un reconocimiento general mediante recorrido exploratorio, diagnóstico visual, levantamiento arquitectónico preliminar y registro fotográfico. En gabinete se contrastó esta información con el diseño urbano original.

La segunda fase empleó guías de observación y fichas fotográficas para identificar áreas intervenidas y tipos de apropiación, diferenciando intervenciones físicas y simbólicas, así como sus efectos positivos o negativos. Los resultados se representaron gráficamente mediante planos esquemáticos.

La tercera fase validó los planos previos a través de un levantamiento detallado con

drones y registros a nivel peatonal. La información se sistematizó en fichas visuales y se verificó con datos satelitales para asegurar precisión.

Estudios recientes sobre diseño basado en evidencia señalan que la combinación adecuada de color, iluminación y materialidad contribuye a crear ambientes más acogedores y menos institucionales, favoreciendo la humanización del hospital. Según la Organización Mundial de la Salud (2017), los entornos de salud deben promover el bienestar integral del usuario, incorporando criterios de diseño que consideren tanto la salud física como la emocional.

3. RESULTADOS

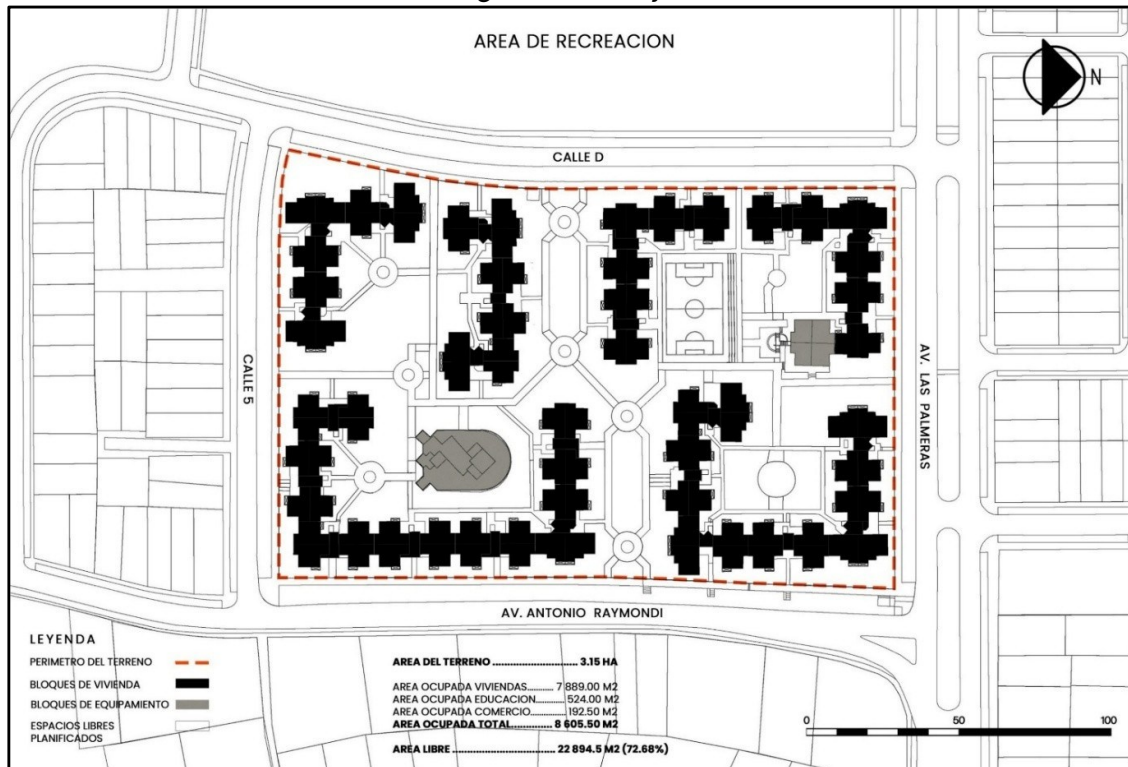
3.1. Caracterización del diseño original del conjunto habitacional vicús

3.1.1. Concepto y diseño inicial

La planta general del diseño original del Conjunto Habitacional Vicús (1984) muestra la propuesta urbana inicial basada en bloques multifamiliares rodeados por amplias áreas libres, que representaban más del 70% del terreno total. Esta distribución evidencia un enfoque planificado que priorizaba la integración comunitaria mediante espacios verdes, circulaciones peatonales y equipamientos públicos, configurando un modelo habitacional abierto, flexible y orientado al bienestar colectivo.

Figura 1

Planta General del diseño original del Conjunto Habitacional Vicús, 1984



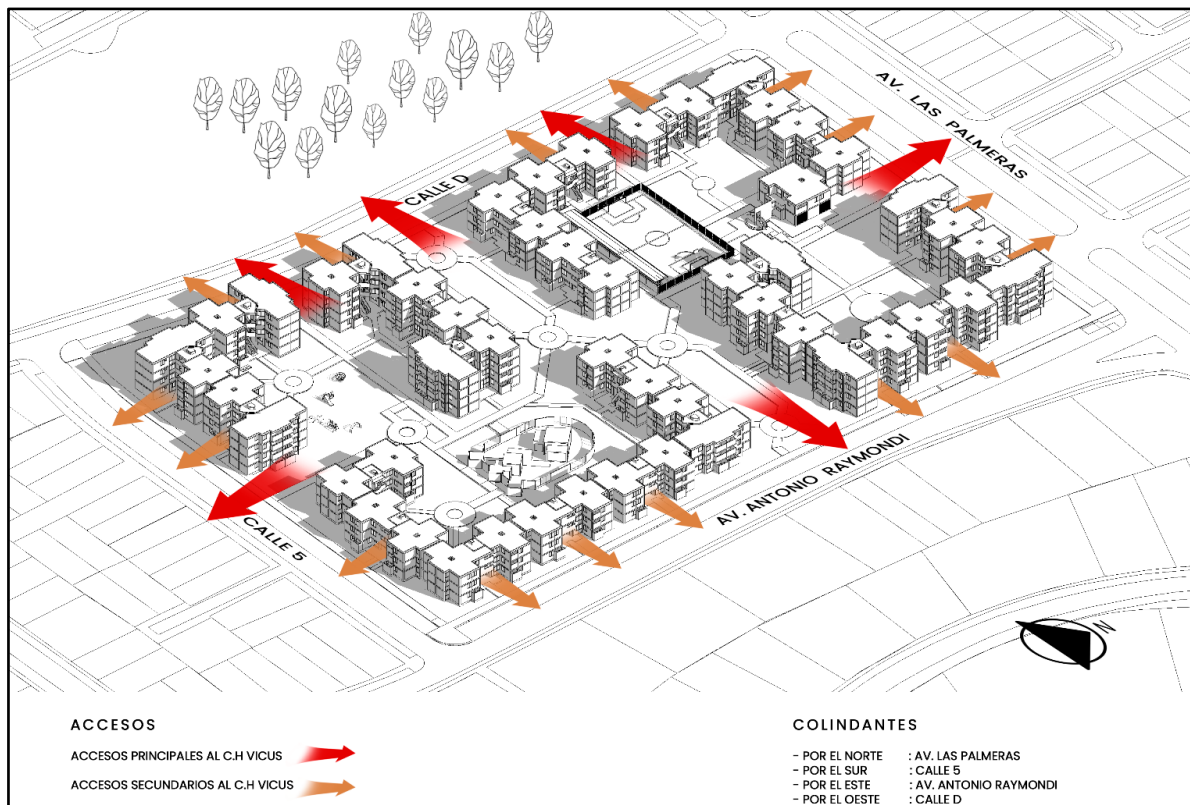
Fuente. Elaboración propia, 2025.

El sistema de accesos del conjunto Vicús fue diseñado estratégicamente a través de ingresos principales y secundarios distribuidos en sus cuatro frentes. Esta organización permitía una conectividad fluida con el entorno urbano inmediato y

favorecía la distribución equilibrada del tránsito peatonal y vehicular. Los accesos estaban pensados para articular los bloques residenciales con las áreas verdes internas, garantizando recorridos accesibles y seguros para los residentes.

Figura 2

Isometría del Conjunto Habitacional Vicús indicando sus accesos principales y secundarios, 1984



Fuente. Elaboración propia, 2025.

La zonificación general del Conjunto Habitacional Vicús establece una clara separación entre áreas residenciales, espacios recreativos, equipamientos y zonas de circulación. Esta estructura urbana responde a principios funcionalistas, donde cada sector cumple

un rol específico dentro de la dinámica comunitaria. El trazado evidencia un ordenamiento que busca equilibrar densidad habitacional, movilidad interna y calidad espacial, otorgando coherencia al conjunto.

Figura 3

Isometría de la Zonificación general del Conjunto Habitacional Vicús, 1984



Fuente. Elaboración propia, 2025.

La zonificación de viviendas del conjunto se organiza según la altura de los bloques y la tipología habitacional, distribuyendo edificaciones de tres y cuatro niveles de manera homogénea. Este orden responde a criterios de asoleamiento,

ventilación cruzada y accesibilidad, optimizando la habitabilidad de cada unidad. La disposición de los bloques fortalece la integración visual con las áreas libres y promueve una convivencia equilibrada entre densidad y confort residencial.

Figura 4

Isometría de la Zonificación de los bloques de viviendas del Conjunto Habitacional Vicús, 1984



Fuente. Elaboración propia, 2025.

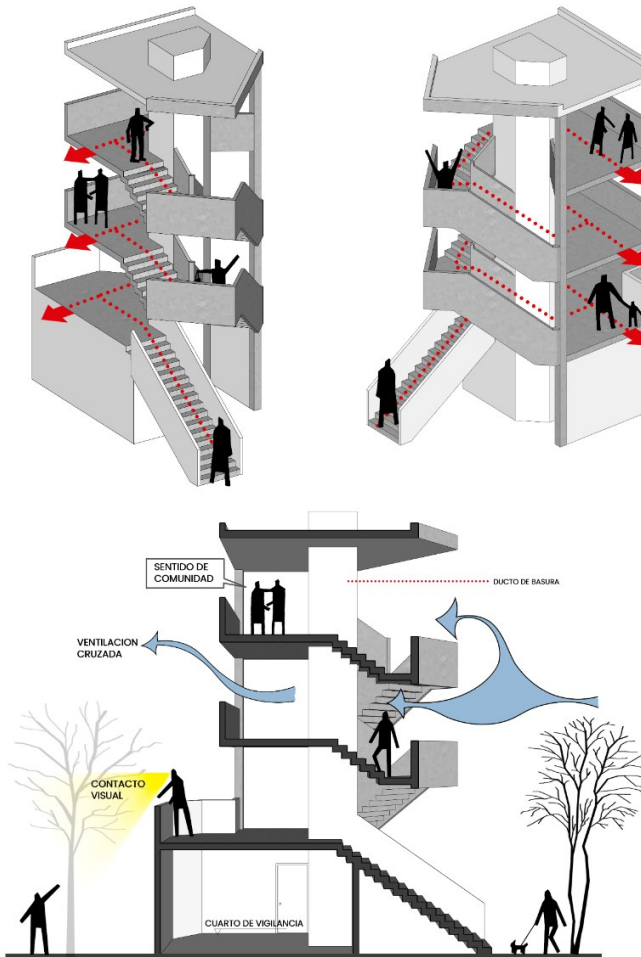
3.1.2 Escaleras abiertas en el conjunto Vicús: estrategia bioclimática y social

La incorporación de escaleras abiertas en los bloques fue una decisión clave. En el clima de Piura, esto respondía a una lógica bioclimática para favorecer la ventilación natural y mejorar el

rendimiento térmico. Socialmente, estas escaleras facilitaban encuentros espontáneos, reforzando el sentido de comunidad y la percepción de seguridad. Además, cada núcleo incluía un espacio para vigilancia y un ducto vertical para residuos sólidos.

Figura 5

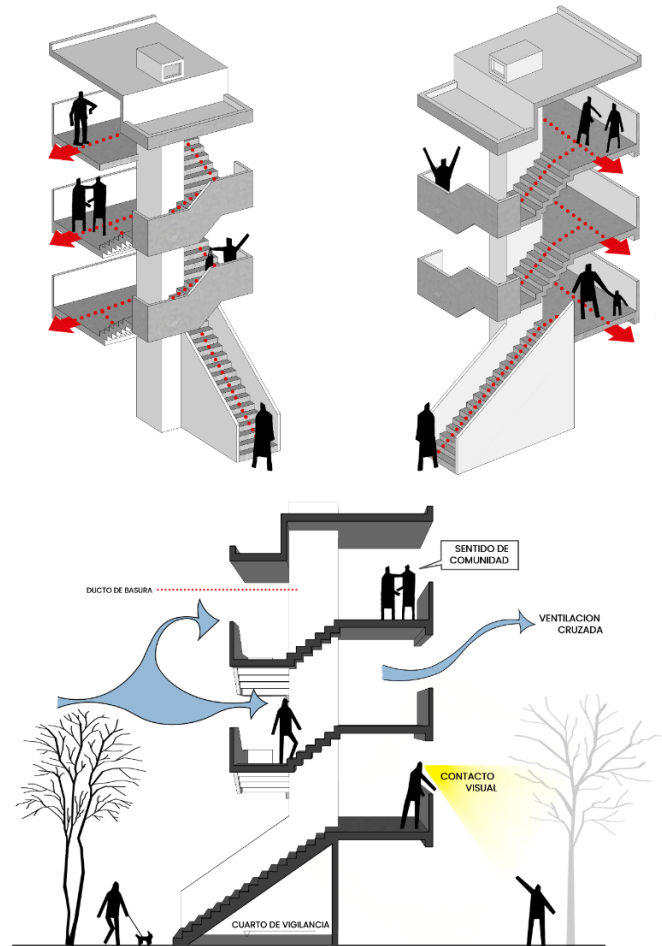
Caja de escalera tipo 1



Fuente. Elaboración propia, 2025.

Figura 6

caja de escalera tipo 1



Fuente. Elaboración propia, 2025.

3.1.3. Distribución de viviendas

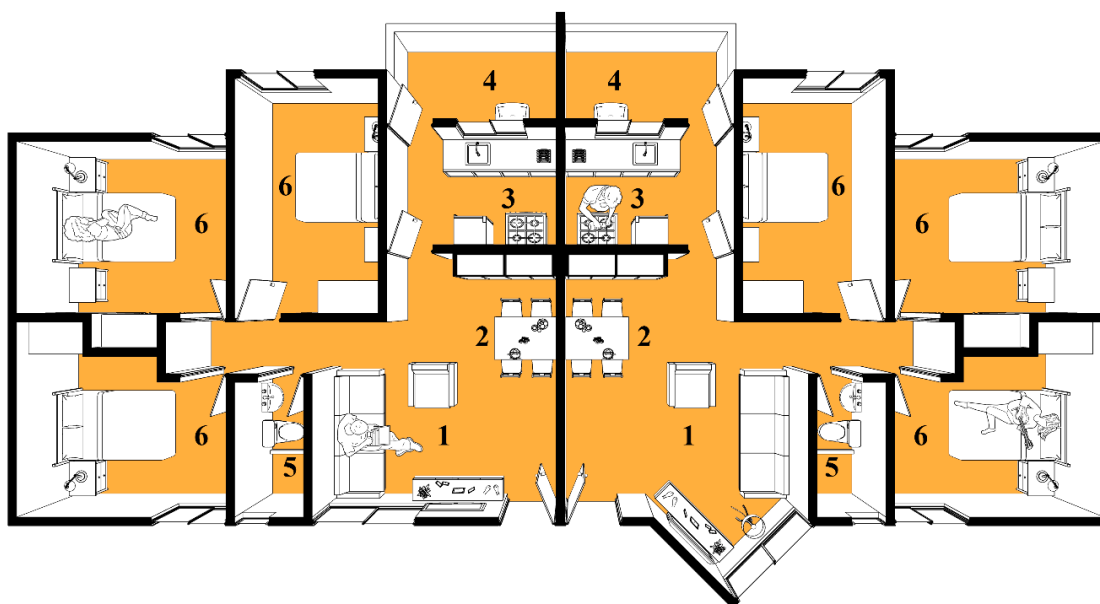
La distribución del Conjunto Habitacional Vicús contempló 350 viviendas organizadas en 51 bloques de tres y cuatro pisos, proyectadas para alojar a 1,262 habitantes. Las unidades, diferenciadas por número de dormitorios, incorporaban los espacios básicos de habitabilidad y se complementaban con áreas comunes y jardines que favorecían la integración comunitaria y un entorno residencial funcional.

Todas las unidades compartían una estructura programática mínima común, diseñada para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas y cumplir con los estándares básicos de confort y funcionalidad. Cada vivienda incluía los siguientes espacios: (1) Sala, (2) comedor, (3) Cocina, (4) lavandería, (5) baño completo y (6) dormitorio con closet. Las tipologías de vivienda por piso se dividen en cuatro categorías:

Tipología A: 84 unidades con tres dormitorios.

Figura 7

Planta fugada de la vivienda tipo A

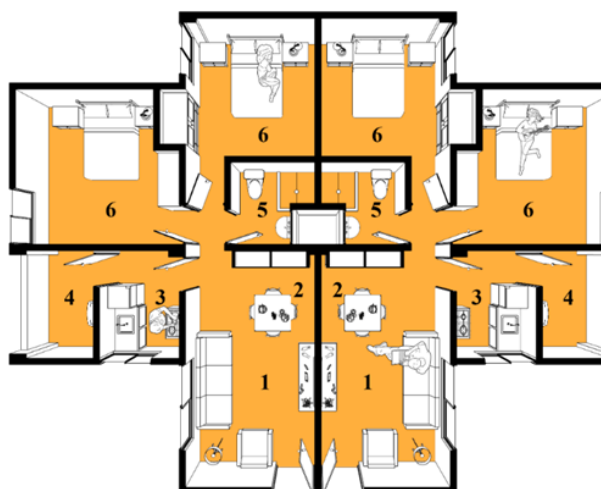


Fuente. Elaboración Propia, 2025.

Tipología B: 244 unidades con dos dormitorios

Figura 8

Planta fugada de la vivienda tipo B.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Tipología C: 20 unidades con tres dormitorios

Figura 9

Planta fugada de la vivienda tipo C

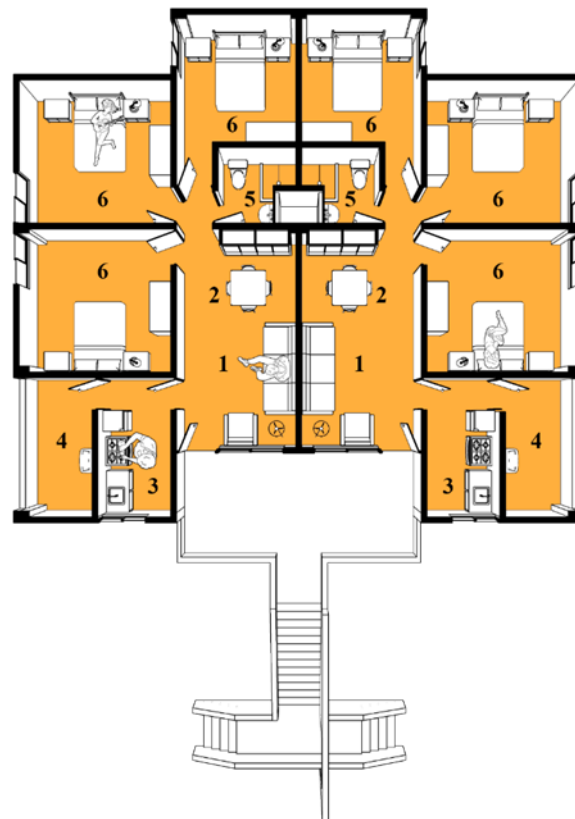


Fuente: Elaboración propia, 2025.

Tipología D: 2 unidades con tres dormitorios.

Figura 10

Planta fugada de la vivienda tipo D



Fuente. Elaboración propia, 2025.

3.1.4. Limitaciones del diseño original

El diseño inicial presentó omisiones técnicas que se volvieron críticas:

Drenaje Pluvial: Ausencia de un sistema adecuado de drenaje pluvial en los techos, lo que causó acumulación de agua, filtraciones y obligó a los residentes a construir techos improvisados de calaminón, alterando la estética y aumentando el riesgo estructural.

Abastecimiento de Agua: No se contempló un sistema indirecto de distribución de agua potable (cisternas o

tanques colectivos). Esto forzó a los residentes a ocupar áreas libres para construir cisternas individuales, fragmentando el uso del suelo y debilitando el principio de colectividad.

Mobiliario Urbano: Falta de mobiliario urbano básico (banacas, tachos, iluminación peatonal). Esto limitó el uso activo y seguro del espacio público, contribuyendo al deterioro físico y a la percepción de inseguridad nocturna.

Estacionamientos: La ausencia de estacionamientos internos asignados generó conflictos y la apropiación

progresiva de zonas comunes, como los retiros frontales de las viviendas del primer piso, para crear estacionamientos privados.

3.2. Procesos de deterioro urbano y dinámicas de apropiación

3.2.1. Dinámicas de apropiación del espacio

El diseño original del Conjunto Habitacional Vicús (1984) rompió con el modelo urbano tradicional de Piura al plantearse como una unidad abierta con amplios espacios comunes, inspirado en principios del diseño moderno. Sin embargo, estos ideales no consideraron las dinámicas locales de familias extensas, lo que llevó a los residentes a modificar sus viviendas mediante procesos de autoconstrucción y apropiación informal. Con el tiempo, estas intervenciones se extendieron desde las áreas posteriores de los primeros pisos hacia los espacios libres públicos y las azoteas, alterando tanto la configuración interna del conjunto como su entorno urbano. A escala urbana y local, estas apropiaciones han modificado áreas de protección, reducido espacios comunes y generados impactos en la movilidad, conectividad y organización del espacio público.

3.2.2. Tipologías de apropiación y sus impactos

El proceso de apropiación informal del espacio en conjuntos habitacionales no conectividad entre los bloques, se restringe el paso peatonal y se dificulta el acceso de servicios de emergencia.

sigue una única modalidad, sino que adopta diversas formas según las necesidades, recursos y capacidades de los habitantes. En este caso del Conjunto Habitacional Vicús, estas prácticas se han materializado en intervenciones físicas recurrentes que transforman no solo la morfología del conjunto, sino también su dinámica funcional y su estructura social. A continuación, se presentan las principales tipologías de apropiación detectadas, así como los impactos que generan en distintas escalas.

Ampliaciones horizontales sobre espacios libres públicos

Una de las formas más comunes de apropiación es la extensión de las viviendas hacia los espacios libres originalmente concebidos como jardines, zonas verdes, pasajes peatonales o áreas de amortiguamiento. Estas intervenciones, llevadas a cabo principalmente por familias ubicadas en los bloques del primer piso, responden a la necesidad de contar con ambientes adicionales como habitaciones, cocinas, lavanderías o incluso microempresas familiares, que permitan adaptarse al crecimiento del grupo familiar o a nuevas estrategias de subsistencia económica (alquiler).

El impacto de estas ampliaciones es profundo y múltiple:

- Afectación de la accesibilidad y circulación interna: al invadir pasajes y retiros, se interrumpe la
- Reducción drástica del espacio colectivo y de la cobertura vegetal: el reemplazo de áreas verdes por superficies

impermeables afecta la ventilación cruzada, la infiltración pluvial y la calidad ambiental general del conjunto.

- Tensiones sociales entre vecinos: la apropiación desigual del espacio genera conflictos por la percepción de injusticia, al ver que algunos residentes obtienen beneficios privados a costa del bien común.
- Estas intervenciones, aunque comprensibles desde una lógica doméstica, deterioran la estructura ecológica del conjunto y erosionan las bases del urbanismo colectivo sobre las cuales fue concebido.

Estas intervenciones evidencian que la ocupación del espacio libre no responde

únicamente a prácticas informales aisladas, sino a una necesidad estructural de adaptación del hábitat frente a limitaciones del diseño original. En este sentido, la ampliación horizontal puede interpretarse como una forma de producción social del espacio, donde los residentes reconfiguran su entorno en función de sus dinámicas familiares y económicas. Sin embargo, tal como plantean enfoques sobre apropiación del espacio, estas acciones individuales generan efectos colectivos negativos, debilitando la lógica del urbanismo moderno basada en el uso compartido del espacio. Este hallazgo permite comprender que el deterioro no es solo consecuencia de la informalidad, sino de la desconexión entre el diseño planificado y las prácticas reales de habitar.

Figura 11

Intervenciones que evidencian la apropiación horizontal en áreas libres interiores



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Ocupación de azoteas y construcción vertical informal

La apropiación vertical en el Conjunto Habitacional Vicús se manifiesta en la construcción informal de ambientes en las azoteas, motivada por la falta de espacio en planta baja o la necesidad de generar alquileres. Estas edificaciones, realizadas sin supervisión técnica y con materiales precarios, se relacionan también con la ausencia de un sistema adecuado de drenaje pluvial, que obliga a los residentes a improvisar techos para protegerse de filtraciones. Esta práctica revela tanto el deterioro constructivo como las deficiencias del diseño original frente a las lluvias.

Los impactos de esta práctica incluyen:

- Sobrecarga estructural: los bloques originales no fueron diseñados para soportar más de tres o cuatro niveles, por lo que estas adiciones pueden comprometer la estabilidad del edificio y poner en riesgo la seguridad de los ocupantes.
- Riesgos de filtración, humedad y degradación constructiva: las obras mal selladas o deficientemente instaladas alteran la

impermeabilización de las cubiertas, provocando deterioro acelerado.

- Pérdida de homogeneidad y coherencia visual del conjunto: las construcciones heterogéneas y fragmentadas en las azoteas rompen la imagen unitaria del conjunto y generan una percepción de caos o abandono.
- Más allá del daño físico, estas intervenciones afectan la percepción del entorno como un espacio planificado y digno, contribuyendo a su estigmatización.

La ocupación vertical del conjunto revela una presión por densificación no prevista en el diseño original, lo que pone en evidencia la rigidez del modelo habitacional frente a procesos de crecimiento progresivo. Desde una perspectiva teórica, estas transformaciones refuerzan la idea del espacio urbano como una estructura dinámica, donde los habitantes actúan como agentes activos en su configuración. No obstante, la ausencia de regulación y soporte técnico convierte estas prácticas en factores de riesgo, evidenciando la falta de articulación entre las necesidades sociales y la gestión urbana.

Figura 12

Intervenciones que evidencian la apropiación vertical en azoteas



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Reconfiguración funcional de áreas de uso libre a uso comercial

En el Conjunto Habitacional Vicús, las áreas libres destinadas a jardines y zonas verdes han sido convertidas en comercios como tiendas y restaurantes, alterando la planificación original del conjunto. Esta situación se agrava porque la Municipalidad de Piura otorga licencias de funcionamiento a estos negocios, legitimando la ocupación indebida del espacio común y favoreciendo su privatización, en detrimento de la función social y ambiental destinada a los residentes.

Aunque muchas de estas iniciativas surgen como respuestas a la necesidad de autoempleo y supervivencia económica, su inserción en un entorno

concebido exclusivamente para el uso residencial genera fricciones tanto espaciales como sociales. Entre los efectos derivados se identifican:

Sobrecarga de infraestructuras básicas: Los usos comerciales intensifican el consumo de agua, energía eléctrica y el volumen de residuos sólidos, sobrecargando sistemas originalmente diseñados para una demanda residencial.

Ruptura de la compatibilidad de usos: Estas actividades introducen nuevas dinámicas horarias, mayores niveles de ruido y alteraciones en la configuración espacial, afectando negativamente el descanso y la vida doméstica de los residentes.

Figura 13

Restaurant y cevichería construido sobre área libre



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Estas intervenciones evidencian la falta de control urbano y la permisividad institucional que permite la pérdida de espacios públicos. El caso de Peka's Restaurant y Cevichería, construido sobre un área destinada a jardines, demuestra cómo la Municipalidad de Piura avala estas apropiaciones al otorgar licencias y certificados ITSE, formalizando así un uso del suelo distinto al originalmente planificado.

Ambos documentos, la licencia de funcionamiento y el certificado ITSE, constituyen evidencia documentada que permite interpretar la existencia de tensiones entre la normativa urbana y las prácticas institucionales. Este hallazgo

sugiere una posible flexibilidad o debilidad en los mecanismos de control urbano, en relación con la ocupación y uso del espacio público. En ese sentido, se adjuntan las fotografías de ambos documentos como evidencia material que respalda este trabajo de investigación.

La conversión de espacios residenciales en áreas comerciales refleja una reconfiguración funcional del conjunto impulsada por estrategias de subsistencia económica. Este fenómeno puede interpretarse como una hibridación de usos no planificada que, si bien responde a dinámicas económicas locales, entra en conflicto con la

zonificación original. En términos urbanos, este proceso evidencia la debilidad de los instrumentos de planificación y control,

así como la permisividad institucional, aspectos que contribuyen directamente al deterioro del orden espacial.

Figura 14

Certificado ITSE y licencia de funcionamiento emitida por la municipalidad de Piura a favor de Peka's Restaurant y Cevichería



La conversión de espacios residenciales en áreas comerciales refleja una reconfiguración funcional del conjunto impulsada por estrategias de subsistencia económica. Este fenómeno puede interpretarse como una hibridación de usos no planificada que, si bien responde a dinámicas económicas locales, entra en conflicto con la zonificación original. En términos urbanos, este proceso evidencia la debilidad de los instrumentos de planificación y control, así como la permisividad institucional,

aspectos que contribuyen directamente al deterioro del orden espacial.

Cercamiento y privatización del espacio común

En el Conjunto Habitacional Vicús, la apropiación del espacio común mediante cercas, muros y rejas ha generado la privatización de áreas destinadas al uso colectivo, afectando la esencia comunitaria del conjunto. Muchas de estas intervenciones responden a necesidades como instalar cisternas ante las deficiencias del sistema de agua, pero

aun así ocupan patios, veredas y áreas verdes, alteran la conectividad y profundizan desigualdades entre vecinos. Asimismo, la conversión de zonas libres en estacionamientos privados refuerza la apropiación individual del espacio y contribuye al deterioro del paisaje urbano, debilitando la cohesión y la función social del espacio público.

Las consecuencias más relevantes son:

- Fragmentación de la conectividad interna: los cerramientos impiden la circulación fluida entre bloques y sectores del conjunto, transformando espacios abiertos en circuitos cerrados y excluyentes.
- Generación de desigualdad de acceso: ciertos residentes se apropian de áreas comunes que dejan de estar disponibles para el resto, afectando la equidad en el uso del espacio.
- Fomento de dinámicas de exclusión social: la delimitación física del

espacio suele reflejar lógicas de distinción o control, exacerbando divisiones internas dentro de la comunidad.

- Estas formas de apropiación materializan simbólicamente la fragmentación del tejido social y representan un obstáculo importante para cualquier estrategia de recuperación del espacio colectivo.

El cercamiento del espacio colectivo pone en evidencia un proceso de fragmentación socioespacial, donde lo común pierde valor frente a lo individual. Desde el enfoque del derecho a la ciudad, estas prácticas reflejan una ruptura en la gestión colectiva del espacio y una pérdida de cohesión social. Este hallazgo es clave, ya que demuestra que el deterioro urbano no solo implica una degradación física, sino también una transformación en las relaciones sociales que estructuran el habitar.

Figura 15

Presencia de cisternas y tanques en espacios destinadas a áreas verdes



Fuente: Elaboración propia, 2025.

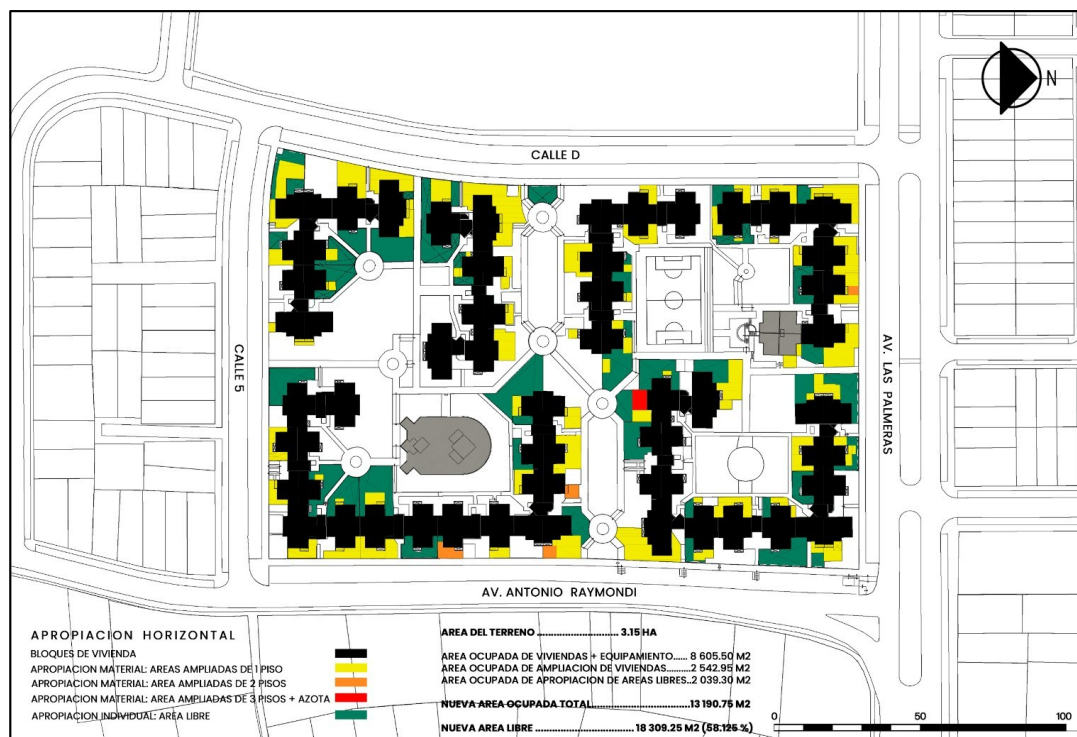
3.3. Impactos del deterioro urbano en el conjunto habitacional Vicús

Tabla 1. Cuadro comparativo de las tipologías de apropiación y sus impactos

Tipología de intervención	Ejemplo	Impacto físico	Impacto social	Impacto urbano
Ampliaciones horizontales	Ocupación de jardines	Reducción de áreas verdes	Conflictos vecinales	Bloqueo de circulaciones
Construcción vertical en azoteas	Cuartos en azotea	Sobrecarga estructural	Riesgo habitacional	Fragmentación visual
Reconfiguración funcional Área libre –comercial	Tiendas / restaurantes	Sobrecarga de servicios	Ruido y alteración de rutinas	Pérdida de carácter residencial
Cercamiento y privatización del espacio común	Rejas, estacionamientos	Obstrucción espacial	Exclusión	Fragmentación urbana

Figura 16

Plano de apropiación horizontal del conjunto habitacional Vicús, 2025



Fuente: Elaboración propia, 2025.

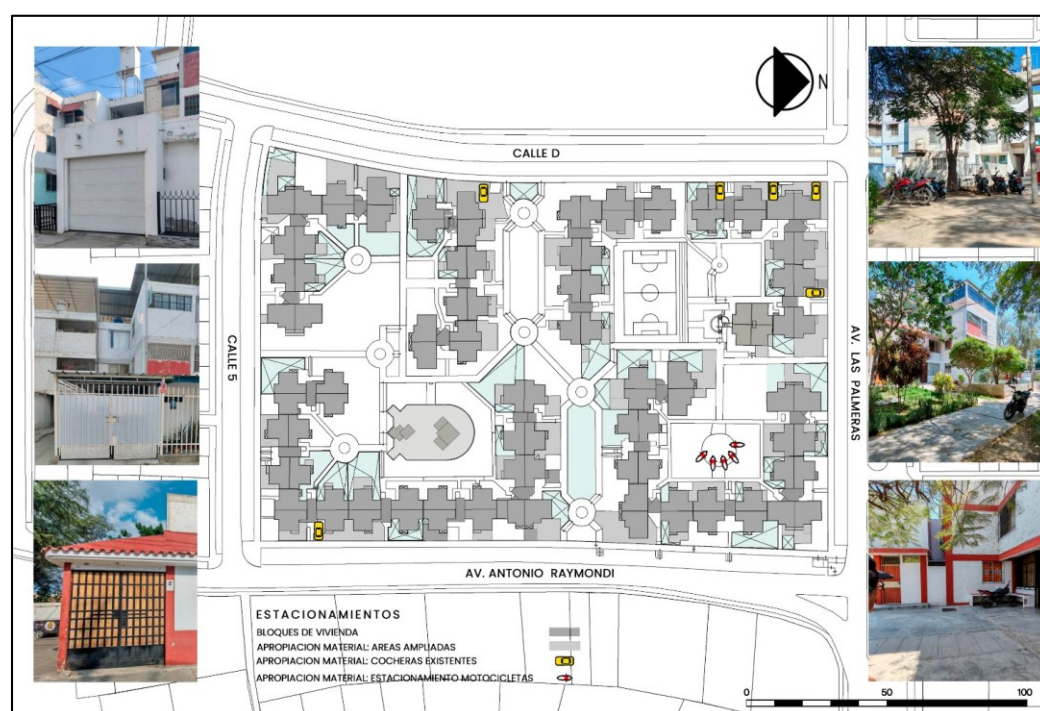
Figura 17

Plano del levantamiento de cisternas y tanques ubicados en áreas libres del conjunto habitacional Vicús, 2025



Figura 18

Plano del levantamiento de estacionamientos privados ubicados en áreas libres del conjunto habitacional Vicús, 2025



4. DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos no solo describen transformaciones físicas en el conjunto habitacional, sino que permiten interpretar el deterioro urbano como un proceso socioespacial complejo, donde las prácticas de apropiación responden a la interacción entre limitaciones del diseño original, necesidades de los habitantes y ausencia de gestión urbana efectiva. En este sentido, los hallazgos dialogan con los enfoques teóricos revisados, al evidenciar que el espacio urbano es producto de dinámicas sociales en constante transformación, más que una estructura estática definida únicamente por el planeamiento inicial.

En función de la evidencia observada, las transformaciones físico-espaciales identificadas en el Conjunto Habitacional Vicús permiten establecer una relación entre el deterioro urbano físico y social y las condiciones de habitabilidad del conjunto. Si bien el estudio no incorpora mediciones directas sobre calidad de vida, los hallazgos permiten inferir posibles afectaciones en términos de confort ambiental, accesibilidad y uso del espacio colectivo. Tal como se había anticipado en el marco teórico, la falta de mantenimiento, la presencia de inseguridad y la ausencia de políticas públicas efectivas inciden negativamente en la percepción de habitabilidad y bienestar de la población. Esta situación refleja patrones similares a los identificados en estudios previos sobre deterioro urbano en contextos de vivienda Social construida durante el auge de políticas habitacionales sin una adecuada planificación a largo plazo.

Uno de los hallazgos más relevantes es que el deterioro no solo se manifiesta en el ámbito físico, sino también en el plano social. Las intervenciones no planificadas, como el cercamiento de áreas comunes y la fragmentación de la conectividad interna, sugieren una reconfiguración de las dinámicas sociales del conjunto. Estas condiciones podrían asociarse a cambios en la percepción de seguridad, a una posible disminución de la interacción comunitaria y a procesos de estigmatización, aspectos que requieren ser abordados mediante estudios específicos para su confirmación. Esta dualidad entre lo físico y lo social refuerza lo planteado por autores como Borja y Castells (1997), quienes afirman que el espacio urbano se configura como un producto social, cuya degradación conlleva la ruptura de dinámicas colectivas y el debilitamiento de las relaciones sociales dentro de una comunidad.

Otro aspecto importante es la inadecuada gestión municipal y la débil participación de los residentes en procesos de mantenimiento o recuperación del espacio público. La limitada intervención estatal ha generado una sensación de abandono, lo que contribuye al ciclo de deterioro continuo. Esto coincide con la teoría del "espiral de deterioro" expuesta por autores como Lara (2010), en la que la falta de inversión y atención por parte de las instituciones fomenta la desvalorización simbólica y material del entorno.

Asimismo, la percepción de los habitantes permite comprender la dimensión subjetiva del deterioro. Muchos de ellos expresan sentimientos de inseguridad,

frustración y resignación, especialmente ante la inacción de las autoridades locales. Sin embargo, también emergen voces que demandan intervención, mejoras y participación, lo que sugiere un potencial para revertir parcialmente la situación mediante procesos participativos y comunitarios.

Finalmente, la investigación plantea la necesidad de revalorizar estos conjuntos habitacionales desde una perspectiva integradora, que no solo atienda lo material, sino también lo simbólico y social. Se requieren políticas urbanas que involucren activamente a la comunidad y promuevan modelos sostenibles de gestión del hábitat. En ese sentido, el caso de Vicús puede servir como punto de partida para intervenciones más amplias en conjuntos similares que atraviesan procesos de deterioro urbano.

En conjunto, las tipologías de apropiación identificadas no solo describen transformaciones físicas aisladas, sino que permiten comprender el deterioro urbano como un proceso progresivo y relacional, en el que interactúan condiciones de diseño, dinámicas sociales y limitaciones en la gestión urbana. Desde esta perspectiva, los resultados trascienden lo descriptivo al ofrecer una lectura interpretativa del fenómeno, aunque se reconoce la necesidad de complementar estos hallazgos con estudios cuantitativos y sociales que profundicen en sus efectos.

5. CONCLUSIONES

EL DETERIORO URBANO DEL CONJUNTO HABITACIONAL VICÚS ES RESULTADO DE

UN PROCESO PROGRESIVO, MULTIFACTORIAL Y ACUMULATIVO.

El estado actual de degradación que presenta el Conjunto Habitacional Vicús es el resultado de un proceso complejo que se ha desarrollado de manera paulatina a lo largo de varias décadas. Esta situación no puede atribuirse a una causa aislada, sino que responde a la interacción de múltiples factores que se han intensificado mutuamente. Entre ellos destacan fallas estructurales heredadas desde su etapa de concepción, limitaciones en la calidad de los materiales y técnicas constructivas empleadas, así como omisiones importantes en el diseño urbano, que no previó adecuadamente el crecimiento demográfico, las dinámicas sociales ni las necesidades futuras de los residentes.

A lo anterior se suma la ausencia de un programa sistemático de mantenimiento preventivo y correctivo, lo cual ha permitido la acumulación de daños físicos visibles y la pérdida de funcionalidad en espacios comunes, redes de servicios y áreas recreativas. Además, la proliferación de apropiaciones informales no reguladas, como ampliaciones, cerramientos o divisiones arbitrarias, ha alterado significativamente la configuración espacial original, erosionando el carácter colectivo del conjunto y dificultando la gestión común del entorno.

Este cúmulo de condiciones ha derivado en un proceso de deterioro urbano profundo, que no solo afecta la infraestructura, sino también los vínculos sociales y el sentido de pertenencia comunitaria. El deterioro simbólico,

expresado en la pérdida de identidad local y en la estigmatización del conjunto, agrava aún más las condiciones de vulnerabilidad, contribuyendo a un ciclo difícil de revertir.

LA FALTA DE UNA GESTIÓN URBANA SOSTENIDA Y UNA PLANIFICACIÓN INTEGRAL HA DEBILITADO LA RESILIENCIA DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

Desde su puesta en marcha en 1984, el Conjunto Habitacional Vicús ha carecido de una estrategia de gestión urbana coherente, sostenida y articulada a largo plazo. No se implementaron mecanismos de seguimiento técnico adecuados que permitieran evaluar periódicamente el estado de conservación del conjunto ni responder oportunamente a las problemáticas emergentes. Esta falta de planificación integral ha impedido adaptar el conjunto a los cambios socioeconómicos, demográficos y urbanos que han tenido lugar en su entorno.

La ausencia de políticas públicas orientadas a la actualización del modelo habitacional y a la incorporación de criterios de sostenibilidad, accesibilidad y participación ciudadana ha generado un vacío institucional.

LA OCUPACIÓN INFORMAL DEL ESPACIO PÚBLICO ES UNA RESPUESTA A NECESIDADES LEGÍTIMAS, PERO SIN REGULACIÓN NI ENFOQUE COMUNITARIO.

Las múltiples formas de apropiación en el Conjunto Habitacional Vicús, ampliaciones, construcciones en azoteas, negocios y cercamientos, surgen como respuestas a necesidades socioeconómicas, pero al desarrollarse

sin respaldo técnico ni legal han deteriorado la integridad del conjunto y reducido los espacios comunes. La falta de estacionamientos asignados impulsó la ocupación informal de áreas libres, fragmentando la conectividad y reforzando prácticas individualistas. Asimismo, la ausencia de un sistema adecuado de distribución de agua obligó a instalar cisternas y tanques en espacios públicos, debilitando el carácter colectivo del conjunto. A esto se suma la falta de drenaje pluvial en las azoteas, que llevó a improvisar techos de calaminón, generando riesgos estructurales y un deterioro estético generalizado.

LA FALTA DE CONTROL HA CONTRIBUIDO A LA NORMALIZACIÓN DE LA INFORMALIDAD.

A lo largo del tiempo, la inacción municipal frente a la ocupación irregular del espacio público no solo ha permitido que estas prácticas persistan, sino que, en algunos casos, las ha legitimado. Ejemplo de ello es la entrega de licencias de funcionamiento y certificados de seguridad a establecimientos ubicados en áreas originalmente destinadas para jardines, lo que contradice el marco normativo vigente y debilita la autoridad urbanística.

EL DETERIORO URBANO HA DEBILITADO LA IDENTIDAD COMUNITARIA Y REFORZADO LA ESTIGMATIZACIÓN DEL CONJUNTO.

La acumulación de intervenciones no planificadas ha transformado el entorno en un espacio visualmente fragmentado y funcionalmente inestable. Esta situación ha afectado la percepción de pertenencia de los residentes, debilitado los lazos comunitarios y contribuido a la

imagen de deterioro, marginalidad y abandono, tanto desde la mirada interna como externa al conjunto.

EL CASO VICÚS REVELA LA NECESIDAD URGENTE DE UN MODELO DE INTERVENCIÓN MULTIDIMENSIONAL, PARTICIPATIVO Y SOSTENIDO.

Superar el deterioro urbano no puede limitarse a la mejora física de la infraestructura. Es imprescindible una estrategia integral que articule aspectos sociales, técnicos, normativos y culturales. Esto implica no solo restaurar el entorno construido, sino también revitalizar el tejido comunitario, recuperar los espacios públicos como bienes comunes y construir una gobernanza participativa que permita tomar decisiones colectivas con visión de futuro.

6. CONFLICTOS DE INTERES

Los autores declaran que la investigación se ha llevado a cabo en ausencia de relaciones comerciales o financieras que pudieran interpretarse como un posible conflicto de intereses.

7. FINANCIAMIENTO

El autor declara que la investigación fue autofinanciada.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Benza, V. (2019). Valoración patrimonial de la Unidad Vecinal N°3 (UV3) a partir de la perspectiva del sentido del lugar (SOP) de sus residentes. *Devenir. Revista de estudios sobre patrimonio*

edificado, 6(11), 142-164.
<https://doi.org/10.21754/devenir.v6i11.638>

Delgadillo, J. (2008). Los procesos de deterioro urbano en América Latina. *Revista INVI*, 23(62),

75-100.
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25806304>

Fonseca, J. (2015). La importancia y la apropiación de los espacios públicos en las ciudades. *Paakat:*

Revista de Tecnología y Sociedad, 4(7), 1-8.

Henríquez, A. (2006). Fragmentación urbana y exclusión social en América Latina. *Revista Eure*,

32(96), 5-16.
<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>

Borja, J. (2012). Espacio público y derecho a la ciudad. https://debatstrebalsocial.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/03/espacio_publico_derecho_ciudad_jordiborja.pdf

Ripoll, F. y Veschambre, V. (2005). Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique. *Nòis*, 195(2), 7-15.
<https://doi.org/10.4000/noroi.477>

Tarchópulos, D. y Ceballos, O. (2003). Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá. *COLCIENCIAS, BID*,



- Pontificia Universidad Javeriana, Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo (INJAVIU), Centro Editorial Javeriano, Instituto Colombiano para el Desarrollo de la Ciencia y la Tecnología.
- Pérez, G. (2003). Planeación participativa y gestión urbana en América Latina. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 29(86), 35-52.
- Roitman, S. (2003). La producción social del espacio urbano: procesos, actores y conflictos. *Revista INVI*, 18(48), 19-40.
- Caldas, P. (2016). Transferencia de la idea urbana de ciudad-jardín y apropiación del modelo construido de la "Unidad Vecinal" en Lima. *Revista INVI*, 31(87), 87-113. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000200003>
- Catenazzi, A. (2009). Gestión del paisaje urbano: la recuperación de los centros históricos. Instituto de Estudios Urbanos.
- Pol, E. (1996). La apropiación del espacio. En L. Iñiguez y E. Pol (Coords.), *Cognición, representación y apropiación del espacio*. Publicacions Universitat de Barcelona. Inauguración del Conjunto Habitacional Vicús - octubre de 1984, Piura Nostalgia - Jorge Flores Gandelman, <https://www.youtube.com/watch?v=YgcWZbnLh0Y>
- CEPAL (2024) – Informe urbano de América Latina y el Caribe <https://repositorio.cepal.org/entidades/publication/a4aae5dc-edee-45b2-bd0e-cd9a58ec1b39>
- Pinto (2023) – Repensando la vivienda en América Latina https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2024/01/23/repensando-la-vivienda-en-america-latina-un-enfoque-critico-desde-la-perspectiva/?utm_source=chatgpt.com
- Brizuela (2024) – Asentamientos informales y hábitat https://revistas.unlp.edu.ar/Habitat/article/view/15164?utm_source=chatgpt.com