

# Transformaciones y desafíos de unidades vecinales latinoamericanas: estudio de caso de Santa Marina, Callao (1950-2025)

***Transformations and Challenges of Latin American Neighborhood Units: Case Study of Santa Marina, Callao (1950-2025)***

**Fiorella Margarita Mechato Lara**

Universidad Nacional de Ingeniería, Perú.  
fmechatol@uni.pe  
ORCID 0000-0003-2748-8627

**José Carlos Hayakawa Casas**

Universidad Nacional de Ingeniería, Perú.  
jhayakawac@uni.edu.pe  
ORCID 0000-0003-3480-2151

**RESUMEN** Este artículo analiza las transformaciones y desafíos de las unidades vecinales latinoamericanas a partir del estudio de caso de la Unidad Vecinal Santa Marina (1950-2025), experiencia emblemática del urbanismo moderno en el Callao, Perú. El estudio adoptó un enfoque cualitativo con diseño longitudinal, integrando perspectivas de historia, urbanismo y percepción social. Como investigación convergente, se emplearon tres técnicas para la recolección y el análisis de información: análisis documental, entrevista semiestructurada y observación directa. Los resultados evidencian que, pese a la densificación y la pérdida de homogeneidad formal, Santa Marina mantiene una estructura urbana legible y un valor de uso vigente. El análisis comparativo con casos latinoamericanos revela que la sostenibilidad del hábitat moderno depende de la resiliencia espacial y de la autogestión comunitaria. Las conclusiones permiten plantear un modelo de cogestión resiliente en el que la comunidad, la academia y el gobierno local participen activamente en el uso social del patrimonio moderno, otorgándole vitalidad y sentido.

**ABSTRACT** This article analyzes the transformations and challenges of Latin American neighborhood units through the case study of the Santa Marina Neighborhood Unit (1950–2025), an emblematic example of modern urban planning in Callao, Peru. The study adopted a qualitative approach with a longitudinal design, integrating perspectives from history, urban planning, and social perception. As convergent research, three techniques were employed for data collection and analysis: documentary analysis, semi-structured interviews, and direct observation. The results demonstrate that, despite densification and loss of formal homogeneity, Santa Marina maintains a legible urban structure and enduring use value. Comparative analysis with Latin American cases reveals that the sustainability of modern habitat depends on spatial resilience and community self-management. The conclusions support a resilient co-management model in which the community, academia, and local government actively participate in the social use of modern heritage, providing it with vitality and meaning.



**PALABRAS CLAVE** América Latina; Gestión patrimonial; Hábitat colectivo; Patrimonio moderno; Resiliencia urbana.

**KEYWORDS** Latin America; Heritage Management; Collective Habitat; Modern Heritage; Urban Resilience.

**CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO** Mechato Lara, F.M., y Hayakawa Casas, J.C. (2025).

Transformaciones y desafíos de unidades vecinales latinoamericanas:  
estudio de caso de Santa Marina, Callao (1950-2025). *Revista Historia y Patrimonio*, 4(7), 1-32. <https://doi.org/10.5354/2810-6245.2025.81373>

## Introducción

(Re)pensar la habitabilidad moderna en el Perú exige contextualizarla en la dinámica socioeconómica y política de América Latina contemporánea, especialmente a partir de las lecciones que dejó la pandemia de la COVID-19. Hacia 2019, la región atravesaba una severa crisis sociopolítica, tras casi una década de estabilidad. En ese período, nuestra región:

(...) cuja história tem sido marcada por uma instabilidade crônica e ataques recorrentes à democracia, experimentara desde o início dos anos 2000 um período estável, com sucessivos governos eleitos e com um relativo sucesso econômico (...). Naquele momento parecia também que, junto ao crescimento econômico, finalmente estávamos alcançando uma situação social mais justa e um grau de desenvolvimento mais elevado e, mais importante, sustentável<sup>1</sup>.

La pandemia de COVID-19 evidenció carencias estructurales en países latinoamericanos, sobre todo en la atención de las agendas de necesidades de las comunidades más vulnerables, entre ellas las relacionadas con la habitabilidad. Las ciudades del Perú confirmaron esta fragilidad: no estábamos preparados. Como señalaba un análisis al inicio de la crisis global, la emergencia sanitaria por el COVID-19 había encontrado desprevenido al escenario patrimonial del Perú, y "las múltiples respuestas a aquella compleja pregunta han demostrado su clamorosa vigencia (...)"<sup>2</sup>. La deficiente habitabilidad en hogares y barrios quedó expuesta, lo cual amerita (re)visitar experiencias previas para identificar lecciones aprendidas.

Entre ellas, la Unidad Vecinal Santa Marina (1950), ubicada estratégicamente en el puerto del Callao, como parte del proyecto de descentralización de la capital del Perú en la década de 1950<sup>3</sup>. Con unos 8500 habitantes en la actualidad, constituye uno de los conjuntos más grandes e importantes del Callao y representa un legado de la arquitectura del movimiento moderno, así como un referente del urbanismo social latinoamericano. Su estructura planificada, con amplias áreas verdes y equipamientos, refleja los ideales de vivienda colectiva. Sin embargo, hoy enfrenta procesos de deterioro físico y social, siendo la inseguridad la principal preocupación de sus habitantes<sup>4</sup>.

La situación de Santa Marina no es excepcional: procesos similares han sido documentados en otras unidades vecinales latinoamericanas donde la tensión entre el diseño original, la apropiación social y las transformaciones morfológicas plantean

<sup>1</sup> Leonardo Castriota (organizador), *Patrimonio y crisis–Patrimônio & Crise* (Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável - ICOMOS Brasil, 2020), 9-10.

<sup>2</sup> José Hayakawa, "Covid-19. Develando la salud de los centros históricos peruanos", en *Centros Históricos del Perú en tiempos de Pandemia* (Cátedra UNESCO Patrimonio Cultural y Turismo Sostenible Universidad de San Martín de Porres., 2021), 55, [https://catedraunesco.usmp.edu.pe/pdf/tiempos\\_pandemia.pdf](https://catedraunesco.usmp.edu.pe/pdf/tiempos_pandemia.pdf).

<sup>3</sup> Sharif Kahatt, *Utopías construidas : las unidades vecinales de Lima* (Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial, 2015), 104, <https://doi.org/10.18800/9786123170769>.

<sup>4</sup> Fiorella Mechato, "Los valores patrimoniales de la Unidad Vecinal Santa Marina en el Callao desde la mirada de sus residentes y vecinos", *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado* 7, no.14 (2020): 30-31, <https://doi.org/10.21754/devenir.v7i14.761>.



desafíos comunes que permiten comprender el espacio habitacional como expresiones de un patrimonio vivo y en constante cambio.

Este artículo analiza la evolución de la Unidad Vecinal Santa Marina desde una perspectiva de resiliencia urbana. Desde un enfoque cualitativo y diacrónico, integrando historia, urbanismo y percepción vecinal, se examinan las transformaciones morfológicas y las formas de apropiación social que han modelado su habitabilidad y su reconocimiento patrimonial. El estudio plantea un marco para comprender el hábitat moderno como patrimonio vivo en contextos latinoamericanos.

## Marco teórico

### Enfoque contemporáneo del patrimonio

El concepto de patrimonio moderno ha experimentado un giro en las últimas décadas. De una visión centrada en la conservación material, se ha pasado a una comprensión más amplia que reconoce su carácter social y relacional. Labadi lo entiende en su sentido más amplio, incluyendo tanto manifestaciones tangibles e intangibles, y sus dimensiones culturales y naturales entrelazadas, advirtiendo que los ODS's suelen limitarse a la protección sin vincularla con desafíos como la pobreza, la equidad o la sostenibilidad<sup>5</sup>. Wijesuriya destaca la necesidad de pasar “de enfoques centrados en la materia a enfoques centrados en las personas”<sup>6</sup>, promoviendo una gestión participativa basada en las dimensiones vivas del patrimonio.

Desde esta perspectiva, Fabbricatti et al. introducen el concepto de *Heritage Community Resilience*, entendido como un proceso mediante el cual las comunidades fortalecen, a partir del patrimonio cultural, su capacidad para anticipar y adaptarse ante crisis o transformaciones, lo que permite una recuperación basada en soluciones creativas y socialmente sostenibles<sup>7</sup>. Este giro permite abordar el patrimonio moderno no como una herencia estática, sino como una construcción colectiva que se transforma en diálogo con las prácticas sociales y los desafíos contemporáneos, dando lugar a enfoques que reconocen su dimensión social.

### Apropiación y gestión del hábitat moderno

La apropiación social del espacio es esencial para comprender las transformaciones del hábitat moderno en América Latina. Caldas, Aranda y Kapstein describen este fenómeno como “otra modernidad”, surgida de la confrontación entre una ciudad planificada, donde el barrio y la vivienda se conciben como un artefacto terminado, y una ciudad vivida, donde las prácticas de apropiación convierten a los residentes en coproductores del

<sup>5</sup> Sophia Labadi, *Rethinking Heritage for Sustainable Development* (UCL Press, 2022), 2-3.

<sup>6</sup> Gamini Wijesuriya, “Evolución de los enfoques de conservación: adopción de un enfoque centrado en las personas”, *Antropología. Revista Interdisciplinaria Del INAH*, no.12 (2023): 87.

<sup>7</sup> Katia Fabbricatti et al., “Heritage Community Resilience: Towards New Approaches for Urban Resilience and Sustainability”, *City, Territory and Architecture* 7, no.1 (2020): 5, <https://doi.org/10.1186/s40410-020-00126-7>.

espacio barrial<sup>8</sup>. En las unidades vecinales modernas, el espacio entre viviendas no es solo una infraestructura física, sino un lugar de interacción, identidad y memoria compartida. Cristiano y Torres refuerzan esta lectura al mostrar que el sentido del espacio surge de las prácticas cotidianas de los habitantes, quienes, a través del habitar, le atribuyen afectividad y nuevos significados, dejando de ser un espacio extraño y amenazador<sup>9</sup>.

Por las razones anteriores, la sostenibilidad del patrimonio moderno requiere modelos de gobernanza que reconozcan las comunidades como actores centrales. Wijesuriya cuestiona los enfoques tradicionales centrados en expertos y promueve una gestión patrimonial participativa, basada en el conocimiento local y en la implicación directa de las personas en los procesos de conservación<sup>10</sup>. Esta perspectiva se vincula con la de Fabbricatti et al., quienes plantean que el patrimonio cultural puede actuar como un elemento federador entre actores diversos (comunidades, expertos e instituciones), mediando intereses distintos y promoviendo proyectos colectivos que fortalecen la resiliencia social a través de la cooperación<sup>11</sup>.

Asimismo, Navas-Carrillo y Rodríguez-Lora sostienen que la regeneración del patrimonio moderno requiere sistemas de gestión cooperativos entre instituciones y comunidades, que aprovechen el potencial colaborativo de los residentes<sup>12</sup>. Estos autores subrayan que la revalorización simbólica y material del hábitat legitima su protección como patrimonio colectivo.

### **Morfología urbana y resiliencia del hábitat**

La morfología urbana, entendida como el estudio de la forma, estructura y evolución de los asentamientos humanos, se ha consolidado como una herramienta analítica para evaluar la resiliencia del entorno construido. Según Ruiz, este enfoque permite identificar patrones de desarrollo y reconocer a los actores involucrados en la transformación del tejido urbano, articulando las dimensiones social, económica y ambiental del desarrollo sostenible<sup>13</sup>. Este autor propone cinco atributos clave, aplicables en distintas escalas del tejido urbano, para evaluar la resiliencia morfológica. Estos son: diversidad, conectividad, redundancia, modularidad y eficiencia<sup>14</sup>.

**8** Patricia Caldas Torres et al., *Ciudad Coproducida*, Primera Edición (Fondo Editorial EDUNI, 2019), 51.

**9** Clélio Cristiano dos Santos y Edvânia Torres Aguiar Gomes, “Práticas sócio-espaciais no condomínio residencial Ignêz Andreazza (criazza) em Recife - PE”, en *El habitar contemporáneo desde las unidades residenciales en América Latina* (Editorial Universidad Pontificia Bolivariana, 2021), 41, <https://doi.org/10.18566/978-958-764-928-4>.

**10** Wijesuriya, “Evolución de los enfoques de conservación: adopción de un enfoque centrado en las personas”, 89-95.

**11** Fabbricatti et al., “Heritage Community Resilience”, 18.

**12** Daniel Navas-Carrillo y Juan-Andrés Rodríguez-Lora, “Innovative Perspectives on Urban Heritage. Towards the Integrated Regeneration of Mass Housing Neighbourhoods”, *European Public & Social Innovation Review* 9 (septiembre de 2024): 8-10, <https://doi.org/10.31637/epsir-2024-647>. current regeneration processes often lack cohesive vision, revealing sectorial biases and inconsistencies in quality interpretation. Methodology: This research proposes a comprehensive review on two levels: (1

**13** Ricardo Ruiz Garvia, “Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia”, *Procesos Urbanos* 12, no.1 (2025): 4-5, <https://doi.org/10.21892/2422085X.686>.

**14** Ruiz Garvia, “Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia”, 6-7.

Tales indicadores operan como proxies de resiliencia: la diversidad y la conectividad favorecen la integración social y funcional, mientras que la redundancia y la modularidad aseguran continuidad y adaptabilidad. En esta línea, Oliveira y Kropf sostienen que la morfología urbana no solo describe la configuración física, sino que revela las dinámicas históricas y sociales que estructuran el espacio urbano<sup>15</sup>. Así, el análisis morfológico permite comprender cómo la forma urbana refleja procesos de apropiación, transformación progresiva y reorganización funcional, elementos esenciales para evaluar la resiliencia patrimonial desde una perspectiva multiescalar.

Desde estas discusiones, se propone un marco conceptual con tres dimensiones interrelacionadas: patrimonial, social y morfológica. La primera reconoce el patrimonio moderno como un sistema vivo, en constante transformación, que integra valores materiales e inmateriales. La segunda subraya el papel activo de las comunidades en la apropiación, gestión y resignificación de su hábitat, generando formas de gobernanza participativa que fortalecen la resiliencia social. La tercera incorpora la morfología urbana como soporte físico de dicha resiliencia, al ofrecer estructuras espaciales que posibilitan la adaptación y continuidad del hábitat a lo largo del tiempo. Estas tres dimensiones permiten comprender el patrimonio moderno como un ecosistema socioespacial dinámico, capaz de sostener la vida comunitaria y proyectarse hacia el futuro.

### **Marco histórico**

#### **La Unidad Vecinal como modelo de urbanismo moderno**

Un primer aspecto para valorar históricamente lo edificado del movimiento moderno pasa por reconocer su misión:

“ruralizar la ciudad y urbanizar la casa” (...) proponía un reequilibrio urbano-social en favor de las mayorías, especialmente a la ciudad emergente. Esta visión concordaba con los ideales internacionales de la modernidad, que concebían la arquitectura como herramienta emancipadora, de mejoramiento social y calidad de vida colectiva<sup>16</sup>.

Acorde con este pensamiento, la noción de “unidad vecinal”, definida por Clarence Perry en 1929<sup>17</sup>, destacó como modelo de organización urbana autosuficiente que integraba viviendas, servicios, equipamientos y espacios públicos, propiciando la vida cotidiana.

El desarrollo de unidades vecinales en América Latina, ha valorado recientemente el “espacio común”, entendido como una innovación importante en lo arquitectónico, lo legal y lo conceptual, que desafió los sistemas tradicionales de uso y administración de

**15** Oliveira y Kropf citados en Ruiz Garvia, “Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia”, 4.

**16** Patricia Ciriani, “Modernidades conservadoras. La arquitectura como medio de evasión”, *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado* 12, no.23 (2025): 185-185, <https://doi.org/10.21754/devenir.v12i23.2585>. a university professor and architect committed to urban and social improvement in Peruvian slums, attempts a two-pronged critique here: on the one hand, against the thought of Luis Miró Quesada (1914-1994)

**17** Clarence Perry, *The neighbourhood unit: A scheme of arrangement for the family-life community* (Regional Plan Association of New York., 1929).

la ciudad, heredados del siglo XIX. Este espacio fue —y sigue siendo— un lugar notable de creación donde se han definido nuevas comunidades de vecinos en barrios con una fuerte identidad perdurable<sup>18</sup>.

Como panorama regional, destaca el caso de Chile, especialmente entre 1953 y 1976, cuando la estrategia para atender el déficit habitacional se resolvió mediante la actuación de dos instituciones sumamente eficaces: la Corporación de la Vivienda (CORVI), que aportó gestión, lineamientos políticos y supervisión de los proyectos, y la Caja de Empleados Particulares (EMPART), que financió obras, entregó viviendas a sus usuarios y fue responsable de la administración de cada conjunto hasta su disolución entre 1973 y 1979<sup>19</sup>. Coherentemente, “...la producción arquitectónica del movimiento moderno (...), será la dimensión residencial a gran escala el mayor de los desafíos que asumirá en Chile”<sup>20</sup>.

### **El proyecto de Unidades Vecinales en el Perú**

Las ideas del Movimiento Moderno llegaron al Perú a inicios del siglo XX, difundidas por arquitectos formados en Europa y Estados Unidos<sup>21</sup>. Sin embargo, su consolidación ocurrió recién en los años cuarenta, impulsada por Fernando Belaúnde Terry, quien promovió “criterios modernos” sobre vivienda y ciudad desde la revista *El Arquitecto Peruano*<sup>22</sup>. Este impulso coincidió con la creación de instituciones clave como la Comisión Nacional de Vivienda (CNAV), la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV)<sup>23</sup>, y la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU) en 1946<sup>24</sup>.

Destaca el Plan Piloto de Lima (1949), primer plan integral realizado bajo los preceptos de la Carta de Atenas (1933), que representó un epítome peruano de la urbanística moderna internacional. Este plan tuvo como contexto un rápido crecimiento urbano motivado por la migración interna y el terremoto de 1940, factores que agravaron el déficit habitacional y aceleraron los procesos de tugurización<sup>25</sup>. Frente a ello, el Plan de Vivienda del Gobierno Peruano (1945) adoptó el modelo de Unidades Vecinales como solución, promoviendo su implantación en zonas periféricas y de expansión. En su comisión técnica participaron

**18** Bonomo, “Espacio Común como proyecto. El caso de las unidades vecinales latinoamericanas”.

**19** Gertosio Swanston, “Las Unidades Vecinales Patrimoniales”.

**20** Gertosio Swanston, “Las Unidades Vecinales Patrimoniales”, 151.

**21** Héctor Maldonado y Juan José Torre, “Los barrios obreros de la junta pro desocupados: nuevas formas de plantear lo urbano en Lima en la Década del 30”, *Investigaciones Sociales* 14, no. 24 (2010): 196, <https://doi.org/10.15381/ís.v14i24.7297>.

**22** José Carlos Huapaya Espinoza, *Fernando Belaunde Terry y el Ideario Moderno. Arquitectura y urbanismo en el Perú entre 1936 y 1968* (Fondo Editorial de la Universidad Nacional de Ingeniería-Universidade Federal da Bahia., 2014).

**23** José Carlos Huapaya Espinoza, “Hacia una nueva concepción de la vivienda en el Perú. Los aportes de la Corporación Nacional de la Vivienda, 1945-1956”, *WASI. Revista de estudios sobre vivienda* 1, no. 2 (2014): 65-76.

**24** Huapaya Espinoza, *Fernando Belaunde Terry y el Ideario Moderno. Arquitectura y urbanismo en el Perú entre 1936 y 1968*.

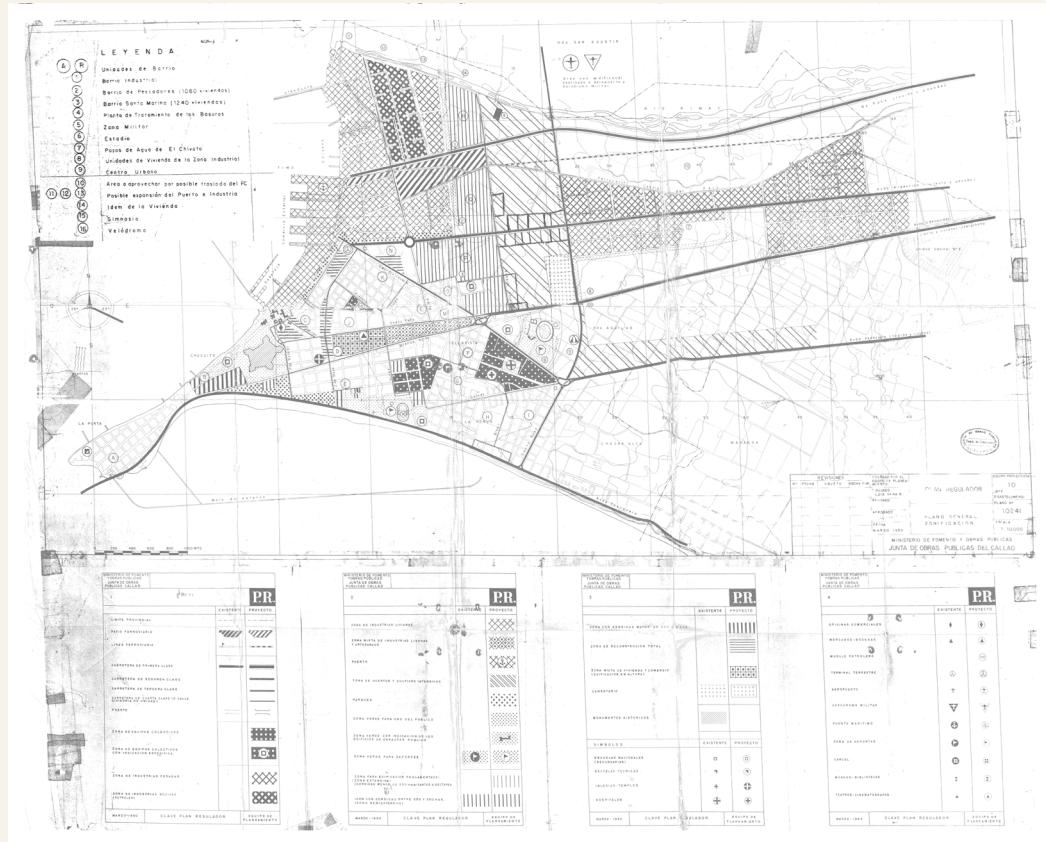
**25** Inés Magdalena Campos-García-Calderón y Doraliza del Carmen Olivera-Mendoza, “Aporte del Movimiento Moderno en la construcción de un nuevo perfil urbano para la arquitectura residencial limeña de 1945 a 1965”, *Limaq*, no. 003 (diciembre de 2017): 81, <https://doi.org/10.26439/limaq2017.n003.1782>.



Belaúnde, Morales Maquiavelo y Dorich. Este último se hallaba influenciado por las ideas de Perry, conocidas durante sus estudios en Estados Unidos<sup>26</sup>.

### La Modernidad Habitacional en el Callao

Desde inicios del siglo XX, el Callao se consolidó como un nodo de conexión internacional, convirtiéndose en “un espacio ideal para el desarrollo de importantes experiencias urbanas y arquitectónicas, muy representativas de la modernidad latinoamericana”<sup>27</sup>.



**FIGURA 1** Plan Regulador del Callao de 1950, Plan Regional del Callao. Junta de Obras Públicas, 1950.

En este contexto, el Plan de Vivienda impulsado por Belaúnde promovió la descentralización de Lima hacia el Callao<sup>28</sup>, además de la reconstrucción del 40% del Callao debido a sus malas condiciones<sup>29</sup>. A diferencia de Lima, en el Callao se evidenció una marcada influencia de arquitectos italianos, como Mario Bianco, quien proyectó la Unidad Vecinal Santa Marina y publicó reflexiones sobre sus propuestas, entre ellas *La*

**26** Kahatt, *Utopías construidas*, 250.

**27** David Rivera-Gámez y Fernando Vela-Cossío, “El legado del siglo XX: Los retos para la conservación del patrimonio arquitectónico moderno en el Perú”, *Limaq*, no. 002 (enero de 2016): 110, <https://doi.org/10.26439/limaq2016.n002.961>.

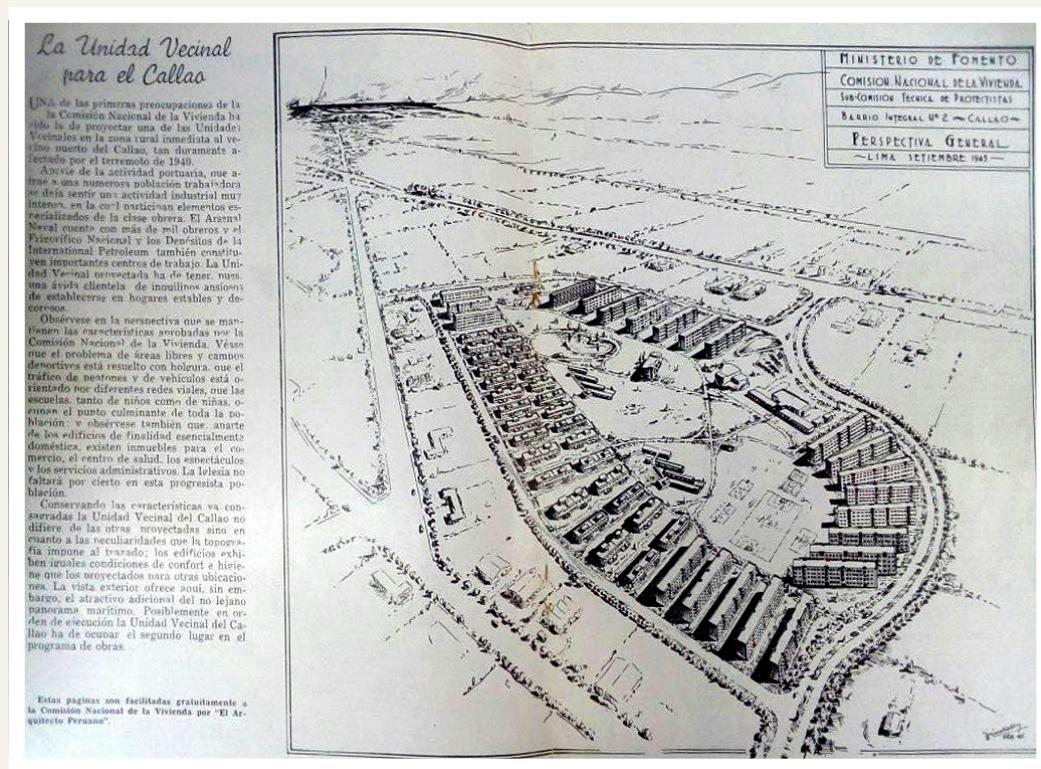
**28** Kahatt, *Utopías construidas*, 101.

**29** Kahatt, *Utopías construidas*, 148.

reconstrucción del Callao: puerto de Lima (1950) y Nueva colonia orgánica en el Callao (1950). Bianco también dirigió la Oficina de Proyectos Arquitectónicos y Urbanos y estuvo a cargo del Plan Regulador del Callao<sup>30</sup> (figura 1).

La difusión del Plan de Vivienda incluyó publicaciones en *El Arquitecto Peruano*, donde se presentaba la nueva unidad vecinal como emblema de progreso y reconstrucción. En 1945, la revista incluía una perspectiva de la imagen objetivo de la Unidad Vecinal para el Callao (figura 2), y la describía:

véase que el problema de áreas libres y campos deportivos está resuelto con holgura, que el tráfico de peatones y de vehículos está orientado por diferentes redes viales; que las escuelas, tanto de niños como de niñas, ocupan el punto culminante de toda la población. (...) existen inmuebles destinados al comercio, al centro de salud, a los espectáculos y a los servicios administrativos. La iglesia no faltará, por cierto, en esta progresista población<sup>31</sup>.



**FIGURA 2** Perspectiva de la “Unidad Vecinal para el Callao”, publicada por la Comisión Nacional de la Vivienda en 1945, *El Arquitecto Peruano*, 1945.

La Unidad Vecinal Santa Marina fue concebida en 1945 dentro del Plan de Vivienda de Belaúnde, destinada a obreros portuarios y ejecutada durante el gobierno de Odría, quien modificó su denominación original (Unidad Vecinal N° 2) para desvincularla

**30** Martín Fabbri y Octavio (coordinadores) Montestruque, Mario Bianco: *El espacio moderno en el Perú* (Fondo Editorial de la Universidad de Lima, 2017), 119.

**31** Comisión Nacional de la Vivienda, “Unidad Vecinal para el Callao”, *El Arquitecto Peruano*, octubre de 1945.



políticamente. El proyecto estuvo a cargo de la agrupación Espacio, con Adolfo Córdova y Mario Bianco entre sus arquitectos<sup>32</sup>.

### Metodología

El estudio tiene enfoque cualitativo, sobre la base de la hermenéutica y fenomenología, orientado al análisis de las transformaciones físicas y sociales ocurridos en la Unidad Vecinal Santa Marina. Busca comprender la evolución del conjunto desde una mirada integral, considerando sus aspectos tangibles (morfología urbana) e intangibles, relacionados con las dinámicas sociales en evolución. Se adoptó la propuesta metodológica de Appelbaum, que permite caracterizar un objeto patrimonial desde su dimensión cultural a lo largo del tiempo<sup>33</sup>.

Esta investigación se estructuró en tres etapas: planeamiento (1950-1960), construcción y materialización (1960-2000), y apropiación social contemporánea (2000-2025), basadas en el enfoque de morfología urbana de Ruiz (tabla 1). Esta periodización permitió un análisis diacrónico coherente, considerando tres variables: estructura espacial (forma y jerarquía de trazados); uso de suelo y actividades (organización funcional); y la imagen urbana (percepción formal y simbólica). Estas variables permiten interpretar los atributos de resiliencia urbana del hábitat moderno en Santa Marina.

En búsqueda de una investigación convergente se emplearon tres técnicas para recolección y análisis de información. Mediante el análisis documental, se analizaron fuentes gráficas: la planimetría original del conjunto, fotografías de archivo y aerofotografías obtenidas de archivos municipales, imágenes satelitales y colecciones privadas, además de informaciones generadas desde las redes sociales digitales. En base a ello, se elaboraron representaciones gráficas comparativas y modelos tridimensionales evidenciando las modificaciones físicas del conjunto urbano. También se aplicó la entrevista semiestructurada a tres residentes de la Unidad Vecinal y tres expertos en arquitectura del movimiento moderno, incluyendo el testimonio del mismo arquitecto Adolfo Córdova Valdivia, integrante del equipo proyectista original. La información permitió identificar patrones discursivos y espaciales relevantes. Por último, la observación directa contribuyó a reconocer, desde la experiencia vivencial, continuidades/cambios experimentados.

**32** Fabbri y Montestruque, *Mario Bianco: El espacio moderno en el Perú*, 223.

**33** Cristina Nieto Pérez, “LA APROPIACIÓN SOCIAL DEL PATRIMONIO COMO ELEMENTO DE PREVENCIÓN EN LA SALVAGUARDA DE LOS BIENES CULTURALES” (Tesis de Doctorado, Universitat Politècnica de València, 2018), <https://riunet.upv.es/handle/10251/106964>.

Etapas	Hipótesis	Dimensión	Variable	Desarrollo de análisis
<b>LO QUE SE PLANEÓ (1950-1960)</b>	El Plan Regulador del Callao (1950) representó la consolidación de los principios del urbanismo moderno en el Perú, lo que permite identificar su influencia en la configuración canónica del hábitat moderno peruano.	Histórica-urbana	ESTADO CANÓNICO (Criterio DOCOMOMO*)	Alcance y estrategia social, económico y espacial del proyecto.
<b>LO QUE SE CONSTRUYÓ (1960-2000)</b>	La materialización de la UVSM evidencia la traducción local de los principios del movimiento moderno en un modelo de hábitat colectivo.	Urbanística-arquitectónica	VALOR desde su MORFOLOGÍA URBANA	Estructura espacial
				Uso de suelo y actividades
				Imagen urbana
<b>LO QUE CAMBIÓ (2000-2025)</b>	Las transformaciones físicas y sociales de la UVSM revelan como la resiliencia del hábitat moderno depende tanto de su estructura morfológica como de las prácticas sociales que la sostienen o transforman.	Urbanística-arquitectónica	VALOR desde su MORFOLOGÍA URBANA	Estructura espacial
				Uso de suelo y actividades
				Imagen urbana

\* Comité Internacional de Documentación y Conservación de Edificios, Sitios y Barrios del Movimiento Moderno  
\*\*Unidad Vecinal Santa Marina (UVSM)

**TABLA 1** Estructura metodológica del estudio. Elaboración propia sobre la base de *Guidelines documentation fiche 2003* (Docomomo Ecuador, s/f).

## Resultados

### Lo que se planeó (1950-1960): estado canónico de Santa Marina

La revisión del Plan Regulador del Callao (1950) revela que la Unidad Vecinal Santa Marina fue una pieza clave en la reorganización urbana de la ciudad puerto. Concebida como parte del modelo de descentralización de la vivienda obrera, su ubicación estratégica junto a la avenida Argentina, que une el centro de la capital con el puerto del Callao, permitía integrar vivienda y trabajo mediante una conectividad directa.

Concebida en dos etapas para 1844 viviendas y 12700 habitantes, la propuesta respondía a una estructura espacial jerarquizada, organizada por una alameda central como eje vertebrador flanqueado por bloques de dos a cuatro pisos, separados por amplias áreas verdes. Esta estructura (figura 3) se complementaba con una red de equipamientos colectivos: centros educativos, mercado, iglesia, centro cívico, espacios deportivos y un teatro, en un radio de cercanía que aseguraban la autosuficiencia funcional y fomentaban la vida comunitaria.

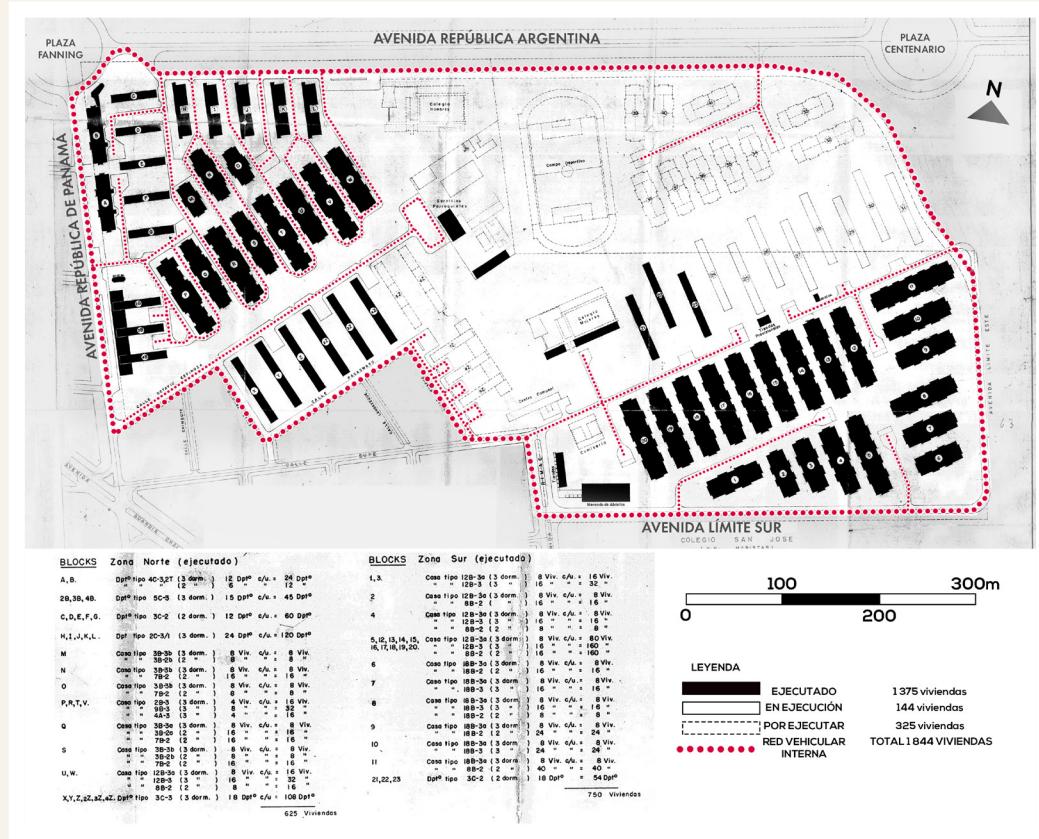


FIGURA 3 Plano General de la Unidad Vecinal Santa Marina (1963), Junta de Obras Públicas del Callao (1963).

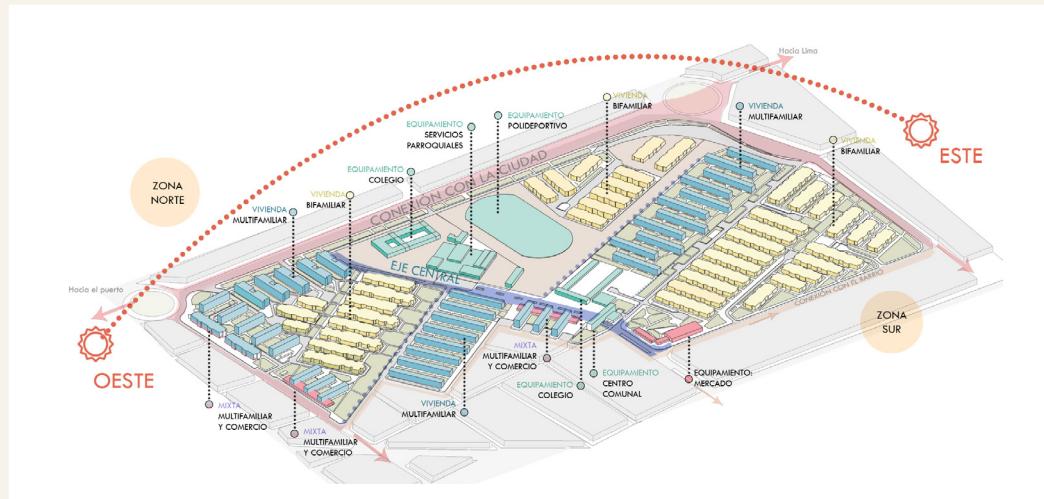


FIGURA 4 Reconstrucción tridimensional del diseño original de la Unidad Vecinal Santa Marina. Elaboración propia sobre la base del Plano General de la Unidad Vecinal Santa Marina (1963).

Según el arquitecto y magíster en Historia de la Arquitectura José Luis Beingolea del Carpio, Santa Marina se inscribe en el plan de 1944 publicado en *El Arquitecto Peruano*, donde Belaunde, Morales, Ortiz de Zevallos y Dorich propusieron descentralizar la ciudad mediante nuevas unidades vecinales en el Callao. Beingolea señala que en dichas propuestas “se

unificaban las ideas de Howard y las *neighborhoods* norteamericanas<sup>34</sup>, revelando la adaptación local de los principios del urbanismo moderno al contexto peruano.

En la figura 4 se presenta una reconstrucción tridimensional del plano original (35 hectáreas) donde destacan el eje cívico, los equipamientos comunitarios en el eje de la alameda y la zonificación educativa en sus extremos, estrategia que reducía la distancia entre vivienda y escuela, y reforzaba la eficiencia y conectividad espacial.

Desde la perspectiva de morfología urbana, Santa Marina sintetiza los valores urban-arquitectónico del movimiento moderno: claridad geométrica, relación entre espacio público y privado y vocación comunitaria. En esta línea, el planteamiento de la Unidad Vecinal Santa Marina representa un ejemplo canónico de dicha corriente en el Callao, al incorporar principios racionales, funcionales y sociales en su configuración morfológica. Su estructura jerarquizada y equilibrio entre vivienda, equipamiento y áreas verdes expresan un urbanismo orientado a la comunidad. Walter Gropius llegó a elogiarla como “una obra arquitectónica capaz de competir con cualquiera de su género” reforzando su reconocimiento dentro del discurso moderno internacional<sup>35</sup>.

### **Lo que se construyó (1960–2000): valor del trazado urbano**

El análisis gráfico comparativo entre el plano original de 1963 y la vista aérea de 1974 (figura 5) muestra una alta fidelidad del conjunto con respecto al diseño inicial. Aproximadamente el 75% de las viviendas proyectadas fueron construidas, distribuidas entre Santa Marina Norte y Santa Marina Sur. Se respetaron la disposición de los bloques, el eje de la alameda, que articulaba los equipamientos y las zonas verdes, y la zonificación funcional.



**FIGURA 5** Unidad Vecinal Santa Marina, Vista aérea (1974). Elaboración propia sobre la base de imagen del Servicio Aerofotográfico Nacional (1974).

<sup>34</sup> José Luis Beingolea del Carpio, entrevista con coautora, Lima, 31 de enero de 2019.

<sup>35</sup> Fabbri y Montestruque, Mario Bianco: *El espacio moderno en el Perú*, 120.

La morfológica urbana de 1974 muestra dos tipologías predominantes: bloques multifamiliares (3-4 niveles) y bifamiliares (2 niveles), organizados en esquemas de bloque-jardín-bloque y bloque-calle-bloque (figura 6 y 7). Esta disposición aseguraba la modularidad, ventilación y conexión peatonal, configurando una red de espacios coherentes.



**FIGURA 6** Estructura espacial de la UVSM hacia 1974. Elaboración propia, (2022).

La separación entre circulación vehicular perimetral y peatonal interna consolidó una estructura autosuficiente, con nodos de convivencia en los puntos de intersección de usos mixtos. Este ordenamiento reforzó el concepto moderno de comunidad autónoma. Durante este período se mantuvieron principios funcionales del proyecto original. De los equipamientos previstos se ejecutaron dos centros educativos, un mercado, una posta médica, un centro comunal, una comisaría y locales comerciales, configurando un tejido urbano mixto.

El equilibrio entre área construida (25 %) y áreas libres (75 %), de las cuales un 10 % correspondía a espacios vacíos destinados al polideportivo no ejecutado, refleja la búsqueda del bienestar ambiental, con jardines y senderos capaces de asumir múltiples usos recreativos o culturales. Además, el rol estructurador de la alameda favoreció la diversidad funcional, garantizando que las actividades cotidianas pudieran desarrollarse dentro de los límites de la unidad sin necesidad de desplazamientos externos prolongados.

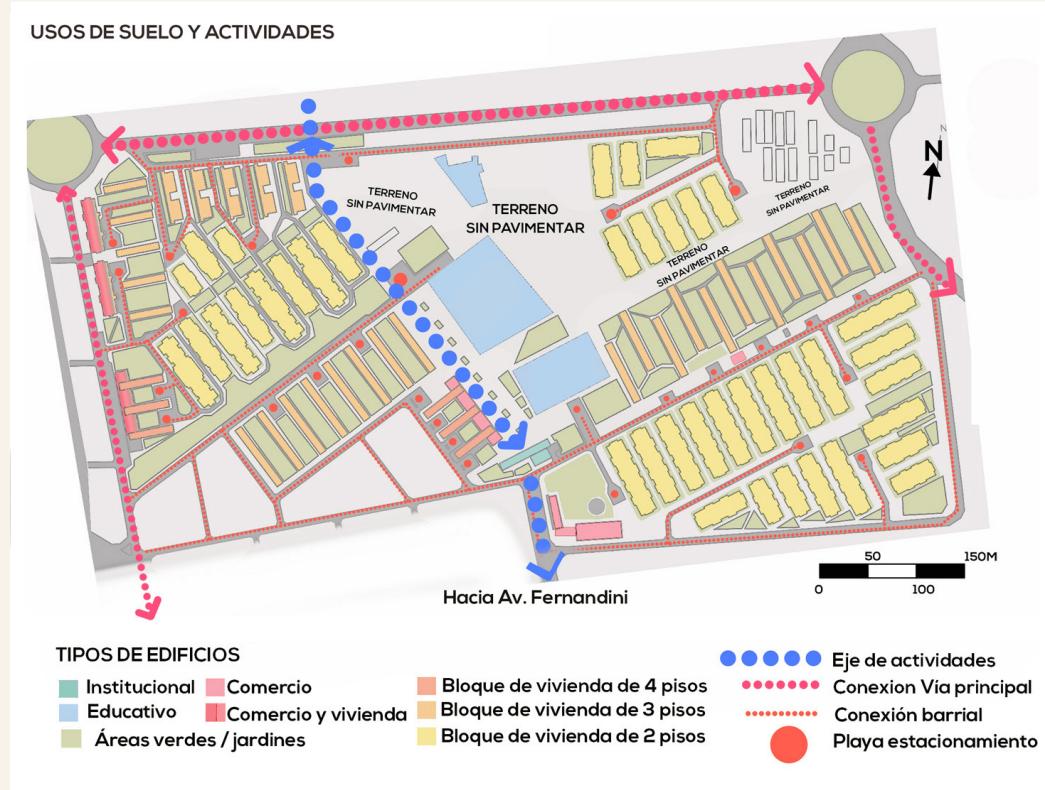


FIGURA 7 Usos de suelos de la UVSM hacia 1974. Elaboración propia, (2022).

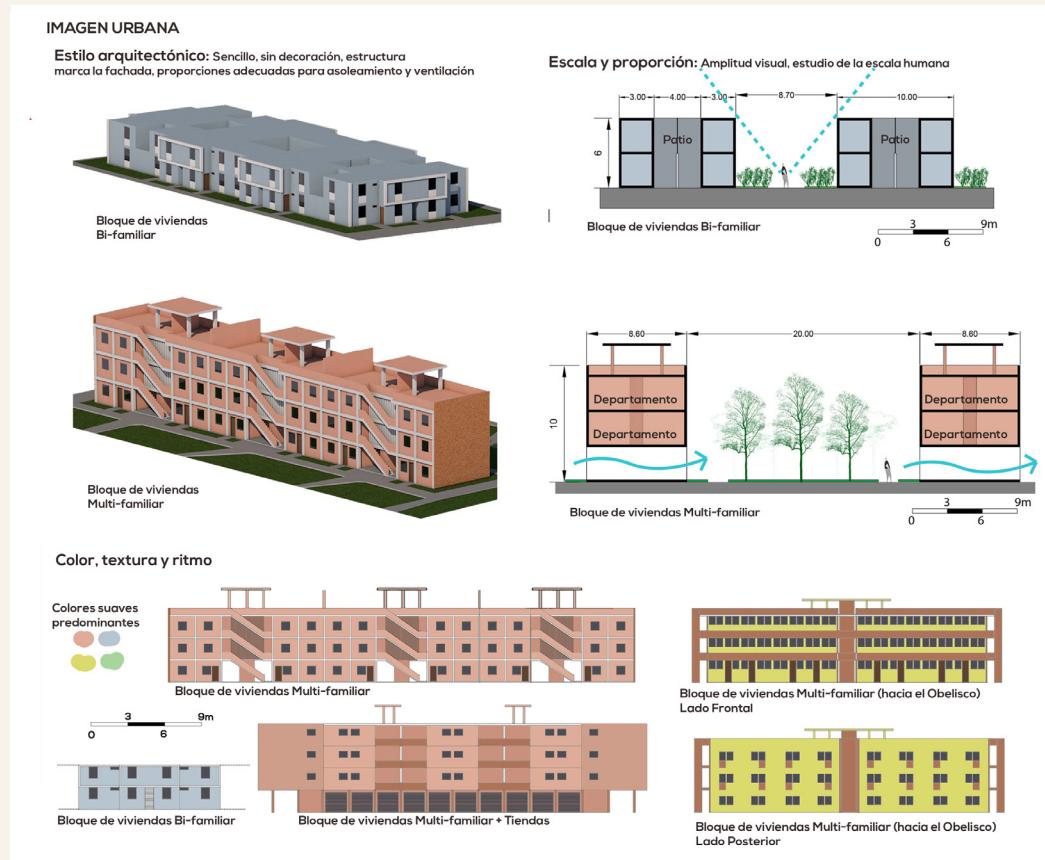


FIGURA 8 Imagen urbana de la UVSM hacia 1974. Elaboración propia, (2022)

Las reconstrucciones tridimensionales (figura 8) y las fotografías de la década de 1970 (figura 9) muestran una imagen urbana de fuerte carácter moderno: bloques de volumetría sobria, fachadas sin ornamentos y colores claros (arena, ladrillo, blanco), que destacaban la pureza geométrica. Las aberturas del primer piso o “cubos” conectaban los bloques a nivel peatonal y reforzaban la permeabilidad visual entre espacios privados y comunes.

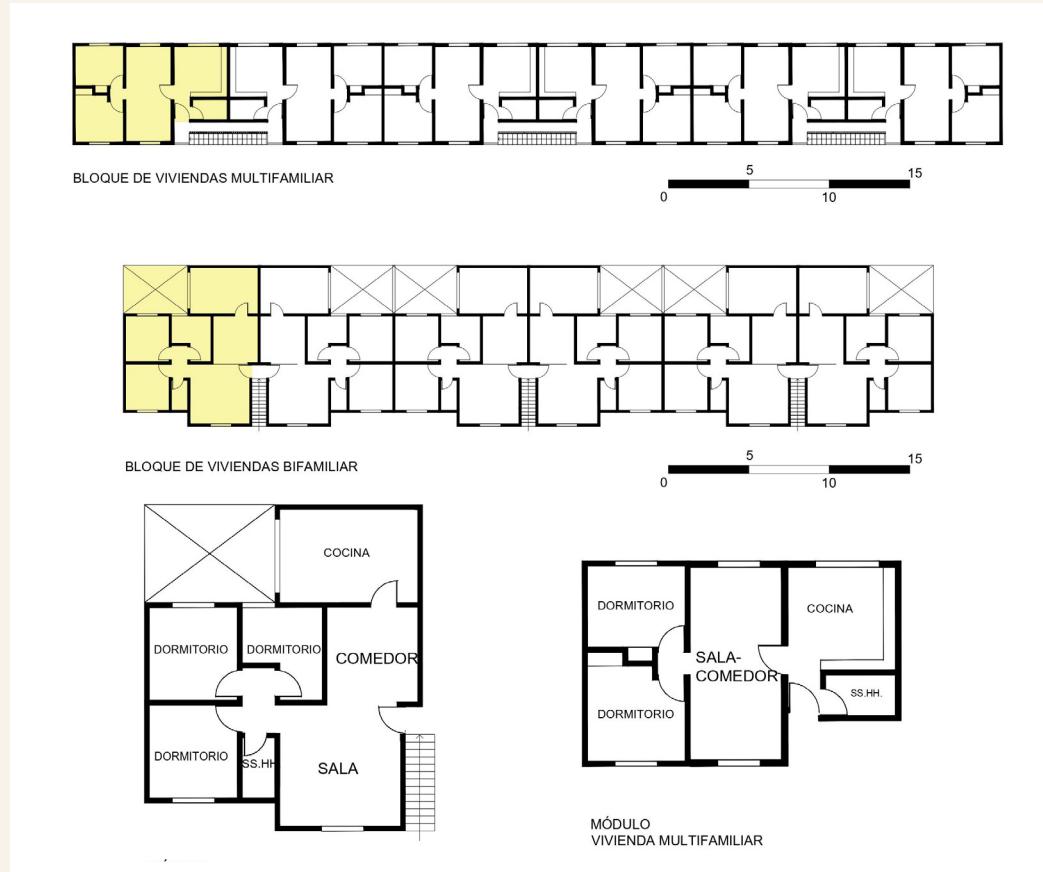


**FIGURA 9** Fotografías de la Unidad Vecinal Santa Marina entre 1970-1980, Archivo fotográfico de Walter Mechato.

Como señaló el arquitecto Adolfo Córdova, “la idea era que los colores se vean, que los volúmenes sean más evidentes, porque el limeño es muy gris, entonces opaca todo. El color es necesario”<sup>36</sup>. Este recurso cromático contribuía a la diversidad visual y legibilidad urbana, favoreciendo la identificación de los habitantes con su entorno.

**36** Adolfo Córdova, entrevista con coautora, Lima, 11 de febrero de 2019.

El conjunto mantiene proporciones humanas: bloques de altura máxima de 12m y patios de 20m de ancho, asegurando asoleamiento, ventilación cruzada y continuidad visual. Las viviendas de 80m<sup>2</sup> (figura 10) respondían a una lógica de eficiencia climática y familiar. El ritmo de las fachadas, con repetición modular y cubos peatonales de acceso, reforzaban la lectura unitaria del conjunto. En su etapa inicial, Santa Marina alcanzó una coherencia entre diseño, habitabilidad y percepción urbana.

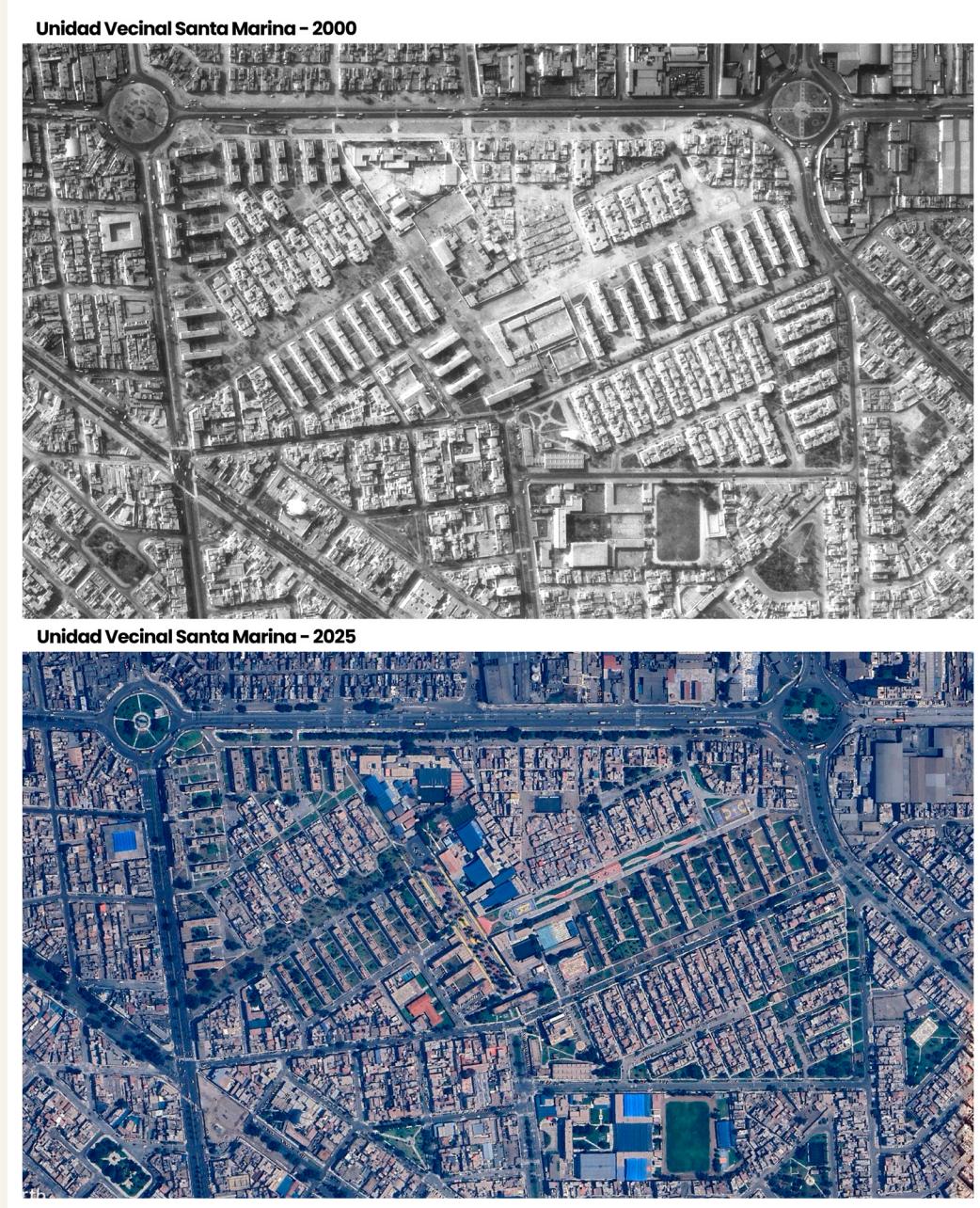


**FIGURA 10** Bloques habitacionales y módulos de vivienda, Unidad Vecinal Santa Marina. Elaboración propia en base a trabajo de campo, 2022.

La comparación morfológica demuestra que, pese a leves ajustes funcionales, la Unidad Vecinal Santa Marina mantuvo la conectividad, diversidad y modularidad propias del urbanismo moderno. Su fidelidad estructural y funcional evidencia que la materialización del conjunto adaptó los ideales modernos al contexto local sin perder coherencia formal ni habitabilidad.

#### **Lo que cambió (2000–2025): transformaciones en el hábitat moderno**

Desde comienzos del siglo XXI, la morfología original de la Unidad Vecinal Santa Marina ha experimentado una transformación progresiva. Los terrenos vacantes destinados al polideportivo comenzaron a ocuparse tras el terremoto de 1974, iniciando un proceso de densificación y autoconstrucción que se acentuó en las décadas siguientes. Esto resulta evidente en la comparación de vistas aéreas del 2000 y 2025 (figura 11).



**FIGURA 11** Comparación aérea de Santa Marina 2000–2025, Servicio Aerográfico Nacional (2000) y Google Earth (2025).

A pesar de mantener una estructura espacial ordenada (figura 12), se encuentra también una reconfiguración morfológica progresiva: ocupación de patios y pasajes, cierres puntuales y ampliaciones que alteran la modularidad original y generan discontinuidades de conectividad en la red peatonal interna.

La autosuficiencia del conjunto ha sido afectada por una lógica de apropiación individualizada del espacio. Las intervenciones tienden a disminuir conectividad por cierre de pasajes (privatizaciones parciales o totales), tensionar la modularidad del conjunto por adiciones volumétricas y reducir la eficiencia del confort en patios muy densificados. Sin embargo, los espacios libres aún conservan funciones sociales y recorridos peatonales, aunque más fragmentados.



FIGURA 12 Estructura espacial de la UVSM hacia el 2020. Elaboración propia, 2022.

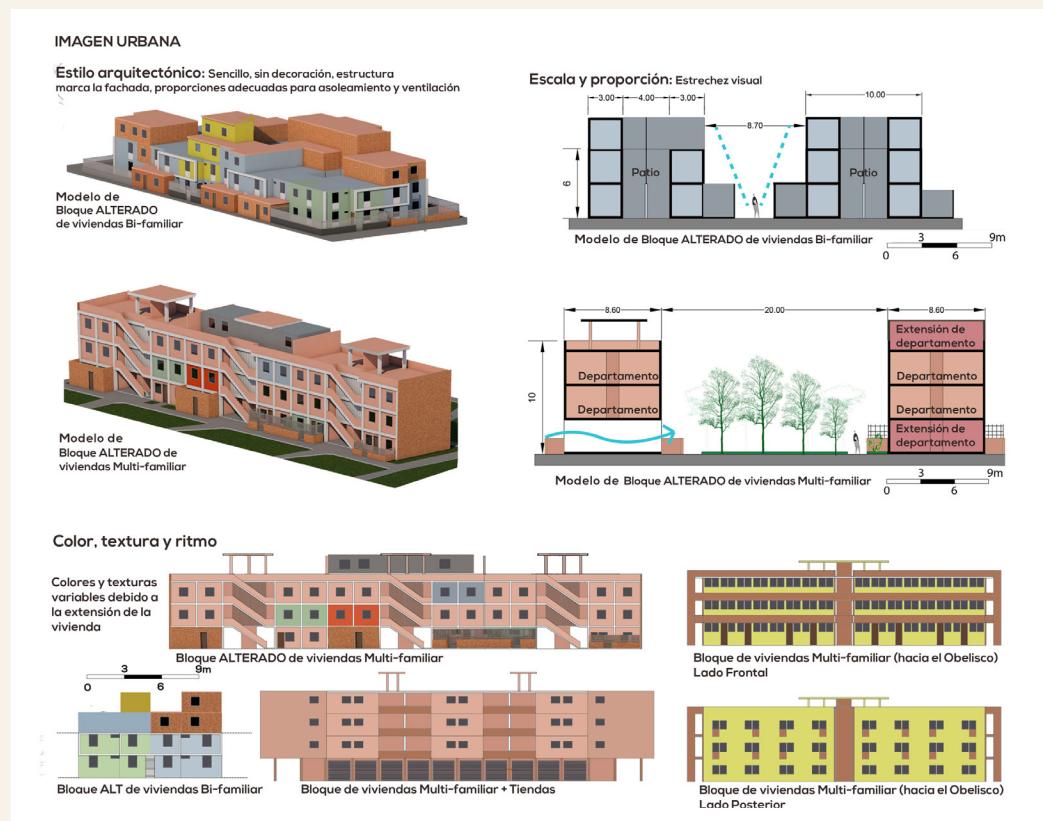


FIGURA 13 Usos de suelo de la UVSM hacia el 2020. Elaboración propia, 2022.

El uso de suelo (figura 13) pasó gradualmente de un esquema planificado a una combinación de usos espontáneos. El eje hacia avenida Fernandini concentra hoy comercio y servicios locales, reforzando una economía de proximidad. Subdivisiones internas y ampliaciones hacia jardines incrementaron la cantidad de viviendas por bloque y generaron fricciones en algunos espacios comunes como lavanderías o cubos.

A pesar de ello, las entrevistas revelaron que los residentes continúan valorando la proximidad de servicios y la eficiencia funcional del diseño moderno. Así, un vecino indica “que todo está cerquita el mercado, la panadería, tiendas, colegios, parroquia, comisaría, hospitales, avenidas principales, es una zona céntrica”<sup>37</sup>. Y otra vecina destaca “las áreas verdes por tema estético y porque se pueden realizar actividades sin salir de la unidad”<sup>38</sup>.

La diversidad de usos se mantiene e incluso se ha fortalecido con el comercio local. Los equipamientos básicos sostienen la eficacia cotidiana, aunque las apropiaciones individuales restringen parcialmente el espacio común, afectando la gobernanza vecinal.



**FIGURA 14** Imagen urbana de la UVSM hacia el 2020. Elaboración propia, 2022.

El modelo 3D (figura 14) evidencia el crecimiento vertical irregular que afectaba ventilación, asoleamiento y confort. A pesar de las alteraciones físicas y funcionales, las percepciones vecinales no reflejan explícitamente una valoración negativa. En estudios

<sup>37</sup> Vecino de 38 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

<sup>38</sup> Vecina de 34 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

previos, ningún participante mencionó las transformaciones un problema prioritario<sup>39</sup>. Las críticas se centraron en seguridad, limpieza y mantenimiento. Esto indica que las modificaciones son asumidas como adaptaciones legítimas, más que como una degradación del diseño original.

La imagen urbana actual (figuras 14 y 15) muestra un paisaje híbrido: colores, texturas y materiales heterogéneos conviven con trazos modernos aún reconocibles. El cierre de “cubos”, las rejas, y ampliaciones alteran la legibilidad formal, pero la identidad colectiva persiste como memoria compartida:

“Era bonito, tranquilo. Todo bien hecho, bien construidas las casas, todo. (...) Esta zona era bonito, pero ahora está mal (por la delincuencia)”<sup>40</sup>.

“Ah, sí, por eso acá está todo cerca. (...) Todo bien bonito cuando llegamos”<sup>41</sup>.

“Bueno, nos hemos acostumbrado con tantos años que tenemos. (...) Podemos decir que en esta casa nació Walter (su hijo menor), aquí mismo”<sup>42</sup>.

“Las áreas verdes por tema estético y porque se pueden realizar actividades sin salir de la unidad”<sup>43</sup>.

“Los recuerdos que tengo acá, ya mi mamá se murió, toda la gente que tenía ya no existe. (...) La gente que se ha criado con mi papá todos éramos unidos”<sup>44</sup>.

Los testimonios confirman que los residentes otorgan más valor al uso cotidiano y a los lazos afectivos que a la forma original, mediante un discurso que combina nostalgia y practicidad. El reconocimiento actual se apoya en la memoria y la funcionalidad, no en la homogeneidad formal.

Adicionalmente, durante la emergencia sanitaria por el COVID-19 (2020-2021), la proximidad de servicios, los espacios abiertos y la estructura peatonal permitieron el abastecimiento y recreación de baja escala con desplazamientos mínimos disminuyendo el contagio. Aunque no se recopilaron datos sistemáticos, publicaciones web y registros fotográficos muestran intervenciones periódicas de limpieza por parte de la Municipalidad del Callao<sup>45</sup>.

**39** Mechato, “Los valores patrimoniales de la Unidad Vecinal Santa Marina en el Callao desde la mirada de sus residentes y vecinos”.

**40** Vecina de 80 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**41** Vecina de 80 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**42** Vecino de 86 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**43** Vecino de 34 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**44** Vecina de 80 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**45** Municipalidad Provincial del Callao, “La Municipalidad Provincial del Callao en su objetivo de combatir el COVID-19, realizó desinfección en vías públicas de la Unidad Centenario Santa Marina Sur.”, Publicación de Facebook, Municipalidad Provincial del Callao, 24 de octubre de 2020, <https://www.facebook.com/share/p/1Gf7zm2qAT/>.



**FIGURA 15** Estado de conservación de la Unidad Vecinal Santa Marina al 2025. Elaboración propia, 2025.

Desde una perspectiva urbana, estas condiciones espaciales reafirman el valor del diseño moderno como estrategia de resiliencia pese a las transformaciones acumuladas. En otras palabras, la resiliencia de Santa Marina surge del equilibrio entre su estructura heredada y las prácticas sociales que la reconfiguran.

## Discusión

### De la forma planificada al patrimonio vivo

Las transformaciones observadas en la Unidad Vecinal Santa Marina confirman el giro conceptual del patrimonio moderno hacia una lectura social y relacional. Según

Labadi y Wijesuriya, la conservación del patrimonio no puede limitarse a su dimensión material<sup>46</sup>, y en dicha línea, Santa Marina ejemplifica las relaciones entre forma, uso y comunidad, pasando de un objeto urbano moderno planificado a un patrimonio vivo donde la apropiación cotidiana garantiza la continuidad barrial, dando lugar a formas de co-creación que expresan estrategias de sobrevivencia más que de autorrealización, propias de “la otra modernidad”<sup>47</sup>.

Los resultados muestran que la estructura espacial heredada permitió que el conjunto mantenga su funcionalidad urbana a lo largo de estos primeros setenta años de existencia. Sin embargo, la persistencia del valor patrimonial no radica únicamente en la permanencia física de sus bloques, sino en la adaptación y ocupación progresiva de sus habitantes, frente a nuevas necesidades familiares, económicas, de seguridad y/o ambientales. Esta transformación, que combina resiliencia morfológica y social, sitúa a Santa Marina dentro del enfoque de la *Heritage Community Resilience*<sup>48</sup> propuesto por Fabbricatti et al., un patrimonio vigente a través de la creatividad y cooperación de sus comunidades.

Cabe precisar que este caso no pretende generalizar las experiencias de todas las unidades vecinales latinoamericanas. Santa Marina representa una singularidad por su permanencia basada en autogestión vecinal, donde las intervenciones no son meramente informales, sino expresiones que sostienen funcionalidad y vínculos comunitarios. Esta condición, en contraste con otros casos dependientes de políticas públicas, refuerza su valor testimonial como patrimonio socialmente producido y resiliente.

### Morfología y resiliencia urbana

La matriz de resiliencia urbana de Ruiz<sup>49</sup> permite interpretar la evolución morfológica de Santa Marina desde los cinco atributos de resiliencia (tabla 2).

Indicador	Descripción	Impacto en la resiliencia
<b>Diversidad</b>	Nuevos usos y actividades comerciales en áreas antes residenciales o comunales.	Incrementa la vitalidad y adaptabilidad del conjunto, fortaleciéndose ante permanentes cambios sociales.
<b>Conectividad</b>	Cierres de pasajes y privatización de jardines interrumpen la continuidad peatonal.	Reduce la permeabilidad, pero mantiene conectividad funcional por la cercanía entre equipamientos y viviendas.
<b>Redundancia</b>	Repetición de bloques habitacionales y esquema bloque–jardín–bloque.	Garantiza continuidad espacial y funcional, ofreciendo alternativas de circulación pese a interrupciones puntuales.

<sup>46</sup> Wijesuriya, “Evolución de los enfoques de conservación: adopción de un enfoque centrado en las personas”; Labadi, *Rethinking Heritage for Sustainable Development*.

<sup>47</sup> Caldas Torres et al., *Ciudad Coproducida*, 82.

<sup>48</sup> Fabbricatti et al., “Heritage Community Resilience”.

<sup>49</sup> Ruiz Garvia, “Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia”, 24.

<b>Modularidad</b>	Ampliaciones y subdivisiones domésticas modificaron los módulos originales.	Aumenta la adaptación individual o personalización, aunque debilita la cohesión y el uso común, afectando la resiliencia colectiva.
<b>Eficiencia</b>	Intervenciones informales redujeron el confort, pero se mantuvo la compacidad y proximidad de usos.	Sostiene alta eficiencia funcional, evidenciada durante la pandemia de COVID-19 cuando permitió cubrir necesidades básicas sin grandes desplazamientos.

**TABLA 2** Evaluación de la resiliencia urbana en Santa Marina bajo los indicadores Ruiz (2025). Elaboración propia sobre la base de Ruiz (2025).

En síntesis, la resiliencia morfológica de Santa Marina se manifiesta en la adaptación continua de su tejido: diversidad y redundancia se mantienen, mientras conectividad y modularidad se reconfiguran de modo social. Resiliencias similares se observan en experiencias latinoamericanas que serán comentadas a continuación, donde las transformaciones físicas son acompañadas por procesos de apropiación social que resignifican los espacios sin eliminar su identidad colectiva.

### La situación en Latinoamérica

Las transformaciones de la Unidad Vecinal Santa Marina no son un fenómeno aislado, sino parte de una tendencia regional donde las unidades vecinales modernas enfrentan tensiones comunes entre diseño original, apropiación social y transformación morfológica. En Lima, la UV3 muestra como los espacios colectivos (alameda, jardines y locales comunales) generan un fuerte sentido de pertenencia entre los residentes<sup>50</sup>. En Santa Marina, estos espacios siguen siendo nodos de encuentro, aunque la privatización parcial de áreas comunes ha reducido su disfrute colectivo. Casos como Villa Frei (Santiago de Chile), el barrio del Cerro (La Habana) o el Centro Cívico en Ciudad de Guatemala muestran que la sostenibilidad del hábitat moderno se vincula a la articulación entre forma, uso y gestión.

Un patrón común es la resignificación social del patrimonio moderno. En Villa Frei, la acción combinada entre el Estado y juntas vecinales permitió gestionar la autoconstrucción con normativas y lograr la declaratoria patrimonial frente a la presión inmobiliaria<sup>51</sup>. Mientras en Chile, la patrimonialización se ha formalizado mediante normativas y declaratorias oficiales, en Santa Marina este proceso ha sido más empírico, impulsado por los propios residentes, con resultados distintos: debilitamiento de la forma, pero fortalecimiento del uso y de la identidad local.

Ruiz describe una situación similar en la Unidad Vecinal 321 de Santa Cruz de la Sierra (Bolivia), donde la falta de planificación limitó la consolidación de un hábitat inclusivo<sup>52</sup>,

<sup>50</sup> Víctor Benza, "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, no.11 (2019): 142-64, <https://doi.org/10.21754/devenir.v6i11.638>.

<sup>51</sup> Gertosio Swanston, "Las Unidades Vecinales Patrimoniales", 181.

<sup>52</sup> Ruiz Garvia, "Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia", 22.

aunque los residentes siguieron un proceso de consolidación progresiva, adaptándose a las necesidades cambiantes de sus habitantes<sup>53</sup>.

Una diferencia relevante es la presencia o ausencia de políticas públicas. En Guatemala y Cuba, la articulación entre Estado y sociedad civil permitió consolidar la protección patrimonial. En La Habana, las urbanizaciones modernas del barrio del Cerro se adaptan a nuevas condiciones sin perder sus valores espaciales gracias a la articulación entre control urbano y participación comunitaria<sup>54</sup>. En Guatemala, la coordinación entre Docomomo y el Ministerio de Cultura permitió elaborar una propuesta de declaratoria patrimonial del Centro Cívico como edificio moderno, fortaleciendo el sentido de pertenencia y evitando su demolición<sup>55</sup>. En cambio, en Santa Marina, la falta de respaldo institucional ha obligado a los vecinos a asumir por iniciativa propia funciones de gestión, con resultados dispares. Esto muestra un ejemplo donde la resiliencia social puede sostener la continuidad del hábitat incluso en contextos de debilidad institucional.

Estas diferencias y similitudes se sintetizan en la tabla 3, donde se contrastan estrategias patrimoniales y resultados en resiliencia social y urbana.

Caso	País	Estrategia de gestión	Patrimonialización	Resultados en resiliencia social y urbana
Santa Marina	Perú	Autogestión vecinal sin apoyo institucional	No declaratoria; apropiación vecinal	Resiliencia basada en uso cotidiano y memoria; pérdida parcial de cohesión formal
Villa Frei	Chile	Gestión mixta: Estado y juntas vecinales	Declaratoria patrimonial oficial	Alta resiliencia social; control de autoconstrucción; defensa ante presión inmobiliaria
Unidad Vecinal 321	Bolivia	Autogestión comunitaria frente a ausencia normativa	Sin declaratoria; reconocimiento local	Resiliencia funcional con pérdida de conectividad; adaptaciones progresivas
Urbanizaciones del Municipio Cerro	Cuba	Cooperación Estado-comunidad	Protección normativa y control urbano	Resiliencia espacial y social; preservación de áreas verdes y paisaje
Centro Cívico	Guatemala	Articulación institucional	Propuesta de declaratoria patrimonial	Resiliencia institucional; conservación formal y fortalecimiento del sentido de pertenencia

**TABLA 3** Comparación Regional de Unidades Vecinales Modernas. Elaboración propia sobre la base de Ruiz (2025), Gertosio (2019), Rouco et al. (2023), y Fuentes (2018).

En síntesis, estas experiencias muestran una constante regional: la sostenibilidad del

<sup>53</sup> Ruiz Garvia, “Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia”, 13.

<sup>54</sup> Alexis Jesús Rouco-Méndez et al., “Referentes de sustentabilidad en urbanizaciones modernas del municipio Cerro, La Habana”, ESTOA 12, no.24 (2023): 157-58, <https://doi.org/10.18537/est.v012.n024.a12>.

<sup>55</sup> Sonia Fuentes Padilla, “Centro Cívico de Guatemala, Patrimonio Moderno en peligro”, Estoa. *Journal of the Faculty of Architecture and Urbanism* 7, no.12 (2018): 55-56, <https://doi.org/10.18537/est.v007.n012.a04.n.12> (2018)



patrimonio moderno depende menos de la pureza formal que de su capacidad para integrar forma, uso y gestión social en contextos cambiantes.

### **Hacia una gestión integrada del patrimonio moderno**

En Perú, la protección del patrimonio moderno aún es incipiente. Un avance importante fue la publicación del Catálogo Arquitectura Movimiento Moderno (CAMMP), donde se menciona la falta de políticas del Ministerio de Cultura respecto a este legado, centradas únicamente en el patrimonio prehispánico, colonial y republicano<sup>56</sup>. En el Callao, el Plan de Desarrollo Metropolitano del Callao al 2040<sup>57</sup> no considera acciones específicas para revalorar el patrimonio moderno, aunque reconoce valor patrimonial en algunas zonas y conjuntos del movimiento.

Frente a esta carencia institucional, resulta necesario repensar la gestión del patrimonio moderno desde una perspectiva resiliente que articule estructura física, participación comunitaria y gobernanza. En esa línea, Navas y Rodríguez proponen modelos de gestión cooperativos y equitativos con comunidades<sup>58</sup>, mientras que Fabbricatti resalta la necesidad de políticas compartidas entre instituciones y comunidades basadas en una democracia cultural<sup>59</sup>.

En Santa Marina, la ausencia de políticas de protección no ha impedido la continuidad del habitar porque la autogestión vecinal funciona como patrimonialización empírica. Como señaló una residente “cada uno es propietario de su casa, no hay nadie que administra, cada uno lo maneja por sí mismo”<sup>60</sup>. No obstante, el representante de Dirección Desconcentrada de Cultura (DDC) del Callao reconoce que “aún no se ha iniciado un proceso formal de reconocimiento patrimonial para Santa Marina”<sup>61</sup>, y el arquitecto Manuel Baca, especialista en conservación del patrimonio, añade que “el problema no es solo físico, es de gestión: nadie asume la responsabilidad del mantenimiento ni de la preservación del conjunto”<sup>62</sup>.

Este vacío institucional refleja una oportunidad: integrar al gobierno local, la DDC y las organizaciones vecinales en un modelo de cogestión patrimonial progresiva. Tal como señala Viollet-le-Duc, “el mejor método para conservar un edificio es encontrarle un

**56** Alejandra Acevedo y Michelle Llona, *Catálogo de arquitectura del Movimiento Moderno Perú* (Fondo Editorial Universidad de Lima, 2016), 13.

**57** Municipalidad del Callao, *Documento para consulta pública del Plan de Desarrollo Metropolitano del Callao al 2040*, Plan de desarrollo urbano (Municipalidad del Callao, 2021).

**58** Navas-Carrillo y Rodríguez-Lora, “Innovative Perspectives on Urban Heritage. Towards the Integrated Regeneration of Mass Housing Neighbourhoods”, 6.current regeneration processes often lack cohesive vision, revealing sectorial biases and inconsistencies in quality interpretation. Methodology: This research proposes a comprehensive review on two levels: (1

**59** Fabbricatti et al., “Heritage Community Resilience”, 5.

**60** Vecina de 34 años, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**61** Representante de la DDC Callao, Frank Bonifaz, entrevista con coautora, Lima, 16 de mayo de 2019.

**62** Manuel Baca García, entrevista con coautora, Lima, 04 de febrero de 2019.

destino”<sup>63</sup>; en Santa Marina, su uso cotidiano y funcionalidad activa son hoy una forma de conservación.

El caso de Villa Frei en Chile demuestra que la coordinación entre actores puede legitimar la autoconstrucción como parte de la evolución del conjunto. De igual modo, las experiencias de Guatemala y Cuba evidencian que la gestión participativa refuerza la conciencia patrimonial y la sustentabilidad social. Aplicadas al Callao, estas prácticas sugieren un modelo de gestión resiliente que combina preservación material con sostenibilidad social y ambiental.

En este marco, Calderón, Rey y Aladro proponen entender el patrimonio como un sistema dinámico de significados sociales en constante transformación<sup>64</sup>. Aplicado a Santa Marina, esto implica políticas que integren lo arquitectónico con lo social, reconociendo su historicidad y su condición viva. En síntesis, una gestión patrimonial contemporánea debe centrarse en las personas y en las redes comunitarias, más que en las formas materiales aisladas.

### **Conclusiones**

Este estudio analizó la Unidad Vecinal Santa Marina (1950-2025) mediante un enfoque diacrónico de tres niveles (estructura espacial, uso de suelo e imagen urbana) para evaluar como sus transformaciones han incidido en la habitabilidad y en su posible reconocimiento patrimonial.

En la etapa inicial, se constató que el conjunto fue concebido como un modelo integral de urbanismo moderno que articulaba claridad morfológica, diversidad funcional y vocación comunitaria. Hoy, su permanencia depende menos de su pureza formal y más de su capacidad adaptativa y de apropiación social.

Desde una perspectiva social, la resiliencia del conjunto se expresa en prácticas de apropiación, autogestión y memoria colectiva. Estas acciones han sostenido la vida barrial pese a la falta de políticas institucionales, constituyendo un ejemplo del enfoque *Heritage Community Resilience*: la comunidad como agente activo en la conservación de su entorno. La imagen urbana también se ha transformado, pero conserva elementos que sostienen la identidad colectiva. Se destacan los siguientes hallazgos respecto a la resiliencia del sitio:

- a. La estructura espacial heredada conserva cualidades de diversidad y redundancia que facilitan la continuidad de la vida barrial.
- b. La conectividad, vinculada a la continuidad de espacio público ha sido afectada por cierres y apropiaciones informales, reduciendo la permeabilidad y convivencia;

**63** Lauren M. O'Connell y Valerie Magar, “Teorizar el patrimonio: reflexiones sobre los textos instauradores de Françoise Choay”, *Conversaciones con...*, no.10 (2020): 197.

**64** Juan Antonio Calderón et al., “The Role of Heritage and Citizenship in the Configuration of a Sustainable City Model Supported by the New Urban Agendas. From the International Scale to a Regional Model, the Case of Andalusia”, *Estoa. Journal of the Faculty of Architecture and Urbanism* 13, no.26 (2024): 191-202, <https://doi.org/10.18537/est.v013.n026.a13>.

mientras que la modularidad, relativa a la forma de los bloques, se transformó por ampliaciones sin perder totalmente su legibilidad tipológica. Así, se desarrolló una morfología híbrida donde coexisten trazos modernos planificados y expresiones locales espontáneas.

- c. La eficiencia funcional del conjunto se ha mantenido gracias a su compacidad, a la proximidad entre vivienda, comercio y equipamientos, y a la persistencia del eje central como soporte de convivencia.

La comparación con casos latinoamericanos muestra patrones compartidos (informalidad, resignificación social y tensiones entre normativas y prácticas comunitarias). Sin embargo, en Santa Marina ha operado casi exclusivamente la autogestión vecinal, lo que ha sostenido su continuidad de uso, aunque con limitaciones como la fragmentación del espacio colectivo. Esta situación se agrava por la ausencia de políticas patrimoniales – mal endémico del patrimonialismo peruano que prioriza los períodos prehispánico y virreinal por sobre el legado moderno–, lo que explica por qué la autogestión ha sido la única estrategia para preservar su valor de uso e identidad barrial.

En este contexto, la sostenibilidad del patrimonio habitacional moderno exige una gestión integrada, flexible y participativa, basada en la resiliencia urbana. En el caso de Santa Marina esto implica integrar esfuerzos de la Dirección Desconcentrada de Cultura del Callao, el gobierno local, la academia y las organizaciones vecinales, promoviendo una patrimonialización progresiva orientada no solo a preservar la forma, sino a revitalizar la vida comunitaria, con un enfoque de patrimonio centrado en las personas.

La experiencia de Santa Marina muestra que, aun sin protección oficial, la continuidad del conjunto depende de la interacción entre su estructura heredada y las prácticas comunitarias que la sostienen. Futuros estudios podrían profundizar en modelos de cogestión y en instrumentos normativos que reconozcan transformaciones legítimas sin afectar la memoria colectiva ni los valores patrimoniales. Aunque se trata de un caso específico, sus resultados aportan criterios útiles para orientar procesos patrimoniales participativos en otras unidades vecinales del Perú y América Latina.



## Sobre los autores

**Fiorella Margarita Mechato Lara** es Arquitecta, egresada de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI). Se desempeña desde 2021 como Coordinadora de Proyectos en el estudio de arquitectura paisajista Landscape Lab y fue Vocal II de la Junta Directiva de ICOMOS Perú (Periodo 2022–2023).

**José Carlos Hayakawa Casas** es Arquitecto y Maestro en Arquitectura con mención en Renovación Urbana por la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI). Doctor en Turismo por la Universidad de San Martín de Porres. Destacan sus posgrados: Master en Urbanismo y desarrollo territorial (Estrasburgo-Francia), Master en Restauración del Patrimonio (Alcalá de Henares-España) y Especialización en Políticas y Gestión de la cultura (México DF-México). Cursa el Doctorado en Estudios transversales en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Politécnica de Madrid. Es docente-investigador por la UNI. Se desempeñó como Director de Patrimonio Histórico Monumental y Turismo y Subgerente de Renovación Urbana, en la Municipalidad Metropolitana de Lima. Fue Presidente de ICOMOS-Perú. Es Coordinador del Grupo de investigación Yuyai- UNI y Director/editor de la revista Devenir, de la UNI.

### Declaración de contribución autoría CrediT

**Fiorella Margarita Mechato Lara** Conceptualización, Curación de datos, Análisis formal, Investigación, Metodología, Administración del proyecto, Recursos, Visualización, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición.

**José Carlos Hayakawa Casas** Investigación, Metodología, Recursos, Supervisión, Redacción – revisión y edición.

### Conflictos de interés

Los autores no tienen conflictos de interés que declarar.



## Bibliografía

- Acevedo, Alejandra, y Michelle Llona. *Catálogo de arquitectura del Movimiento Moderno Perú*. Fondo Editorial Universidad de Lima, 2016.
- Benza, Víctor. "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, no 11 (2019): 142-64. <https://doi.org/10.21754/devenir.v6i11.638>.
- Bonomo, Umberto. "Espacio Común como proyecto. El caso de las unidades vecinales latinoamericanas". *ANALES DE ARQUITECTURA UC*, no.5 (marzo de 2023). <https://doi.org/10.7764/AA.2023.15>.
- Caldas Torres, Patricia, Edith Aranda Dioses, y Paula Kapstein López. *Ciudad Coproducida*. Fondo Editorial EDUNI, 2019.
- Calderón, Juan Antonio, Julia Rey, y José Manuel Aladro. "The Role of Heritage and Citizenship in the Configuration of a Sustainable City Model Supported by the New Urban Agendas. From the International Scale to a Regional Model, the Case of Andalusia". *Estoa. Journal of the Faculty of Architecture and Urbanism* 13, no 26 (2024): 191-202. <https://doi.org/10.18537/est.v013.n026.a13>.
- Campos-García-Calderón, Inés Magdalena, y Doraliza del Carmen Olivera-Mendoza. "Aporte del Movimiento Moderno en la construcción de un nuevo perfil urbano para la arquitectura residencial limeña de 1945 a 1965". *Limaq*, no 003 (diciembre de 2017): 77-91. <https://doi.org/10.26439/limaq2017.n003.1782>.
- Castriota, Leonardo (organizador). *Patrimonio y crisis – Patrimônio & Crise*. Instituto de Estudos do Desenvolvimento Sustentável - ICOMOS Brasil, 2020.
- Ciriani, Patricia. "Modernidades conservadoras. La arquitectura como medio de evasión". *Devenir, Revista de estudios sobre patrimonio edificado* 12, no. 23 (2025): 185-185, <https://doi.org/10.21754/devenir.v12i23.2585>.
- Cristiano dos Santos, Clélio, y Edvânia Torres Aguiar Gomes. "Práticas sócio-espaciais no condomínio residencial Ignêz Andreazza (criazza) em Recife – PE". En *El habitar contemporáneo desde las unidades residenciales en América Latina*. Editorial Universidad Pontificia Bolivariana, 2021. <https://doi.org/10.18566/978-958-764-928-4>.
- El Arquitecto Peruano. "La Unidad Vecinal para el Callao." *El Arquitecto Peruano*, año IX, no. 98 (octubre de 1945): 26–27.
- Fabbri, Martín, y Octavio Montestruque (coordinadores). *Mario Bianco: El espacio moderno en el Perú*. Fondo Editorial de la Universidad de Lima, 2017.
- Fabbricatti, Katia, Lucie Boissenin, y Michele Citoni. "Heritage Community Resilience: Towards New Approaches for Urban Resilience and Sustainability". *City, Territory and Architecture* 7, no. 1 (2020): 17. <https://doi.org/10.1186/s40410-020-00126-7>.

- Fuentes Padilla, Sonia. "Centro Cívico de Guatemala, Patrimonio Moderno en peligro". *Estoa. Journal of the Faculty of Architecture and Urbanism* 7, no. 12 (2018): 49-58. <https://doi.org/10.18537/est.v007.n012.a04>.
- Gertosio Swanston, Rodrigo. "Las Unidades Vecinales Patrimoniales: Los Efectos de Los Procesos de Patrimonialización En Las Unidades Vecinales de Arquitectura Del Movimiento Moderno: Los Casos de Villa Frei y Villa Olímpica, Comuna de Ñuñoa, Santiago". Tesis de Maestría, Universidad de Chile, 2019. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/172900>.
- Hayakawa, José. "Covid-19. Desvelando la salud de los centros históricos peruanos". En *Centros Históricos del Perú en tiempos de Pandemia*. Cátedra UNESCO Patrimonio Cultural y Turismo Sostenible Universidad de San Martín de Porres, 2021. [https://catedraunesco.usmp.edu.pe/pdf/tiempos\\_pandemia.pdf](https://catedraunesco.usmp.edu.pe/pdf/tiempos_pandemia.pdf).
- Huapaya Espinoza, José Carlos. "Hacia una nueva concepción de la vivienda en el Perú. Los aportes de la Corporación Nacional de la Vivienda, 1945-1956". *WASI. Revista de estudios sobre vivienda* 1, no. 2 (2014): 65-76.
- Huapaya Espinoza, José Carlos. *Fernando Belaunde Terry y el Ideario Moderno. Arquitectura y urbanismo en el Perú entre 1936 y 1968*. Fondo Editorial de la Universidad Nacional de Ingeniería-Universidade Federal da Bahia, 2014.
- Kahatt, Sharif. *Utopías construidas: las unidades vecinales de Lima*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial, 2015. <https://doi.org/10.18800/9786123170769>.
- Labadi, Sophia. *Rethinking Heritage for Sustainable Development*. UCL Press, 2022. <https://doi.org/10.14324/111.9781800081925>.
- Maldonado, Héctor, y Juan José Torre. "Los barrios obreros de la junta pro desocupados: nuevas formas de plantear lo urbano en Lima en la Década del 30". *Investigaciones Sociales* 14, no. 24 (2010): 189-208. <https://doi.org/10.15381/is.v14i24.7297>.
- Mechato, Fiorella. "Los valores patrimoniales de la Unidad Vecinal Santa Marina en el Callao desde la mirada de sus residentes y vecinos". *Devenir, Revista de estudios sobre patrimonio edificado* 7, no. 14 (2020): 11-34. <https://doi.org/10.21754/devenir.v7i14.761>.
- Municipalidad del Callao. *Documento para consulta pública del Plan de Desarrollo Metropolitano del Callao al 2040. Plan de desarrollo urbano*. Municipalidad del Callao, 2021.
- Municipalidad Provincial del Callao. "La Municipalidad Provincial del Callao en su objetivo de combatir el COVID-19, realizó desinfección en vías públicas de la Unidad Centenario-Santa Marina Sur". Publicación de Facebook. Municipalidad Provincial del Callao, 24 de octubre de 2020. <https://www.facebook.com/share/p/1Gf7zm2qAT/>.
- Navas-Carrillo, Daniel, y Juan-Andrés Rodríguez-Lora. "Innovative Perspectives on Urban Heritage. Towards the Integrated Regeneration of Mass Housing Neighbourhoods". *European Public & Social Innovation Review* 9 (septiembre de 2024): 1-19. <https://doi.org/10.31637/epsir-2024-647>.

- Nieto Pérez, Cristina. "La apropiación social del patrimonio como elemento de preventión en la salvaguarda de los bienes culturales". Tesis de Doctorado, Universitat Politècnica de València, 2018. <https://riunet.upv.es/handle/10251/106964>.
- O'Connell, Lauren M., y Valerie Magar. "Teorizar el patrimonio: reflexiones sobre los textos instauradores de Françoise Choay". *Conversaciones con...*, no. 10 (2020): 187-200.
- Perry, Clarence. *The neighbourhood unit: A scheme of arrangement for the family-life community*. Regional Plan Association of New York, 1929.
- Rivera-Gámez, David, y Fernando Vela-Cossío. "El legado del siglo XX: Los retos para la conservación del patrimonio arquitectónico moderno en el Perú". *Limaq*, no. 002 (enero de 2016): 99-118. <https://doi.org/10.26439/limaq2016.n002.961>.
- Rouco-Méndez, Alexis Jesús, Dayra Gelabert-Abreu, y Ruslan Muñoz-Hernández. "Referentes de sustentabilidad en urbanizaciones modernas del municipio Cerro, La Habana". *ESTOA* 12, no. 24 (2023): 149-60. <https://doi.org/10.18537/est.v012.n024.a12>.
- Ruiz Garvia, Ricardo. "Análisis de la resiliencia de la forma urbana, el caso de la Unidad Vecinal 321 en Santa Cruz de La Sierra, Bolivia". *Procesos Urbanos* 12, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.21892/2422085X.686>.
- Wijesuriya, Gamini. "Evolución de los enfoques de conservación: adopción de un enfoque centrado en las personas". *Antropología. Revista Interdisciplinaria del INAH*, no. 12 (2023): 87-99.