

# PRAXIS DE LA ARQUITECTURA MULTIFAMILIAR EN LIMA. *Desde el ingreso de la modernidad hasta nuestros días.*

Ensayos Personales. Fernando Freire Forga, arquitecto.

CAP 6257



In Memoriam: Escalera del Edificio de Departamentos en la Av. Juan de Aliaga. Arq. Manuel Villarán.

Créditos gráficos: futu. Fotografía Profesional.

INVESTIGACIÓN:

LIMA - 2012



Vista aérea de Miraflores, años 70's. Créditos gráficos: Internet.



Imagen Actual del perfil de la ciudad hacia el malecón de Miraflores. Archivo Fotográfico: Fernando Freire.

## **INDICE**

**1. ANTECEDENTES**

**2. LA CONSOLIDACIÓN DE LA ARQUITECTURA MODERNA 1950 – 1970**

**3. LA POSTMODERNIDAD 1970 – 1990**

**4. PERIODO CONTEMPORÁNEO 1990 – 2010**

**5. REFLEXIONES**

**6. BIBLIOGRAFÍA**

Con la finalidad de lograr una cronología en relación a la Praxis de la Arquitectura Multifamiliar en Lima, se han dispuesto las siguientes etapas y/o capítulos:

1. Antecedentes
2. La Consolidación de la Arquitectura Moderna 1950 - 1970,
3. El Periodo Postmoderno y de Transición 1970 – 1990
4. El Periodo Contemporánea 1990 – 2010.

**1. ANTECEDENTES.-** Para el estudio de la praxis moderna del multifamiliar en la ciudad de Lima se propone tener como inicio las gestiones del arquitecto Fernando Belaúnde T. como diputado en el gobierno de Bustamante y Ribero, en la segunda mitad de la década de 1940. Estas importantes gestiones permitieron lo que dará paso al inicio de la *“Era del Multifamiliar en Lima”*, me refiero a la **Ley de la Propiedad Horizontal del Suelo** con la cual se permitía independizar cada departamento que comprende el edificio, hecho que permitió la venta de departamentos (antes de esta ley la producción de multifamiliares era reducida debido a que sólo se podían alquilar los departamentos). Esta importante participación de Belaúnde como diputado posibilitó también la implementación de leyes adicionales que permitieron: **1. La creación de la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV)** permitiendo la construcción de Conjuntos o Unidades Vecinales, así como Residenciales y Agrupamientos de Viviendas; entre ellas destacan la Unidad Vecinal #3, Unidad Vecinal Matute, Agrupamiento Barboncito, La Residencial San Felipe, entre otras. **2. La Oficina Nacional para la Planificación Urbana (ONPU).** **3. Los Centros Recreacionales de Invierno**, destacando el Centro Recreacional de Huampaní, proyectado por el arquitecto Santiago Agurto Calvo.

Casi paralelamente, hacia mediados de la década de 1940 en la Escuela de Ingenieros se llevó a cabo una reforma en la enseñanza de la Arquitectura, la cual formó parte de las gestiones para crear la primera facultad de arquitectura del país, con ello y el

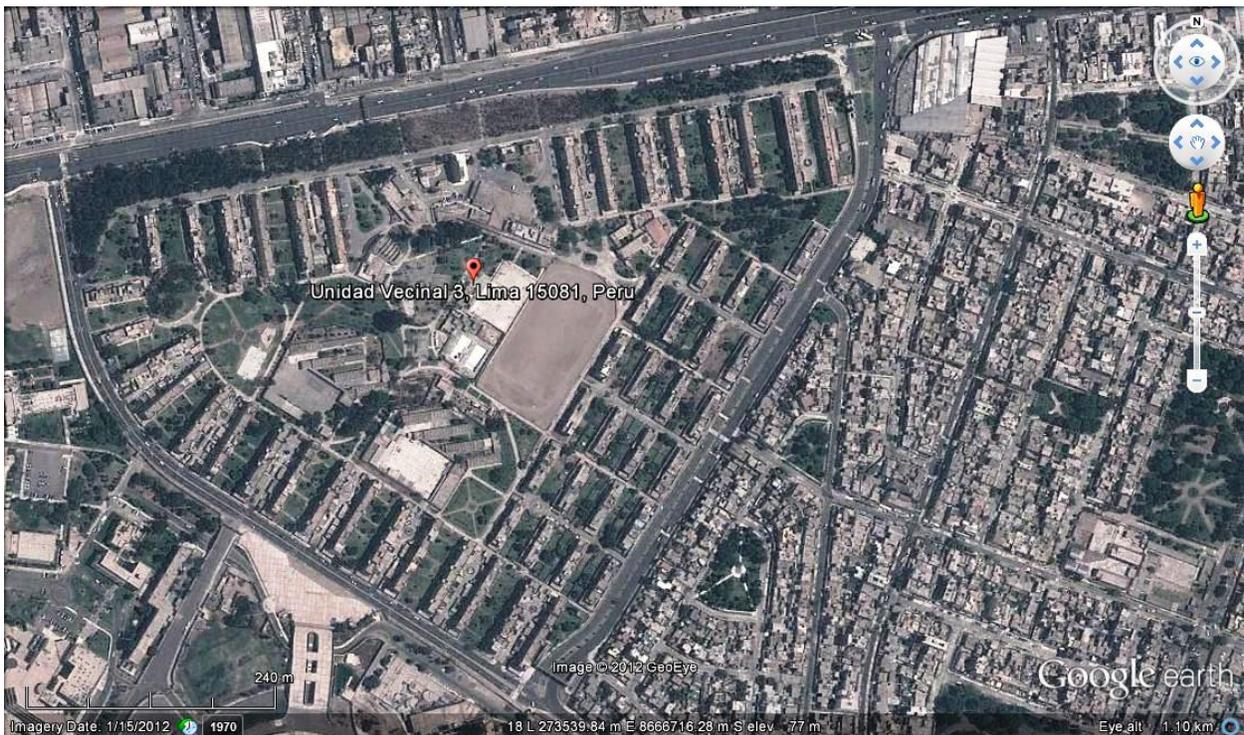
manifiesto publicado por la agrupación espacio difundido en 1947, la Arquitectura Moderna empezaría a instaurarse en la ciudad de Lima.

La Unidad Vecinal N°3, UV3, es el primer resultado de vivienda masiva y sirvió de inicio para la proyección de varios conjuntos habitacionales, residenciales y agrupamientos.



Vista a vuelo de pájaro de la Unidad Vecinal N° 3, finalizada en 1949.

**Arquitectos:** A. Dammert, C. Morales, M. Valega, E. Montagne, J. Benites, F. Belaúnde. **Ingeniero Urbanista:** L. Dorich,



Vista satelital actual de la Unidad Vecinal N° 3.

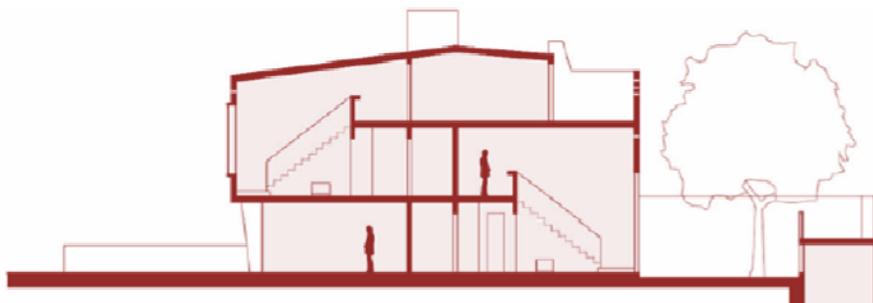
## 2. LA CONSOLIDACIÓN DE LA ARQUITECTURA MODERNA 1950 – 1970.

Entre los principales acontecimientos arquitectónicos que demuestran la praxis del multifamiliar se exponen los siguientes:

- A inicios de la década de 1950 llamó la atención del gremio, por el año de edificación y por sus características formales, el Edificio de Departamentos en la calle Roma (1950) de Teodoro Cron.

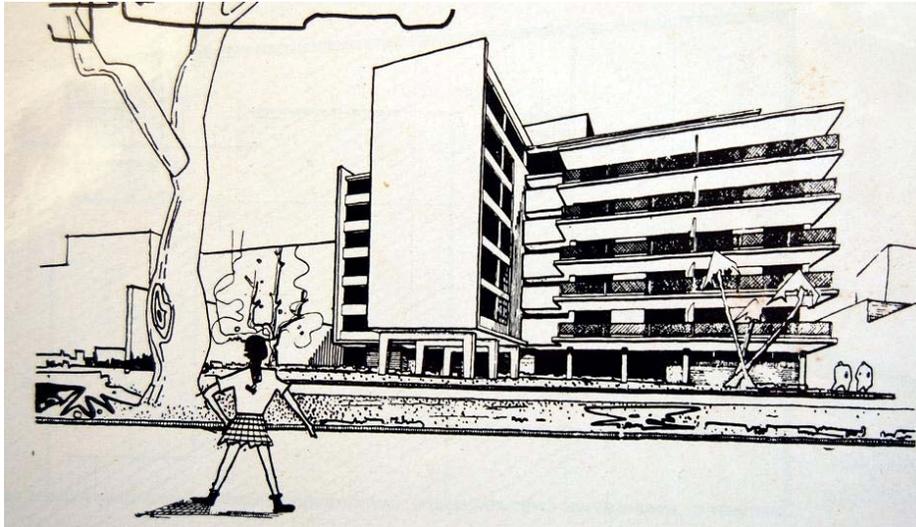


Edificio de Departamentos en San Isidro, Teodoro Cron, arquitecto. 1950.



Corte Longitudinal del Edificio.

- En 1952 el arquitecto Manuel Villarán recibió el premio Chavín por el edificio de departamentos Guzmán Blanco, caracterizado por la solución de emplazamiento en esquina y la apertura a la ciudad como aporte urbano.



Perspectiva del edificio Guzmán Blanco, Manuel Villarán, arquitecto. 1952.

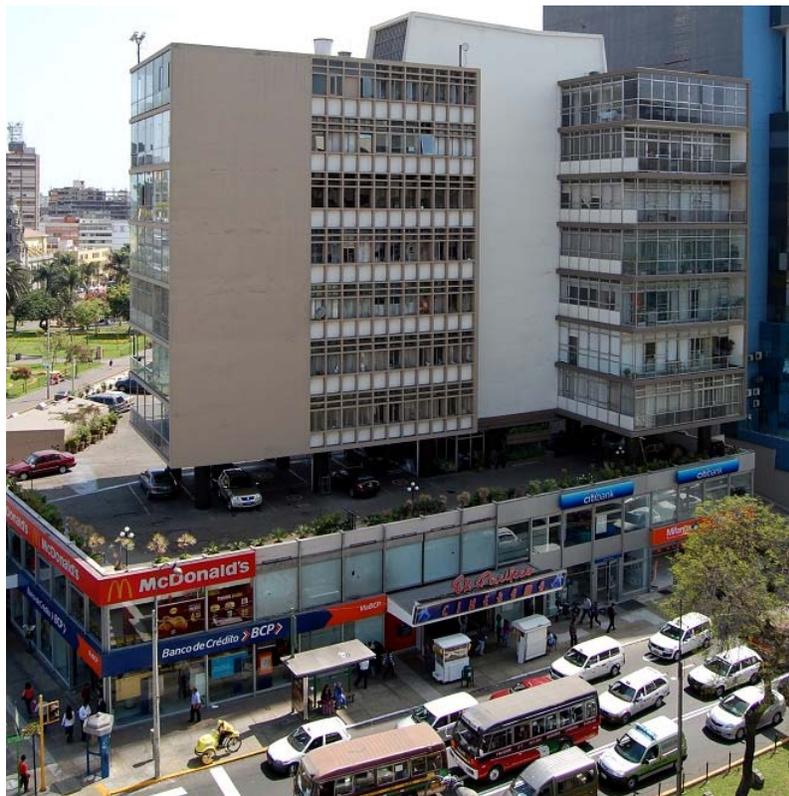


Edificio Guzmán Blanco, Archivo fotográfico del arquitecto Manuel Villarán.

- A mediados de la década de 1950, el arquitecto Enrique Seoane proyectó varios edificios multifamiliares que contribuyeron también en la consolidación de la

arquitectura moderna, entre ellos destacan: El edificio Diagonal (1954) y el edificio Limatambo (1954) y en años posteriores los edificios San Reynaldo (1956) y Nyci (1956).

Edificio Diagonal en Miraflores. Enrique Seoane, arquitecto – 1954.



- El edificio El Pacifico (1958) de Fernando de Osma, en Miraflores juega también un rol importante en la influencia arquitectónica local en cuanto el manejo formal y espacial utilizados. Resulta interesante la división de usos a través de la zona de estacionamientos en el tercer nivel.

Edificio El Pacifico en Miraflores. Fernando de Osma, arquitecto – 1958.

- Entre los edificios multifamiliares modernos podemos observar dos rubros importantes: edificios para renta, los cuales solían destinar los primeros niveles para áreas comerciales, dejando los niveles superiores para vivienda, y edificios de departamentos para integrantes de una misma familia, estos últimos solían ser de dimensiones más pequeñas en comparación a los de renta. El edificio de departamentos en el parque Antequera, en San Isidro, de Mario Bianco (1956) es quizás uno de los ejemplos más resaltantes de un edificio multifamiliar para integrantes de una misma familia (actualmente renovado).



Edificio de Departamentos en Parque Antequera.

Mario Bianco, arquitecto - 1956.



- El Edificio de Departamentos Neptuno, en Ancón, de Alberto Menacho (1959) presentó una solución moderna con características formales distintas. Este edificio de distribución espacial circular le significó a su proyectista la obtención del premio Chavín en 1959.

Edificio Neptuno en Ancón.

Alberto Menacho, arquitecto - 1959.

En este intervalo de tiempo el interés arquitectónico y urbano, por parte de las organizaciones públicas, estuvo enfocado en temas relacionados a la demanda de vivienda en nuestro país. La creación de la Corporación de la Vivienda y la ONPU constituyó una brecha importante para el desarrollo urbano de la ciudad. Las unidades vecinales suplirán parte importante de la creciente demanda por parte del sector obrero. Para inicios de la década de 1960 el proyecto residencial que lideró la atención del gremio fue la Residencial San Felipe, esta vez se buscó suplir la demanda de vivienda experimentada por la clase media<sup>1</sup>.



Vista de la Residencial San Felipe. 1963 – Lima.

<http://arquitectoenelperu.blogspot.com/2011/05/ciriani.html>

En la década de 1960, la inversión privada propició un importante auge en relación al crecimiento de la ciudad de Lima, la cual ya se había expandido hacia los nuevos distritos. La población fue incrementándose y los lotes de terreno empezaban a escasear. Esto permitió la construcción de un número mayor de edificios multifamiliares que cambiaron el perfil urbano de los distritos con densidad poblacional en aumento como San Isidro, Magdalena, Jesús María, Miraflores, Pueblo Libre, entre otros.

---

<sup>1</sup> No obstante, en cuanto a una correcta aproximación a la praxis del multifamiliar actual, las Unidades Vecinales y la Residencial San Felipe son proyectos que no se ciñen a los requerimientos de diseño que advierte la proyección actual de edificios multifamiliares, ni tampoco a los requerimientos rentables que pretende la inversión privada.

Entre los multifamiliares que destacan en la década de 1960 encontramos la obra de los arquitectos: Manuel Villarán, Luis Vásquez, Walter Weberhofer, Enrique Seoane, Manuel Valega, Ernesto Aramburú, Enrique Ciriani, Adolfo Córdova, Carlos Williams, José García Bryce, Raúl Morey, entre otros muchos magníficos arquitectos nacionales que moldearon el perfil de una época en nuestra ciudad.



Edificio en El Olivar. Arq. Manuel Villarán. 1966.



### 3. LA

**POSTMODERNIDAD 1970 – 1990.** A raíz del golpe de estado en octubre de 1968, la praxis arquitectónica cambiará de rumbo en cuanto a los intereses del estado. La

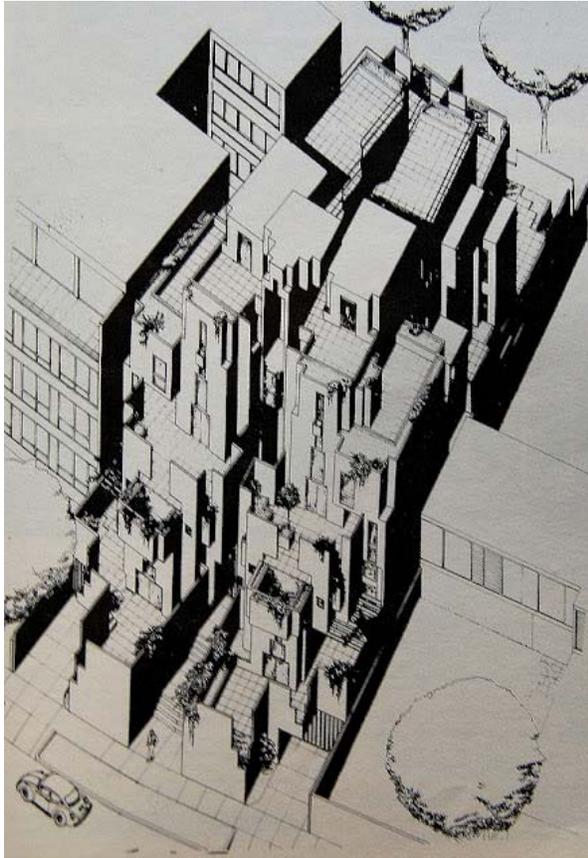
preocupación por la demanda de vivienda y los conjuntos habitacionales serán suplantados por la proyección y construcción de edificios públicos. Este cambio coincidirá con una expresión arquitectónica a la que se le ha llamado “estilo brutalista”, caracterizada por el uso del concreto expuesto. Entre los edificios emblemáticos construidos en la década de 1970 se encuentran el Centro Cívico, el Ministerio de Pesquería (actual Museo de la Nación), el Edificio Petroperú, El Edificio del Banco Continental, entre otros.

En cuanto a la producción de edificios multifamiliares, en la década de 1970, se tiene un registro reducido. Sin embargo, los edificios multifamiliares de esta década también se caracterizaron por el uso del concreto expuesto, entre ellos se encuentran: El edificio El Carmen de Miguel Rodrigo M. (Av. Benavides / La Paz) y el Edificio Dos de Mayo de Luis Vásquez P. (1970).

Edificio El Carmen en Miraflores. Arq. Miguel Rodrigo, década de 1970.

Imagen obtenida del documento de Arquitectura Contemporánea, XIII Congreso Panamericano de Arquitectos.





Es en la década de 1980 donde se puede observar que la praxis del edificio multifamiliar comienza a retomarse. A inicios de esta década el arquitecto Emilio Soyer incursionará en una solución original para la distribución de departamentos en el Edificio Multifamiliar Ajax en San Isidro. Las cualidades de la distribución y el manejo espacial generarán gran interés en el gremio y se convertirá como un importante referente arquitectónico en los años siguientes.

Isometría del edificio Ajax en San Isidro. Emilio Soyer, arquitecto, 1980.

Hacia finales de la década de 1980 se observa, en la praxis arquitectónica de multifamiliares limeños, la inclusión historicista y figurativa de elementos decorativos en las fachadas de los edificios. Mayormente se frecuentó la emulación de vanos y fachadas de la “arquitectura barranquina”.

Edificio de Departamentos en Barranco, Mario Lara, arquitecto. 1988.

[www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1029971](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1029971)



**4. PERIODO CONTEMPORÁNEO 1990 – 2010.** La experimentación estética y formal en la arquitectura multifamiliar, iniciada en la década de 1980, continuará hasta “agotar recursos y excusas subjetivas” durante la siguiente década. No obstante, a medida que se avanza en la búsqueda de identidades formales, se observa un proceso gradual que empieza a retomar las formas sobrias y puras que se usaron en la arquitectura moderna.



Multifamiliar Costa Blanca. Artadi, arquitectos. 2007.  
<http://www.laarquitectura.org/edificio-multifamiliar-costa-blanca-peru-artadi-arquitectos/>

Conforme la ciudad va creciendo y la población incrementándose, la praxis del multifamiliar en Lima se despliega a zonas geográficas nuevas y diferentes a las utilizadas dentro de la trama urbana. La praxis se expande por el Oeste hacia la Costa Verde, sobre el acantilado. Por el Este se toma como nuevo emplazamiento los cerros Surco y la Molina, lográndose edificios de gran altura con un dominio visual casi completo de la ciudad.

La inserción de las “casas club”, en la segunda mitad de la década de 1990, en la ciudad tuvo una notable acogida. Esta nueva alternativa, propuesta por la inversión privada, incluyó en sus proyectos inmobiliarios zonas de servicios, recreación y deportes. Entre las primeras casas club destaca la Casas Club ubicada en la Av. Reducto, a una cuadra de la Av. Benavides, construida en 1997. A partir de este proyecto se observa en la ciudad una gran influencia en la proyección de futuros proyectos similares.



Edificios “Casa Club” en Av. Reducto, Miraflores.  
Inmobiliaria GREMCO – 1997.

En esta etapa contemporánea la proyección de edificios multifamiliares ha significado una constante adecuación –por parte de los proyectistas- a las cambiantes normativas que rige en cada distrito. Normativas que tratan de regular la producción de edificios multifamiliares y el crecimiento de la ciudad en general.

Las inmobiliarias en conjunción con los arquitectos se han dedicado en estos últimos años a elaborar una serie de artificios que les proporcione la mayor rentabilidad para cada proyecto, dejando en un segundo plano –en algunos casos- el derecho del consumidor de obtener un óptimo producto para vivir.

**5- REFLEXIONES.** Luego de revisar la praxis de la arquitectura multifamiliar en Lima es preciso pensar en aspectos complementarios y de interés para la ciudad, sus habitantes y nuestra profesión, es por ello que se las reflexiones se han separado en los siguientes puntos:

- **En cuanto al Equipamiento Urbano.-** No es muy difícil afirmar que existe una gran diferencia entre la praxis del multifamiliar hasta inicios de la década de 1990 y las consecuencias del Boom Arquitectónico que experimentamos hasta la fecha.

Como bien hemos revisado, en la década de 1990 se originan los multifamiliares con el “concepto” de casa club y ello –se podría sugerir- ocurre como antecedente al crecimiento económico del país, el cual generó como consecuencia un boom inmobiliario que cambiará el perfil de la ciudad a inicios del nuevo milenio. Entre el 2003 y el 2005 se observa una importante diferencia con el crecimiento inmobiliario, el mismo que irá en aumento hasta la fecha.

Este crecimiento de la demanda por vivienda va a generar un eminente colapso de nuestro equipamiento urbano y a causa de esta realidad los parámetros empiezan a ser reconfigurados anualmente en algunos distritos. Se implantan nuevas ordenanzas y requerimientos, las redes de agua y desagüe se van renovando y ampliando, al igual que las fuentes de energía. Todo ello sin un adecuado estudio urbano y el cual seguramente tendrá que ser adecuado constantemente para servir adecuadamente a los ciudadanos. El cableado aéreo es cada vez más abundante y la falta de estacionamientos se convierte en una constante de los distritos. El tráfico vehicular se duplica cada 3 años y las soluciones realizadas surgen como “parche” al inminente problema existencial.

Es de vital necesidad que los estudios urbanos sean más precisos y rigurosos, que permitan un adecuado crecimiento y que ordene el crecimiento demográfico de nuestra ciudad.

- **La calidad del producto arquitectónico y el derecho del ciudadano como consumidor.-** Como bien ha sido indicado por el rubro profesional: la demanda y el enfoque lucrativo del Boom Inmobiliario ha generado un desorden en relación a la construcción de edificios multifamiliares. Uno de los principales problemas es que los edificios son –casi en su totalidad- construidos en el terreno donde existía una vivienda unifamiliar, y adicionalmente al colapso de las redes de servicios urbanos la calidad de vida empieza a verse mermada por la falta de espacio y planificación. En el consiente colectivo, cuando la demanda y al demografía aumenta, es común afirmar que la solución es subir el perfil de la ciudad y ello nos conduce a un camino equivocado. Si bien es cierto que la realidad es un crecimiento en altura, hay otras opciones que no se han tratado en nuestra urbe: la planificación de un crecimiento controlado y de óptima

calidad para el habitante. Por dar un ejemplo, la descentralización que aun no se consigue sería una adecuada solución. Sin embargo, las consecuencias serán para los habitantes y el nivel o la calidad de vida empezará a disminuir conforme vaya pasando el tiempo.

Los departamentos empiezan a limitar el espacio necesario para el desenvolvimiento de la vida en la vivienda. El construir un edificio multifamiliar en el terreno donde existía una vivienda unifamiliar va a generar diseños arquitectónicos condenados a disminuir la calidad de vida. Todo ello se experimenta en los departamentos interiores, donde la intimidad queda menguada por la falta de espacio y las posibilidades de obtener visuales coherentes. La vida en condominio resulta más complicada y difícil para el desenvolvimiento de la vida misma y el orden residencial. Las áreas verdes se reducen, la intimidad es afectada y el espacio de vida termina reduciéndose, cada vez con áreas más reducidas. Los dormitorios ya no permiten una estancia prolongada cuando se está despierto, el dormitorio se convierte en un espacio exclusivamente para dormir. El comedor será compatible con las funciones de un escritorio y en caso de haber espacios abiertos serán una especie de balcón que finalmente servirán para agrandar los espacios interiores de la misma vivienda.

La calidad de los materiales va desapareciendo, cada vez por la búsqueda de un lucro más abusivo, los materiales dejan de ser contar con durabilidad y tendrán que ser reemplazados en un máximo de 5 años que suele ser la garantía exigida.

En fin, debemos tener en cuenta que la calidad arquitectónica tiene que ir en aumento para asegurar que la calidad de vida no se vea afectada.

- **La necesidad de salvaguardar nuestra arquitectura, patrimonio que enriquece nuestra ciudad.-** El valor de las edificaciones, a causa de la demanda de nuevas viviendas, va desapareciendo y el valor del terreno va en aumento. Este hecho resulta muy peligroso para las edificaciones de baja altura, sobre todo para las viviendas unifamiliares, aquellas que tienen un gran valor de carácter arquitectónico y son referentes claves en nuestra ciudad, digamos “íconos” referenciales en distintos puntos de la ciudad.

Considero que es justo y necesario que se declaren patrimonio monumental a determinadas viviendas unifamiliares o edificaciones de gran valor arquitectónico, construidas a lo largo del siglo XX. No obstante, resultan injustas las consecuencias que experimenta el propietario de un inmueble con estas características, donde el valor del terreno queda reducido hasta en un 20% del valor que podría haber ganado con el boom inmobiliario.

Es por ello que mi propuesta va primero en la realización de un estudio minucioso en cuanto a las posibilidades que sustenten la permanencia del objeto arquitectónico, para luego determinar dos posibles eventos: 1. La permanencia de la edificación y la posible adecuación a nuevos usos. 2. La recopilación completa de datos para salvaguardar el valor intrínseco de la obra arquitectónica y permitir el estudio de las mismas a las futuras generaciones de arquitectos. Evitando la pérdida de valiosos objetos arquitectónicos como es el caso actual del Edificio de Departamentos ubicado en la Av. Juan de Aliaga, obra del arquitecto Manuel Villarán, de cual se exponen unas fotografías obtenidas por el diseñador Iván Schuler Pascasio a raíz de la preocupación y desacuerdo por parte del gremio y estudiantes de arquitectura.



## 6- BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

BELAUNDE, Pedro

1988 "La arquitectura moderna en el Perú y Le Corbusier", DAU. Documentos de Arquitectura y Urbanismo, nº 4; Lima.

BENTÍN DIEZ CANSECO, José

1989 Enrique Seoane Ros. *Una búsqueda de raíces peruanas*; UNI, Lima.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ

1969 Concurso de Proyectos de Arquitectura de obras públicas y privadas 1963-1969; Editorial Santa Rosa, Lima.

CRUCHAGA BELAUNDE, Miguel

1963 "25 años de arquitectura Multifamiliar", El Arquitecto Peruano, nos. 312-313-314 (agosto, septiembre, octubre); Lima.

LE CORBUSIER

1964 Hacia una arquitectura, Poseidón, Buenos Aires.

MARTUCCELLI, Elio

2000 Arquitectura para una ciudad fragmentada, *Ideas, Proyectos y Edificios en la Lima del Siglo XX*; Centro de Investigación – Universidad Ricardo Palma, Lima.

PIÑON, Helio

2000 "Miradas Intensivas"; Ediciones UPC – Universidad Politécnica de Cataluña –, España.

VELARDE, Héctor

1958 "Lo tradicional en nuestra arquitectura contemporánea", El Arquitecto Peruano nº 246-247-248, Lima, Enero, Febrero, Marzo.

TEXTOS EN INTERNET:

BLOG: LA FORMA MODERNA, reflexiones sobre arquitectura moderna.

<http://formamoderna.blogspot.com/>

BLOG: blog.pucp.edu.pe – Arquitectura y Arquitectos en Lima, Fernando Belaunde

Terry: <http://blog.pucp.edu.pe/item/115922/arquitectura-y-arquitectos-en-lima-fernando-belaunde-terry>

BLOG: Divagaciones y Arquitectura, Unidad Vecinal N° 3.

<http://divagarquitectura.blogspot.com/2012/04/unidad-vecinal-n-3.html>