

Propuestas para un Barranco de resistencia  
Contextualismo y boom inmobiliario en una zona monumental de Lima\*  
Proposals for a Barranco of resistance.  
Contextualism and real estate boom in a monumental zone of Lima

Mario Sarmiento\*\*

Recibido: 10 de abril de 2018  
Aceptado: 31 de mayo de 2018

---

**RESUMEN**

El presente artículo plantea un análisis arquitectónico del *rancho*, tipología clásica del distrito de Barranco en la ciudad de Lima, Perú, haciendo énfasis en los elementos que definen las fachadas ornamentales y coloridas que caracterizan el paisaje urbano de la zona monumental del distrito. También se reconocerán edificios claves en el desarrollo inmobiliario del distrito, desde la década de 1970 hasta el boom contemporáneo, que han logrado adaptar y reinterpretar este lenguaje histórico, mostrando una búsqueda como punto medio entre dos conceptos antagónicos: el patrimonio edificado y el mercado inmobiliario.

**Palabras clave:** arquitectura, contextualismo, mercado inmobiliario, patrimonio, identidad, Barranco, Lima.

**ABSTRACT**

*The present article proposes an architectural analysis of the ranch, the classic typology from the district of Barranco in the city of Lima, Peru, emphasizing in the elements that define the colorful and ornamental facades that characterize the urban landscape of the district's monumental zone. Aside from this, key buildings from the real state development of the district that have managed to adapt and reinterpret this historical language will be acknowledged (all the way from the seventies to the contemporary boom), demonstrating a search for a middle point between the antagonistic concepts: the built heritage and the real state market.*

**Keywords:** architecture, contextualism, real state, heritage, identity, Barranco, Lima.

---

\* **Antecedentes del documento.** El presente artículo es resultado de una investigación individual iniciada durante el semestre 2017 - II en el Taller de Investigación, Grupo 3, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

\*\* **Mario Sarmiento Salas.** Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



Plaza de Barranco. Foto E. Martuccelli, 2015



Bajada de Baños. Barranco. Foto E. Martuccelli, 2018



Av. Pedro de Osma. Barranco. Foto E. Martuccelli, 2018



Calle Melgar. Barranco. Foto E. Martuccelli, 2010



Av. Grau. Barranco. Foto E. Martuccelli, 2008



Rancho. Malecón de Barranco. Foto E. Martuccelli, 2010

## 1. Sobre el eterno rancho barranquino

Barranco, junto a Chorrillos y Miraflores, se constituyó a partir del siglo XIX como uno de los tres balnearios de la ciudad de Lima, tras la destrucción de la muralla que la rodeaba. Como hitos referenciales de su expansión urbana se encuentran la ermita del distrito, de mediados del siglo XVIII, y las casas de la bajada de baños, desarrolladas un siglo después. Si bien empezaron a constituirse las primeras edificaciones alrededor de este último hito en la década de 1850, por parte de militares que retomaron su estatus tras el regreso de Ramón Castilla al poder en 1855<sup>1</sup>, la verdadera expansión urbana se vivió tras la guerra con Chile, conflicto en el cual se incendió en 1881 buena parte de lo que antes se había construido.

Tras este desastre se inició un proceso de reconstrucción impulsado por la alcaldía. Ya para 1890 la bajada de baños se había reconstruido en su totalidad y nuevos hitos como la municipalidad o el funicular se habían instaurado. Es a partir de esta década que empezaría la etapa de esplendor del Barranco tradicional, cuyos vestigios lo caracterizan en la actualidad, huellas en su mayoría de carácter residencial, consolidándose la tipología de vivienda que definiría la identidad arquitectónica del distrito.

Carlos Huatuco, tras un análisis de las tipologías tradicionales de Barranco hasta 1940<sup>2</sup>, llega a la siguiente conclusión en referencia a su identidad arquitectónica.

Durante el desarrollo de la arquitectura de Barranco es claro que el rancho barranquino, se gestó y se desarrolló en ese contexto, por lo tanto, se constituye como la tipología reconocida como perteneciente al lugar y que a través del tiempo ha mantenido una identidad y un significado particular para la sociedad y la cultura barranquina. (Huatuco, 2003, p. 97)

De esta manera se define al rancho barranquino como la tipología que brinda al distrito una identidad arquitectónica de tercer grado, según los criterios establecidos por el arquitecto e historiador Ramón Gutiérrez.<sup>3</sup> (1997, p. 47)

1. En Barranco hay claras semejanzas reconocibles entre este tipo de vivienda y las demás edificaciones contemporáneas de su entorno.

2. Existe un deseo de preservar estos íconos arquitectónicos, con sus respectivas reinterpretaciones a través del tiempo.
3. A raíz de escándalos, excesos y controversias en la gestión municipal, varios grupos vecinales se han organizado en pro de este patrimonio en peligro, demostrando una relación directa de reconocimiento por parte de los usuarios inmediatos.

## Clasificación de los ranchos

Huatuco también brinda una acertada definición acerca de esta tipología característica. El rancho barranquino es aquella edificación de un nivel que presenta una galería de ingreso y cuya volumetría se encuentra total o parcialmente retirada del plomo de la calle conformando de diversas maneras dicha galería o espacio de transición del exterior al interior. (2003, p. 48)

Partiendo de esta definición se puede dar una clasificación general de los tipos de rancho que se encuentran en Barranco, tal como la desarrolla Juan Gunther, incluyendo variantes que escapaban de la definición prevista, como las viviendas sin galería y de dos niveles. (2015, pp. 144-153)

A diferencia de los otros dos balnearios limeños que surgieron junto a Barranco, este aprovechó la topografía en la que se asentaron sus primeros hitos urbanos (la bajada de baños), para consolidar tipologías que tuvieron que enfrentarse a una elevada pendiente y seguir siendo funcionales (figura 1). Por su ubicación, nos encontramos entonces con dos tipos de rancho: en bajada y en zona plana.

Como se definió previamente, el elemento característico del rancho es su galería frontal, a modo de espacio de transición, por lo que la posición de esta configuraría volumétricamente la vivienda, situándose al centro, lateralmente, o sin contar con la presencia de este espacio (figura 2). A partir de esto, por su volumetría, podemos clasificar los ranchos en forma de “H” o “U”, ranchos en forma de “L” y ranchos a plomo.

Si bien de las pautas presentadas se pueden obtener ciertas variables para el análisis, los elementos principales se encuentran en la fachada de estos ranchos, lo que merece una sección aparte dedicada a este aspecto de la tipología barranquina.

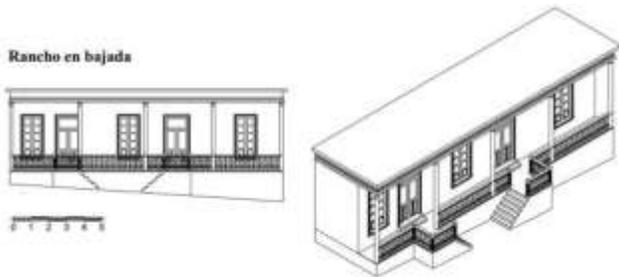


Figura 1. Tipos de rancho. Barranco. Elaboración M. Sarmiento

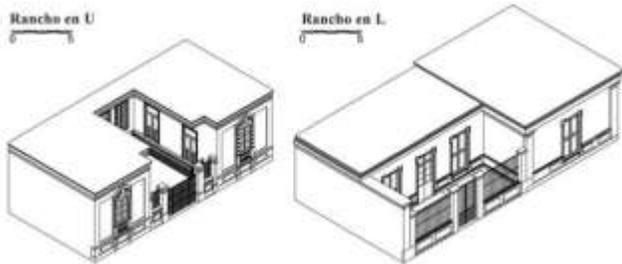


Figura 2. Tipos de rancho. Barranco. Elaboración M. Sarmiento

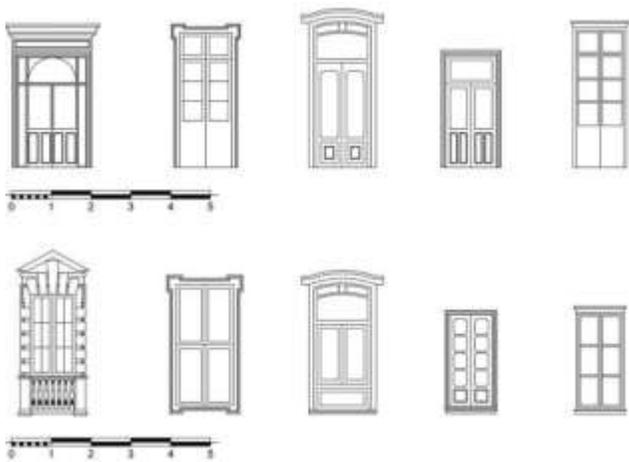


Figura 3. Elementos arquitectónicos. Puertas y ventanas.  
 Elaboración M. Sarmiento



Figura 4. Molduras y dinteles. Elaboración M. Sarmiento

## Elementos y ornamentos

Entendemos el lenguaje como un código arquitectónico conformado por un sistema de signos, por lo que es necesario analizar estos signos para comprender la identidad barranquina que propone el rancho.

Si bien las primeras viviendas ubicadas en la bajada de baños no contaban con mayor desarrollo de este aspecto simbólico, las edificaciones posteriores a la zona urbana consolidada alrededor de la plaza central del distrito presentan mayor fineza de detalles y carga ornamental. A raíz de esto, al recorrer Barranco nos encontramos desde estrechos y pequeños ranchos a plomo, muy humildes, con un grado de ornamentación casi inexistente, hasta fastuosos ranchos en U o H, llenos de molduras, zócalos, balaustradas y enrejados con tramas sumamente complejas, connotando su nivel socioeconómico. Estos elementos tienen numerosas variaciones dentro del paisaje urbano tradicional del distrito, entre los que podemos distinguir algunos ornamentos recurrentes.

En el caso de los vanos, tanto de puertas como ventanas, están acompañados por una moldura que bordea todo el elemento. Estas molduras varían desde tímidos elementos en la zona inferior y superior, hasta versiones complejas donde se combinan almohadillados, templetos y balaustres. Se observa que una moldura de entre diez a veinte centímetros es un elemento recurrente en todas las variantes. Este elemento presenta superficies lisas, rebajes y salientes que adornan el interior de este marco siguiendo el contorno del mismo elemento, otorgándole un mayor grado de tridimensionalidad y ornamentación. También hay que acotar que, en los ranchos más humildes, estas molduras se realizaban con materiales alternativos como la madera (figura 3). Finalmente, como regla general, las alturas de los dinteles de todos los vanos de un mismo nivel coincidirán en un eje, el cual no será sobrepasado por ninguna de las ventanas o puertas, sin importar que se encuentren en cuerpos separados o desfasados (figura 4).

Otro elemento que complementa directamente a los vanos es la moldura horizontal que atraviesa la fachada de lado a lado formando un gran zócalo inferior, estable-

ciendo dos cuerpos claramente diferenciados en el frente de los ranchos. Afirmo que esta relación de complementariedad entre los elementos previamente mencionados es directa puesto que, como regla general, la posición de estas molduras dependerá de la elevación de los vanos presentes en la fachada, coincidiendo con la posición del alfeizar de las ventanas. Si bien esta coincidencia de posición entre moldura y vanos es lo más habitual, también existen pocas excepciones donde este vano atraviesa el cuerpo inferior (figura 5). Otro aspecto a considerar es que el cuerpo inferior producto de esta división siempre cobra un grado mayor de ornamentación y tridimensionalidad, a comparación del cuerpo superior que queda liso hasta el contacto con la cornisa que corona la fachada. Esta división inferior queda adornada primordialmente por motivos en altorrelieve que van graduando su longitud para acompañar el ritmo de vacíos que presenta la división superior (figura 6). Finalmente, cabe acotar que esta división era tan característica del lenguaje arquitectónico, que incluso los ranchos más humildes que no contaban con los recursos para introducir en su fachada los elementos ornamentales que este gesto ameritaba, abstraían esta división a través de una franja de color que respetaba la proporción y altura del elemento original (figura 7).

También es común la presencia de cornisas sobresalientes coronando la fachada de los ranchos con mayor carga ornamental, puesto que en las viviendas más austeras desaparece por completo o son reducidas a una pequeña moldura a modo de franja en la parte superior de la fachada. En el caso que el rancho tenga dos pisos, se utilizará una gran moldura a modo de cornisa para indicar el fin y comienzo de un nuevo nivel. Como la mayoría de ornamentos, la cornisa presenta algunas superficies planas y numerosos pliegues, con entradas y salientes que acompañan el elemento (figura 8).

Dos variantes de barandas predominan en el pasaje urbano tradicional de Barranco. Por un lado se encuentran las barandas pertenecientes al lenguaje del rancho en sí mismo, tal como exhiben las galerías de los ranchos en bajada y los balcones de las viviendas que cuentan con dos niveles, se utiliza el balaustre



Figura 5. Zócalos. Elaboración M. Sarmiento

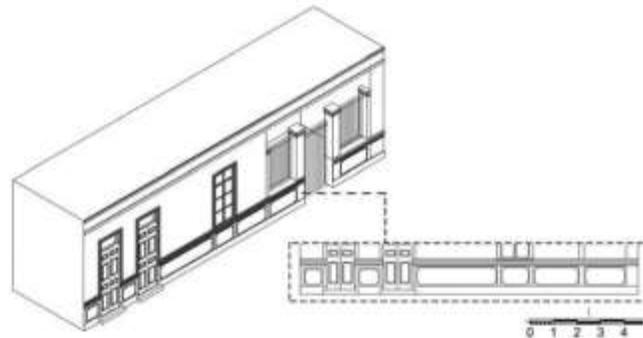


Figura 6. Altorrelieves. Elaboración M. Sarmiento



Figura 7. Franjas horizontales. Elaboración M. Sarmiento

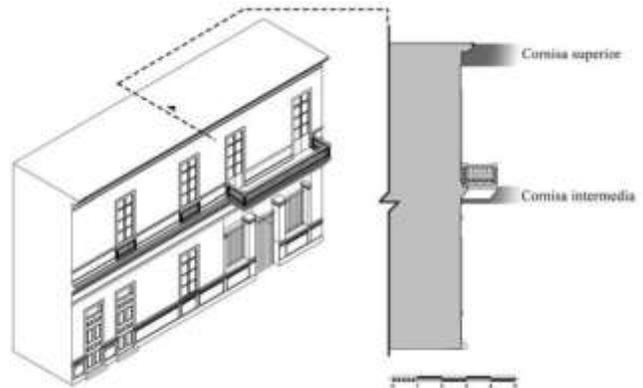


Figura 8. Cornisas. Elaboración M. Sarmiento

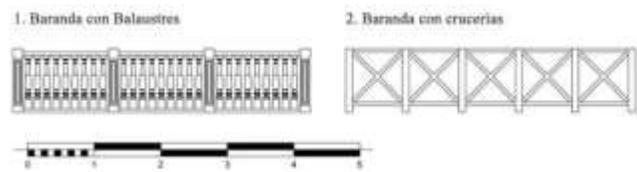


Figura 9. Barandas. Elaboración M. Sarmiento

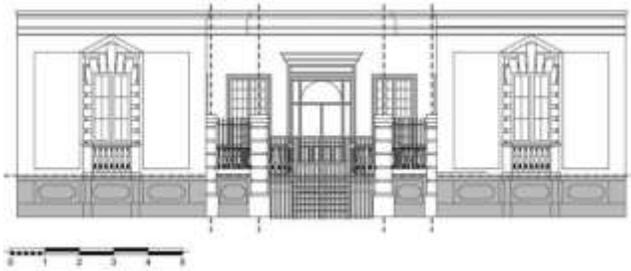


Figura 10. Rejas y columnas. Elaboración M. Sarmiento

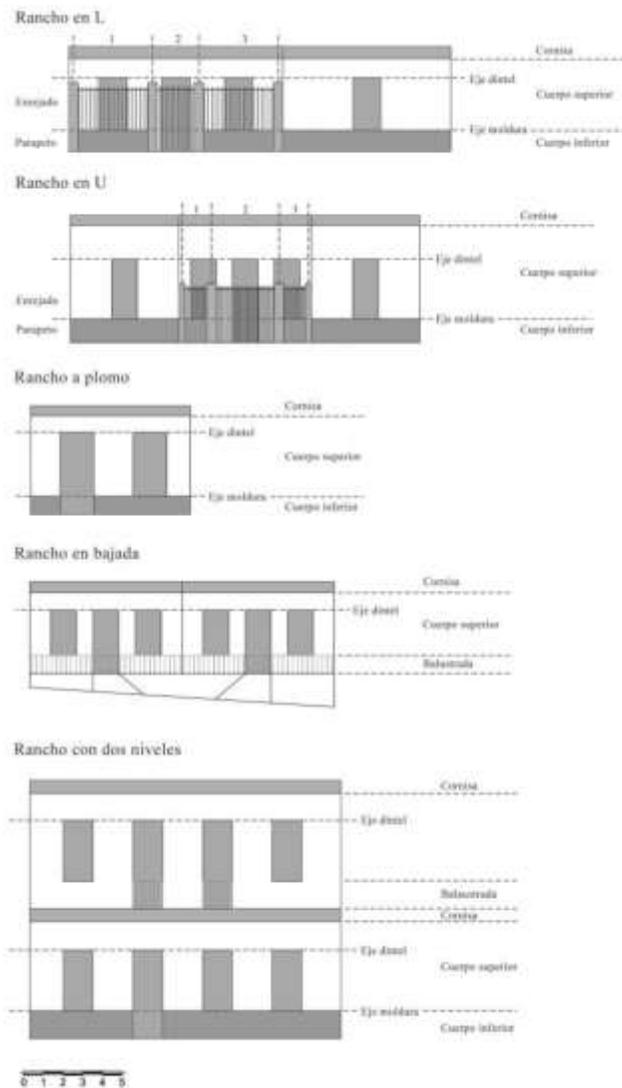


Figura 11. Configuración y lenguaje de los ranchos barranquinos. Elaboración M. Sarmiento

de madera como remate de estos espacios. Por otro lado, más arraigado al espacio público (bajada de baños y alrededores) se encuentran las barandas de madera con crucerías internas. Como mencioné, no son propias del lenguaje arquitectónico del rancho, pero debido a su activa presencia dentro del paisaje urbano la considero como parte integral de la identidad barranquina (figura 9).

En caso que el rancho presente una galería o cuenta con un retiro completo, el ingreso estará marcado por una serie de columnas y rejas. En el caso de la galería contenida (ranchos en U o L) este elemento estará conformado por tres cuerpos verticales, con el ingreso en el cuerpo central. En el caso que el rancho esté totalmente retirado de la calle, este enrejado contendrá cuantos cuerpos sean necesarios para cubrir todo el frente del lote. Este enrejado, al igual que las fachadas, contará con dos cuerpos diferenciados: un enrejado superior y un parapeto sólido inferior. La altura de este cuerpo sólido estará definida por la división inferior de la fachada, presentándose como una extensión de esta, incluso siguiendo con el ritmo de motivos en relieve que normalmente ornamentan esta zona (figura 10).

### Lenguaje

Habiendo señalado los íconos integrales del rancho barranquino, podemos generar ciertos patrones generales, que, junto a las clasificaciones volumétricas y de emplazamiento, empiezan a generar ciertos modelos.

De esta manera observamos que, si bien cada configuración volumétrica tiene ciertos rasgos propios, como conjunto, sus denominadores comunes empiezan a configurar un lenguaje visual que expresa la identidad arquitectónica barranquina, donde las condiciones constructivas y tectónicas de principios del siglo XX empiezan a configurar pautas generales, como la proporción vertical de los vanos. Esto es resultado de la poca viabilidad de ventanas longitudinales y una preponderancia de la masa, debido a que el exceso de vanos y vacíos implicaría cierta debilidad estructural. Todas estas condicionantes estarán graficadas y nos servirá de guía visual para la comprensión del resto del artículo (figura 11).

## 2. Re-imaginando el rancho antes del boom inmobiliario

Si bien el boom inmobiliario comenzó alrededor del año 2010, no implica que el distrito se mantuvo estático antes de este fenómeno. El contextualismo y sus pares posmodernistas, como corrientes arquitectónicas, produjeron más teoría que práctica a nivel internacional, sin embargo, en nuestro medio ocurrió lo inverso: el hecho arquitectónico construido era el argumento principal de debate y esto se demostró en Barranco a partir de la década de 1980.

Aún sin un prepotente mercado inmobiliario ni grandes constructoras que presionen o condicionen el proceso de diseño, la condición urbana patrimonial consagró a Barranco como plaza idónea para poner en práctica esta arquitectura de resistencia, como la denominó Kenneth Frampton. De esta manera, algunos arquitectos reconocidos en el medio dieron un primer paso hacia esta búsqueda de identificar, conceptualizar y reinterpretar el lenguaje tradicional barranquino, lo que sirve como paralelo y contraste al fenómeno que se da en la actualidad, donde el mercado prima sobre el arquitecto.

### Casa Hastings. Juvenal Baracco y Franco Vella

Los patrones precolombinos no han desaparecido en absoluto, aún siguen vigentes. Lo primero que se hace es el cerco. En la cultura anterior a los incas, los huari, el espacio sagrado se llamaba *cancha*. En el altiplano, si tú cercas, empiezan a crecer cosas que no crecen fuera. Ese es el principio de construcción de cualquier espacio individual en un terreno acá. (En Cardenete, 2014).

De esta manera, Juvenal Baracco genera un paralelismo arquitectónico hacia su propuesta en la vivienda que diseñó con Franco Vella durante la década de 1970, con fuerte postura regionalista. Ubicada en el borde del malecón, rompe volumétricamente con la clásica concepción de los ranchos ya mencionados previamente, dándole mayor prioridad al patrimonio natural sobre el que se ha asentado (figura 12). Para armonizar con la morfología del acantilado, la vivienda se articula por medio de una serie de prismas verticales y brutalistas de concreto expuesto pintado, que se van elevando en medida

que se acercan hacia el borde y la pendiente del mismo disminuye, hasta alcanzar una impresionante triple altura interior. Este gran espacio interior, ornamentado e intervenido artísticamente por la familia residente<sup>4</sup>, junto a un gran jardín favorecido por el paisaje natural preexistente del terreno, se considera como el espacio sagrado al cual hace referencia Baracco.

Una vez concebido este mundo interior natural, bohemio, brutalista y volumétricamente ajeno con el entorno urbano patrimonial, el siguiente mérito del proyecto recae en la continuación de este escalonado, que, al momento de llegar al nivel de la calle, rodea el perímetro esquinero del lote respetando las alineaciones y escala de los ranchos vecinos, formando el cerco o “cancha precolombina” que brinda al proyecto esta identidad barranquina a escala peatonal. Al solo contar con el vano del ingreso vehicular, la sección perimetral, aparte de alinearse con la altura de las viviendas adyacentes, también comparte esta relación masa/vacío, característica de las edificaciones tradicionales, que

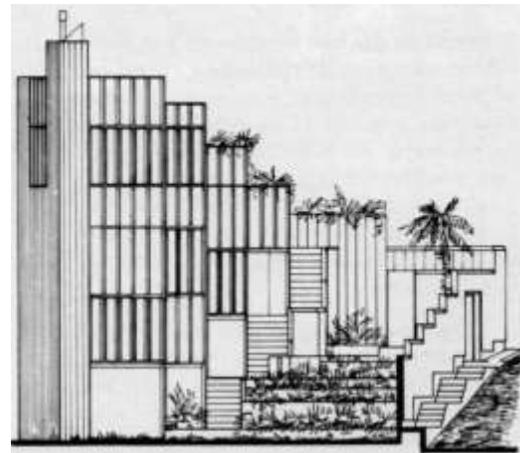


Figura 12. Casa Hastings. Barranco. Juvenal Baracco, Franco Vella. Elevación. Fuente: Juvenal Baracco. *Un universo en casa*, 1988, p. 73.



Figura 13. Casa Hastings. Barranco. Detalle de la fachada. Foto M. Sarmiento, 2017.



Figura 14. Edificios calle Bresciani. Barranco. Mario Lara.  
Foto E. Martuccelli, 2015



Figura 15. Edificios calle Bresciani. Barranco. Mario Lara.  
Foto E. Martuccelli, 2015



Figura 16. Edificios calle Bresciani. Elevaciones.  
Foto M. Sarmiento, 2017



Figura 17. Edificios calle Bresciani. Detalles.  
Foto M. Sarmiento, 2017

se acentúa gracias a la materialidad expuesta de la vivienda.

Finalmente, también hay que destacar el elemento ornamental encofrado a manera de “lágrimas” que corona los volúmenes (figura 13). Estos son una abstracción directa de los característicos lambrequines de madera que adornan muchas de las cornisas y cubiertas de los ranchos del distrito<sup>5</sup>, los cuales fueron usados como encofrado para generar este motivo en alto relieve (Baracco, Vella, 2014, p. 12). Este ornamento corona no solo la sección perimetral, sino que se repite en los prismas hacia el interior del lote, puesto que la elevada altura de estos volúmenes y la pendiente de la vía de acceso permiten observar la cima de estos prismas desde la calle, brindándole un sentido de identidad como conjunto a toda la elevación.

#### Edificios en la calle Bresciani. Mario Lara

En 1980, a mi regreso después de vivir ocho años en Europa, encontré a una ciudad que además de un notorio deterioro urbano había tenido un descomunal crecimiento. Entonces me instalé en Lima con la firme determinación de hacer una arquitectura que aunque con pocos ejemplos (...) llevara en su bodega nuestra antigua y valiosa arquitectura. (Lara, 2009, p. 8).

En este contexto, reafirmado por el propio arquitecto, Mario Lara se alza como el abanderado de la jamba, la moldura y la cornisa representativas del historicismo de inicios del siglo XX, a manera de enmendar las rupturas estilísticas que caracterizaba la evolución de nuestra ciudad<sup>6</sup>. Los edificios en la calle Bresciani, al ser su primera obra en Lima a finales de la década de 1980, se volvieron ícono de este compromiso con la identidad arquitectónica local, al ser resultado de una larga reflexión frente a esta problemática histórica que definiría el resto de su producción arquitectónica.

Debido a la longitud del lote, el arquitecto optó por dividir el proyecto en cuatro edificios diferenciados, en vez de concebir uno solo de gran tamaño que desentonaría con la proporción de las viviendas vecinas (figuras 14 y 15). Partiendo desde el comienzo de la calle, el primer edificio cuenta con un retiro frontal y menor tamaño que el resto, tratando de alinearse con las condiciones de

los vecinos (galería de entrada y altura). El segundo y tercero se podrían considerar edificios gemelos, salvo diferencias en las molduras de sus vanos, configurándose volumétricamente como los ranchos en U ya vistos previamente, con su respectivo ingreso enrejado a tres cuerpos y una galería de ingreso techada en el primer nivel, configurada como balcón en el segundo. Finalmente, el último edificio, si bien ostenta cierta continuidad y sobriedad en su elevación de la calle Bresciani, hacia el lado opuesto se configura a través de volúmenes superpuestos y escalonados que culminan en una gran torre roja que sirve de remate e ícono del conjunto, visible incluso desde las playas ubicadas en la zona inferior del malecón.

De esta manera, Lara concibe un conjunto como *degradé* contextual, partiendo de la pieza con vecino directo, alineado por las condiciones tipológicas inmediatas, hasta la pieza más alejada del contexto urbano, con una propuesta volumétrica que pudiera rematar el proyecto. A pesar de tratarse de tres propuestas diferentes, el uso del lenguaje tradicional de Barranco logra concebir los cuatro edificios bajo una misma unidad (figura 16).

Cornisas blancas coronan todos los volúmenes, al igual que un zócalo representado por una moldura y una franja de color gris que rodea perimetralmente el conjunto, aunque la altura de este elemento varía en cada sección para reafirmar la configuración de cuatro edificios diferenciados. A esto se le suma el uso de colores tradicionales de Barranco, también diferente en cada pieza del conjunto, la cual, coincidiendo con los ideales regionalistas de Frampton<sup>7</sup>, era preparada y mezclada in situ con pigmentos locales.

Los vanos verticales también están presentes, esta vez con molduras simplificadas de superficies lisas, fenómeno que se repite en los capiteles de sus columnas, de carácter geométrico y sin mayor ornamento. Los balcones hacen su reaparición, pero esta vez pierden sus características balaustradas, siendo reemplazadas por una versión simplificada en hierro de la baranda con crucerías, propia de la bajada de baños y sus edificaciones. Como un detalle adi-



Figura 18. Multifamiliar calle 28 de Julio, Barranco. Oscar Borasino. Elaboración y fotos M. Sarmiento, 2017



Figura 19. Multifamiliar calle 28 de Julio y malecón, Barranco. Foto M. Sarmiento, 2017



Figura 20. Edificio Av. San Martín, Barranco. Javier Morzán. Foto E. Martuccelli, 2018



Figura 21. Edificio Av. San Martín. Elaboración y foto M. Sarmiento, 2017



Figura 22. Edificio Av. San Martín. Detalle del ingreso. Foto M. Sarmiento, 2017

cional, haciendo remembranza del pasado prehispánico que también comparte Lara (de ascendencia boliviana), ubica en las esquinas superiores de la torre que mira al mar, una serie de tocapus, representaciones geométricas encerradas en un cuadrado, que desempeñan un rol iconográfico. (Lara, 2009, p. 14) (figura 17).

#### **Multifamiliar en la calle 28 de julio. Óscar Borasino**

Hoy la tendencia es más bien borrar los límites y dar una lectura más universal, de otra escala. Hay ciertas cualidades que están presentes en nuestra arquitectura que obviamente pueden particularizar ciertas cosas (...) pero de ahí a pretender encasillarla dentro de una determinada estructura y que eso sea arquitectura peruana es muy limitante. (En *Nómena*, 2010, p. 150).

Este punto de vista del arquitecto Borasino, que se ubica entre el discurso contextualista y las pretensiones universales de la modernidad, está presente en el multifamiliar que proyectó en 1995 al final de la calle 28 de julio. (Beingolea, 1997) El edificio, con espíritu moderno, busca adaptarse al contexto barranquino alejándose casi por completo de la reinterpretación ornamental, por lo que, al contrario de los edificios en Bresciani que tiene de vecino, no exhibe ningún tipo de cornisas, molduras ni capiteles en su exterior. Como alternativa a esto, Borasino recurrió solamente a elementos de lenguaje tradicional que no involucren ornamentación, como la relación lleno/vacío de las viviendas tradicionales y la proporción vertical de sus vanos, por lo que el edificio se presenta a primera vista como un cubo macizo con perforaciones acordes con el lenguaje tradicional (figura 18).

Pese a esto, algunos detalles decorativos aún están presentes en la edificación. Al necesitar barandas exteriores por la presencia de balcones, se optó al igual que en el edificio vecino de la calle Bresciani, por una reinterpretación metálica de la baranda con cruceña, cuya ligereza y finura la hace tomar un segundo plano dentro de la percepción total del edificio. Además, el zócalo clásico de los ranchos, es abstraído mediante una simple

franja de pintura gris que contrasta con el resto del acabado. Es necesario acotar que esta edificación se ha visto afectada por la verticalización que se produce en Barranco, pues el edificio Aquarium se emplazó en el tramo del malecón que se encuentra frente a este lote, quitándole la privilegiada vista al mar que ostentó durante más de una década (figura 19).

#### **Contextual contemporáneo. Javier Morzán**

En el pequeño edificio barranquino, la atmósfera decimonónica ha sido plenamente absorbida, no a través del lenguaje figurativo elegido por Mario Lara, sino por medio de la abstracción formal de los patrones compositivos academicistas adaptados a la lógica de los reglamentos, de las necesidades y del mercado. (Beingolea, 1998, p. 26).

El trabajo de Lara sirve como paralelo para proceder de otra manera en este sector del distrito, demostrando alternativas al contextualismo realizado en los edificios de la calle Bresciani. Si bien el edificio de Javier Morzán, diseñado hacia 1996, cuenta con cinco niveles y medio, rompiendo con la altura promedio establecida por los edificios vecinos precedentes, un gran perfil en H, a modo de segunda piel, compone la elevación organizando todo en torno a 3 niveles (figura 20). De esta manera, las alturas se alinean con las del edificio patrimonial vecino, respetando las proporciones urbanas de la calle. La parte inferior alberga un piso y medio con el clásico zócalo, la franja central con un gran vano longitudinal alberga dos niveles que permiten proporcionar los vanos de modo vertical y en la zona superior, los dos últimos niveles (figura 21).

Esta propuesta en H, permite la configuración volumétrica del clásico rancho en U en los dos extremos verticales del edificio. A nivel de la calle aparece tal cual su función tipológica original, con una gran galería de entrada con su ingreso a tres cuerpos y sus vanos verticales en los dos laterales (figura 22). En el caso de los pisos superiores, el retranqueo del volumen interior permite ubicar terrazas en los tres cuerpos que componen la propuesta en U, desocupando parcialmente los vanos laterales.

### 3. Soluciones contemporáneas

Algunas normas y reglamentos han condicionado en los últimos años el diseño de edificios inmobiliarios, a comparación de las obras presentadas anteriormente. Entre las mayores condicionantes están los nuevos parámetros edificatorios en Barranco, resultado de la modificación a las normativas de la zona monumental del distrito realizada en el 2014. A partir de ese año, se estableció un nuevo plano de alturas que dictaba medidas máximas de nueve a doce metros, según el sector, rompiendo en muchos casos con el reducido perfil urbano de calles tradicionales que aún están llenas de pequeños ranchos.

Esta nueva normativa urbana también trajo consigo modificaciones en el uso de suelo, flexibilizando este apartado, tal cual asegura Claudia Llamasa, directora de operaciones de la inmobiliaria Armando Paredes: “Barranco es más flexible en el sentido de que puedes hacer más cosas: comercio, vivienda, oficinas, unidades mixtas. El edificio de nuestras oficinas tiene viviendas en los pisos altos y oficinas en el piso de abajo” (En Quiroz, 2015). El edificio mixto como alternativa está presente en otros casos.

El nuevo metraje mínimo de unidades de vivienda se alza también como principal determinante del edificio inmobiliario, pues gracias a las nuevas normativas de áreas mínimas, las constructoras están en libertad de edificar departamentos de menor tamaño (hasta 45 m<sup>2</sup>). Esta flexibilidad le otorga una gran ventaja en cuanto a otras plazas inmobiliarias próximas como Santiago de Surco o Miraflores, cuyas áreas mínimas permitidas no bajan de los 90 m<sup>2</sup>. Esta área construida mínima a la vez simboliza la llegada de una nueva población al distrito, pues coincide con las necesidades de jóvenes profesionales independientes y solteros, pertenecientes a la generación Y, también conocidos como millenials. Así, las unidades de vivienda de 45 m<sup>2</sup>, al contar en su mayoría con un solo dormitorio, un baño y una reducida sala-cocina sin comedor, cobran sentido al encajar con las necesidades básicas de este grupo que busca ser parte de la experiencia cultural barranquina.

Dentro del gran crecimiento inmobiliario que se ha dado en Barranco en la última década, existen ejemplos que considero destacables para entender el fenómeno.

1. **Edificios en el borde del malecón.** La necesidad de lucrar con este boom contemporáneo ha llevado a nuevas inmobiliarias a encontrar en el borde del malecón la oportunidad de maximizar la altura de sus propuestas a costa de una pésima relación con su entorno urbano y natural. Edificios como el nuevo Bresciani, Aquarium o Quebrada atentan contra el talud del malecón al enterrarse para conseguir un par de pisos extras. Mientras tanto, en sectores como el malecón de los ingleses, estos nuevos edificios le dan completamente la espalda a las dinámicas barriales de una calle tan representativa, mutilando su paisaje urbano con una gran hilera de frentes ciegos (figuras 23, 24 y 25).

2. **Edificios de Armando Paredes.** Inmobiliaria mediana con tintes *boutique* que se ha convertido en ícono de este boom inmobiliario en Barranco. Seis edificios terminados y otros en desarrollo, les ha brindado suficiente experiencia en cuanto a intervenciones dentro del contexto patrimonial, siempre aferrándose a las reinterpretaciones historicistas. También han sido pioneros en cuanto a usos mixtos con el edificio de la calle Colina, el cual complementa vivienda con oficinas, encontrando en el *coworking* la manera de crear cierta sinergia con esta nueva población que llega al distrito, al satisfacer las necesidades de los profesionales independientes que conforman este sector (figura 26).

3. **Edificio en la calle Santa Rosa – Morada.** Multifamiliar diseñado por David Mutal, arquitecto con vasta experiencia trabajando directamente con el patrimonio arquitectónico barranquino (entre ellas, las remodelaciones de la galería Lucía de la Puente y el Hotel B). Más allá de ser una gran reinterpretación de las tipologías con patio, destaca al ser el primer edificio mixto en acoger las dinámicas culturales propias del distrito, al albergar talleres y galerías de arte en su primer nivel (figura 27).

4. **Edificio en la avenida San Martín.** Además de ser un gran aporte al desarrollo archi-



Figura 23. Barranco. Malecón y acantilados. Foto E. Martuccelli, 2010



Figura 24. Barranco. Edificios en el acantilado. Foto E. Martuccelli, 2018



Figura 25. Barranco. Edificios en el malecón. Foto E. Martuccelli, 2018

tectónico de la vivienda colectiva en la ciudad (ejemplar ejercicio tipológico que no se observaba hace mucho tiempo), el mérito radica en su forma de intervenir el paisaje urbano tradicional. En vez de recurrir al método de la reinterpretación figurativa de molduras, jambas y cornisas que abunda actualmente, Teodoro Boza y Violeta Ferrand optan por una propuesta de perforaciones de varios tamaños que, acompañados por un acabado brutalista, corresponden a la proporción tradicional de llenos y vacíos que dan como resultado una fachada dinámica que no desentona con el contexto urbano monumental (figura 28).

#### 4. Después del boom: ¿y ahora qué?

Para concluir, presento una serie de reflexiones sobre los temas y problemáticas que se han abordado a lo largo de este artículo.

**Sobre el boom inmobiliario.** Ante esto, no considero que se deba tomar una perspectiva netamente romántica en cuanto a la situación, preservando al distrito intacto, como museo de sitio. Barranco necesita renovarse urbanísticamente para poder ir a la par con una ciudad que empieza a desarrollarse a grandes pasos, renovación que debe contar con la presencia de organismos estatales y municipales que pongan en claro parámetros a respetar por agentes y desarrolladores. Lamentablemente vivimos en un contexto de corrupción que permite dentro del sistema municipal saltar requisitos. Es necesaria la participación más activa de arquitectos, que sean conscientes de esta problemática contextual, con más propuestas que sirvan de referente en cuanto a cómo afrontar el tema.

**Sobre la verticalización.** Se han hecho avances significativos por parte de la municipalidad frente a este fenómeno, a través de la actualización de parámetros urbanos en la zona monumental. No se debe olvidar que el malecón costero, aparte de ser económicamente muy atractivo, propicio para la especulación inmobiliaria, también tiene un valor patrimonial. Se debe resguardar que no ocurran más transgresiones, sin imponer parámetros que, al mismo tiempo, quiten el atractivo económico a este sector.

**Sobre la densificación.** Estamos hablando de uno de los distritos menos densos de la ciudad y esto se refleja en una cuota tributaria que no le permite a la Municipalidad de Barranco hacerse cargo de todas las necesidades. Es imposible un correcto desarrollo urbano sin una institución municipal económicamente sólida que pueda respaldar este fenómeno. Considero que el boom inmobiliario se alza como posible solución a este problema.

**Sobre la gentrificación.** A raíz del crecimiento inmobiliario se está produciendo un fenómeno inevitable, pero que, debido a las características propias de la nueva población que llega al distrito, contribuye a las dinámicas culturales y comerciales que fueron y son parte del lugar. Los nuevos negocios que trae consigo este fenómeno, aparecen como alternativas para la restauración del patrimonio, que bajo otras condiciones seguiría abandonado.

**Sobre el nuevo lenguaje barranquino.** En la mayoría de ocasiones, solo sirve como mero compromiso hacia el exterior mediante su fachada y no se traslada hacia el interior del edificio. Así mismo, las nuevas condiciones tectónicas y constructivas con mayores libertades terminan obligando a alterar la escala de los elementos compositivos, ya sea sobredimensionándolos o disminuyéndolos para que se adecúen a las proporciones de los edificios actuales. También hay que rescatar como alternativas viables puntos intermedios que transmitan cierto espíritu contemporáneo, como el lenguaje de perforaciones que han manejado tanto Óscar Borasino como Teodoro Boza, demostrando que solo basta conservar ciertas proporciones para no alterar perceptivamente el ambiente monumental. En cuanto al organismo que regula esto, el Ministerio de Cultura, hay que atribuirle una suerte de divorcio con la actividad proyectual, presentándose en algunos casos como un obstáculo para el desarrollo de nuevas propuestas. ■



Figura 26. Edificio calle Colina. Barranco. Inmobiliaria Armando Paredes. Foto E. Martuccelli, 2018



Figura 27. Edificio calle Santa Rosa. Barranco. Morada. David Mutal. Foto M. Sarmiento, 2017



Figura 28. Edificio Av. San Martín. Barranco. Teodoro Boza y Violeta Ferrand. Foto E. Martuccelli, 2018

## Referencias bibliográficas

Baracco, J.; Vella F. (2014) Casa Hastings. Rita. Revista Indexada de Textos Académicos, n. 2, 10-15.

Beingolea, J. (1997). *Anuario de la arquitectura peruana Tradición, renovación, innovación*. Lima, Perú: Diseño de espacios.

Beingolea, J. (1998). *Anuario de la arquitectura peruana '97*. Lima, Perú: Diseño de espacios.

Cardenete, J. (2014) *Conversaciones con Juvenal Baracco* [videgrabación]. Lima: Red fundamentos. Consulta: 5 de noviembre de 2017. <https://vimeo.com/111123620>

Frampton, K. (2000 [1980]) *Historia crítica de la arquitectura moderna*. Barcelona, España: Gustavo Gili.

Gunther, J. (2015). *Barranco: historia y arquitectura*. Lima, Perú: Universidad San Martín de Porres, Fondo Editorial.

Gutiérrez, R. (1997). *Arquitectura latinoamericana: textos para la reflexión y polémica*. Lima, Perú: Epígrafe.

Huatuco, C. (2003). *La arquitectura de Barranco: identidad, lenguaje y significado*. Tesis de pregrado en Arquitectura. Lima, Perú: Universidad Nacional de Ingeniería, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, Especialidad de Arquitectura.

Lara, M. (2009). *Mario Lara*. Lima, Perú: Cuzzi y compañía.

Nómena arquitectos (2010). *Con posiciones: 20 aproximaciones a la arquitectura peruana*. Lima, Perú: Nómena arquitectos.

Quiroz, M. F.; Valdiviezo C. (2015) Municipios vs. inmobiliarias: parámetros más exigentes. *Semana económica*, 24 de mayo. Consulta: 13 de noviembre de 2017. <http://semanaeconomica.com/article/sectores-y-empresas/inmobiliario/161081-municipios-vs-inmobiliarias-parametros-mas-exigentes/>

Waisman, M. (1993). *El interior de la historia: historiografía arquitectónica para uso latinoamericano*. Bogotá, Colombia: Escala.

## Bibliografía consultada

AA.VV. (2009) *Guía de arquitectura y paisaje de Lima y Callao*. Sevilla, España: Junta de Andalucía, Universidad Ricardo Palma.

Alvaríño, M.; Burga J. (2001). *Arquitectura popular en la costa peruana*. Lima, Perú: Backus.

Arce, A. (2017) Barranco tiene el mayor precio por m<sup>2</sup> para viviendas y oficinas. *El Comercio*. Lima. 5 de mayo de 2017. Consulta: 5 de octubre de 2017. <http://elcomercio.pe/economia/barranco-mayor-precio-m2-viviendas-oficinas-422587>

De Gálvez, E. (2005) *Barranco, entre el jacarandá y el mar*. Lima, Perú: Jaime Campodónico,

Del Solar, M. E. (2009) Barranco se mueve. *Revista Argumentos*, n. 1. Consulta: 1 de octubre de 2017. <http://revistaargumentos.iep.org.pe/articulos/barranco-se-mueve/>

Doblado, J. C. (1990). *Arquitectura peruana contemporánea: escritos y conversaciones*. Lima, Perú: Arquidea.

Eco, U. (1986 [1968]). *La estructura ausente: introducción a la semiótica*. Barcelona, España: Editorial Lumen.

Fabbri, M. (2014) Reconexión peatonal en Barranco. *Proyecta*, año 5, n. 28, 20-24.

Fernández, C. (2016) Barranco pretende reducir su zona monumental. *Diario El Comercio*, 3 de octubre de 2016. <http://elcomercio.pe/lima/barranco-pretende-reducir-zona-monumental-266011>

Gallegos, C. (2012) Construcciones debilitan el talud en los acantilados de Barranco. *El Comercio*, 28 de enero. Consulta: 3 de octubre de 2017 <http://archivo.elcomercio.pe/sociedad/lima/construcciones-debilitan-talud-acantilados-barranco-noticia-1366818>