

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**EL CENTRO HISTÓRICO LIMEÑO: ENTRE CONSERVACIÓN Y  
DESTRUCCIÓN DE LA ARQUITECTURA**

*Alteraciones arquitectónicas como consecuencia de las problemáticas legales.*

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE BACHILLER  
EN ARQUITECTURA**

**AUTOR**

ALEXANDRA XIMENA LARREA ASCUE

**CÓDIGO**

20145490

**ASESOR**

MARTUCCELLI CASANOVA, ELIO MIGUEL MEJIA  
TICONA, VICTOR RAMIRO

Lima, abril, 2021

## I.-RESUMEN

### **EL CENTRO HISTÓRICO LIMEÑO: ENTRE CONSERVACIÓN Y DESTRUCCIÓN DE LA ARQUITECTURA<sup>(\*)</sup>**

***Alteraciones arquitectónicas como consecuencia de las problemáticas legales.***

***Alexandra Larrea Ascue<sup>(\*\*)</sup>***

---

El Centro Histórico se encuentra resguardado por políticas de protección y de recuperación patrimonial. Sin embargo, pese a su importancia histórica y su valor heredado para la ciudad, aún existe un alto grado de deterioro y abandono. Es por eso que, la presente investigación busca evidenciar cuáles fueron las causas y circunstancias que generaron el deterioro o pérdida de la arquitectura en la ciudad; enfocándonos, en las alteraciones que ha sufrido el edificio como consecuencias de las problemáticas legales. De este modo, se analizará tres edificios representativos de la arquitectura peruana de diferentes estilos ubicados en el centro de la ciudad: La Casa Buque, La Quinta Rincón del Prado y El edificio Santa Elisa. Con el fin de, aportar un diagnóstico académico que evidencie las problemáticas y debilidades dentro de las normativas de protección del patrimonio arquitectónico.

#### **Palabras Clave:**

Centro Histórico, Arquitectura, Deterioro, Conservación del Patrimonio Cultural, Normas de protección.

---

<sup>(\*)</sup> El presente artículo fue desarrollado como un trabajo académico para el Taller de Investigación. En donde, se analizó y se reflexionó sobre la conservación y la preservación de la arquitectura peruana, como un tema de interés personal. Con el fin de, establecer una base teórica para poder desarrollar un proyecto de restauración arquitectónica.

<sup>(\*\*)</sup> Estudiante de noveno ciclo de pregrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. (a20145490@puccp.pe)

## II.-TEMA

### El Centro Histórico y la ciudad actual

Mientras exista una ciudad, esta nunca dejará de cambiar: se densifica, se expande y se desocupa. Pero es en el corazón de esta, donde se puede encontrar los orígenes de su verdadera identidad. Aunque todos los Centros Históricos latinoamericanos se superponen en ciertas características culturales, arquitectónicas y urbanas, independientemente de sus coordenadas geográficas, cada centro histórico tiene una serie de huellas esenciales que lo hacen único e irreproducible (Sahady & Gallardo 2004: 9-15). Es dentro de estos centros, como el de Lima, Buenos Aires y Bogotá, donde se desarrolla la imagen colectiva de una ciudad; a través, de la armonía e unión de vestigios arquitectónicos de diferentes épocas.

Lima es una de las ciudades más grandes de Latinoamérica y reconocida como el centro económico, cultural y político del Perú. Esta metrópolis conserva un valioso patrimonio cultural, que incluye inmuebles arquitectónicos y arqueológicos que datan de diferentes épocas; de los cuales, la mayoría se encuentran edificados en el Centro Histórico. (Lombardi, 2014: 97-104). Sin embargo, pese a su gran importancia, no fue hasta el año de 1991 en que se empezó a dar el reconocimiento y la atención merecida, cuando una organización de la sociedad civil, logra que la UNESCO reconozca como Patrimonio Cultural de la Humanidad al Centro Histórico Limeño.

Hoy, a casi treinta años de dicha distinción, el Centro Histórico enfrenta graves problemas de deterioro y abandono, debido a las falencias urbanas y la desatención gubernamental. “Falencias urbanas, ya que al convertirse Lima en una mega ciudad poli-céntrica, alberga a su vez varias ciudades que compiten dentro de la misma, perdiendo toda noción de centralidad” (Calderón 2005: 51). Como resultado se obtiene una ciudad fragmentada con un Centro Histórico con carácter de museo que posee un patrimonio cultural desprotegido y en un abandono continuo<sup>1</sup>.

Estudios recientes de CIDAP (Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional) han demostrado que el Cercado de Lima, distrito que alberga gran porcentaje del Centro Histórico, actualmente posee un gran número de tugurios<sup>2</sup> de Lima Metropolitana. Dentro del cual, según la información proporcionada por Defensa Civil (2013), 47 000 familias viven hacinadas en un total de 17 312 inmuebles que están a punto de colapsar. Por otro lado, el estudio también reveló que la falta de políticas de vivienda, la poca regularización y documentación sobre el alquiler y las ocupaciones ilegales hacia los predios, han incrementado la vulnerabilidad del Centro Histórico.

Es debido a problemas legales, la muerte del ex propietario y las ventas irregulares e ilegales; que se ha incrementado el problema de la legalización de las propiedades en

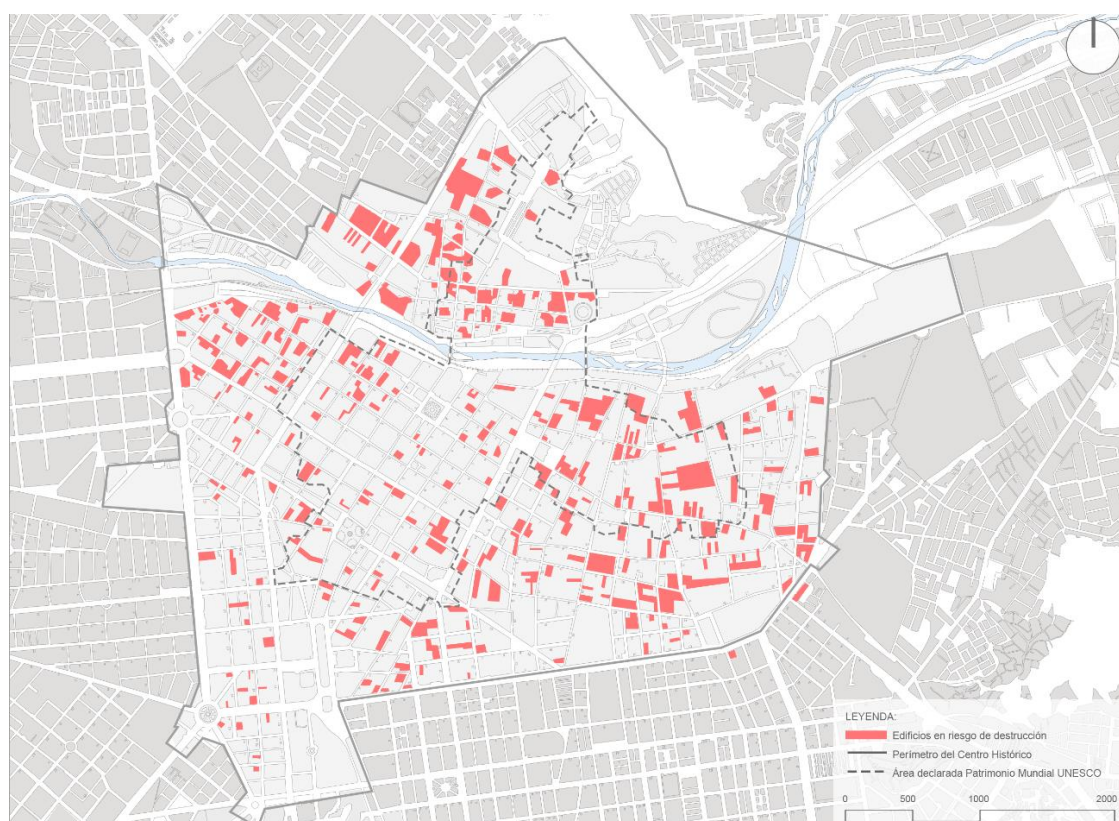
---

<sup>1</sup>La Municipalidad de Lima informó una tasa de decrecimiento de la densidad poblacional de Lima, con -1% anual; en contraste, a una creciente población flotante de 2 millones de personas que circulan por el centro de la capital. Llegando a tener, un total de 387 predios abandonados o su equivalente a 1 500 000 m<sup>2</sup> edificados en el Centro Histórico. (PROLIMA: 2018, 356-359)

<sup>2</sup> Para algunos autores como González y Pozo, el tugurio es definido como un mecanismo para que la clase "popular" viva en el centro de la ciudad. “Se define como una propiedad caracterizada por materiales precarios, vulnerabilidad y hacinamiento”. (2012:23)

el centro de la ciudad. Por ejemplo, en una entrevista realizada a un residente de una quinta en el centro de la ciudad, se expuso que: "Los dueños eran siete hermanos, uno de ellos alquilaba la vivienda, eso es todo. Desde entonces, la gente no sabe nada; hasta que un día, una señora dijo que ella era la dueña. Pero no sabemos, no sabemos quién es el propietario. Siempre sabemos que hay herederos y herederas, pero nunca sabemos quién los heredó "(Dammert, 2018: 59)

Resultado así, que la Municipalidad de Lima, a través del informe: II Diagnostico del Centro Histórico, declare que dentro del total de edificaciones declaradas patrimonio cultural, un 42% de estos, se encuentre en riesgo Alto y Muy Alto de pérdida o destrucción (PROLIMA, 2018: 362-364).



**Imagen 1: Inmuebles declarados en riesgo de destrucción 1967 - 2016.**

Fuente: Elaboración propia basada en los datos de la Subgerencia de Renovación Urbana, presentada por PROLIMA 2018

Es en este panorama limeño, que esta investigación tiene como objetivo abordar un tema desapercibido en el debate actual de la conservación y restauración en el centro de la ciudad. Es por eso que, la presente investigación busca entender cómo las falencias normativas y legales dentro de un inmueble, nos referimos a problemas como los desalojos, las disputas por el uso del suelo o la falta de posesión del predio por el propietario; se han ido traducido en problemáticas de deterioro arquitectónico en el Centro Histórico. Con el fin de, desarrollar un análisis histórico-crítico que busca determinar las diferentes rupturas y transformaciones sociales, que llevo al fracaso a diferentes planes de recuperación y preservación de la arquitectura en el siglo XXI.

## **Análisis y criterios de selección**

Aunque previamente se ha establecido el abandono y la indiferencia del Estado y la ciudadanía por preservar el valor cultural de los inmuebles. No sería correcto realizar la misma afirmación dentro del marco académico; debido a que, sobre la problemática de la vivienda y las pocas medidas de conservación del Centro Histórico se han publicado investigaciones de distintas disciplinas. Destacando, por un lado, el trabajo del sociólogo Manuel Dammert<sup>3</sup>, quien ha buscado entender la ocupación residencial de los sectores populares en Barrios Altos, abordando los temas de disputas de suelo y desalojos como una forma de apropiación. Por otro lado, el trabajo del arquitecto José Hayakawa<sup>4</sup>, quien ha expuesto las condiciones de degradado que enfrenta el Centro Histórico, analizando y presentado como solución algunos métodos de restauración compatible a las técnicas constructivas tradicionales.

Sin embargo, a pesar de las distintas investigaciones académicas al tema general del Centro Histórico, es necesario precisar que no se ha desarrollado una investigación desde un enfoque arquitectónico y legal. Es en tal sentido, que surge la necesidad de evaluar el estado de deterioro que presentan los edificios del centro de la ciudad. Destacando dentro de este grupo, tres inmuebles arquitectónicos de distintas épocas, que en los últimos años han sido víctimas de derrumbes, incendios y modificaciones. Acciones que llevaron a que los edificios, en la actualidad, se encuentren en una difícil situación de recuperación.

En primer lugar, se considera la Casa Buque (Mediados XIX), un complejo habitacional de tres pisos, ambientado con balcones de madera y poseedora de una forma innovadora. En segundo lugar, La Quinta Rincón del Prado (XVIII), un inmueble que posee una gran diversidad espacial, acompañados de exquisitos murales de la época. Finalmente, la Torre de la Ex-cooperativa Santa Elisa (1968), uno de los edificios más emblemáticas de Latinoamérica, con una imponente estructura de 14 pisos. Designando así, tres áreas de investigación que definen las características principales de cada exponente. La primera sección, enmarca el contexto urbano inmediato del inmueble. Con el fin de, posicionar el edificio con relación al perímetro del centro histórico y el tipo de estructura urbana adyacente: Si este entorno presenta un integro espacio urbano o si se caracteriza por inmuebles construidos en diferentes épocas.

En la segunda sección, se presenta los datos arquitectónicos de los edificios. Se enfoca en el estudio de la planimetría; en donde, se exhiben las dimensiones, la composición espacial y un análisis de las técnicas construidas de las diferentes épocas. A su vez, se realiza un estudio tipológico del inmueble; con el fin de, resaltar el valor cultural y social de los elementos arquitectónicos del edificio.

Finalmente, la última sección de la investigación se enfoca en analizar los problemas legales dentro del inmueble y como estos se han ido traduciendo en problemáticas de deterioro. Por un lado, se indaga bajo que normas de protección se encuentra el edificio;

---

<sup>3</sup> Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. (Dammert, 2018)

<sup>4</sup> Restauración en Lima: Pasos y contrapasos. (Hayakawa, 2010)

y al mismo tiempo, se expone todos los problemas en el marco legal y social en el que el edificio se ha visto envuelto. Las cuales, han evitado el desarrollo de proyectos de restauración y de mantenimiento por parte de identidades públicas y privadas.

Por otro lado, se analiza las consecuencias de las falencias legales en la arquitectura, exponiendo el nivel de riesgo al que está sujeto el edificio. En donde, este nivel será evaluado mediante tres variables: la habitabilidad, el nivel de legibilidad y el avanzado deterioro. La habitabilidad<sup>5</sup> permitirá evaluar las condiciones necesarias que garantizan la seguridad y salud de las personas dentro del edificio. La legibilidad de la estructura, expondrá las modificaciones, los derrumbes o los usos erróneos dentro del inmueble. Finalmente, el grado de deterioro, que constituye una evaluación sobre estado estructural y el nivel de daño de las edificaciones.

## **1. El Buque Fantasma**

Dentro de la Lima contemporánea, existe un magnífico inmueble conocido como “El Buque”; apodado así, por su diseño y conjunto de balcones que simulan la forma de una embarcación. Se encuentra ubicado en el distrito de Barrios Altos, en la novena cuadra del Jirón Junín y en la actualidad, es uno de los tantos patrimonios arquitectónicos del Centro Histórico que lucha por sobrevivir. Se trata de unos de los primeros conjuntos habitacionales de Lima, construido a mediados del siglo XIX. Fue edificado con la finalidad de albergar un total de setenta familias, utilizando materiales y técnicas constructivas de la época<sup>6</sup>.



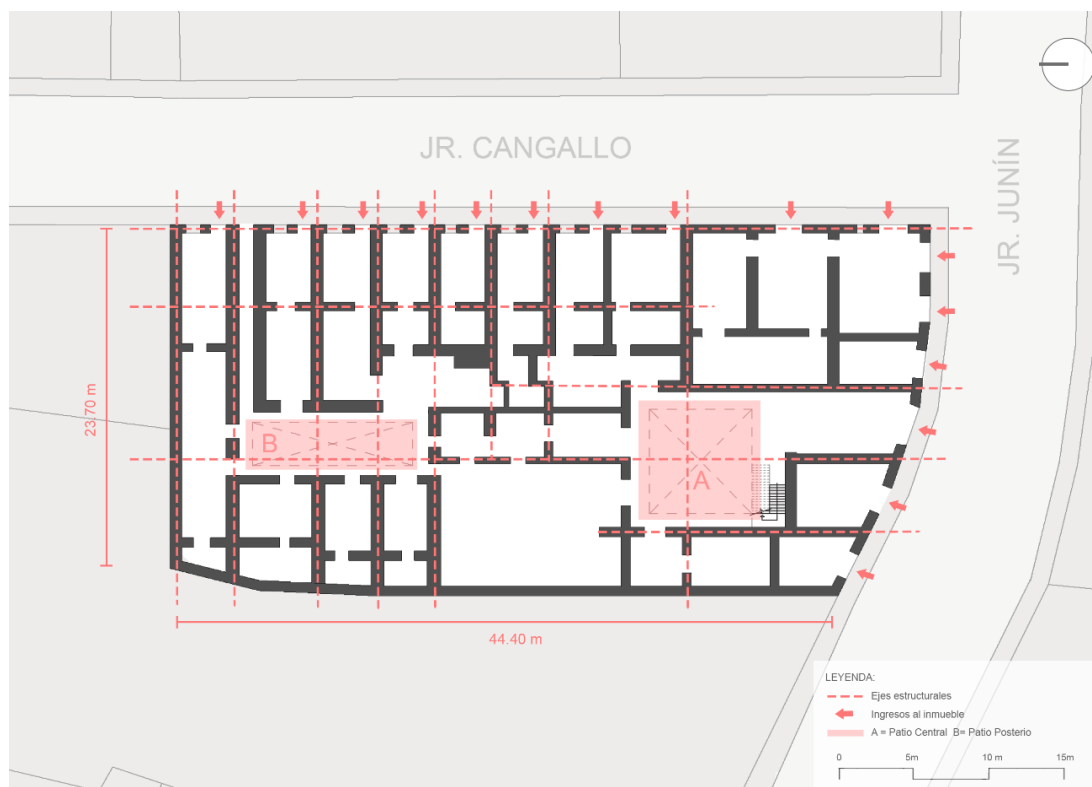
**Imagen 2: Fotografía del estado actual del inmueble El Buque.**

Fuente: Agencia Peruana de Noticias, 2020

<sup>5</sup> La definición de esta variable se basa en el principio aprobado por Icomos en 1975 como referencia teórica.

<sup>6</sup> Historias vecinales, narran que este lugar era conocido como una de las fortalezas del criollismo; debido a que era la cede de grandes festivales de música, que se celebraban, entre sus hoy destruidos muros. (Lima la única, 2012)

Actualmente, el vecindario se caracteriza por los conflictos de uso del suelo, debido a la fuerte presión de las zonas comercial y su necesidad de instalar bodegas y almacenes. Acciones que fomentan la construcción de nuevas edificaciones sobre las antiguas casonas de Lima. Esta disputa por el uso del suelo es promovida por los comerciantes de las áreas del Mercado central y de Mesa redonda, ambos localizados en el Cercado de Lima (González y Pozo, 2012: 83). Es debido a esta razón, que muchas de las quintas, casas patio y residencias de la época republicana hayan sido destruidas y remplazadas por grandes depósitos y de locales comerciales (Álvarez y Mendoza, 2016: 72). Generando así, un nuevo contexto urbano, donde se contrasta: por un lado, grandes edificaciones contemporáneas de cinco pisos hechas de hormigón y ladrillo; por otro lado, pequeñas viviendas de dos pisos construidas de quincha y adobe.



**Imagen 3: Plano del primer nivel de la casa El Buque.**

Fuente: Elaboración propia basada en la información de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo

*Algo común de las construcciones de la época fue la racionalidad en sus plantas; por lo cual, se tenía ejes de referencia que servía para marcarla estructura portante. Lo que género, que se edificaran habitaciones individuales de dimensiones y formas similares.*

La casa El Buque es una gran representante de la arquitectura republicana del Perú, la cual fue diseñada bajo la tipología de una quinta limeña. Diseño que consiste, en la edificación de un conjunto de viviendas sobre un único lote, con acceso a los ambientes a través de un patio central (Lombardi 2014:100). Exteriormente, el edificio muestra una fachada sencilla, pero con una peculiar curvatura en una de sus lados. A su vez, estos están adornada por antiguos balcones de madera que rodean el perímetro del inmueble, acompañados de grandes portones y ventanas de madera. Elementos arquitectónicos de la época, que tenían como objetivo mejorar la iluminación y ventilación del espacio.

Finalmente, el inmueble tubo dos fases de construcción. Por un lado, se edificó el primer nivel con muros portantes de adobe revestidos de yeso. Por otro lado, el segundo y tercer nivel, fueron construidos a base de quincha, con una estructura de listones de madera y revestidos con barro (Soria León, 2012: 108). Técnicas de construcción muy utilizadas en el siglo XIX, debido a su bajo costo y su facilidad constructiva.

### **1.1 La caída del Buque**

El inmueble “El Buque” está registrado como una propiedad privada; al mismo tiempo, está reconocido como patrimonio cultural. Por lo que, se encuentra protegido por la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, la cual indica que: “El propietario está obligado a registrarlo, protegerlo y conservarlo adecuadamente, evitando su abandono, depredación, deterioro y/o debiendo poner en conocimiento del organismo competente estos casos.” (Ley N.º 28296, 2004, art.7). En otras palabras, se indica que toda intervención dentro del inmueble, tiene que ser realiza por una institución capacitadas proyectos de restauración. Caso contrario, como se indica en el mismo documento, acciones que atenten contra la legibilidad del inmueble, serán multadas y sancionadas.

Es dentro de este contexto, que se presenta una de las grandes problemáticas con respecto a la protección de este inmueble. Por un lado, hay que aclarar que las personas que han habitado este edificio en los últimos años, han sido familias de bajos recurso. Como indicó un artículo publicado por El Comercio: "... los vecinos recibieron una multa de S/. 3 200 por vivir en El Buque, cuando el ingreso de los habitantes de este lugar, oscila entre 300 y 500 soles mensuales..."(El Comercio, 2016). Por otro lado, las intervenciones permitidas y aprobadas por el Ministerio de Cultura presentan un gran costo; debido a que, las normas actuales exigen una reconstrucción del material antiguo, y eso resulta ser un proceso muy costoso para las familias que habitan el inmueble. Sumado a esto, tenemos la restricción de intervención o modificación no supervisada; la cual limita y sanciona el mantenimiento o la restauración del predio, realizado mediante proyectos no aprobados por parte de la Municipalidad de Lima.



**Imagen 4: Destrucción de las fachadas de la casona “El Buque”.**  
Fuente: Elaboración propia basada en fotografías actuales del inmueble.

Todas estas normativas y restricciones, no ha hecho más que acentuar la destrucción y pérdida de este patrimonio arquitectónico. En primer lugar, tenemos el avanzado deterioro del inmueble; el cual, llegó a ser declarado patrimonio en riesgo de colapso no habitable desde el año del 2012. Sin embargo, el edificio recién ha sido desocupado en el presente año. Periodo de tiempo, en donde no se realizó ninguna acción por parte de la municipalidad por salvaguardar el patrimonio. En segundo lugar, el nivel de legibilidad del inmueble en la actualidad es muy bajo. Como consecuencia de los incendios producidos en los años 2012, 2014, 2016, 2020; los cuales han debilitado la estructura y acentuado los derrumbes, poniendo en riesgo la vida sus habitantes y vecinos.

Finalmente, el nivel de habitabilidad dentro de este edificio era muy bajo; debido a que, presentaba problemas con las redes de agua y desagüe, la cuales produjeron filtraciones que debilitaron a los muros de adobe, ocasionando el desplome y colapso de algunos muros del primer nivel. Al mismo tiempo, la vivienda ha sido víctima de varios problemas de vandalismo (La República, 2020), los cuales han destruido y saqueado elementos distintivos del inmueble, destruyendo la legibilidad e integridad del inmueble cultural.

## **2. La Quinta del Arte**

Como segundo caso de estudio, tenemos una maravillosa villa de recreo construida por el Virrey Amat en el año de 1762. Ubicada dentro del Centro Histórico Limeño, detrás del Convento de Nuestra Señora del Prado y entre las calles Manuel Pardo y Huamalíes, se encuentra la famosa quinta de una sola planta. La cual es reconocida como una de los principales exponentes de la arquitectura rococó peruana; debido a que, posee icónicos espacios<sup>7</sup> de arte y religión, junto a detalles arquitectónicos de la época que la enriquecen y la hacen merecedora de su denominación como patrimonio histórico.



**Imagen 5: Fotografía del estado actual de la Quinta Rincón del Prado.**  
Fuente: Lima la Única, 2019

<sup>7</sup> La revista Variedades la describe como un inmueble icónico y suntuoso; debido a, sus inmensos salones, su gran escenario, su amplia piscina, su inmaculado oratorio y las hermosas pinturas del edificio (Variedades, 1915).

Hoy en día, la famosa quinta pertenece al grupo de inmuebles arquitectónicos que enfrenta a grandes problemas de deterioro y abandono (Hayakawa: 2010, 125). Esto se debe a, las diferentes modificaciones, tanto interiores como exteriores, a las que el edificio se ha visto expuesto en los últimos años.

El edificio se encuentra intrínseca en una trama urbana llena de vivienda precarias de estilo republicano, edificios comerciales y algunas zonas industriales (PROLIMA, 2018: 360-361). Evidenciando, por un lado, un entorno completamente diferente al original; debido a que, en sus inicios la quinta se encontraba rodeada por grandes jardines y huertas, que acompañaban al edificio con su función de villa vacacional (Deza de la Vega: 2018, 28). Por otro lado, se evidencia la idea del poco interés por parte del Estado y de los ciudadanos por relacionarse con este emblemático edificio; puesto que, el inmueble se encuentra rodeado, en dos de sus tres fachadas, por grandes muros edificados<sup>8</sup> que no poseen ninguna apertura o relación hacia el edificio.

Con respecto al ámbito arquitectónico, la quinta fue construida a base de adobe y quincha sobre una plataforma elevada. Diseñada bajo una forma en “U”, con habitaciones en tres de sus lados y una gran terraza posterior. Fue poseedora de espacios icónicos, como: un oratorio iluminado por una cúpula de madera, un pequeño teatrín; en el cual, se remarcaba el escenario con unas columnas corintias; y un gran salón dorado con pinturas que imitaban el mármol. (Lombardi: 2014, 102). Tomando así, un giro más artístico y palaciego, con ornamentaciones y detalles que fueron diseñados bajo los estilos arquitectónicos de la época.

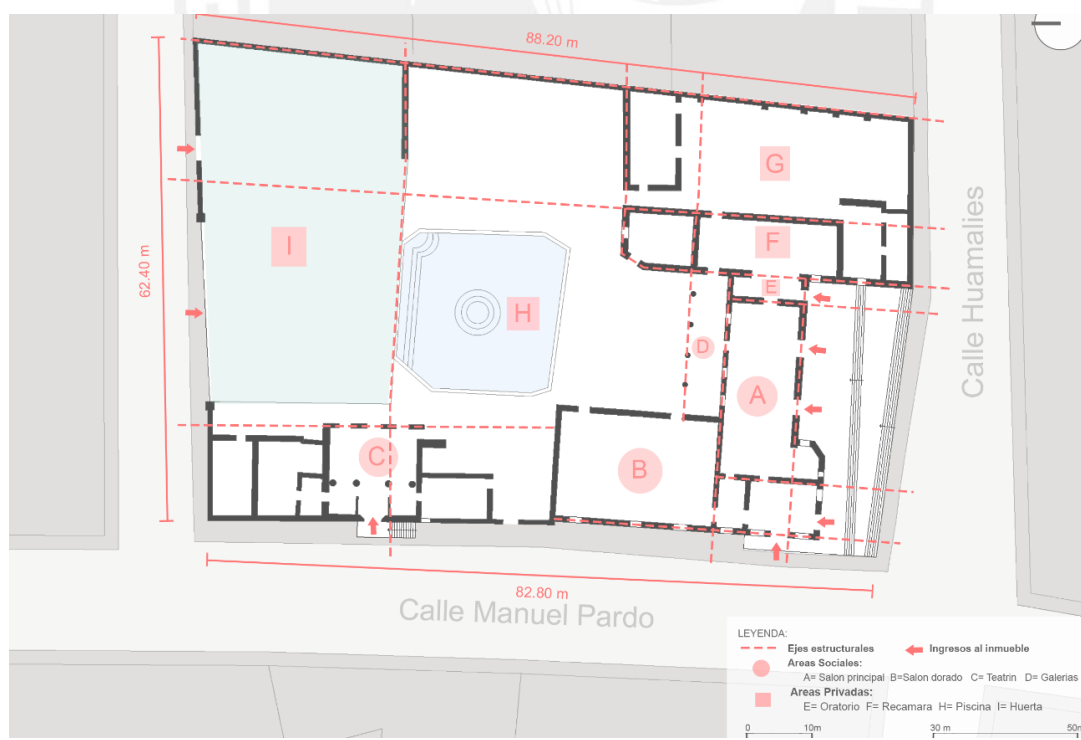


Imagen 6: Planta única de la Quinta Rincón del Prado.

Fuente: Elaboración propia en base al Inventario del Patrimonio Cultural de Lima, FAUA – UNI (1993)

<sup>8</sup> Tras realizar un recorrido al redor de la quinta; nos encontramos que, el edificio está rodeado por dos áreas industriales que se localizan frente a la fachada principal y posterior del edificio. Las cuales, ignoran y evitan relacionarse con el inmueble reconocido como patrimonio cultural.

La fachada principal del edificio presentaba una hermosa escalinata rodeadas de esculturas de piedras, la cual permitían el acceso a la vivienda por dos grandes portones de madera. Dichos accesos llevaban al salón principal de la quinta, un volumen central desde donde se accedía a los demás ambientes (Deza de la Vega, 2018: 24). Poseyendo así, una distribución única acompañada de un diseño y forma peculiar para la época. Características que, la que la hacían resaltar como unos de los pocos ejemplos de inmuebles limeños de estilo rococó<sup>9</sup>.

Finalmente, lo resaltante de este inmueble, además de su gran diversidad espacial y elementos arquitectónicos, fueron los grandes frescos afrancesados interiores: "...Hay fabulosas pinturas en los techos; pilares dorados en el dormitorio; pinturas al temple en el amplio salón donde se encontraba la diosa Pomona con enredaderas, estanques y jardines..." (Bernales, 1982: 32). Grandes murales artísticos que aún, en la actualidad, son visibles dentro de la quinta.

## **2.1 Las modificaciones dentro de la Villa**

El edificio conocido como "La Quinta Rincón del Prado" es reconocido como patrimonio cultural. Por lo tanto, se encuentra protegido bajo la Normativa Nacional del Patrimonio del Perú, la cual indica que: "Las instituciones municipales son responsables de defender y conservar los edificios patrimoniales, que se encuentren dentro de su área de jurisdicción" (Ley N.º 23856, 2004, art.67). Dicho de otra manera, el documento indica que la protección y restauración del inmueble es responsabilidad de instituciones nacionales, como del Ministerio de Educación y Cultura, también por instituciones locales como la Municipalidad de Lima. Los cuales determina y promueven las modificaciones y transformaciones que no alteren la fisonomía original del edificio.

No obstante, en la actualidad la ejecución de estas normas y decretos de protección del patrimonial han sido invalidados; debido a, las imposiciones legales que han afectado la posesión del inmueble, al ser declarado una propiedad en litigio<sup>10</sup>. Dentro del cual, entre los actores de esta disputa tenemos a los herederos del señor Don José Bresani, quien adquirió la propiedad en el año de 1878. Por otro lado, se encuentra el Convento de Santo Domingo de Lima, quien adquirió el inmueble por medio del Servicio de Administración Tributaria de Lima en el año de 1995 (Deza de la Vega: 2018, 30). Creando así un problema legal que ha sido prolongado hasta la actualidad, debido a la indiferencia y poco interés de las partes implicadas, y el Estado al presentar normas que no asegurado la protección del edificio en un contexto similar a este.

Como consecuencia de estas acciones, el inmueble patrimonial ha sufrido de grandes modificaciones espaciales y estructurales, que han altera y dañado la integridad original del edificio. El primer lugar, tenemos el avanzado deterioro del inmueble, como consecuencias del poco mantenimiento de los elementos estructurales y los problemas

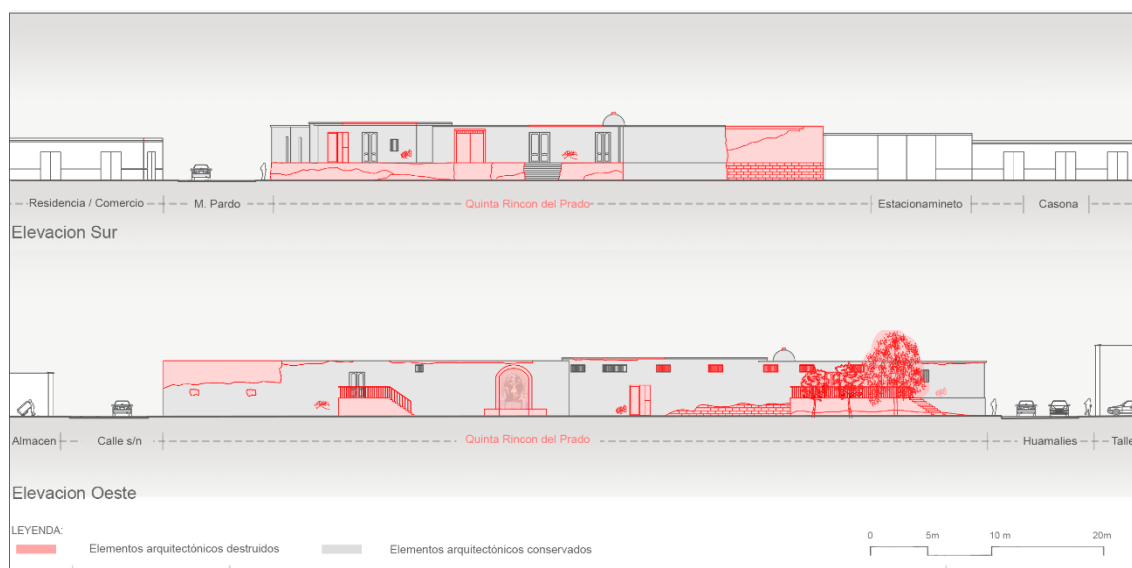
---

<sup>9</sup> El diseño de las quintas en el Perú fue introducido por el Virrey Amat; debido a que, este estilo arquitectónico era común en su ciudad natal. Lugar en donde, surgió una corriente de la literatura que reflexionaba sobre la vida en el campo (Loarte y Tokumura, 2017: 33 - 35).

<sup>10</sup> Cuando hablamos de "litigio" nos referimos a una disputa judicial; en donde, dos o más partes se encuentran debatiendo su derecho de adquisición de un predio. (Diario El Tiempo, 2017).

de humedad dentro de los muros, a causa de instalaciones improvisada (López, 2016). Lo cual, ha generado el colapso del techo de pequeño teatrín; y a su vez, la pérdida de algunas columnas dentro de la galería ubicada frente al patio central.

En segundo lugar, tenemos el pobre nivel de legibilidad del edificio; debido a, las continuas trasformaciones espaciales, producto del uso inadecuado de la quinta. Siendo así que, tenemos la subdivisión de los grandes salones en pequeñas habitaciones individuales. Al mismo tiempo, la trasformación de Salón Dorado en un local comercial; en el cual, se construyeron seis grandes columnas de concreto, juntos con un horno de ladrillo. (Loarte y Tokumura, 2017: 167- 169). Por otro lado, la destrucción de la gradería de la fachada principal; la cual, ha sido modificada en totalidad para crear un ingreso vehicular al salón principal, ahora convertido en una cochera.



**Imagen 7: Destrucción de las fachadas de la Quinta Rincón del Prado.**

Fuente: Elaboración propia en base a fotografías actuales del inmueble.

*Levantamiento del estado actual del edificio patrimonial, que evidencia el total abandono del predio por parte de las autoridades y el poco diálogo de los vecinos con el inmueble.*

Finalmente, el nivel de habitabilidad dentro de la quinta es muy baja. Debido que, al ser una edificación antigua, esta no presenta buenas instalaciones del servicio básico. Las cuales, han generado grandes condiciones de insalubridad dentro del edificio. A su vez, algunos espacios que anteriormente eran ocupados por diferentes tipos de vegetación, hoy han sido transformados en pequeños botaderos utilizados por las familias y vecinos que viven dentro y alrededor del predio. Siendo así lamentable, el poco cuidado y mantenimiento de la quinta por parte de la identidad gubernamental; las cuales, siguen permitiendo la destrucción y alteración de un inmueble denominado patrimonio cultural.

### **3. Una Favela vertical dentro de la ciudad**

Finalmente, como último caso de estudio tenemos al emblemático edificio de ahorros y créditos perteneciente a la Cooperativa Santa Elisa. Fue construido aproximadamente unos cincuenta años atrás, convirtiéndose en su época en una de las oficinas más prestigiosas de Latinoamérica. Sin embargo, el día de hoy, aquel prestigio parece haber desaparecido; debido a que, el edificio ha sido desprovisto de su función original. Además de, haber sido víctima de una ilegal ocupación; la cual, ha intervenido y transformado a la torre de oficinas, en un precario e improvisado centro habitacional.



Imagen 8: Fotografía interior la Torre de ahorros de la Ex-cooperativa Santa Elisa  
Fuente: Boris Mercado, 2015.

Actualmente, el edificio se encuentra ubicado en la cuadra ocho del Jr. Caylloma, en el Cercado de Lima. Intrínseca en la trama urbana del centro de la ciudad, la torre se encuentra rodeado por algunos edificios de viviendas de estilo contemporáneo. A su vez, por locales comerciales localizados en los primeros niveles de antiguas casonas de estilo republicano. Este dominio comercial en la zona; es debido a que, el inmueble se encuentra rodeado por importantes vías, como la Av. Nicolás de Piérola y el Jr. Quilca, ambas colindantes con la Av. Wilson; la cual es, conocida por sus grandes galerías comerciales (González y Pozo, 2012). Presentado así, un contexto urbano único y variado; en donde, se contrastan edificaciones de diferentes estilos y época<sup>11</sup>.

En relación al ámbito arquitectónico, el edificio es conocido como una de las torres representantes del estilo brutalista, perteneciente a la corriente de la arquitectura contemporánea del Perú. El cual, representaba la aceptación del estilo internacional de la época, dentro de un contexto latinoamericano como el nuestro (Cooper: 2009, 49).

<sup>11</sup> Próximo al edificio Santa Elisa se encuentra la plaza Elguera. Un espacio rodeado por importantes exponentes de la arquitectura peruana, como: Edificio de la Compañía de Seguros "Fenix" y el edificio Wilson, ambos construidos por el arquitecto Enrique Seoane.

Fue edificado en el año de 1968, por los arquitectos Víctor Smirnoff y Víctor Ramírez; tras ganar el concurso de Nacional de Arquitectura, al presentar una singular torre de 14 piso, con un auditorio y dos sótanos (La Republica: 2011).

El diseño y la forma del edificio estaba compuestas por tres volúmenes robustos y escalonados; los cuales, eran una respuesta al pensamiento de la arquitectura de los años sesenta y su preocupación por la continuidad urbana dentro de la idea de ciudad (Jiménez y Vargas: 2019, 45). Es así que, el primer volumen del edificio, fue construido con solo cuatro niveles de altura. Los cuales, enmarcando el ingreso al edificio; a través de, grandes columnas de concreto y una doble una doble altura. Posteriormente, los siguientes volúmenes, estaban contruidos entre una altura de 10 y 14 pisos, ambos volúmenes rodeados por grandes ventanales que permitían una mejor ventilación e iluminación de los espacios dentro de la torre.



**Imagen 9: Plano del primer nivel la Torre de ahorros de la Ex-cooperativa Santa Elisa**  
Fuente: Elaboración propia en base a la información de la Municipalidad de Lima.

Lo característico de este edificio fue la fuerza y la belleza que resaltaba el hormigón dentro de la ciudad. Al presentar un diseño geométrico y racional, el cual se repetía en todos los niveles de la torre. Lo que permitió, la composición de grandes espacios de trabajo proporcionados y simples, que eran delimitados por los elementos estructurales (La Republica, 2011). Elementos estructurales que, al mismo tiempo, conforman el peculiar y único diseño de la fachada del edificio.

### **3.1 La caída de la Torre Santa Elisa**

Registrado como un edificio de propiedad privada, el edificio “Santa Elisa” había sido hasta los años 70, la estrella del cooperativismo nacional; debido a, sus miles de socios, quienes habían permitido la construcción del inmueble. Sin embargo, debido a una serie de decretos y leyes, la idea del cooperativismo de esta empresa fue abandonada. (Perú 21, 2018). Quedando así, solo el recuerdo de un edificio fantasmas que casi nadie visitaba o eso era lo que se pensaba.

Actualmente, la torre de oficinas se encuentra habitado por más de cien familias de bajos recursos<sup>12</sup>; los cuales, se han ido instalando progresivamente en los últimos treinta años (La Republica, 2011). Este acontecimiento sucedió, debido a que, el edificio ubicado en el centro de la ciudad, no se encuentra resguardado bajo ninguna ley de protección; pese a ser, un importante representante de la arquitectura peruana. Lo que permitió que el edificio fuera invadido, modificado y en algunas zonas destruido; como consecuencia, del uso incorrecto de un edificio de oficinas.

Fue este desamparado y abandono por parte del Estado y la ciudadanía, que impulso a la empresa privada **Arte Express & Compañía**, la cual posee un total de 23 predios en el Cercado de Lima, a adquirir la emblemática torre de oficinas, como parte de un proyecto de restauración de algunos edificios emblemáticos del Centro Histórico. Como señala el empresario Palazuelo:

“...ciertamente, la ubicación del edificio de la Excooperativa Santa Elisa a escasos metros de La Colmena, es un punto clave en el proceso de recuperación del Centro Histórico. La adquisición de este predio, junto a otros edificios ubicados al rededor, nos permitirá convertir la zona de Caylloma en un espacio cultural...” (Larrea, 2020)

Siendo así que, a mediados de año 2018 la empresa privada logra adquirir<sup>13</sup> el edificio de la Cooperativa de Ahorro Santa Elisa ubicado en el Jr. Caylloma 818, en el Cercado de Lima. Tras un periodo de nueve años de transacciones judiciales; en las que, se tuvieron que buscar a todos los acreedores del edificio (Gestión, 2018).

Sin embargo, la disputa por la adquisición del predio sigue presente; debido a que, las familias que habitan la torre se autoproclaman como los dueños del edificio. Apelando su derecho a la ley de adquisición de dominio, tras haber habitado el inmueble por más de diez años (La Republica: 2011). La cual constituye un mecanismo legal de defensa, que permite adquirir una propiedad, siempre y cuando haya cumplido con período determinado (SUNARP, 2020). Permaneciendo así hasta la actualidad, una disputa legal que no permite desarrollar proyectos de restauración y mantenimiento de la famosa torre fantasma de la ciudad.

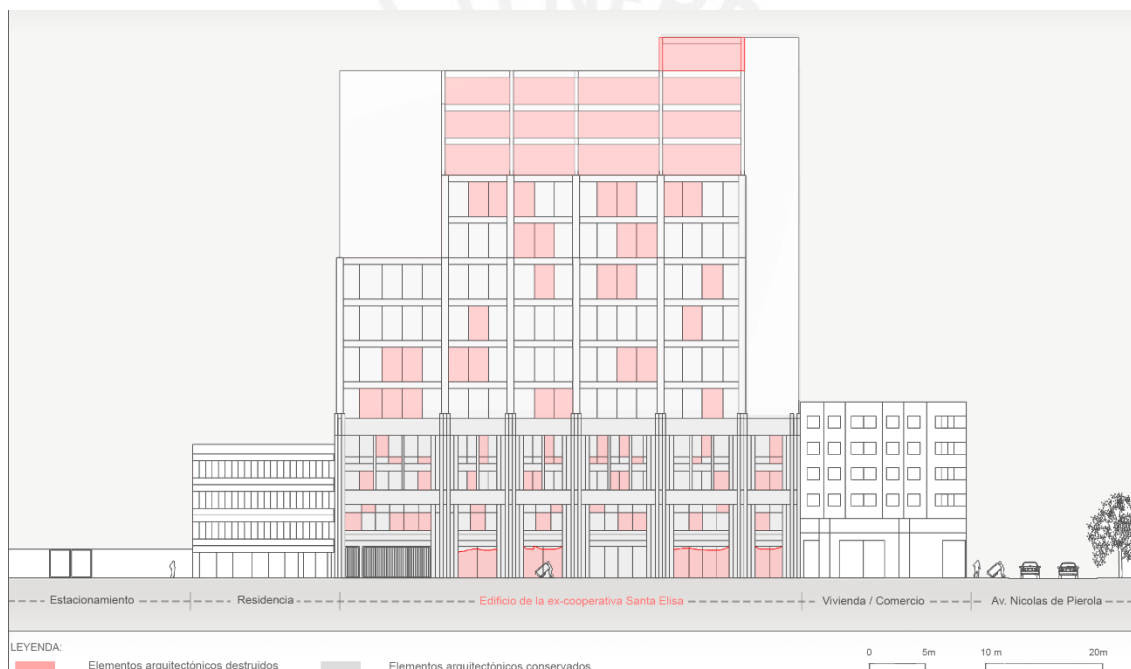
---

<sup>12</sup> Dentro del mismo artículo se presentan los testimonios de los residentes del edificio; los cuales, afirman no tener un lugar a donde ir. “Vivo en el cuarto piso de la torre desde hace diez años, vine aquí porque solo me solo cobraban S/. 50 al mes. Me dedico a reciclaje, saco S/. 8 diarios. Con las justas alcanza para comer y a veces para los pañales de mi hijo...” (La Republica: 2011)

<sup>13</sup> La torre de oficinas fue colocada dentro de los Registro de Predios de Lima con el No. 40474072. En el cual, se presentaba a la empresa **Arte Express & Compañía SAC, como los nuevos propietarios del inmueble. (Rumbo Empresaria, 2020)**

Como consecuencia de las disyuntivas legales y la clara inferencia hacia el edificio por parte de la ciudad; es que, este inmueble ha sufrido varias modificaciones y alteraciones producto del uso ineducado de su espacio. En primer lugar, el edificio presenta un avanzado deterioro producto de los incendios producidos en el 2014 y el 2018. Los cuales, han debilitado la estructura y acentuado el colapso de algunos niveles dentro de la torre. Un riesgo presente que ha llevado a la creación de una norma interna del edificio; la cual, prohíbe el ingreso al décimo piso (Espejo, 2011: 45).

En segundo lugar, el nivel de legibilidad del edificio en la fachada principal no presenta grandes alteraciones debido a la rigidez del material utilizado. Sin embargo, es dentro de sus espacios que el edificio tiene un poco nivel de conservación. Por un lado, se han construido nuevos muros interiores con materiales prefabricados con la finalidad de crear los espacios de vivienda. Por otro lado, se han destruido varios elementos del edificio, como ventanas, muros, instalaciones y elementos decorativos, producto de las acciones delictivas de la zona.



**Imagen 10: Destrucción de las fachadas de la Torre de ahorros de la Ex-cooperativa Santa Elisa**  
Fuente: Elaboración propia en base a fotografías actuales del inmueble.

Finalmente, el nivel de habitabilidad dentro de la torre es muy pobre. A causa de, ser denominado como un foco infeccioso para la ciudad (La República, 2019). El edificio presenta grandes salones, los cuales han sido transformados en botaderos que hospedan a varios roedores e insectos. A su vez, en casi todo el edificio, este no cuenta con el acceso a los servicios básicos; debido a que, estos han sido clausurados después del cierre de la cooperativa. Siendo así que, solo algunos espacios del primer nivel cuentan con el acceso a la electricidad; dado que, fueron transformados en locales comerciales que en la actualidad siguen ofreciendo sus servicios<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Hasta el año 2005, el auditorio del edificio fue acondicionado como una sala de cine donde se pagaba cuatro soles por entrada. A su vez, se estableció un pequeño mercado informal en el primer nivel, administrados por los residentes (La República, 2011).

## **La problemática del Patrimonio Arquitectónico en el Perú**

Hoy en día, el abandono de predios, las modificaciones de los inmuebles y las destrucciones de los edificios patrimoniales, nos hace cuestionar ¿Sí las normas actuales son suficientes para la protección del patrimonio cultural? La respuesta, es un rotundo no. Debido a que, la ley establecida es muy general y presenta grandes vacíos que perjudican la conservación y la protección los bienes culturales.

Como se expuso en el caso del edificio “El Buque”, un predio reconocido como patrimonio cultural, la ejecución de las normas de protección, han generado que el inmueble perdiera gran parte de volumetría, alterando la legibilidad e integridad del edificio. Esto se debe a que, las leyes del patrimonio no promueven una guía o ayuda al propietario con el mantenimiento del predio; en cambio, restringe y sanciona las acciones de los habitantes. Fomentando así, el desinterés por parte de la ciudadanía en adquirir o habitar inmueble patrimonial.

Conjuntamente, se ha evidenciado los vacíos y fallas dentro de las normas de protección. Al presentar leyes que no resguardan al edificio; en caso de que, este se encuentre involucrado en una disyunta legal. La Quinta Rincón del Prado, es un claro ejemplo de cómo las falencias dentro de las normativas, han acentuado las alteraciones y la destrucción de varios elementos arquitectónicos de distintas épocas.

Finalmente, se evidencio como estos lineamientos que salvaguardan el patrimonio cultural del país, casi siempre, giran en entorno a la protección de edificios históricos de la época colonial y republicano. Ignorando por completo, el patrimonio contemporáneo o moderno de la ciudad. Lo cual ha generado, que edificios emblemáticos como la Torre de la cooperativa Santa Elisa, haya sido víctima de una improvisada transforma en conjunto habitacional. Evitando así, que instrucciones privadas que la buscan restaurar el Centro Histórico, no puedan realizar los proyectos.

Por lo tanto, es necesario presentar un nuevo plan de gestión; el cual, debería indicar estrategias de protección del patrimonio ante los desastres naturales, el tiempo y los ciudadanos. Al mismo tiempo, las identidades gubernamentales deberían entender que el país es un territorio rico en herencia prehispánica, pero también posee un pasado colonial, republicano y contemporáneo, que debe perdurar para las futuras generaciones. Debido que, si no se toma conciencia del gran problema de destrucción de los inmuebles en la ciudad. No será posible la recuperación del Centro Histórico y la ciudad perderá elementos culturales que narran la historia de sus habitantes.

## **Bibliografía citada**

BERNALES, Jorge

1982 "Las pinturas murales de la Quinta del Prado". Boletín del Instituto Riva Agüero. Número 12. pp. 29–39. Lima: Instituto Riva Agüero.

CALDERÓN, Julio

2005 "La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX". Lima: UNMSM - Fondo Editorial.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

2004 Ley N.º 28296. Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. Lima, 21 de julio. [https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/94/PLAN\\_94\\_LEY%20N%C2%BA%2028296\\_2008.pdf](https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/94/PLAN_94_LEY%20N%C2%BA%2028296_2008.pdf)

DAMMERT, Manuel

2018 "Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima". Revista INVI. Santiago de Chile, volumen 33, número 94, pp. 51-76.

DEZA DE LA VEGA

2018 "La Quinta del Rincón del Prado". Medium. Lima. Consulta: 22 de mayo de 2020. <https://medium.com/@culturaparalima/quinta-del-rinc%C3%B3n-del-prado-3022f02fecc>

EL COMERCIO

2016 "Cercado: incendio destruyó casona El Buque en Barrios Altos". El Comercio. Lima. Consulta: 16 de mayo de 2020. <https://elcomercio.pe/lima/cercado-incendio-destruyo-casona-buque-barrios-altos-244206-noticia/>

GONZALES, Efraín y Juan POZO

2012 "Lima, una ciudad policéntrica. Un análisis a partir de la localización del empleo". Revista Investigaciones Regionales, número 23, pp. 29-52.

HAYAKAWA, José Carlos.

2010 "Restauración en Lima: Pasos y contrapasos". Lima: Universidad de San Martín de Porres, Fondo Editorial, 2010.

LARREA, Alexandra

2020 "Entrevista a Fernando Palazuelo". 9 de julio.

LIMA LA UNICA

2012 "El Buque". Lima la única. Consulta: 22 de mayo de 2020. <http://www.limalaunica.pe/2012/11/el-buque.html>

LOMBARDI, Angela y Patricia MONTUORI.

2014 "El Centro Histórico de Lima entre conservación y uso inadecuado del patrimonio histórico arquitectónico 'menor'". Devenir. Lima, volumen 1, número 2, pp. 97-109. Consulta 27 de abril del 2020. <http://revistas.uni.edu.pe/index.php/devenir/article/view/253/819>

MORE, Valerie

2009 “Eclecticismo contemporáneo peruano: los años sesenta”. COOPER, Frederick. El arquitecto y su obra. Lima: Agencia Española de Cooperación Internacional, Universidad Ricardo Palma, pp. 49.

PINO, Karla y Sofia TOKUMURA

2017 “Centro comunitario y de educación técnica restauración y obra nueva en la quinta del Rincón del Prado (Barrios Altos –Lima)”. Tesis para optar el título de arquitecto. Lima: Universidad Ricardo Palma, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

PLATAFORMA GLR

2011 “El ocaso de Santa Elisa”. La Republica. Lima. Consulta: 30 de mayo de 2020.  
<https://larepublica.pe/archivo/556907-el-ocaso-de-santa-elisa/>

PROLIMA – MUNICIPALIDAD DE LIMA

2018 II Diagnostico del Centro Histórico. Lima. Consulta: 30 de mayo de 2020.

SAHADY, Antonio y Felipe GALLARDO

2004 “Centros históricos: el auténtico ADN de las ciudades”. Revista INVI. Santiago de Chile, volumen 19, número 51, pp. 9-30.

**Número de palabras: 6004**

