

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**La transformación urbana de Miraflores:**  
El caso del Malecón de la Reserva a finales del siglo XX hasta la  
actualidad

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

**AUTOR**

Valeria Rose Namuche Vega

**CÓDIGO**

20152919

**ASESOR:**

Víctor Ramiro Mejía Ticona  
Elio Miguel Martuccelli Casanova

Lima, enero, 2022

## La transformación urbana de Miraflores

El caso del Malecón de la Reserva a finales del siglo XX hasta la actualidad<sup>1</sup>

Valeria Rose Namuche Vega<sup>2</sup>

---

### Resumen

Las transformaciones urbanas a través de la historia han sido determinantes para entender la configuración de la nueva imagen de la ciudad y, asimismo, la proyección a su posterior desarrollo y el impacto que genera entre sus habitantes. Los procesos de modernización y urbanización desde finales del siglo XX han modificado nuestras dinámicas sociales en el territorio a través de proyectos de gran escala con nuevas tendencias y cambios de uso del suelo. En el distrito limeño de Miraflores, caracterizado por la mayor atracción turística de la capital y por su particular cercanía al mar, se localiza el Malecón de la Reserva, el cual se ha convertido en la actualidad en una nueva centralidad de la capital atrayendo cada vez más a turistas, empresas, habitantes, y gran predominancia de inmobiliarias e inversionistas por lo cual se ha desencadenado una tendencia de un proceso acelerado de modernización que se refleja en las diversas infraestructuras. En la presente investigación se busca analizar, explorar e identificar las transformaciones urbanas arquitectónicas del pasado reciente, en la década de los 90', a la actualidad. Por ello, como área de estudio se toma el icónico Malecón de la Reserva, y aborda la comparación y evolución histórica del perfil urbano a través de los 3 edificios hitos más remotos: Centro Comercial Larcomar, JW Hotel Marriott y Hotel Belmond Miraflores Park.

Palabras clave: *Regeneración urbana, análisis histórico, ciudades, entorno urbano, industria hotelera*

### Abstract

Urban transformations throughout history have been decisive in understanding the configuration of the new image of the city and, likewise, the projection of its subsequent development and the impact it has had on its inhabitants. The processes of modernization and urbanization since the late twentieth century have modified our social dynamics in the territory through projects with new trends and changes in land use. In the Lima district of Miraflores characterized by the greatest tourist attraction of the capital and its particular proximity to the sea, is located the Malecon de la Reserva which has now become a new centrality of the capital, attracting more and more tourists, businesses, inhabitants, and a great predominance of real estate, which has triggered a trend of an accelerated process of modernization that is reflected in the various infrastructures. This research seeks to analyze, explore and identify the architectural urban transformations of the recent past, in the 90', to the present. For this reason, the iconic Malecon de la Reserva is taken as the area of study, and the comparison and historical evolution of the urban profile is approached through the 3 most remote landmark buildings: CC Larcomar, JW Hotel Marriott and Hotel Belmond Miraflores Park.

Key words: *Urban renewal, historical analysis, cities, urban environment, hotel industry.*

---

<sup>1</sup> La presente investigación es el resultado del trabajo realizado para el curso de Taller de Investigación ARC232 en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo en la Pontificia Universidad Católica del Perú entre los meses de agosto a diciembre del 2020.

<sup>2</sup> Estudiante de Arquitectura y Urbanismo de noveno ciclo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Practicante preprofesional del Archivo de Arquitectura PUCP (2020).

## ESTRUCTURA PREVIA DE INVESTIGACIÓN

---

### 1. Planteamiento

La presente investigación abordará el tema de la transformación urbana del Malecón de la Reserva ubicado en Miraflores en los últimos 20 años. Se pretende analizar intervenciones de mayor envergadura que se han convertido en hitos urbanos arquitectónicos por su impacto en la ciudad entorno inmediato desde un enfoque histórico, urbano, y comercial.

En las últimas décadas, el distrito de Miraflores se ha consolidado como el tercer distrito más top de Lima. De tal manera, actualmente aborda diferentes usos concentrados en un solo distrito desde la vivienda, oficinas administrativas, comercio, turismo, recreacional.

### 2. Justificación

La presente investigación se enfocará en comprender las consecuencias del entorno circundante e incisivo en el caso del Malecón de la Reserva, un área que se ha transformado desde inicios del presente siglo XXI. A partir de una comparación paralela con el pasado reciente, en el cual la zona se identificaba con residencias de baja densidad a una escala barrial como las casonas y ranchos del siglo XX. De esta manera, el análisis busca evidenciar su relevancia en los cambios que se han dado en los últimos 20 años y que nos configura la ciudad actual en su nueva morfología. Su importancia radica como en la actualidad se ha constituido como una zona icónica de la ciudad para diversos usos, dada su privilegiada ubicación en Lima, la única capital en Latinoamérica que cuenta con malecón. Además, en cuanto a su morfología urbana, que se empezó a consolidar a partir de los años 90 de la modernidad, en la cual se reflejan edificios de inversiones privadas. Estas consideraciones plantean la necesidad de otorgar un documento de investigación que aporte al estudio y análisis del crecimiento urbano del distrito y la ciudad.

### 3. Delimitación

La delimitación espacial de la investigación se encuentra en el Malecón de la Reserva en el distrito de Miraflores, Lima, Perú. Además, se abordará el lapso temporal de las 2 últimas décadas, desde el cual se configuró una nueva espacialidad urbana en 1998 dada la inversión privada de Larcomar, un hito importante a nivel metropolitano que configuró una nueva centralidad en la ciudad. Los casos elegidos por su carácter de hito son los siguientes: CC Larcomar, Hotel Marriott y Hotel Belmond. Los casos de estudio se construyeron a finales del siglo XX por inversiones privadas extranjeras. Estos tuvieron implicancia a nivel barrial, en los 3 casos surgió una negativa a sus construcciones.

### 4. Objetivos

#### *Objetivo general*

Analizar, explorar e identificar las transformaciones urbanas arquitectónicas, a partir de las intervenciones 3 hitos (C.C. Larcomar, Hotel Marriott y Hotel Belmond), en el Malecón de la Reserva en los últimos 20 años.

## Objetivos específicos

- Contrastar el cambio del perfil urbano del pasado reciente, en la década de los 90, a la actualidad.
- Evaluar la relación existente entre los hitos urbanos y su envergadura en su entorno inmediato.
- Contextualizar la formación y evolución del Malecón de la Reserva en el plan de la Costa Verde desde una perspectiva urbana territorial.
- Analizar los usos actuales de los 3 objetos de estudio, desde una perspectiva arquitectónica, y su impacto social, turístico y comercial.

## 5. Estado de la cuestión

El presente estado de la cuestión se enfocará principalmente en fuentes que aborden temas de transformaciones urbanas, fuentes teóricas de procesos de transformación de la ciudad, fuentes históricas del lugar. Además, un análisis en sus impactos en el entorno inmediato utilizando fuentes locales en el contexto en Lima. No obstante, también se considera necesario fuentes de casos de transformaciones urbanas y su impacto ante intervenciones arquitectónicas de manera global, de tal manera, se ampliará una mayor visión para el análisis.

En primer lugar, uno de ellos, en el ámbito local, una buena fuente de referencia es "*Espacios públicos, Gestión y renovación urbana en Lima. Procesos e impactos*" en la revista de ciudad, urbanismo y paisaje: *Urbes*, de la autora Carla Herrera Velarde (2005). En su desarrollo se dirige a analizar los objetivos y las consecuencias socioculturales en intervenciones en plazas, parques, alamedas, durante las últimas 2 décadas. Las intervenciones más significativas durante este período establecido en el estudio han sido consideradas en 3 distritos: Cercado de Lima, Miraflores y Villa el Salvador. Para la investigación se abordó cada una de las intervenciones desde un enfoque en la gestión del proyecto, modo de intervención y percepción de los usuarios. Una de estas primeras intervenciones y pioneras en intervenciones urbanas a escala metropolitana fue el parque Kennedy en 1990 que implicó un cambio sustancial evocado hacia el comercio en la zona, además cambió el patrón de mobiliarios urbanos, e implicó la adecuación del espacio conectado con ejes peatonales, cambios de fachadas. De esta manera, ello trajo como resultado a constituirse como un nuevo referente arquitectónico que impacta tanto a nivel barrial, distrital y metropolitano.

Continuando en el ámbito del distrito de Miraflores, el texto también es un buen referente que aportará a la investigación al tratar la intervención de manera puntual del Parque Salazar, y cómo surgió la idea de proyecto de considerarlo como un área a intervenir y ubicar un centro de entretenimiento en el acantilado de Miraflores, Larcomar.

En un análisis de transformaciones urbanas a nivel global, "*La transformación de la ciudad: 25 proyectos internacionales de arquitectura urbana a principios del siglo XXI*" de Kenneth Powell y Margarita Kirchner (2000) abordan intervenciones arquitectónicas de gran envergadura en barrios 'degradados', y se acerca a ellos a partir de la regeneración urbana, los transportes y desarrollo cultural. Sin embargo, al mencionar varias intervenciones, se enfoca principalmente a otorgarnos una visión superficial del impacto positivo de estas con una limitada profundización en cada una, recuperando características de la forma y paisaje auténtico.

Como parte del desarrollo histórico, en *Miraflores: Historia y Futuro*, por la Municipalidad de Miraflores (2011) diversos autores nos cuentan a manera precisa sucesos claves para

entender el proceso de desarrollo del distrito respecto a lo acontecido a finales del siglo XX. Desde los sucesos históricos que propiciaron ciertas intervenciones como el Parque Salazar, a lo que hoy conocemos Larcomar. Además del contexto de la transición de casonas a edificios modernos.

Por último, Kevin Lynch es un clásico necesario para el entendimiento de la modificación del nuevo perfil urbano, y, así, la nueva imagen de la ciudad, y la calidad de esta. Se entiende a tal imagen como un proceso conjunto entre el observador y el entorno, a través de su enfoque de entender la ciudad, se analizará el perfil urbano de los 3 casos de estudio.

## **6. Marco de referencia**

### **6.1. Marco Histórico-Geográfico**

Un cambio importante a la consolidación de la modernidad en Miraflores se dio a inicios del siglo XX, con la apertura de la avenida Leguía (actualmente conocida como av. Arequipa), el cual conecta el distrito con el centro de la ciudad.

En los años sesenta, Miraflores crecía rápidamente con la construcción de las obras de la Vía Expresa, y el proyecto del Circuito de Playas de la Costa Verde. Sin embargo, es a finales del siglo XX, en la década de los noventa, que se hace aún más notorio el proceso de modernización en Lima, y, por ende, también en Miraflores.

Las grandes empresas comienzan a albergar a sus oficinas principales en el distrito, así como también se vuelve en el lugar preferido de las embajadas, consulados y sedes de organismos internacionales. (Municipalidad de Miraflores 2011: 65).

A partir de ello se comenzó a densificar el Malecón de la Reserva de Miraflores. En este se encuentran diversos parques tales como el parque del amor, parque Letonia, parque Salazar, parque Intihuatana y el parque Domodossola. Si nos remontamos a su historia, este fue diseñado por el arquitecto peruano Augusto Benavides Diez Canseco, a escala general también fue autor del diseño del Malecón de Miraflores.

Uno de estos parques, de relevancia en la presente investigación, el parque Salazar, ubicado al final de la avenida Larco, era un espacio con carácter vecinal hasta finales del siglo XX. Debido a su favorecedora ubicación, y conectada hacia el Centro Histórico de la ciudad de Lima, posee una mayor jerarquía urbana, la cual llevó a la empresa Larco Mar proponer una idea de proyecto que cambiaría completamente el contexto y su carácter dado. En un principio, existió un rechazo hacia tal ejecución de obra en la zona por parte de los vecinos, ya que directamente implicaba la pérdida del carácter vecinal del lugar.

Consecuentemente a la construcción de Larcomar, y una visión a futuro hacia un carácter turístico del lugar que se iba formando, se erige frente a este el hotel JW Marriott, donde antes de su construcción el territorio era una mansión, propiedad de la familia Aparicio.

## **7. Base conceptual**

- **Área de influencia:**  
También llamado como área de atracción, es definido como 'delimitación de territorio que gravita bien para afuera sobre un determinado centro o lugar central'. Espacio donde los habitantes sienten atracción en el área inmediata de un lugar central.
- **Perfil urbano**

En términos generales, el perfil urbano se define como una nueva estructura en la figura de la calle que lo conforman sus fachadas y generan una nueva imagen a la ciudad.

- **Hitos urbanos:**  
Según Lynch, los hitos urbanos son claves de identidad que se caracterizan físicamente por su singularidad, lo cual, en el contexto dado, lo vuelve memorable. Estos elementos también funcionan en el espacio urbano como orientación. Se pueden ubicar a manera de escalas: barrial, distrital y metropolitanos.
- **Forma Urbana**  
Según Capel, durante mucho tiempo, la definición de la forma urbana pudo verse delimitada a la evolución del plano y la clasificación de las distintas formas de estos. La conformación de estas se puede ver asociada a la evolución de la ciudad, como resultante de la inserción de tipologías edificatorias con una intención predefinida, cierto sentido y orientación debido a las condiciones físicas del lugar, fruto del tejido urbano.
- **Morfología urbana**  
Según Capel, esta se constituye como un método racional que interpreta y describe el espacio urbano con sus transformaciones y características dadas. Además, la morfología urbana pone énfasis en la evolución y la continuidad de la forma urbana del lugar a través del paisaje y de los elementos conformados en el tejido urbano.
- **Tejido urbano**  
Según Capel, el tejido urbano puede entenderse como la estructura base de la ciudad o solo una parte de ella, refiriéndose a la vialidad o a la delimitación marcada por las manzanas, la cual es resultado de un conjunto de decisiones y operación sobre la base establecida, o también llamada *trama urbana*, tomando en cuenta su ubicación, volumen, alturas, entre otros.
- **Turismo**  
Cosme, en *Arquitectos 29: 'Arquitectura y turismo'*, hace una precisión acerca de este último definiéndolo desde lo más clásico como el que implica un desplazamiento por razones ocio, descanso o entretenimiento hacia lugares o destinos de interés de manera temporal y, asimismo, con ello genera consumo.
- **Zonificación**  
En *La morfología de las ciudades*, Capel establece a la zonificación como la operación que se realiza sobre un plano urbano con el fin de asignar, en base a un lugar dado, una función. Además, teniendo como base las diferentes actividades humanas que requieren un lugar determinado para tal acción. Esta forma de distribución y organización del territorio que se fija en la distribución geográfica del espacio se puede entender, por ejemplo, en los espacios particulares como: zonas industriales, comerciales, portuarios, residenciales u zonas destinadas al espacio público.
- **Transformación urbana**  
Se puede entender como la ejecución de grandes proyectos o diseños que generan cambios sustanciales generales de gran alcance en el conjunto de la ciudad, como intervenciones propias ya establecidas en el carácter de un lugar otorgado. Según Amado, en los últimos 15 años, este proceso se ha visto exponencialmente multiplicado

en América Latina debido a los procesos de industrialización y transformación que han sucedido posteriormente a los de EE. UU. y Europa occidental.

- Territorio  
Según De La Vega, el territorio es entendido como un espacio geográfico (terrestre, marítimo, aéreo o subterráneo) que se atribuye a un ser individual o a un grupo social donde se desenvuelven procesos naturales y sociales, un proceso de ordenación y apropiación. Este una vez demarcado, se expresan límites mediante lindes y fronteras que son expresamente defendidos en el ámbito social en un continuo proceso de territorialidad.

## Bibliografía consultada

AMADO, Jorge

2016 "Procesos de transformación urbana en áreas centrales. Aportes para el abordaje de la gentrificación en América Latina". *Revista San Gregorio*. Buenos Aires, pp. 114-123.

<http://revista.sangregorio.edu.ec/index.php/REVISTASANGREGORIO/article/view/98>

ASTE, Sebastián

2016 "Edificio de usos mixtos 'Hotel y comunidad jesuita en Miraflores'".

Tesis para optar al título profesional de arquitecto. Lima: Universidad Ricardo Palma.

[http://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/urp/750/aste\\_s.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/urp/750/aste_s.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

CAPEL, Horacio

2002 "La morfología de las ciudades". Barcelona, vol 1. Ediciones del Serbal.

<https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/capel-la-mofologc3ada-de-las-ciudades.-i.-sociedad-cultura-y-paisaje-urbano.pdf>

COSME, Carlos

2017 "Arquitectura y turismo". *Arquitextos*. número 29, pp. 29-38

<http://revistas.urp.edu.pe/index.php/Arquitextos/article/view/954>

DE LA VEGA, Sofía, Guillermo MORALES, Ángeles PIÑEIRO, y Florencio ZOIDO

2013 "Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio".

Barcelona: Editorial Ariel.

<https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2018/05/grupo-audar-diccionario-de-geografia-urbana-urbanismo-y-ordenacion-del-territorio.pdf>

DE PAZ, Maribel

2017 "El parque Salazar: La historia del recodo que habita en las páginas de Vargas Llosa y Ribeyro". *El Comercio*. Lima, 20 de septiembre. Consulta: 23 de septiembre de 2020.

<https://elcomercio.pe/luces/libros/parque-salazar-historia-recodo-habita-paginas-vargas-llosa-ribeyro-noticia-459693-noticia/>

DELGADO, Manuel

- 1999 "El animal público hacia una antropología de los espacios públicos urbanos".  
Barcelona: Anagrama  
<https://es.scribd.com/document/154177923/El-Animal-Publico-Manuel-Delgado-PDF>

DIARIO CORREO

- 2010 "Ernesto Aramburú: Un visionario de Lima". *Diario Correo*. Lima, 11 de mayo.  
Consulta: 26 de septiembre de 2020.  
<https://diariocorreo.pe/peru/ernesto-aramburu-un-visionario-de-lima-145941/>

DODI

- 2013 "*Antigua Mansión de la familia Aparicio en Miraflores, Lima - Perú*". Consulta: 22 de septiembre de 2020.  
<http://mansionaparicio.blogspot.com/>

EL PERUANO

- 2016 "El visionario de la Costa Verde". *El Peruano*. Lima, 3 de enero. Consulta: 27 de septiembre de 2020.  
<http://www.elperuano.pe/noticia-el-visionario-de-costa-verde-37025.aspx>

ESPINOZA, Daniel

- 2017 "*Transformaciones urbanas recientes en ciudades intermedias: hacia un gran Temuco y los impactos desde la morfología urbana en torno a la Avenida Alemania*". Tesis para optar al grado de magíster en urbanismo. Santiago de Chile: Universidad de Chile.  
<http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/151965>

GARCÍA, Emilio

- 2011 "Centros comerciales en el Perú: un fenómeno de explosión". *América economía*.  
Consulta: 25 de septiembre de 2020.  
<https://www.americaeconomia.com/analisis-opinion/centros-comerciales-en-el-peru-un-fenomeno-en-explosion>

GARRIZ, Eduardo y Romina SCHROEDER

- 2016 "Reflexiones sobre los frentes de agua en el contexto de las intervenciones urbanas". *Revista Huellas*. Santa Rosa, número 20, pp. 17-34.  
<https://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas/article/view/1126>

GEHL, Jan

- 2010 "*Ciudades para la gente*". Lima: Ediciones Infinito.

GROMPONE, Romeo

- 1999 "*Las nuevas reglas del juego: transformaciones sociales, culturales y políticas en Lima*". Lima: Instituto de Estudios Peruanos.  
[https://books.google.com.pe/books/about/Las\\_nuevas\\_reglas\\_de\\_juego.html?id=bT8zNTbOZTUC&printsec=frontcover&source=kp\\_read\\_button&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.pe/books/about/Las_nuevas_reglas_de_juego.html?id=bT8zNTbOZTUC&printsec=frontcover&source=kp_read_button&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)



HERRERA, Carla

2005 “Espacios públicos, Gestión y renovación urbana en Lima. Procesos e impacto”.  
*Urbes : revista de ciudad, urbanismo y paisaje*. Lima, año 2, número 2, pp. 171-206.  
<https://docplayer.es/77567424-Espacios-publicos-gestion-y-renovacion-urbana-en-lima-procesos-e-impactos-carla-herrera-velarde.html>

LYNCH, Kevin

1966 “*La imagen de la ciudad*”. Buenos Aires: Infinito  
[https://www.academia.edu/7869348/Kevin\\_Lynch\\_La\\_Imagen\\_de\\_la\\_Ciudad](https://www.academia.edu/7869348/Kevin_Lynch_La_Imagen_de_la_Ciudad)

MARTINEZ, Milovan

2013 “La pérdida de urbanidad. Lima en el boom de los centros comerciales del siglo XXI”.  
*Revista A. Lima*, volumen 7, número 7, pp. 58-68. Consulta: 25 de septiembre del 2020.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/arquitectura/article/view/22309/21575>

MARTUCCELLI, Elio

2000 “*Arquitectura para una ciudad fragmentada: ideas, proyectos y edificios en la Lima del siglo XX*”. Lima: Universidad Ricardo Palma.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

2006 “*Historia de Miraflores: una visión al pasado...*”. Lima, Municipalidad de Miraflores.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

2011 “*Miraflores: Historia y futuro*”. Lima, Municipalidad de Miraflores.

ORREGO, Juan Luis

2009 “El parque Domodossola (Miraflores, Lima)”. En *Blog PUCP*. Consulta: 15 de diciembre de 2020.

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2009/06/17/el-parque-domodossola-miraflores-lima/>

ORREGO, Juan Luis

2013 “Notas sobre la historia del distrito de Miraflores”. En *Blog PUCP*. Consulta: 1 de noviembre de 2020.

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2013/01/23/notas-sobre-la-historia-del-distrito-de-miraflores/>

PERÚ 21

2016 “Lo que no sabías sobre Larcomar, el centro comercial de Miraflores”. *Perú 21*. Lima, 17 de noviembre. Consulta: 26 de septiembre de 2020.

<https://peru21.pe/lima/sabias-larcomar-centro-comercial-miraflores-fotos-233511-noticia/>

POWELL, Kenneth y Margarita KIRCHNER

2000 “*La transformación de la ciudad: 25 proyectos internacionales de arquitectura urbana a principios del siglo XXI*”. Barcelona: Blume.

REYES, Roberto

2017 “Turismo y arquitectura”. *Arquitextos*. número 29, pp. 9-15.  
<http://revistas.urp.edu.pe/index.php/Arquitextos/article/view/953>

RIVERA, Edgardo

2006 “*Los balnearios de Lima antología: Miraflores, Barranco, Chorrillos*”. Lima: Humberto Damonte Larrain

RODRIGUEZ-TARDUCHY, Maria José

2011 “*Forma y ciudad: En los límites de la arquitectura y el urbanismo*”. Madrid: Cinter Divulgación Técnica.

RODRIGUEZ, Fabio

2015 “Al filo del acantilado: El debate en torno a las intervenciones en la Costa Verde de Lima”. En *Archdaily*. Consulta: 26 de septiembre de 2020.  
<https://www.archdaily.pe/pe/776396/al-filo-del-acantilado-el-debate-en-torno-a-las-intervenciones-en-la-costa-verde-de-lima>

VEGA CENTENO, Pablo

2006 “El espacio público, la movilidad y la revalorización de la ciudad”. *Cuadernos: Arquitectura y ciudad*. Lima, número 3.  
[http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/28681/espacio\\_publico.pdf?sequence=3&isAllowed=y](http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/28681/espacio_publico.pdf?sequence=3&isAllowed=y)

VEGA CENTENO, Pablo

2017 “La dimensión de las centralidades de Lima Norte: cambios y permanencias en la estructura metropolitana”. *EURE*. Lima, volumen 43, número 129, pp. 5-25  
<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v43n129/art01.pdf>

## La transformación urbana de Miraflores

El caso del Malecón de la Reserva a finales del siglo XX hasta la actualidad

---

### Contexto histórico de Miraflores a finales del siglo XX

El distrito de Miraflores se encuentra ubicado en la parte centro-sur de la ciudad metropolitana de Lima. Sus límites políticos son los siguientes: por el norte con los distritos de Surquillo y San Isidro; por el este con Surquillo y Santiago de Surco; por el sur con Barranco y por el oeste con el océano pacífico en la Costa Verde. Esta cercanía al litoral limeño es una de las razones por la cual hoy en día se convierte en el distrito con mayor atracción turística de la capital peruana. Si nos remontamos a la historia política del distrito de Miraflores, fue oficialmente fundado el 2 de enero de 1857 con una superficie de 9,62 kilómetros cuadrados contando con una superficie de mar territorial de 200 millas y, además, una densidad poblacional de 8843 hab/km<sup>2</sup> (respecto al año 2020), lo cual es considerada alta respecto al Perú.

La expansión urbana en Miraflores, que propició un gran cambio de modernidad del distrito, se dio a inicios del siglo XX con la apertura de la avenida Leguía (actualmente conocida como av. Arequipa), inaugurada en 1921 en conmemoración del centenario de la Independencia y eje conector del distrito con el centro de la ciudad de Lima. De tal manera, se atrajo nuevos propietarios que comenzaron a densificar la zona, los cuales eran en su mayoría ciudadanos con poder adquisitivo.

Décadas anteriores a esta modernidad, Miraflores se constituía por un paisaje urbano pintoresco constituido de casonas y ranchos distribuidos sin alguna trama urbana determinante. Sus ranchos se construían al gusto de sus dueños, aunque luego buscarían una cercanía a las primeras vías y a los equipamientos. (Municipalidad de Miraflores 2011: 37). Además, estos eran albergados por las fastuosas familias correspondientes en épocas de verano.

En los años sesenta, Miraflores siguió creciendo rápidamente con la construcción de las obras de la Vía Expresa, inaugurada en 1969, y el proyecto del Circuito de Playas de la Costa Verde, proyecto promocionado por el alcalde Ernesto Aramburú. Sin embargo, es a finales del siglo XX, en la década de los noventa, que se hace aún más notorio el proceso de modernización en Lima, y, por ende, también en Miraflores. Como menciona Martuccelli en su libro *Arquitectura para una ciudad fragmentada: ideas, proyectos y edificios en la Lima del siglo XX* (2000), algunos países como Perú en la década de los noventa se vivió un proceso acelerado de modernización y ello se reflejaba en la capital limeña. “Se vive aquí una aparente calma con algo más de trabajo, acompañada de un cierto entusiasmo y bastante frivolidad, lo que hace aparecer nuevos y grandes edificios como propios de la época. Inversiones privadas, nacionales y extranjeras, han venido a cambiar en los noventa el paisaje urbano de la ciudad, interesados en especular, por lo menos en sus sectores más acomodados y comerciales” (Martuccelli 2000: 253). Se iba reflejando un fuerte interés en un cambio en nuestra dinámica urbana en Lima sumado a los nuevos centros comerciales y el boom de estos mismos que se aproximaba.

Cada vez de forma más acelerada, la población de lo que se dio en llamar la ‘Gran Lima’ creció en las áreas residenciales del sur, Miraflores estuvo a la cabeza, pues no solo aumenta el número de viviendas, las casonas se convierten en edificios, sino también aumenta su área comercial. Las grandes empresas comienzan a albergar a sus oficinas principales en el distrito,

así como también se vuelve en el lugar preferido de las embajadas, consulados y sedes de organismos internacionales. (Municipalidad de Miraflores 2011: 65).

Aunque hoy en día aún podemos apreciar parte de nuestra historia arquitectónica a través de las casonas y ranchos en una caminata por Miraflores, es notable cómo se va expandiendo su desaparición por los nuevos usos comerciales añadidos al espacio, lo cual implica también la superposición de edificios modernos, predominando inversiones privadas de inmobiliarias. Ante ello, resulta interesante la postura reciente que ha tomado la Municipalidad de Miraflores mediante el Programa de Protección a las casonas de Miraflores, en la cual busca protegerlas preservando la memoria e identidad del distrito.

### **Transformaciones urbanas en el Malecón de la Reserva, Miraflores**

Es evidente que la modernidad ha traído consigo, inevitablemente, la transformación urbana del paisaje pintoresco de Miraflores que existía en décadas anteriores. A lo largo de los años, se ha establecido como una zona icónica de la ciudad de Lima, la cual es conocida por ser la única capital de Sudamérica con vista al mar. En particular, el interés ha predominado hacia el malecón, específicamente hacia el Malecón de la Reserva por crear una mayor sinergia entre el paisaje y el mar. El crecimiento urbano del Malecón de la Reserva se comienza a gestar paulatinamente desde 1930 mediante, como ya se mencionó, entre casonas y ranchos, junto a otros malecones como "Armendáriz". (Municipalidad de Miraflores 2006: 40). Hoy en día los nuevos usos de suelo han generado una gran atracción turística, potenciando el comercio, inversiones hoteleras, y generando una nueva imagen de la ciudad.

Precedentemente a la transformación del perfil urbano en el Malecón de la Reserva, es conveniente mencionar uno de los primeros cambios más significativos que impactó urbanísticamente a Miraflores a nivel metropolitano: la reestructuración en 1992 del Parque Central de Miraflores, o comúnmente llamado parque Kennedy. Como menciona Carla Herrera, el proyecto se constituyó a partir de una orden por el alcalde Andrade de cercar el parque debido a que era considerado peligroso por albergar drogadictos. El nuevo proyecto propuso integrar el Parque Kennedy y el Parque 7 de junio, y, de esta manera, configurar una nueva unidad de parque. Además, adecuar el área utilizada hacia el comercio artesanal; asimismo, se transformó la plaza interior conectando con los ejes peatonales, también del mejoramiento de las fachadas. Todo ello implicó un cambio sustancial del comercio de la zona. De esta manera la regeneración aportó a la mejora de la imagen del parque (Herrera 2005: 182). El parque se conectaría luego de 5 años, mediante la av. José Larco, con una nueva regeneración urbana, Larcomar, una inversión privada. El proyecto surgió de una búsqueda de crear un remate funcional a la av. Larco, por su importante conexión con el Centro Histórico de la ciudad. (Herrera 2005: 187). Siendo esta transformación una de las más importantes de Lima, y la más importante del distrito de Miraflores, se transformó un espacio de carácter vecinal: el Parque Salazar.

En este sentido, diversos autores en *Miraflores: Historia y Futuro*, nos cuentan a manera precisa sucesos claves para entender el proceso de desarrollo del distrito. Martuccelli, respecto a lo acontecido a finales del siglo XX, menciona: "En Miraflores se vuelve a construir y más que antes, pero no necesariamente mejor. Miraflores sufre y se destruyen casonas para levantar almacenes con una arquitectura corporativa de poco valor estético para el distrito". (2011: 138). En la última década del siglo XX, estos edificios modernos se acentúan emplazándose en el

borde costero superior con vista hacia el mar. De esta manera, se constituye una nueva imagen de Lima hacia la fachada Este.

Por otro lado, Kevin Lynch es un clásico necesario para el entendimiento de la modificación del nuevo perfil urbano, y, así, la nueva imagen de la ciudad, y la calidad de esta. Se entiende a tal imagen como un proceso conjunto entre el observador y el entorno. “La imagen desarrollada en esta forma, limita y acentúa ahora lo que se ve, en tanto que la imagen en sí misma es contrastada con la percepción filtrada”. (1996: 15).

Finalmente, desde una perspectiva exterior, Kenneth Powell y Margarita Kirchner recopilan 25 proyectos internacionales importantes que dan lugar a la transformación de la ciudad. Desde ello, se abordan transformaciones y las consecuencias que ha generado en cuanto a su desarrollo cultural, económico, urbano, y también en el paisaje. Sin embargo, expresan lo siguiente: “La arquitectura urbana no contempla las apariencias, sino la sustancia, la interacción absoluta entre estética, política y economía”. (2000: 16).

Desde ello, el tema planteado en la investigación ha sido aproximado desde enfoques variados, principalmente en fuentes que abordan las transformaciones urbanas, comercio, turismo, historia, y teoría. Asimismo, fuentes locales de casos de transformaciones urbanas, y también considerando fuentes a nivel global que abarcan también casos de renovación urbana y su impacto ante intervenciones arquitectónicas.

Los casos más remotos considerados, en el Malecón de la Reserva, como hitos urbanos en la zona, razón por la cual se eligieron estos proyectos, son los siguientes: Centro Comercial Larcomar, JW Marriott y Hotel Belmond Miraflores Park. Además, nos damos cuenta que los tres casos han sido erigidos por la inversión privada, tal como se mencionó en la sección anterior este denominador común en la última década del siglo XX.

### **El proyecto de Larcomar: una nueva centralidad en Lima**

A finales del siglo XX, Lima vivía un proceso de reestructuración urbana y además un crecimiento demográfico acelerado de las décadas anteriores desde 1940. Tal como menciona Martuccelli, en esta época se generó una atracción por ocupar el malecón por edificaciones, y así la ciudad se iba constituyendo, en los distritos del Sur, con una nueva fachada al mar. (2000: 253).

Uno de los proyectos fue Larcomar, obra del arquitecto Eduardo Figari Gold y construido entre 1996 y 1998. El proyecto se emplaza en un punto estratégico de una importante vía de Lima, la avenida José Larco, rematando en el Malecón de la Reserva de Miraflores con una agradable vista al océano Pacífico, esta avenida posee gran relevancia debido a su carácter de eje conector con el Centro Histórico de Lima.

Antes de erigirse el moderno centro comercial que hoy conocemos, su ubicación anteriormente comprendía un espacio público activo a nivel distrital: el Parque Salazar, inaugurado en 1953, nombrado así en homenaje a un héroe nacional de la aviación, Alfredo Salazar Southwell. Este parque mantenía tradicionalmente una vida barrial mirafloresina donde se ubicaba la Concha Acústica, un auditorio al aire libre en el cual se presentaban grupos de música, teatro, danza; anteriormente de la construcción de esta, el espacio era utilizado como pista de patinaje. La

arquitectura alrededor del parque estaba conformada por algunas casas villa, ranchos y casonas de 2 o 3 pisos como máximo, tal como se puede observar en la Figura 1.

“Respecto a los famosos ranchos miraflores, que nos quedan muy pocos, Héctor Velarde comentaba hace algunos años: Como monumento histórico-artístico Miraflores no presenta sino algunas residencias de su época romántica, caracterizadas por las finezas de sus líneas y su espíritu campestre; pórticos centrales y esbeltas columnillas de madera con cuerpos laterales simétricos, cerrados y de ligeras proporciones”. (Orrego 2013). Y también eran mencionados en las páginas de García Bryce: “La simetría de los ranchos de Chorrillos y de los posteriores ranchos de Barranco y Miraflores, la estructura tripartita y porticada de sus fachadas, la claridad de su volumetría y el clasicismo de sus detalles son manifestaciones de una cierta influencia palladiana..”. (1967: 50)

La obra de Larcomar estuvo a cargo entre el municipio y la empresa privada; sin embargo, en un principio los vecinos de la zona del distrito se oponían a tal ejecución mediante protestas, debido a que esta transformación cambiaría el sentido de barrio por la envergadura del proyecto y se interpondría en el mismo Parque Salazar. Al respecto, se generó un debate que propició a las juntas vecinales y asociaciones.

En cuanto a su diseño y construcción, fue muy pertinente con su ubicación. Se tomó en cuenta el reglamento existente de la Costa Verde, específicamente en no levantar cualquier tipo de edificación por encima del nivel la superficie del malecón. (Revista Escala 2006: 56).

Como se puede analizar en un contraste la Figura 1 y Figura 2, Larcomar preservó el diseño del parque, tomando la forma semienterrada para el centro de entretenimiento, así también la proyección en la parte superior con área verde, entre islas y caminos.

Es importante también señalar los cambios de zonificación y uso de suelo que generó su construcción, así como el desarrollo comercial que potencia este foco de atención en la ciudad. Se cambió el estilo de vida y de las personas; sin embargo, el proyecto fue pensado de tal manera que no arrebate esa parte activa que ya existía en el Parque Salazar. A pesar de estar enfocado a lo comercial y a un fuerte consumo, este espacio entre islas, como ya se mencionó anteriormente, mantiene esta vida llena de actividades, ya no solo barrial.



Figura 1: Vista aérea Parque Salazar en 1949

Fuente: Libro *Miraflores: 150 años de historia*. Municipalidad de Miraflores. El Comercio.



Figura 2: Vista aérea Larcomar en 2016  
Fuente: Sitio web TripAdvisor

Hoy en la actualidad, Larcomar es un hito a nivel metropolitano, y ha ido evolucionando en su entorno inmediato. Tal como menciona Powell en su libro *La transformación de la ciudad: 25 proyectos internacionales de arquitectura urbana a principios del siglo XXI* (2000), si ubicamos un nuevo proyecto importante en escala en barrios de bajo impacto se puede convertir en una forma que prueba hacia la atracción de nuevas inversiones tanto a escala barrial como metropolitana. De esta manera, proponer un edificio u proyecto público, de inversión privada o pública se puede considerar una forma de éxito en lo económico, social, y urbano, en términos de regeneración urbana. Aunque Kenneth Powell suele referirse mayoritariamente a transformaciones urbanas en barrios degradados, tal como los llama, también se adapta a Miraflores. Todo ello mencionado permitía que esta nueva centralidad transforme positivamente la ciudad moderna hacia un desarrollo comercial, y posteriormente una atracción turística.

Su desarrollo turístico ha sido trascendental en la capital. Según el presidente de la Cámara Nacional de Turismo, el CC Larcomar recibe más turistas que uno de nuestros destinos favoritos: Machu Picchu. “Solo Larcomar recibe anualmente casi un millón de turistas extranjeros, en comparación con Macchu Picchu que solo recibe 630 mil”. (Publimetro 2012).

### **El hotel Marriott y un nuevo sentido del perfil urbano de Miraflores**

En 1998, cuando se culmina la primera etapa del centro de entretenimiento Larcomar, coincidentemente se empezó la construcción de JW Marriott en Lima diseñado por la firma internacional Arquitectónica de origen norteamericano.

Si ya se consolidaba e inauguraba una nueva centralidad moderna con carácter comercial al sur de Lima, Larcomar, el Hotel JW Marriott de 5 estrellas sería el primer vestigio de transformación en el perfil urbano en el Malecón de la Reserva.

Pero, precedentemente a ello, ¿qué se ubicaba en este terreno anteriormente? Como se mencionó en líneas anteriores, en el barrio existían casonas, casas villa, ranchos y algunas haciendas. En este terreno en esquina en la intersección de la avenida José Larco y el Malecón de la Reserva, se ubicaba la casona de la familia Aparicio-Porta, dueños de la hacienda Armendáriz. Construida en 1935, la casona fue demolida aproximadamente en el año 1970. (Dodi 2013).

La casona se puede observar en la Figura 3, considerada también como mansión. Notemos su presencia mayor a las del entorno, con un frontis principal con una entrada en arco, una volumetría sedimentada que muestra estratificación social al interior. Aparentemente, por las tejas, balcones, paredes en blanco y portada ornamental, una especie de neocolonial y neorrenacentista.



Figura 3: Casona de la familia Aparicio-Porta en 1953 antes de la construcción del hotel Marriott  
Fuente: Revista En Lima

A la inversa, alrededor de 50 años después, el proyecto ambicioso del hotel Marriott, modificaría el perfil urbano de la ciudad, contaría con de 24 pisos que consta formalmente de dos torres, al lado izquierdo una de oficinas y al lado derecho el hotel. Además, un programa de usos mixtos que alberga 300 habitaciones, gimnasio, restaurantes, sala de conferencias, piscina, sería de este crecimiento vertical que iba cambiando la imagen de la fachada en la ciudad.

Este se presentaría como un importante impulso hacia el crecimiento vertical de la urbanización, dónde la ubicación privilegiada, al contar con un frente marítimo, se vería como una oportunidad para nuevos proyectos de inversores e inmobiliarias. Tal como podemos observar en la figura 2, la aparición de residencias de gran altura, alrededor de 17 a 20 pisos. Algunas edificaciones como el Club Social de Miraflores han mantenido su escala de 4 pisos. Este cambio en dos décadas en la ciudad representa esta voluntad del crecimiento vertical concentrado en las edificaciones del malecón de la reserva, tal como se puede mostrar en la Figura 4.





Figura 4: Perfil urbano actual Malecón de la Reserva  
Fuente: Elaboración propia

Como se puede observar en la Figura 4, el nuevo perfil urbano actual en el Malecón de la Reserva ha crecido verticalmente, instalándose alrededor del hotel Marriott, nuevos edificios de departamentos de 16, 17, y 8 pisos.

Resulta particular las edificaciones que han mantenido su escala al transcurrir el tiempo desde el siglo anterior, tal como el Club Social de Miraflores, del año 1936. Asimismo, curiosamente, nos llama la atención la vivienda, de aparente estilo neoclásico, ubicada en la esquina entre la avenida José Larco y el Malecón de la Reserva. Siendo hoy la única vivienda diferente de la imagen de este tramo de la ciudad, esta se mantiene con la escala en la que fue construida en el año de 1938.

En su ingreso una pequeña reja de color rojo hoy sigue siendo habitada por su propietaria Gisela Rotmann. (De Paz 2017). Esta mirafloresina ha vivido todo el proceso esta transformación del Malecón de la Reserva, esta transición urbanística de casonas a la modernidad. Sin embargo, su postura es disconforme frente a este cambio, lo cual no le resulta agradable vivir ahí, contradictorio a que los inversionistas e inmobiliarias apuestan por una diferente calidad de vida en este sector. Sus razones las ha manifestado en el noticiero Panorama, una de ellas es la poca paz que tiene debido a la ubicación de su vivienda y la gran cantidad de personas transcurren durante el día por las calles con bullicio y depositan sus desechos al suelo, y hasta su propia vivienda. (Panorama 2013).

Es notable la sinergia creada entre el hotel Marriott y Larcomar que ha impactado positivamente al distrito incrementando el comercio y el turismo.

La distribución en el primer nivel de Marriott y su relación con los edificios aledaños, la relación con el peatón, la vegetación resulta crucial para su funcionamiento, y, asimismo complementar el entendimiento del desarrollo comercial que se adjudica hoy a la zona.



Figura 5: Planta primer nivel Hotel Marriott  
Fuente: Elaboración propia en base a los planos municipales.

El edificio, como ya se mencionó parte de la configuración de una torre de oficinas y un hotel, las cuales se encuentran integradas por un zócalo comercial que incluye tiendas como cafeterías, un casino y una joyería. Además, los accesos son directamente desde la calle. De esta manera, como peatones nos otorga una experiencia más interesante, además de seguridad, con relación al borde urbano del edificio. De acuerdo con ello, se configura un importante ‘borde blando’<sup>1</sup>, sin embargo, según Gehl la relación de esta planta baja y su uso comercial debe ser asociado a la fachada.

“Cuando la planta baja de un edificio está ocupada por un negocio y en los pisos superiores se resuelve colocar viviendas u oficinas, algo que ocurre muchísimas veces, es importante que haya una articulación entre la fachada de la planta baja y el remate del edificio. Esto hace que los paseos sean más cortos e interesantes. Por el contrario, si los frentes se resuelven con una preponderancia de elementos compositivos horizontales, las distancias se sienten más y la caminata se torna más cansadora”. (Gehl 2010: 79).

En el caso del edificio Marriott, la fachada, pese a ser considerada como sostenible, y funcional de acuerdo a su uso, la imagen que le otorga a la ciudad en dirección al mar resulta imponente desde su gran escala y el material utilizado, el cual resulta reflectivo para ciertas horas del día.

<sup>1</sup> Según Jan Gehl, una de las experiencias urbanas son las que surgen a partir del ‘borde blando’, en el cual se encuentran tiendas pegadas una a la par de la otra, con fachadas transparentes y ventanales grandes y cuentan con una oferta cuantiosa y variada de productos. (2010: 79).

## Los cambios temporales en el espacio: Hotel Belmond Miraflores Park

A diferencia de lo que comúnmente pareciera ser el Hotel Marriott uno de los primeros edificios hoteleros modernos de tal escala en erigirse frente al mar en el Malecón de la Reserva.

Algunos años anteriores, en 1995, se gestaba la construcción del Hotel Miraflores Park, de la cadena de Belmond. Este fue uno de los pioneros en instalarse frente al mar.

Se ubica frente al parque Domodossola, cuyo nombre se debe a la pequeña ciudad italiana del mismo nombre. En este parque en 1910, nuestro aviador Jorge Chávez aterrizó allí mortalmente en 1910, entonces llegaron diversas personas de Italia a darle la despedida. (Orrego 2009).

Su construcción se culminó en 1996, sin embargo, no fue sencillo. De acuerdo con el expediente consultado 2207-2204, desde la venta del inmueble que se dio en 1994, no fue fácilmente aceptado por los vecinos de la zona. En realidad, no fue solo un inmueble: lo que hoy en día conocemos como el Hotel Miraflores Park, fue la acumulación de 3 lotes de vivienda de escala residencial. Por ello se comporta de una manera diferente en planta, en forma de L, respecto a los lotes aledaños cuadriláteros del malecón. (Municipalidad de Miraflores: 2004).

En el expediente 2207-2204 consultado, desde diciembre de 1994, los residentes en esta zona del malecón unieron firmas para hacer un llamado a Alberto Andrade, alcalde de Miraflores del año correspondiente. Ello fue inmediatamente después de haber tomado conocimiento de que los inmuebles vendidos estaban siendo planificados por el comprador para un uso de suelo diferente al entorno: la construcción de un hotel. En tanto en estas primeras cartas notariales dirigidas al alcalde se solicitaba evitar otorgar la licencia a la construcción, dado que perjudicaría la naturaleza enteramente residencial de la zona. (2004). Las cartas de protesta persistieron hasta 1996, siendo 330 ciudadanos mirafloresinos firmando estas peticiones. Estas llegaron hasta el presidente de la comisión de desarrollo urbano de la Municipalidad de Lima. Dado ello, por cierto periodo en 1995, se suspendió la licencia de construcción del hotel, trasladando al Municipio Provincial la disposición final. Sin embargo, se consideró factible, dado los certificados de zonificación para la construcción del hotel, y la obra se pudo culminar.

Hoy en día, frente al carácter residencial de poca altura que existía antes de su construcción, se observa un nuevo perfil urbano en constante evolución. (Figura 5).

Por un lado, a la izquierda, se observa la edificación de la Parroquia Nuestra Señora de Fátima de estilo neocolonial, construida por los jesuitas a mediados del siglo XX. Esta mantenía su escala de acuerdo al barrio sin perder la monumentalidad en su fachada.

El hotel, actualmente, no cuenta con estacionamientos en su área de terreno, por lo cual alquilan un espacio como playa de estacionamientos en la Parroquia. Sin embargo, próximamente, este tendrá un nuevo uso como oportunidad de inversión de los propietarios.

“Los jesuitas están buscando la manera de sacarle provecho a esta excelente ubicación, para la cual están planeando dar en concesión la mitad del terreno por un número indeterminado de años para que se construya un hotel y a la vez modernizar sus instalaciones de vivienda, y demás servicios en la otra mitad del terreno”. (Aste 2016: 7).

Por otro lado, a la derecha, en la Figura 5, en dirección hacia el mar, es notable la presencia de edificios residenciales modernos que van creciendo en altura a lo largo del malecón. Respecto a las alturas máximas, el derecho se otorga hasta los 17 pisos hasta el Malecón de la Reserva. (Municipalidad de Lima Metropolitana: 2000). Actualmente las construcciones más relevantes

frente al parque Domodossola son el Hotel Belmond Miraflores Park (11 pisos) y una edificación de departamentos aledaña hacia la calle Los Carolinos (16 pisos).

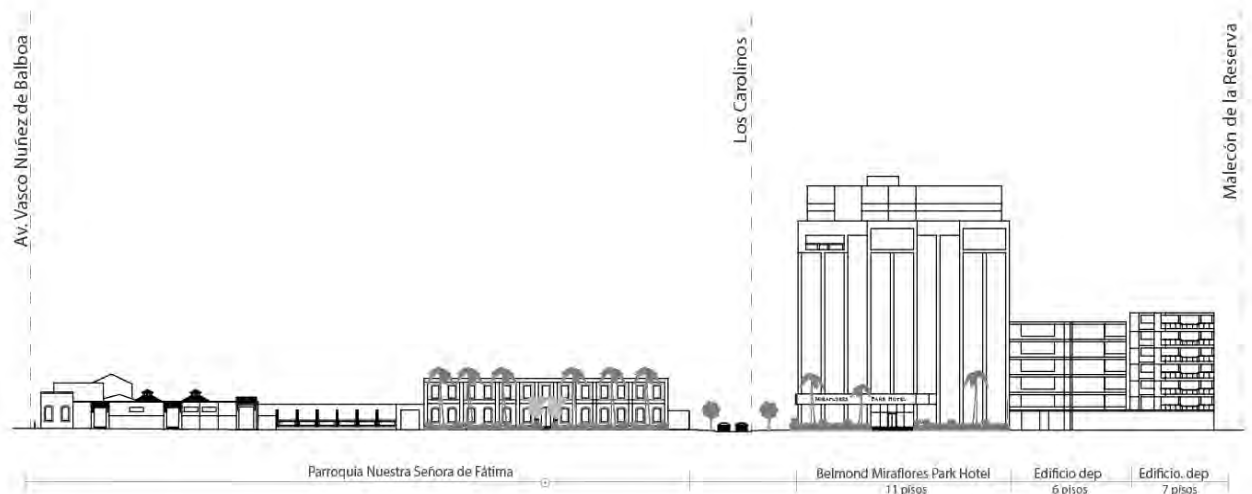


Figura 6: Perfil urbano Malecón de la Reserva frente al parque Domodossola  
Fuente: Elaboración propia

Respecto a la dinámica comercial en la planta baja del hotel, busca integrarse mediante un restaurante ubicado en la planta baja.<sup>2</sup> El acceso a este es independiente del lobby del hotel. Este se da desde la terraza, que se accede desde la calle, o también se puede acceder desde la calle Los Carolinos. Dentro del hotel también se encuentran tiendas en la planta baja, a las cuales se accede desde el lobby.

Por otro lado, desde la parte posterior del edificio, por la calle Las Acacias se encuentra el ingreso de servicio. Esta fachada posterior cambia de escala a 4 pisos, adaptándose a los parámetros establecidos.

La evolución del entorno circundante ha optado por mantener el uso residencial, a pesar de la presencia del hotel. Podemos decir que de casonas unifamiliares, el salto hacia la actualidad se ha dado a mantener este uso, pero hacia el crecimiento vertical.

<sup>2</sup> Ver Figura 7: Planta primer nivel Hotel Belmond Miraflores Park.

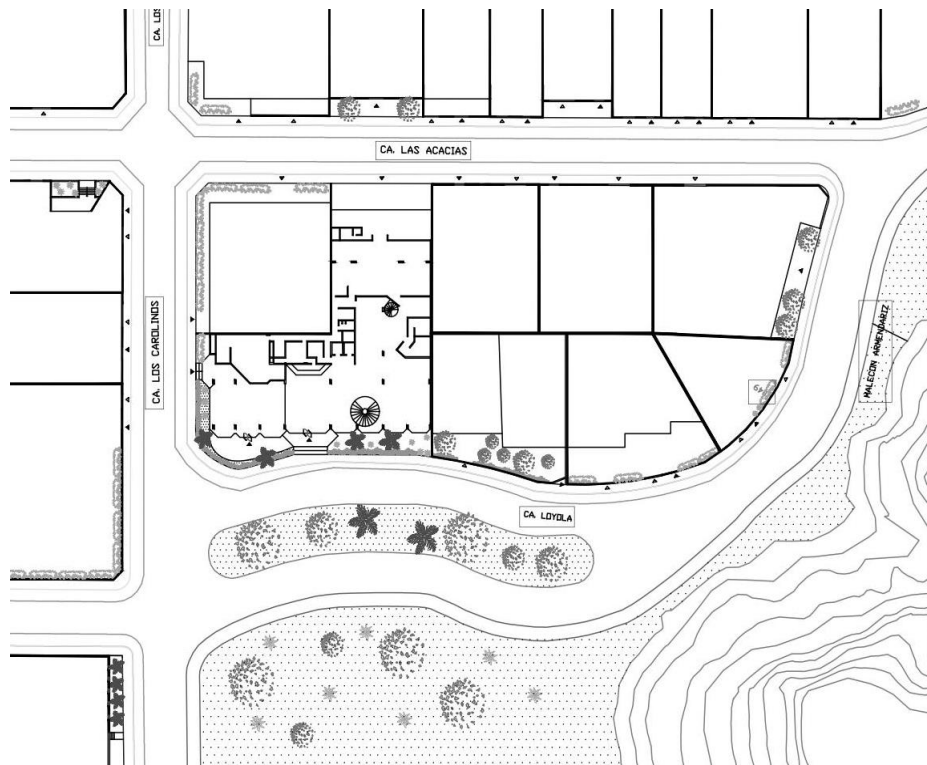


Figura 7: Planta primer nivel Hotel Belmond Miraflores Park  
Fuente: Elaboración propia en base a planos municipales

## Conclusiones

A partir de ello, se considera en estos 3 casos de estudio ciertos factores y similitudes en el proceso de transformación urbana. Por un lado, los 3 edificios son resultado de inversiones privadas, es de conocimiento que, en esta época en el Perú, a finales del siglo XX, la arquitectura fue de gran interés para las firmas internacionales, de esta manera, ella era expresada de acuerdo a una visión en particular, como representar el poder o una bonanza económica. Aquí nos podríamos encontrar en el dilema entre el aporte a la imagen de la ciudad y buscar el mayor beneficio financiero, como las obras privadas de inmobiliarias que se muestran en el contexto.

Por otro lado, un factor importante en el proceso de transformación urbana es entender la relación del edificio, la calle y el entorno circundante, como un solo elemento integrador. El impacto que se gesta debe ser resultado de una visión global, y no individual. En el caso de Larcomar, la visión que prevalecía era integrar la ciudad, el ciudadano y el mar. Por ello, su pertinente construcción bajo el nivel 0, agregado a que es totalmente abierto y toma a su favor el clima de Lima para el diseño. Además, la percepción de mantener esta mirada al mar desde la llegada por la avenida Larco. Mientras que en Marriott y Belmond Miraflores Park, dado su carácter hotelero, ambos fueron pioneros en las respectivas zonas a impulsar el desarrollo vertical al alrededor. Tal como se mencionó en cada uno, buscan integrar al ciudadano mediante el comercio en la planta baja, uno en mayor medida que el otro.

Entonces si transformamos el edificio, consecuentemente transformamos la calle, y de esta manera se genera un impacto en el entorno circundante. Además, una de las consecuencias importantes se refleja en el valor del suelo. En el caso de la presente investigación, desde alrededor del año 2004, el valor m<sup>2</sup> en alquiler de Miraflores se ha más que duplicado, mientras que, en la venta, se ha quintuplicado. (Chuquival 2015). Hoy en día el precio de m<sup>2</sup> sigue incrementándose, siendo el tercer distrito top de Lima.

Por último, es crucial el papel de las transformaciones urbanas, y el rol que cumplen en generar un impacto en la población. Si bien en los 3 casos mencionados, no fue fácilmente aceptado por los vecinos en su principio, el planteamiento del proyecto puede resultar potenciador como el caso de Larcomar. La cuestión es ser parte de este contexto, visualizar desde el ciudadano y diseñar acorde a ello.



## Bibliografía

ASTE, Sebastián

2016 “Edificio de usos mixtos ‘Hotel y comunidad jesuita en Miraflores”. Tesis para optar al título profesional de arquitecto. Lima: Universidad Ricardo Palma.

[http://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/urp/750/aste\\_s.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/urp/750/aste_s.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

DE PAZ, Maribel

2017 “El parque Salazar: La historia del recodo que habita en las páginas de Vargas Llosa y Ribeyro”. *El Comercio*. Lima, 20 de septiembre. Consulta: 23 de septiembre de 2020.

<https://elcomercio.pe/luces/libros/parque-salazar-historia-recodo-habita-paginas-vargas-llosa-ribeyro-noticia-459693-noticia/>

DELGADO, Manuel

1999 “El animal público hacia una antropología de los espacios públicos urbanos.” Barcelona: Anagrama

<https://es.scribd.com/document/154177923/El-Animal-Publico-Manuel-Delgado-PDF>

DIARIO CORREO

2010 “Ernesto Aramburú: Un visionario de Lima”. *Diario Correo*. Lima, 11 de mayo. Consulta: 26 de septiembre de 2020.

<https://diariocorreo.pe/peru/ernesto-aramburu-un-visionario-de-lima-145941/>

DODI

2013 “Antigua Mansión de la familia Aparicio en Miraflores, Lima - Perú”. Consulta: 22 de septiembre de 2020.

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

EL PERUANO

2016 “El visionario de la Costa Verde”. *El Peruano*. Lima, 3 de enero. Consulta: 27 de septiembre de 2020.

<http://www.elperuano.pe/noticia-el-visionario-de-costa-verde-37025.aspx>

GARCÍA, Emilio

2011 “Centros comerciales en el Perú: un fenómeno de explosión”. *América economía*. Consulta: 25 de septiembre de 2020.

<https://www.americaeconomia.com/analisis-opinion/centros-comerciales-en-el-peru-un-fenomeno-en-explosion>

GARCÍA BRYCE, José

1967 "Arquitectura en Lima, 1800-1900" : *Revista Amaru*. Universidad Nacional de Ingeniería. Lima, número 3. pp. 45-56.

GEHL, Jan

2010 "*Ciudades para la gente*". Lima: Ediciones Infinito.

HERRERA, Carla

2005 "Espacios públicos, Gestión y renovación urbana en Lima. Procesos e impacto". *Urbes : revista de ciudad, urbanismo y paisaje*. Lima, año 2, número 2, pp. 171-206.

<https://docplayer.es/77567424-Espacios-publicos-gestion-y-renovacion-urbana-en-lima-procesos-e-impactos-carla-herrera-velarde.html>

LYNCH, Kevin

1966 "*La imagen de la ciudad*". Buenos Aires: Infinito

[https://www.academia.edu/7869348/Kevin\\_Lynch\\_La\\_Imagen\\_de\\_la\\_Ciudad](https://www.academia.edu/7869348/Kevin_Lynch_La_Imagen_de_la_Ciudad)

MARTUCCELLI, Elio

2000 "*Arquitectura para una ciudad fragmentada: ideas, proyectos y edificios en la Lima del siglo XX*". Lima: Universidad Ricardo Palma.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

2004 *Expediente N° 2207-2004*. Lima. Perú.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

2006 *Plano de altura de zonificación del distrito de Miraflores*. Lima: Municipalidad Metropolitana de Lima. Consulta: 14 de diciembre.

<https://www.ipdu.pe/ordenanzasyplanos/miraflores/miraflores-planol.pdf>

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

1954 Revista municipal de Miraflores: órgano del Consejo Distrital. Lima, pp. 23-54.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

2006 "*Historia de Miraflores: una visión al pasado...*". Lima, Municipalidad de Miraflores.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

2011 "*Miraflores: Historia y futuro*". Lima, Municipalidad de Miraflores.

ORREGO, Juan Luis

2009 "El parque Domodossola (Miraflores, Lima)". En *Blog PUCP*. Consulta: 15 de diciembre de 2020.



<http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2009/06/17/el-parque-domodossola-miraflores-lima/>

ORREGO, Juan Luis

2013 “Notas sobre la historia del distrito de Miraflores”. En *Blog PUCP*. Consulta: 1 de noviembre de 2020.

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2013/01/23/notas-sobre-la-historia-del-distrito-de-miraflores/>

PANORAMA

2013 “Lucha en Miraflores: Gisela Rotmann y la desgracia de vivir frente a Larcomar”. *Perú 21*. Lima: Panorama. Consulta: 18 de diciembre de 2020.

[https://www.youtube.com/watch?v=oBC\\_SOOIFOA](https://www.youtube.com/watch?v=oBC_SOOIFOA)

PERÚ 21

2016 “Lo que no sabías sobre Larcomar, el centro comercial de Miraflores”. *Perú 21*. Lima, 17 de noviembre. Consulta: 26 de septiembre de 2020.

<https://peru21.pe/lima/sabias-larcomar-centro-comercial-miraflores-fotos-233511-noticia/>

POWELL, Kenneth y Margarita KIRCHNER

2000 “*La transformación de la ciudad: 25 proyectos internacionales de arquitectura urbana a principios del siglo XXI*”. Barcelona: Blume.

PUBLIMETRO

2012 “Larcomar recibe más turistas que Machu Picchu”. *Publimetro*. Lima, 22 de mayo. Consulta: 17 de diciembre de 2020.

<https://peru21.pe/lima/sabias-larcomar-centro-comercial-miraflores-fotos-233511-noticia/>

REVISTA ESCALA

2006 “Larcomar. Lima, Perú”. *Arquitectura para el comercio*. año 42, número 206, pp. 56-63.