



# Capítulo 34

**MARGARITA GUERRA MARTINIÈRE / RAFAEL SÁNCHEZ-CONCHA BARRIOS**  
Editores

## **HOMENAJE A JOSÉ ANTONIO DEL BUSTO DUTHURBURU**

**TOMO II**



**FONDO  
EDITORIAL**

PONTIFICIA **UNIVERSIDAD CATÓLICA** DEL PERÚ

*Homenaje a José Antonio del Busto Duthurburu*

Margarita Guerra Martinière, Rafael Sánchez-Concha Barrios, editores

© Margarita Guerra Martinière, Rafael Sánchez-Concha Barrios, editores

De esta edición:

© Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2012

Av. Universitaria 1801, Lima 32 - Perú

Teléfono: (51 1) 626-2650

Fax: (51 1) 626-2913

feditor@pucp.edu.pe

www.pucp.edu.pe/publicaciones

Cuidado de la edición, diseño de cubierta y diagramación de interiores:

Fondo Editorial PUCP

Primera edición, abril de 2012

Tiraje: 1000 ejemplares

Prohibida la reproducción de este libro por cualquier medio, total o parcialmente,  
sin permiso expreso de los editores

ISBN: 978-9972-42-991-0

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2012-03236

Registro de Proyecto Editorial: 31501361101865

Impreso en Tarea Asociación Gráfica Educativa

Pasaje María Auxiliadora 156, Lima 5, Perú

## ARQUITECTURA VIRREINAL RURAL EN LA HACIENDA BUENAVISTA DEL VALLE DE LURÍN

*Sandra Negro*

El estudio de la evolución de las casas de morada rurales, muchas veces asociadas con la existencia de haciendas, fundos, estancias y *chácaras* y *chacarillas* diversas, no ha llamado la atención de los historiadores de la arquitectura peruana hasta el presente. Entre las dificultades más visibles, tenemos que la información documental vinculada con la arquitectura de las viviendas rurales se halla sumamente dispersa, y no siempre es posible afirmar que esta exista en todos los casos que se pretende estudiar. Por otro lado, al tratarse de edificaciones para la vida cotidiana, estas han ido pasando de un propietario a otro con gran facilidad a través del tiempo. En el caso de las viviendas y otros inmuebles rurales pertenecientes a los siglos XVII y XVIII que han subsistido hasta el presente, es frecuente que haya existido una sucesión de propietarios superior a la decena. Desafortunadamente en las escrituras de compraventa realizadas a través de los siglos, el elemento casi siempre faltante es la descripción arquitectónica de los inmuebles. Adicionalmente hay que tomar en consideración que con frecuencia estas propiedades han sufrido un número significativo de refacciones y modificaciones, lo que no nos permite muchas veces aproximarnos a entender el desarrollo de la vivienda rural virreinal.

El caso de la hacienda Buenavista se presenta como excepcional, ya que cuenta con información documental de archivo a partir de 1687, la que ha podido ser comparada y analizada con el inmueble que ha llegado hasta nuestros días. La vivienda se encuentra situada encima de un promontorio, ubicado sobre la margen derecha del río Lurín, a corta distancia de su desembocadura. El nombre de este predio alude al paisaje amplio e irrestricto que se tiene desde la casa hacia la playa, el mar y la campiña circunvecina<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para acceder a los restos de la ex casa-hacienda hay que ir por la antigua carretera Panamericana Sur hasta la avenida Juan Poblet Lind. Proseguir por esta avenida —que conduce al poblado de

La importancia que esta reviste como tema de estudio, se debe a que se trata de una de las pocas viviendas rurales virreinales de Lima metropolitana, que han llegado hasta la actualidad con escasas alteraciones. Providencialmente no ha sido demolida en años recientes, ya que solamente está protegida de manera parcial, puesto que está declarada como «inmueble en presunción de patrimonio cultural de la Nación»<sup>2</sup> por el Instituto Nacional de Cultura del Perú.

Viviendas de tipología similar no han sobrevivido la expansión arquitectónica de Lima y han desaparecido de manera totalmente injustificada durante el último tercio del siglo XX. Dos significativos ejemplos pertenecientes al siglo XVIII —hoy desaparecidos— han sido las casas de Chacra Ríos<sup>3</sup> y Maranga<sup>4</sup>, que compartieron la misma tipología arquitectónica que Buenavista. Un tercer caso lo constituye la ex casa hacienda San Isidro<sup>5</sup>, actualmente muy modificada. Se trata de viviendas rurales de pequeñas y medianas dimensiones, con áreas edificadas que están alrededor de los 1000 metros cuadrados. Debido a su relativamente reducido tamaño, no han desarrollado grandes patios interiores alrededor de los cuales se disponían las diversas habitaciones.

En esta propuesta de diseño, las habitaciones forman un núcleo compacto alrededor del cual se desarrolla una galería techada que puede ser total o parcialmente envolvente. Esta solución permitía contar con un ambiente semi abierto, gracias al empleo de una arquería formada por arcos con diversas soluciones estructurales y

Pachacámac— por aproximadamente 1.200 m. hasta el cruce con la calle 24 de Junio, desde donde ya es posible divisar la vivienda hacia el noreste geográfico.

<sup>2</sup> La resolución tiene fecha de 27 de octubre del 2003 y se encuentra registrada en la partida 42246328, asiento C00001 y ficha 430955.

<sup>3</sup> Por falta de una adecuada tutela cultural, esta casa fue demolida en 1974 para dar paso al polideportivo del colegio Santa Isabel de Hungría.

<sup>4</sup> Esta vivienda ha sido dibujada por el viajero Leonce Angrand (1838) y en su gráfico podemos observar que la galería tenía arcos trilobulados. Desafortunadamente ha sido demolida en la década de 1960, para dar paso a un parque municipal. Solamente queda en pie la pequeña capilla de la ex-hacienda, que repite en el ingreso al templo el diseño del arco trilobulado. En esta iglesia aún se celebra misa todos los domingos. La casa bien pudo en su momento, de manera similar a la capilla, haber sido objeto de un proyecto de conservación y nuevo uso.

<sup>5</sup> La propiedad original pertenecía en 1777 al conde Isidro Cortázar y Abarca y a su esposa doña Micaela de la Puente y Querejazu. Desconocemos el diseño original de la vivienda, aunque la actual aun conserva ciertos rasgos relacionados con la arquitectura virreinal rural. Estos se manifiestan en la doble escalinata de acceso que entra a la galería frontal, resuelta con arcos de medio punto. En el interior solamente han perdurado dos ambientes coloniales: el salón, también llamado el «principal» y el comedor o «cuadra de estrado», ambos situados de manera transversal con respecto al ingreso principal. En los siglos siguientes fue objeto de una serie de modificaciones republicanas y otras de fecha muy reciente. Sobre el lado de la Av. Paz Soldán fue adicionado durante la primera mitad del siglo XX un balcón «de cajón» cerrado, de probable filiación republicana tardía o neocolonial, el cual fue asentado sobre un voladizo de concreto armado. La casa ha sido utilizada en años recientes como restaurante y sala de exhibiciones temporales.



Figura 1. Plano de la casa-hacienda Buenavista. Levantamiento arquitectónico de Sandra Negro Tua y Samuel Amorós Castañeda.

ornamentales. En ciertos casos de viviendas de menores recursos, los arcos han sido reemplazados por pies derechos o columnas de madera que sustentan la cubierta.

Ha existido un interés constante en sobre elevar las casas rurales, para que estas destaquen volumétricamente del entorno. En ciertos casos se edificaban sobre estructuras prehispanas o virreinales tempranas preexistentes, mientras que en otros se generaba una plataforma artificial. Cuando era posible contar con un

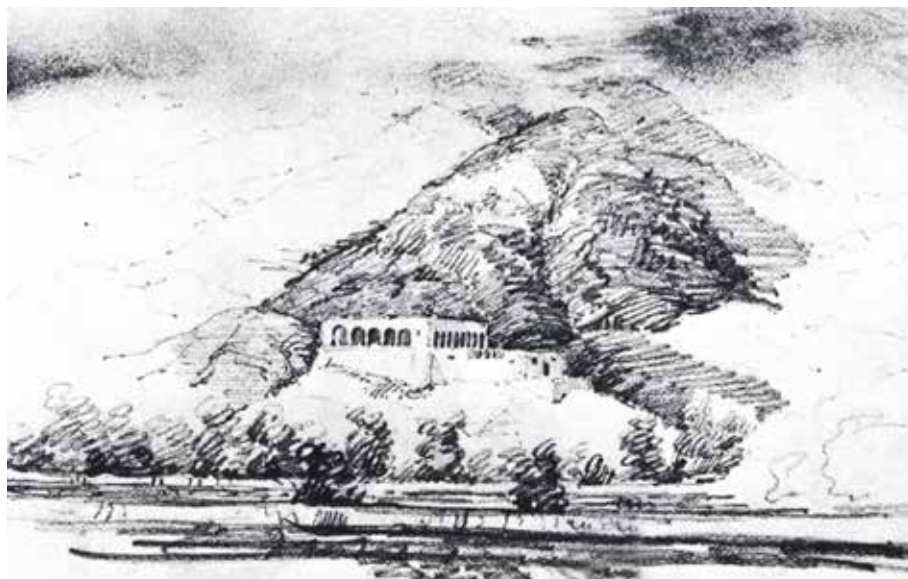


Figura 2. Casa-hacienda Buenavista, según Leonce Angrand, 1838.

promontorio natural, como en el caso de Buenavista, esté sin duda era aprovechado y el efecto de lucimiento alcanzado era considerablemente mayor.

## I. La propiedad

Esta ha podido ser documentada a partir de 1687 cuando don Juan Hurtado de Chávez compró la hacienda en el remate público, que llevó a cabo el Santo Tribunal de la Inquisición, en el concurso de acreedores a los bienes de don Fernando Perales y Saavedra. La propiedad cambió de manos tan solo tres años más tarde, cuando en 1690 fue adquirida por el conde de Cartago que la tuvo hasta su muerte pocos años después. En 1697 doña Magdalena Hurtado y Quesada, albacea y tenedora de bienes de su hermano el conde de Cartago, vendió nuevamente la hacienda de Buenavista a don Diego de Chávez y la Madrid quien a su muerte la dejó en herencia a sus descendientes. Por entonces no se trataba de una propiedad muy extensa, ya que contaba solamente con 31 fanegadas<sup>6</sup> de tierras con calidades diversas. Estas debieron estar en las inmediaciones de la vivienda, ya que son denominadas «tierras altas», es decir las que son piedemontinas y se hallan próximas al promontorio sobre el cual se hallaba la casa de morada.

En 1745 dos de los hijos de don Diego de Chávez y la Madrid —llamados don Diego y don Martín de Chávez Calderón, ambos presbíteros— optaron por

---

<sup>6</sup> La fanegada es una medida de superficie que corresponde exactamente a 28 956 metros cuadrados.

extender las tierras de la hacienda. Así, adquirieron un total de ochenta fanegadas de «tierras bajas» a doña María Fernández de Córdova. La propiedad tenía un censo de diez mil pesos perteneciente a los albaceas y herederos de don Antonio Bejarano, conde de Villaseñor<sup>7</sup>. Ambos hermanos acordaron subrogar el censo existente por otro equivalente, con dinero proveniente del monasterio de las Nazarenas de San Joaquín. Después de largas negociaciones, cinco años más tarde, el doctor don Pedro Bravo y Castilla, servidor de la Real Audiencia de Lima, como albacea y tenedor de bienes de la condesa de Villaseñor, tutor y curador de sus menores hijos, renunció al censo que estaba impuesto y aceptó la redención del mismo. Por otro lado, la madre Grimanesa Josepha de Santo Toribio, priora del monasterio aceptó otorgar los diez mil pesos<sup>8</sup>, porque juzgaba que la finca era de reconocida utilidad a dicha casa religiosa y asimismo consideraba de gran importancia «tener este socorro para alivio de sus urgencias»<sup>9</sup>.

A principios de 1767 don Diego de Chávez y Calderón como único propietario de la finca, la vende a don Francisco Antonio Lastra. El hecho que ahora sea el único dueño nos permite inferir que su hermano, quien era presbítero como él, posiblemente ya hubiese muerto. La hacienda constaba de 111 fanegadas, 31 de las cuales eran las «tierras altas» originales de Buenavista, que tenían dos riegos de agua cada día y tres de noche, mientras que las ochenta restantes o «tierras bajas», conocidas también con el nombre de Lurín, contaban con ocho riegos de agua tres noches a la semana.



Figura 3. Casa-hacienda Buenavista, según Sabino Springett, 1941.

<sup>7</sup> Archivo General de la Nación (en adelante AGN). Notarios. Antonio Joseph de Ascarrunz, Prot. 68, fs. 918 a 940v. 21 de agosto de 1751.

<sup>8</sup> El censo rentaba el interés anual usual del 3%.

<sup>9</sup> AGN. Notarios. Antonio Joseph de Ascarrunz, Prot. 68, f. 919v.

Adicionalmente la venta comprendía un pedazo de tierra conocido con el nombre de chacra El Olívar, el cual era un sitio destinado a un estanque de agua. También formaron parte de la transacción las lomas de Pucara y los cerros Conejo Grande, Conejo Chico y Manzano<sup>10</sup>. los cuales le habían sido reconocidos en propiedad a don Diego de Chávez y La Madrid, por el virrey don Carmine Nicolás de Caracciolo, príncipe de Santo Buono en 1718. Estos predios que comprendían lomas para el pastoreo del ganado y faldas piedemontinas con bosques de huarango, habían sido objeto de una larga disputa con Francisco Taulichumbi Sabacapa Inga, curaca principal del pueblo de Pachacámac, que a la postre se había resuelto judicialmente a favor de Chávez y la Madrid. El precio fijado fue de 32 000 pesos, de los cuales 27 000 estaban en censos redimibles<sup>11</sup>. De los cinco mil pendientes, mil debían ser entregados de contado y con los restantes cuatro mil Francisco Lastra debía fundar un Aniversario de Legos para las cinco personas señaladas por Diego de Chávez y Calderón. Añadidamente Lastra debía entregar cien pesos mensuales al presbítero para su manutención.

En 1770 Lastra<sup>12</sup> adquirió de los Padres del Oratorio de San Pedro, un fundo llamado Villena que tenía un total de 39 fanegadas de tierras sembradas con pan llevar. El precio pactado fue de 22 700 pesos. En el testamento de Lastra se señala que ambas haciendas fueron reunidas bajo el nombre de Nuestra Señora de la Candelaria. No obstante, esta denominación no prosperó y hasta el presente aun se le conoce con el nombre de Buenavista y Villena.

El 22 de febrero de 1775 don Francisco Antonio Lastra Florín, capitán de una de las compañías del regimiento de Dragones de Caballería del valle de Carabayllo, otorgó su testamento, debido a que se hallaba gravemente postrado e inmovilizado por un accidente que había sufrido. Debido a que no había tenido descendencia, señaló como herederas universales a su esposa, doña María Isabel Gastelu y a su madre doña María Josefa Florín Correa. El 3 de marzo de ese mismo año agregó un codicilo en el cual señalaba que a su muerte se tenían que establecer dos buenas

---

<sup>10</sup> Las lomas de Pucara y los cerros señalados aún se denominan así en la actualidad. Al revisar el plano 25-J del Instituto Geográfico Militar, es posible ver la gran extensión adicional de lomas y faldas de cerros que formaban parte de la propiedad.

<sup>11</sup> De los 27 000 pesos de censo, 10 000 formaban parte de la Buena Memoria de doña María Fernández de Córdova y Figueroa, 10 000 eran del Patronato de Mateo Pastor, 6000 pertenecían a la capellanía de Juana de Sotomayor, viuda del general don Baltazar Pardo y Figueroa y los últimos 1000 pesos eran a favor de la capellanía de Gerónimo de Urvaneja. AGN. Notarios, Martín Pérez Dávalos, prot. 848, 13 de febrero de 1767, f. 280v.

<sup>12</sup> En ese mismo año él y su madre fueron herederos universales de la fortuna del capitán don Miguel Antonio Florín Correa, de la caballería ligera destacada a la provincia de Tarma. Como este militar carecía de herederos directos, luego de dejar varios legados de limosna, otorgó el resto de sus bienes a su hermana, doña María Josefa y a su sobrino, don Francisco Lastra. AGN. Notarios. Martín Pérez Dávalos, prot. 850, fs. 320v. a 326, 30 de agosto de 1769.



memorias, una pública y otra secreta. Esta última debía ser revelada solamente después de su muerte.

Debido a que la hacienda estaba gravada con un censo de 40 700 pesos de principal, el testador especificó que a su muerte se tomase el dinero necesario de su caudal para redimirlo a la brevedad<sup>13</sup>. También consideró que si sus bienes no fuesen suficientes para tal fin, se procediese a poner en venta la huerta El Naranjito, situada en la Alameda de los Descalzos de Lima. Dicha huerta era propiedad de su madre, dona María Josefa Florín. Sin embargo, a través de los años Lastra había invertido importantes sumas de dinero en su arreglo y cultivo, motivo por el cual se sintió libre de poder disponer de ella. También agregó la casa de morada que los cónyuges tenían en la Alameda de los Descalzos del Señor San Francisco, si bien esta fue una herencia que recibió doña María Isabel Gastelu de sus padres. De manera similar, el argumento esgrimido fue que Lastra la había refaccionado y mejorado ampliamente. En la división de los bienes, su esposa recibió las dos terceras partes del total y su madre el tercio remanente<sup>14</sup>.

En cuanto a la buena memoria secreta esta proponía la institución de un vínculo formado por tres personas: su madre, su esposa y don Dionisio Mesa<sup>15</sup>, los tres en calidad de albaceas y solamente las dos primeras como herederas. Entre las instrucciones relativas al vínculo y que están asociadas con la casa-hacienda, tenemos la disposición de contratar un sacerdote de vida recta y ejemplar, para oficiar misa obligatoriamente todos los días del año en el oratorio de la casa. Tenía que hacerse cargo además de la enseñanza de la doctrina cristiana a los esclavos del fundo y por ello se fijó un estipendio de quinientos pesos anuales. Por otro lado, existe en esta buena memoria una constante preocupación por mantener la hacienda

---

<sup>13</sup> Este provenía de dinero facilitado por el Colegio Máximo de San Pablo de la Compañía de Jesús de Lima. A la expulsión de los jesuitas en 1767, el censo y el cobro de los intereses devengados fue asumido por la Real Junta de Temporalidades.

Existió en todo momento un vínculo muy estrecho entre Francisco Lastra y la Compañía de Jesús, no solamente por el crecido monto de dinero que había tomado a censo, sino porque mientras atendía su hacienda de Buenavista, también se desempeñaba como factor de la Chacarilla de San Bernardo, conocida también con el nombre de Chacarilla del Estanque, que perteneció al Colegio Máximo de San Pablo de Lima. AGN. Títulos, leg. 76, doc. 4, f. 24, 1767-1770.

<sup>14</sup> El testador señalaba además que si su esposa se volvía a casar y hubiese tenido hijos legítimos, éstos serían los herederos naturales de sus bienes y de los 2/3 de la señalada hacienda de Buenavista y Villena. Tomó además la precaución de indicar cinco posibles sucesores de la herencia, en caso que concurriesen ciertos hechos que imposibilitasen que su viuda o los restantes sucesores en orden de El testador señalaba además que si su esposa se volvía a casar y hubiese tenido hijos legítimos, éstos serían los herederos naturales de sus bienes y de los 2/3 de la señalada hacienda de Buenavista y importancia heredasen. AGN. Notarios, Agustín Gerónimo de Portalanza, prot. 873, f. 893, 1770-1777.

<sup>15</sup> Inicialmente, por disposición de Francisco Lastra, el tercer miembro del vínculo debía ser el doctor don Mariano de Salazar y Robles. Sin embargo, este decidió renunciar como albacea y fue señalado don Dionisio Mesa por acuerdo de las dos herederas universales del interesado. AGN. Notarios, Agustín Gerónimo de Portalanza, prot. 873, f. 896v., 1770-1777.

en las mismas condiciones de cuando su dueño estaba a cargo de ella. De los productos obtenidos de la hacienda se debía apartar obligatoriamente la quinta parte para el arreglo y mantenimiento de la casa y demás dependencias del fundo. La resolución final contemplaba que si una de las tres personas involucradas en el vínculo lo quebrantaba, entonces su herencia debía pasar al siguiente sucesor de los cinco señalados en forma descendente. En caso que con el decurso del tiempo faltasen todas las personas señaladas como sucesores, entonces la propiedad pasaría a los religiosos del Real Oratorio de San Pedro. A través de su preposición, el Oratorio debía distribuir un tercio de las rentas para el arreglo de la casa-hacienda, otro tercio para dar de comer y vestir a los pobres y el restante para ayudar económicamente a los sacerdotes que enseñaban la fe cristiana.

Un aspecto interesante e inusual en este testamento y buena memoria es la permanente preocupación de Francisco Lastra para que una parte significativa de sus bienes venga destinada al mantenimiento y arreglo de la casa rural de Buenavista, a la cual debió unirle un vínculo emocional muy particular.

Pocos años después de su muerte, acaecida en julio de 1775, hallamos que sus albaceas dieron en arrendamiento el íntegro de la hacienda, con lo cual las disposiciones testamentarias en torno al cuidado de su casa prácticamente dejaron de existir<sup>16</sup>. El contrato se firmó el 4 de mayo de 1787 y fue por nueve años, cuatro forzosos y cinco voluntarios. El arrendatario fue Manuel Espinoza de los Monteros. La Real Junta de Temporalidades no obstante, ejecutó un embargo preventivo sobre la hacienda por el pago atrasado de los intereses devengados del censo que pesaba sobre la propiedad y que no fueron oportunamente pagados. Esto nos permite inferir que por motivos que desconocemos, el censo no fue redimido tal como Lastra señaló en su testamento. La confiscación fue extendida sobre el alquiler de cuatro mil pesos anuales que pagaba el arrendatario.

La propiedad continuó paulatinamente endeudándose, ya que encontramos a mediados del siglo XIX una capellanía de 8000 pesos a favor de don Fernando Negreiros<sup>17</sup>. En 1866 la hacienda figuraba en manos de doña Isabel Uranga de Duffó, quien la había recibido de su madre doña Francisca Tacot. De acuerdo con su testamento, doña Isabel Uranga la legó a sus siete hijos legítimos. Aquí comenzó un rápido proceso de desintegración de la propiedad, ya que cada hijo comenzó a vender su parte por separado, perdiéndose así el fundo como conjunto. Uno de los señalados hijos, don Juan Duffó por citar un ejemplo, vendió su parte al doctor

---

<sup>16</sup> Para 1778 hallamos que la viuda de don Francisco Lastra ya había contraído segundas nupcias y estaba involucrada con su cónyuge en un pleito de tierras en Nasca. Sería importante conocer la fecha del fallecimiento de doña María Josefa Florín, madre de Lastra, para confirmar si fue este el hecho por el cual el interés en torno al cuidado y administración de la hacienda Buenavista y Villena decayó totalmente.

<sup>17</sup> AGN. Notarios. Felipe Orellana, prot. 482, f. 692 y ss. 17 de diciembre de 1852.

Pedro Arciniega, reconociendo que sobre la hacienda pesaba un censo superior a los 46 000 pesos<sup>18-19</sup>.

A comienzos del siglo XX los descendientes de los Arciniega cedieron gratuitamente al gobierno, los terrenos de la hacienda que ocupaban los terraplenes del ferrocarril Lima-Lurín. En compensación fueron establecidos un paradero y un desvío ferroviario desde la estación del tren, hasta la línea fronteriza de la casa-hacienda. En el contrato quedó estipulado que dicha estación, habría de usarse exclusivamente para atender el servicio de carga de dicha hacienda y las colindantes que pudieran existir, las que por entonces habían orientado su producción al algodón. A partir de 1920 se sucedieron las particiones, sucesiones, cesiones y ventas diversas, desmembrando la propiedad original en pequeños fundos y parcelas.

A pesar de ello, la hacienda principal de Buenavista y Villena, así como la casa sobre la colina aún se conservaban. Estas fueron tomadas en 1973 por el sindicato de trabajadores dentro del marco de la reforma agraria, impulsada por el dictador general Juan Velasco Alvarado.

De los más de cuatro millones de metros cuadrados de extensión (434 has.) que tuvo a mediados del siglo XVIII, la hacienda Buenavista y Villena llegó a finales del siglo pasado con un área de solamente veinte mil metros cuadrados, la mitad de las cuales están ocupadas por el promontorio rocoso sobre el cual se asienta la casa. Los restantes diez mil metros cuadrados son planos y aptos para el cultivo.



Figura 4. Vista general de la ex casa-hacienda.

<sup>18</sup> AGN. Notarios. Francisco Palacios, prot. 571, f. 2350 y ss. 14 de diciembre de 1868.

<sup>19</sup> Don Pablo Aquilino Duffó vendió también su parte al doctor Pedro Arciniega. Desafortunadamente ya no aparece en las escrituras mención alguna sobre el eventual destino de la vivienda rural de Buenavista. AGN. Notarios. Francisco Palacios, prot. 573, f. 1118 y ss. 10 de noviembre de 1869.

El penúltimo propietario fue Jorge Koechlin Von Stein quien la adquirió en 1996, cediéndola como donación a las Hermanas Agustinas de Jesús en 2003. La agonía de esta propiedad aún no termina, ya que las religiosas la han puesto en venta una vez más en noviembre de 2004.

## II. La producción y mano de obra durante el siglo XVIII

En el inventario de bienes que se realizó debido al fallecimiento de don Francisco Lastra Florín, podemos advertir que esta era una propiedad con orientación productiva agro-ganadera. Dentro del rubro agrícola la siembra fue mayoritariamente de maíz y trigo. En menor proporción también se cultivaban camotes, sandías, melones y zapallos. Debido a que la propiedad contaba con extensos huarangales, también vendían leña para el uso doméstico. La base económica sin embargo, se hallaba en el ganado. Para su desarrollo contaba con extensos alfalfares. Añadida tenía en propiedad las amplias lomas de Pucara, las que al reverdecer durante los meses de invierno (de mayo a septiembre), complementaban los pastizales necesarios para sustentar un crecido número de animales. Estos se hallaban además muy diversificados, ya que en 1775 había 19 yuntas de bueyes para trabajar la tierra, 85 piezas de ganado vacuno, 200 ovinos, 95 de ganado asnal, 18 de caballo y 107 piezas de ganado de cerda.

Complementariamente y debido a que el agua era un recurso abundante en el fundo, contaba con una extensa huerta donde los principales cultivos fueron los chirimoyos y cítricos (naranjos agrios, dulces y de Portugal, limos y limones agrios y dulces), acompañados de 219 pozas de plátanos<sup>20</sup>.

La mano de obra era de raza negra y condición esclava. En el padrón de negros se consignó un total de 49, de los cuales 31 eran varones y 18 mujeres. Es frecuente observar en haciendas ganaderas en manos de laicos<sup>21</sup> una proporción mayor de hombres. Esto es debido a las labores físicamente más pesadas que debían ser realizadas. Como sucedía en todas las propiedades rurales con mano de obra esclava, una tercera parte de la misma estaba formada por infantes, niños, ancianos y personas enfermas o lisiadas, que no eran económicamente productivos.

---

<sup>20</sup> Hay que tomar en consideración que la dieta de los esclavos en Lima y alrededores, estaba formada básicamente por maíz, frijoles, camotes y plátanos, acompañados de dos raciones de carne de vacuno a la semana. En ciertos casos y a espaldas de las autoridades, la carne vacuna era reemplazada por la ovina o caprina, cuyo costo era notablemente menor.

<sup>21</sup> En las haciendas virreinales cuyos propietarios eran las distintas órdenes religiosas, podemos ver que el número de varones y mujeres era casi el mismo. Esto fue debido al interés de fomentar los matrimonios dentro de los pobladores esclavos de la misma hacienda y evitar con ello eventuales descontentos y fugas. Dicha situación de equilibrio, a pesar de las recomendaciones eclesiásticas, no se mantuvo en las haciendas en manos de particulares.

### III. Arquitectura y funcionamiento espacial

La arquitectura virreinal estuvo formada por la casa de morada, las habitaciones utilizadas por los negros y otras dependencias de servicio. Los cuartos de los esclavos estuvieron emplazados al pie del montículo rocoso sobre el cual se hallaba la vivienda principal. Todo el conjunto estaba orientado hacia el suroeste. En los documentos transcritos se «[...] vio y reconoció un galpón que se halla situado en quadro con quatro paños de arquería con su puerta nueva de dos hojas y [roto] correspondiente y un postigo bien tratado con su umbralada doble [...]»<sup>22</sup>. No hay ninguna otra información al respecto. Sin embargo, al comparar esta información con la que aparece en otras haciendas coetáneas, podemos afirmar sin lugar a dudas, que el galpón constituía el conjunto de habitaciones comunes en el cual vivían los negros solteros, estrictamente separados por género. Los esclavos casados habitaban en pequeños cuartos formando una ranchería. En relación con esta hacienda se reseña la existencia de cinco ambientes próximos al galpón, que posiblemente pudieron haber sido usados por algunos esclavos con sus familias.

Si bien no hay ninguna referencia concreta acerca de un cuarto de castigo para los esclavos o «cárcel», este debió existir ya que se listan «[...] dos pares de grillos a veinte reales cada uno importan cinco pesos [...] dos pares de bragas corrientes a cuatro reales cada una por un peso»<sup>23</sup>.

En las proximidades del galpón de negros había dos puertas. Una daba acceso a la huerta y la otra a los tres corrales que estaban cercados con muros de adobes. También se describen dos habitaciones, en una de las cuales había un molino de moler granos, mientras que la otra era una *colca* o depósito donde había dos cajas: una para guardar harina y la otra para la semilla de alfalfa. Próximas a estas se hallaban dos eras nuevas, soladas con adobes, donde se trillaban los granos. Los potreros para el ganado caballar eran diecinueve y estaban edificados con pilares dobles de adobe.

Al presente todo este sector ya no existe, pero hay suficientes restos arquitectónicos para poder identificar su ubicación original. Actualmente el área se halla ocupada por un conjunto de viviendas pertenecientes a la cooperativa agraria de usuarios Buenavista y por el centro educativo inicial Manuel Miguel Valle y Valle.

La vivienda principal al parecer ya estaba edificada en 1767, con una toma de partido arquitectónico idéntica a la que ha llegado hasta nosotros. En la escritura de venta otorgada por el presbítero don Diego de Chávez y Calderón a don Francisco Lastra, en lo referente a la vivienda se consigna «[...] la vivienda alta y baja, tapias, alfalfares [...]»<sup>24</sup>. Si bien se hace referencia a una edificación «alta y baja», esto no

<sup>22</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de propiedad, leg. 14, 11 de agosto de 1775, f. 3v.

<sup>23</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 7 v. 1775.

<sup>24</sup> AGN. Notarios. Martín Pérez Dávalos, prot. 848, f. 281v. 13 de febrero de 1767.

significa que la vivienda haya tenido dos pisos, sino más bien que estuvo edificada en dos distintos niveles sobre el altozano en que se hallaba.

En el plano más bajo y orientado hacia el suroeste, se encuentra la portada de ingreso, formada por un simple arco de medio punto con archivolta ornamental. Las jambas del vano carecen de imposta, de tal manera que estas entregan directamente a la curvatura del arco. La única ornamentación visible son las enjutas lisas en relieve. Esta portada abre sobre un elemental zaguán, que tiene a ambos lados los ambientes arquitectónicos correspondientes a las antiguas enfermerías para el cuidado de los esclavos enfermos o accidentados, una para los varones y la otra para las mujeres. En el inventario de la hacienda que se hizo por fin y muerte de su dueño, don Francisco Lastra el 11 de agosto de 1775 se señala que «[...] a la entrada de dicha casa dos piezas con diez y seis separaciones para formar camas por servir de enfermería con sus postigos y ventanas corrientes y sus techos el uno de quartería y el otro de piñuelas, asimismo un arco grande de adovería a la entrada de dicha casa [...]»<sup>25</sup>.

Allí se hallaba también el corral de mulas, situado a un costado y próximo a la enfermería. Al centro del área abierta y sin techar destacaba la escalera, resuelta totalmente en adobes, que permitía el acceso al siguiente nivel donde se desarrollaba la casa de morada. Todo el núcleo compacto de la vivienda estaba rodeado por una galería techada que hacia un lado ostentaba una arquería. Dentro del mismo inventario se consigna que «[...] con su corredor de tres caras con veinte y tres arcos, los veinte y uno descubiertos y los dos que hacen la parte del oratorio [...] y dichos arcos y pilares como toda la demás obra que carga encima de adovería corriente [...]»<sup>26</sup>. Actualmente los 23 arcos aun se conservan idénticos. Nueve de ellos están distribuidos en la fachada principal y otros nueve en la posterior. Sobre la fachada lateral, orientada hacia el oeste, se hallan los cinco restantes. Esta galería perimétrica facilitaba la comunicación entre las distintas habitaciones, y al mismo tiempo funcionaba como un espacio dedicado al descanso, muy fresco en el verano y con una impresionante vista panorámica del mar y del valle de Lurín.

La disposición de todas las habitaciones aún existentes en la vivienda coincide exactamente con las inventariadas en 1775, lo cual hace de esta casa rural un caso extraordinario y único en la costa central del Perú. Con gran frecuencia durante los siglos XIX y XX, este tipo de vivienda estuvo sometido a un sinnúmero de refacciones y modificaciones escasamente documentadas.

La propuesta arquitectónica al nivel de diseño es compacta, ya que carece de patios o espacios abiertos interiores, como solía suceder en las casas de morada urbanas o en las grandes casas haciendas rurales. Esta solución tiene relación directa

<sup>25</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 2, 1775.

<sup>26</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, f. 2v.

con el reducido número de habitaciones que la componen, las cuales en conjunto no superan los 760 metros cuadrados de área edificada.

Al terminar el ascenso por la escalinata de ingreso, hacia la derecha se hallaban las habitaciones de uso social, que eran el salón o «principal»<sup>27</sup> y el comedor o «cuadra de estrado». El primero de ellos estaba orientado hacia el oeste, y desde allí se podía contemplar el mar. Ambas fueron habitaciones rectangulares alargadas. El «principal» presenta la clásica disposición de una puerta central, flanqueada por dos ventanas. En cuanto a la cuadra de estrado esta ha sufrido una modificación durante el último siglo, ya que le fue añadida una pared transversal que divide el ambiente en dos cuartos más pequeños y cuadrados<sup>28</sup>. Estos ambientes y su disposición están documentados al señalarse que «[...]corredores son de quatro varas de ancho donde se sigue la pieza de la sala de adoveria con sus puertas y ventanas en buen uso de donde sigue la quadra de estrado de adoveria asimismo corriente [...]»<sup>29</sup>.

A partir de la cuadra de estrado, como también desde la galería principal, se tiene acceso a las siguientes dos habitaciones que son de uso privado. Se trata del dormitorio o cámara, que servía para el descanso y la pernoctación. Anexa a esta se encontraba la recámara, que era la habitación destinada para guardar la ropa y las alhajas. Nuevamente tenemos estas mismas habitaciones inventariadas, ya que se señala que «[...] sigue el cuarto de dormir con sus puertas y ventanas, una camara y cuarto que sale al corredor de adoveria corriente con sus puertas y ventanas [...]»<sup>30</sup>. Próximo a estas dos habitaciones hay un segundo dormitorio, también con vano hacia la galería. Inferimos que fue un «cuarto de dormir» porque en el inventario relativo a los muebles de la casa hay tres catres, dos con un diseño y el otro distinto, lo que nos permite asumir que estaba colocado en esta habitación, que funcionaría para algún eventual huésped. También hay que considerar que esta era una vivienda rural donde los dueños no vivían permanentemente. Su casa de morada urbana, estaba situada en la Alameda de los Descalzos. Es frecuente observar que en las casas-haciendas virreinales existieron siempre pocos dormitorios, como si la vida social no fuese muy intensa en el campo, y los huéspedes no pernoctaran allí con frecuencia. Una situación totalmente distinta se vivió en el periodo republicano

---

<sup>27</sup> Las denominaciones de «principal» para el salón de uso social y «cuadra» o «cuadra de estrado» para el comedor fueron denominaciones utilizadas durante los ss. XVI al XVIII y como tales figuran en las fuentes primarias.

<sup>28</sup> Es posible sustentar esta modificación. no solamente en el hecho que el diseño tal como hoy lo vemos contradice los planteamientos arquitectónicos usuales en el virreinato en el Perú, sino que además al hacer una prospección de campo se ha podido determinar que el tamaño de los adobes empleado es distinto al utilizado en el resto de la vivienda. Además el enlucido no contiene las usuales pajas largas trituradas, práctica común en los ss. XVII y XVIII, tal y como aun podemos observar los restantes muros de la casa.

<sup>29</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 1, 1775.

<sup>30</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, f. 1.

del siglo XIX, cuando las casas rurales se transformaron en lujosas réplicas de las viviendas urbanas, donde las fiestas y reuniones sociales eran habituales y de gran boato. En estos casos era común que las casas-haciendas tuviesen más de una decena de dormitorios, para que sus huéspedes se quedasen por significativos periodos de tiempo.

A continuación se hallan las habitaciones dedicadas al servicio de la casa, las cuales son la cocina y despensa. Documentalmente se reseña que: «[...] sigue otra pieza que sirve de expensa con puerta al corredor, otra dicha con una pieza alta encima con su escalera [...] otra dicha que sirve de cocina con su fogon y chimenea [...] y en un patio hay un horno regular y un pozuelo para botar agua de cal y piedra y dos piezas pequeñas que sirven de cuyeros» [...]»<sup>31</sup>.

Observando la disposición de cuartos que ha llegado hasta el presente, podemos ver que efectivamente tenemos un cuarto con puerta hacia el exterior, que debió ser la despensa. En seguida hay una habitación rectangular alargada, que originalmente debieron ser dos habitaciones: una de ellas la cocina y la otra con un «pieza alta encima». En alguna de las refacciones subsecuentes estos dos pequeños cuartos debieron ser transformados en uno solo más grande, demoliendo una pared medianera. En cuanto a la habitación que ahora ya no existe, posiblemente fue el amasijo o cuarto donde se elaboraba el pan. Tomamos en cuenta que uno de los principales productos de Buenavista era el trigo, y que además contaba con dos eras para el trillado y un molino para la molienda. En el patio o espacio abierto frente a la cocina y despensa se indica que hay un «horno regular», motivo por el cual es totalmente aceptable la inferencia de que se tratase del amasijo.

En cuanto a la «pieza alta» que se habría situado sobre el cuarto del amasijo, esta actualmente ya no existe. No obstante, ha llegado hasta nosotros la escalera que ascendía originalmente a la señalada habitación. Estos cuartos altos eran siempre las habitaciones para dormir, utilizadas por los esclavos que trabajaban en el servicio de la casa. En las fotos de archivo del año 1964, podemos observar que encima del muro de la cocina que daba al patrio de servicio, existía una pequeña espadaña de un solo cuerpo y un único vano, que debió alojar una campana. Probablemente esta fue una adición republicana, ya que en los documentos coloniales revisados, en ninguno aparece inventariada una espadaña o una campana.

El documento transcrito señala que la cocina y despensa abrían sobre un patio en el cual había un vertedero para botar las aguas sucias, así como un espacio para criar cuyes. No hay mención alguna acerca de la ubicación de la letrina. Hay que tomar en cuenta que estas no se ubicaban en el interior de las viviendas, debido a que la falta de agua corriente hacía que estas expidiesen malos olores y atrajesen moscas y otros insectos. Con frecuencia se ubicaban al fondo de la huerta o en un traspatio.

---

<sup>31</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 1, 1775.



En el inventario de esta casa rural, se hace referencia a una «alcantarilla de cal y ladrillo que está a la entrada de la casa»<sup>32</sup>.

En cuanto al abastecimiento de agua para el uso doméstico, existieron dos puquiales o manantiales de agua dulce al pie del promontorio sobre el que se levantaba la casa. De ellos mana aun en la actualidad, un agua cristalina que es utilizada por los pobladores del asentamiento humano Buenavista, para beber y cocinar, ya que aun no cuentan con servicio de agua potable y alcantarillado. En uno de los manantiales han edificado una reducida caja de agua, la cual usan para abastecerse en sus casas y para el lavado de la ropa.

El agua para beber, asearse y cocinar era trasportada en grandes vasijas hasta la tinajera<sup>33</sup>. En Buenavista está documentada desde 1767 una tinajera, ya que se menciona «[...] una pipa de cargar agua, una tinajera<sup>34</sup> con su candado, una artesa [...]»<sup>35</sup>.

Para las necesidades fisiológicas nocturnas empleaban los bacines de losa con tapa, que eran vaciados y lavados cada mañana. En Lima existieron diversas haciendas que los producían, hallándose todas ellas situadas en las inmediaciones de las denominadas «caleras» o depósitos naturales de cal. El área donde se concentraba la mayor parte de estas durante el siglo XVIII en Lima, fue en las proximidades del cerro «El Agustino» a la salida de la ciudad a través de la portada de Cocharcas.

Retornando a los ambientes arquitectónicos que conformaban la vivienda todavía tenemos que examinar una habitación muy significativa: el oratorio. Este se situaba al final de la galería opuesta al ingreso a la vivienda, lo que suponía que al subir por la escalinata de la casa, debía circunvalarse todo el núcleo de habitaciones para alcanzarlo. El oratorio tenía una pequeña nave con dos bancas de madera y dos confesionarios. Estos últimos serían de suma utilidad en las confesiones que los esclavos debían obligatoriamente hacer por lo menos por Navidad y con ocasión de la Semana Santa. El inventario de 1775 señalaba la existencia de: «[...] una pieza que sirve de oratorio con su sachristia techada con quartones de cinta embebida

---

<sup>32</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 4.

<sup>33</sup> La tinajera era un elemento arquitectónico que generalmente estaba ubicado en el interior de la vivienda, generalmente en un muro de la sala o del comedor. En las viviendas rurales podía también hallarse en el exterior de la casa. Se trataba de un vano abierto sobre un muro con rejas por la parte exterior y puertas o postigos por la parte interior, a manera de un armario, donde se colocaban las tinajas para el servicio de agua de la casa. Cuando estaba en el exterior se ubicaba generalmente sobre uno de los lados de la galería y adquiría la forma de un armario de madera con andanas de balaustres y postigos con su respectivo candado. En el interior y apoyada sobre una tabla horizontal, se hallaba la piedra para destilar el agua.

<sup>34</sup> AGN. Notarios. Martín Pérez Dávalos, prot. 848, 13 de febrero de 1767, f. 280.

<sup>35</sup> La existencia de una artesa, que era un cajón cuadrilongo de madera que se va angostando hacia el fondo y sirve para amasar el pan, nos confirma una vez más que uno de los cuartos del servicio era el amasijo.

entablados con tablas de pino y en ella dos bancas de roble con sus pies de amarillo y chambrana alta y baja y en los extremos de dichas dos bancas sus rejas que sirven de confesionario. Asimismo tres ventanas una con vidrio y las dos llanas [...]»<sup>36</sup>.

Completaban el oratorio un retablo nuevo con hornacinas, donde se exhibían tres esculturas de bulto de tamaño mediano y dos pequeñas. La mesa del altar estaba adosada al retablo y era de roble. Desde la nave se accedía a una minúscula sacristía donde había una cajonería para guardar los ornamentos sagrados. En la parte baja de las señaladas gavetas había «[...] dos correderas [...] que sirven de abrir y cerrar para guardar candeleros, atriles y muebles de sacristía [...]»<sup>37</sup>. Encima de la cajonería había un sagrario para guardar el cáliz y el copón. Las misas estaban acompañadas por música, ya que está inventariada un arpa nueva de cocobolo.

Las fuentes documentales nos indican que la pared medianera entre la nave y sacristía era de quincha. A pesar que este tabique actualmente se halla prácticamente al ras del suelo, aún es posible observar con claridad los restos del bastidor de madera que sustentaba las cañas amarradas con tiras de cuero y que constituían la pared de quincha antes señalada.

Dentro del inventario general de bienes muebles, es posible determinar que pertenecían al oratorio los treinta libros de devociones, así como las mayas de plata, el arco y las estrellas (posiblemente para ornamentar una escultura de bulto de la Virgen) y el incensario, con su respectiva naveta y cuchara.

El mobiliario de la casa era muy simple y elemental, como era propio para una vivienda en el campo. Algunas habitaciones, tales como el comedor y la cámara presentan hornacinas embutidas en el muro, para ser utilizadas como repisas. En cuanto a los muebles, en la sala había dos sillas rústicas forradas de tela carmesí y ocho sillas con sus cojines de baqueta, una mesa pequeña, una cómoda con sus cajones y dos rinconeras o armarios de forma triangular colocados en las esquinas. En el comedor había una mesa grande con ocho sillas corrientes, tres mesas portátiles de quitar y poner, dos escaños viejos, una cómoda pequeña con sus cajones y un escaparate antiguo. Un aspecto interesante es que se consigna también «[...] un estrado en la quadra [...] una mesa pequeña de estrado [...]»<sup>38</sup>. El estrado era una pequeña tarima de madera, sobre la cual se colocaban sillas, mesas u otros muebles y en los cuales la dueña de casa se reunía a departir con sus amistades femeninas. Estas eran muy frecuentes en las casas de morada situadas en las ciudades. Aquí podemos confirmar que su empleo se extendió hacia las áreas rurales.

En relación el mobiliario existente en las habitaciones para descansar y dormir, se registraron dos sillas antiguas y dos mesas ordinarias, tres catres, dos antiguos y

<sup>36</sup> AGN. Notarios. Martín Pérez Dávalos, prot. 848, f. 1 y 1v

<sup>37</sup> AGN. Notarios. Martín Pérez Dávalos, prot. 848, f. 1v.

<sup>38</sup> AGN. Notarios. Martín Pérez Dávalos, prot. 848, f. 3v.

maltratados —que debieron estar en la cámara principal— y el otro de Guayaquil, que posiblemente estuvo en el cuarto adicional de huéspedes.

Dentro del conjunto de muebles tasados también hay nueve cornucopias de madera barnizadas. Se denominaban así a los marcos de madera tallados, dentro de los cuales se colocaba un espejo, y que tenían en la parte inferior uno o más brazos para poner bujías o velas. La luz de estas reverberaba en el cristal, aumentando la luminosidad del ambiente.

Un elemento arquitectónico que merece ser comentado aparte, es el supuesto mirador que está edificado en el patio de la casa. En los diversos informes existentes en el Instituto Nacional de Cultura de Lima y en los croquis de la planta que los acompañan, figura un mirador de planta octogonal rematado en una «cúpula acebollada de madera». En las fichas recopiladas en el Inventario del Patrimonio Monumental Inmueble elaborado por la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería<sup>39</sup>, en la perteneciente a esta hacienda dice textualmente «[...] vivienda rodeada en tres de sus lados por arquerías, con un mirador aislado [...]»<sup>40</sup> el cual además se señala como edificado con quincha.

Con el objeto de intentar aclarar tantos errores que se van acumulando unos sobre otros, quisiera señalar en primer lugar que en ninguno de los trece protocolos y legajos relativos a la hacienda Buenavista revisados figura un mirador. Por otro lado, tampoco existe en la terminología arquitectónica un tipo de cúpula denominada «acebollada». La forma y el diseño del supuesto mirador, no condice en lo absoluto con las propuestas arquitectónicas virreinales y republicanas de tales elementos, que estaban siempre en correlación directa con la vivienda, es decir eran el remate o la culminación vertical de esta. Su emplazamiento físico en el patio de servicio tampoco hace pensar que se trate de un mirador, ya que este debería haber estado situado en una posición ventajosa para contemplar el paisaje circundante y no estar orientado para mirar un cerro pedregoso. En el interior del mismo, no existe ni existió nunca escalera alguna para alcanzar la parte alta, como sucede con los miradores. Además en los apuntes paisajísticos realizados por viajeros y artistas plásticos a finales del siglo XIX y primera mitad del XX, tampoco es visible mirador alguno. Por otro lado, curiosamente esta torre posee unas pequeñas y estrechas

---

<sup>39</sup> Este proyecto de fichado estuvo bajo el auspicio de la Fundación Ford, y se llevó a cabo entre 1987 y 1989. El objetivo era construir una ficha detallada de todos los inmuebles prehispánicos, virreinales y republicanos con valor patrimonial en Lima metropolitana. Supuestamente se debía recoger una información fidedigna y exacta. Además en cada caso debía adjuntarse un plano actualizado del inmueble. El resultado final fue insuficiente y mediocre. Se asumieron planos preexistentes, arrasando serios errores que no fueron subsanados. Los estudiantes encargados de elaborar las fichas en muchos casos nunca visitaron el inmueble y la redacción se hizo a partir de fuentes de dudosa validez científica. Todo el trabajo sin embargo, fue debidamente validado por los profesionales que actuaron como supervisores.

<sup>40</sup> Inventario del Patrimonio Monumental Inmueble, FAUA-UNI, ficha N° 657, junio de 1988.

mirillas, a la altura del ojo humano, para otear el exterior sin ver visto. Finalmente hay que señalar que el elemento arquitectónico en cuestión tampoco es de quincha, como erróneamente se ha señalado, sino de ladrillos, asentados con mezcla de arena, cemento y agua. Por todo lo expuesto, se concluye que esta edificación no es otra cosa que una torre de vigilancia, edificada en la segunda mitad del siglo pasado, careciendo de todo valor histórico o patrimonial.

#### IV. Materiales constructivos y técnicas edificatorias

Tratándose de una vivienda de mediados del siglo XVIII y edificada en una zona rural, los materiales utilizados fueron muy simples y básicos, ya que además se trataba de una vivienda de un solo piso. Los cimientos fueron poco profundos, debido a que la casa esta emplazada sobre un altozano rocoso. Estos estuvieron formados por «piedras de río», lo que significa que se trataba de piedras redondeadas, que fueron amasadas con la mezcla usual de una medida de cal por cuatro de arena y dos de tierra, todo ello amalgamado con agua.

No deja de llamar la atención que los muros careciesen de sobrecimiento, lo cual era una práctica común en Lima. Estos podían llegar a tener hasta una vara<sup>41</sup> de alto y servían para darle mayor estabilidad al muro y al mismo tiempo, impedir el contacto de los adobes con las humedades del suelo. Es probable que estando la casa asentada sobre una colina rocosa, las humedades no fuesen una eventualidad a tomar en cuenta.

En cuanto a los muros que configuraban el cerramiento de la vivienda, estos fueron construidos con adobes de 50 x 24 x 10,5 centímetros. La pared tiene el espesor de un adobe, que era lo común para las viviendas de un solo piso. El aparejo también fue el mismo que se usaba en Lima. En este se alternaban dos tipos de hiladas: una con los adobes dispuestos de cabeza o transversalmente, mientras que en la siguiente se colocaban dos adobes de soga o longitudinales para llenar el ancho de los cincuenta centímetros del muro. Si bien los telares de quincha fueron ampliamente utilizados en el siglo XVIII en la costa peruana, su uso estuvo más difundido en los segundos pisos que en los primeros, debido a su escaso peso. En el caso de esta vivienda solamente hallamos documentado el empleo de la quincha en el muro que separaba la nave del oratorio del ambiente de la sacristía.

En cuanto a los veintitrés arcos que aun delimitan la galería que envuelve tres de los cuatro lados de la casa, debemos señalar que si bien el antepecho y los pilares que separan cada arco, están estructurados con adobes, los arcos propiamente dichos son encamonados o fingidos. Esto significa que cuando los pilares alcanzaban la altura deseada, sobre ellos se apoyó un dintel de madera, de tal suerte que el vano

---

<sup>41</sup> Una vara castellana equivalía a 837 m.

estructuralmente no es un arco, sino un pórtico rectangular. A cada lado del dintel (hacia adentro de la galería y hacia el exterior de la fachada), fue clavada una cercha curva de madera, que daría la forma del arco fingido. Para cerrar el espacio remanente entre la curvatura de la cercha y el dintel se procedió a clavar cañas partidas. De modo similar fue resuelto el intradós o curva interior del arco. Con objeto de evitar que la caña utilizada se quebrase al ser asegurada con las tachuelas de fijación, fue colocada una tira de cuero o *huasca* encima de las cañas. Una vez terminado el arco encamonado, que a todas luces es un arco falso, este fue revestido con un enlucido de arcilla, semejando perfectamente un arco estructural sin serlo. Un detalle ornamental que en este caso concreto ha sido obviado es la imposta. Esta solía estar formada por dos o más molduras decorativas y su función era la de disimular el punto de unión entre un pilar y la curvatura del arco.

Esta solución estructuralmente sencilla y económica, pero de gran efecto visual fue extensamente usada en toda la costa peruana durante el virreinato. En Lima casi todos los segundos pisos de las galerías claustrales de los conventos, optaron por esta solución. Como ejemplo podemos señalar los claustros segundos de los conventos de San Agustín y Santo Domingo de Lima. Las soluciones fingidas se extendieron hasta la estructuración de bóvedas, tal y como ocurrió con la bóveda encamonada de medio cañón corrido, generada por un arco trilobulado, que se tendió para techar la capilla de Loreto en el noviciado jesuita de San Antonio Abad, hoy sede institucional de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

En cuanto al acabado de los pisos, estos fueron de ladrillos teñidos con almagre u óxido de hierro, lo que reforzaba su coloración roja. Desconocemos las dimensiones de estos, pero es de suponer que se trataba de piezas grandes y planas, a manera de baldosas. La fuente documental consultada señala que el piso está «[...] solado de ladrillos almagrados y pintados ligazón de roble [...]»<sup>42</sup>. Esto significa que entre los ladrillos había un listón de madera que servía de trabazón.

Las paredes fueron enlucidas con un enfoscado de barro. Este era una mezcla gruesa de tierra, arena, agua y pajas largas, que se aplicaba directamente sobre la superficie de los adobes. Encima de este se disponía un segundo enlucido, a manera de un acabado final. Este era una delgada capa de arcilla decantada y agua. Cuando los muros estuvieron acabados y secos se aplicó sobre ellos una pintura parietal al temple. De las calas estratigráficas realizadas, la casa tuvo a través del tiempo dos colores: el más antiguo fue un ocre amarillento, encima del cual hay otro más reciente, que es un rojo almagre u ocre quemado rojizo oscuro.

La cubierta del techo fue plana y con vigas o cuarterones apoyados directamente sobre los muros. No usaron ménsulas o canes, ya que los espacios a techar eran pequeños y por otro lado, aquí se hizo escaso uso de las ornamentaciones suntuarias.

<sup>42</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 2, 1775.

Encima de los cuarterones, el cerramiento se realizó mediante una tarima de caña brava. Para sellar la caña del ataque de los insectos y al mismo tiempo dar un mejor aislamiento climático, sobre estas se colocó una gruesa capa o «torta» de barro.

El oratorio, considerado una habitación de particular importancia y significado, tuvo un techo de mejor calidad. En un documento se indica que se trataba de «[...] cuarterones de cinta embebida entablados con tablas de pino [...]»<sup>43</sup>, lo que significa que encima de las vigas no se usó la tarima de caña brava, como en el resto de la casa, sino un acabado más lujoso con tablas de madera. Como esta era cortada con una azuela, los bordes quedaban usualmente bastante irregulares. Por este motivo se usaron las «cintas», que eran unos listones de madera que se colocaban encima de la junta entre dos tablas, con el objeto de ocultar las imperfecciones en las uniones. Las cintas podían tener ensambladuras diversas, siendo las más comunes las embebidas y las «encabalgadas».

Las puertas y ventanas eran de madera, con los vanos rectangulares. No se reseñaron rejas de ningún tipo en el inventario de 1775, lo que hace pensar que por entonces esta vivienda carecía de ellas. A comienzos del siglo XX, se llevaron a cabo en relación con los vanos, dos modificaciones sustanciales. La primera de ellas fue el cambio del dintel recto y plano del siglo XVIII, por remates en arcos de medio punto. La segunda fue la adición de rejas con barrotes de madera, dispuestas sobre las ventanas que daban hacia la galería. Ambas refacciones fueron hechas, posiblemente, con la intención de darle una imagen más cercana al falso concepto de «casa-hacienda», como sitio alternativo de descanso y fiesta, tan en boga a comienzos del siglo pasado.

Exteriormente la volumetría de la casa ha sido reforzada mediante muros de contención y gruesos contrafuertes. Estos equilibran la casa en la parte más alta del promontorio y ayudan a darle estabilidad y rigidez, ya que las uniones en las esquinas de los muros hechos con adobes, carecen de toda resistencia al movimiento y deformación. Los contrafuertes son de adobes aparejados con mortero de barro y tienen la forma de una cuña, y ayudan a apuntalar todo el perímetro de la casa.

## V. Comentarios finales

La casa-hacienda Buenavista y Villena que hemos analizado en esta contribución, a duras penas ha llegado hasta el presente. Su estado actual es deplorable, aunque es posible recuperarla si se actúa a la brevedad.

Las razones por las cuales es imprescindible su conservación y puesta en valor se sustentan en el hecho que es la única casa rural de este tipo en Lima metropolitana, perteneciente al siglo XVIII que ha llegado a nuestros días. El diseño

---

<sup>43</sup> AGN. Temporalidades, Títulos de haciendas, leg. 14, f. 2v.

arquitectónico, el uso del espacio y los elementos constructivos fundamentales son exactamente aquellos descritos en el inventario de 1775, que se hizo a la muerte de su dueño don Francisco Antonio Lastra Florín. Es absolutamente inusual que hallemos una vivienda cuyos ambientes arquitectónicos coincidan exactamente en forma y disposición con los descritos en algún documento de archivo. Con gran frecuencia las viviendas virreinales, y aun las republicanas, han sufrido una serie de remodelaciones y arreglos diversos a través del tiempo, siguiendo las modas y tendencias culturales que la sociedad ha ido desarrollando.

La ciudad de Lima y sus alrededores prácticamente carecen de viviendas rurales virreinales que se mantengan en pie y en buen estado de conservación. Solamente podemos señalar dos de ellas, la casa-hacienda Villa y la casa de San Juan de Surco. Ambas fueron haciendas azucareras en manos de la Compañía de Jesús hasta su expulsión en 1767. La vivienda de la ex-hacienda Villa se mantiene en buen estado, aunque le han adicionado un conjunto de habitaciones y ha tenido refacciones importantes que no están adecuadamente correlacionadas con la conservación de un inmueble con valor patrimonial. Por otro lado, la casa de la hacienda San Juan se halla en estado de virtual abandono y el segundo piso está a punto de un colapso. De cualquier manera, ambas pertenecieron a una tipología distinta de viviendas, ya que fueron grandes casas con uno o dos patios, alrededor de los cuales se organizaban las habitaciones de uso social y privado.

La casa-hacienda Buenavista es la única en Lima que desarrolla el modelo de las pequeñas viviendas rurales, con una galería perimétrica generadora de una vistosa arquería. Si bien al presente se halla en estado de total abandono y carece de techumbre, aun es posible recuperarla si las autoridades involucradas tienen el interés y la voluntad de lograrlo.

Su larga permanencia en la historia de Lima le otorga ese derecho. Debido a su bucólica localización sobre la cúspide de un montículo aislado, que se halla al pie de los cerros que delimitan el delta del río Lurín, ha sido objeto de inspiración de viajeros y artistas. En 1838 el diplomático francés Leonce Angrand<sup>44</sup> la reprodujo en una de sus ilustraciones en torno a la vida rural en los alrededores de Lima. Al ver el dibujo a mano alzada tomado del natural, podemos reconocer de inmediato la volumetría de la casa, así como la perdurable arquería exterior. Sin embargo,

---

<sup>44</sup> Leonce Marie Angrand (1808-1885), fue vicecónsul de Francia en el Perú entre 1834 y 1839. Además de diplomático, fue un destacado dibujante, acuarelista y escritor. Viajero incansable, recorrió el Perú recogiendo impresiones y visiones que plasmó en su obra americanista.

Sus aportes comprenden tres aspectos principales. El primero se relaciona con la recopilación de libros y manuscritos sobre la historia del Perú. El segundo es el de la investigación arqueológica y el tercero la compilación de un repertorio gráfico de la arquitectura y urbanismo peruanos, la vida cotidiana de sus gentes y las costumbres populares.



Figura 5. Escalera de ingreso y galería con arcos.

la composición del lugar es otra, el sitio ha sido un tanto idealizado y el conjunto tiene el inconfundible aire romántico propio del siglo decimonónico.

Más de una centuria después, la hacienda Buenavista continuaba siendo inspiradora de temas campestres. En 1941 fue objeto de un dibujo hecho a pluma por el pintor Sabino Springett<sup>45</sup>, aun cuando su representación es absolutamente arquitectónica y no paisajista. El ángulo asumido por el artista es el ingreso principal a la casa, no existiendo por lo tanto a espaldas del inmueble nada que pudiese complementar la representación, ya que detrás se halla el fondo del valle de Lurín con el río que discurre por él, pero a una altura considerablemente inferior, que no logra verse desde el punto de visión utilizado en la composición.

---

<sup>45</sup> Sabino Canales Casares, conocido como Sabino Springett, nació en Ayacucho en 1913. Fue discípulo de Jorge Vinatea Reinoso y José Sabogal. Se emancipó de las tendencias indigenistas del primer tercio del siglo XX por considerar que su temática estaba demasiado circunscrita. Fue un pintor independiente y como tal optó por una gran libertad temática y compositiva, que lo llevó a dibujar a pluma y pintar sobre lienzo desde bodegones y paisajes, hasta temas sociales y humanos.



El peligro de derrumbe natural o intencional que pesa sobre la ex casa-hacienda Buenavista es inminente. No se halla adecuadamente tutelada por el Instituto Nacional de Cultura, nadie la habita y está en estado de total abandono. Personas inescrupulosas no solamente han ido sustrayendo paulatinamente las vigas del techo, las puertas y ventanas, sino que la están demoliendo un poco a la vez, haciendo caer las paredes y arrancando las cerchas de madera de los arcos.

Es necesaria una intervención institucional urgente. Es lamentable que por nuestra indiferencia o imposibilidad de acción, un patrimonio de esta naturaleza único en Lima, termine disgregándose irremediabilmente ante nuestros ojos.

## Documentos

### *Archivo General de la Nación (AGN)*

Protocolos Notariales

### *Ascarrunz, Antonio Joseph de*

Prot. 68, 21 de agosto de 1751, fs. 918 al 940v.

### *Iparraguirre, Manuel*

Prot. 291, 29 de marzo de 1873, fs. 498 a 499v.

Prot. 292, 13 de octubre de 1873, fs. 856 y 856v.

### *Orellana, Felipe*

Prot. 482, 17 de diciembre de 1852, fs. 692 y 692v.

### *Orellana, Manuel*

Protocolo 537, 21 de septiembre de 1880, fs. 447v.

### *Palacios, Francisco*

Prot. 571, 14 de diciembre de 1868, fs. 2050 a 2052

Prot. 573, 10 de noviembre de 1869, fs. 1118 a 1124v.

### *Perez Dávalos, Martín*

Prot. 848, 13 de febrero de 1767, f. 280v.

Prot. 850, 30 de agosto de 1769, fs. 320v. a 326

### *Portalanza, Agustín Gerónimo de*

Prot. 873, 22 de febrero de 1775, fs. 892v. al 899

### *Suárez, Claudio José*

Prot. 895, 22 de junio de 1869, ff. 187v. y 188

*Fondo Temporalidades, títulos de propiedad,*

Leg. 14, 11 de agosto de 1775, fs. del 1 al 14.

Leg. 14, 27 de noviembre de 1789, fs. del 1 al 5.

## **Bibliografía**

- Angrand, Leonce (1972). *Imagen del Perú en el siglo XIX*. Lima: Milla Batres.
- A.A.V.V. (1918). Indemnización por terrenos y cultivos en el ferrocarril Lima-Lurín, *Anales Públicos del Perú*, Lima: s/e.
- Cushner, Nicholas (1980). *Lords of the Land. Sugar, Wine and Jesuit Estates of Coastal Peru, 1600-1767*. Albany: State University of New York Press.
- Harth-Terre, Emilio (1962). Las bellas artes en el virreinato del Perú, Historia de la casa urbana virreinal en Lima. *Revista del Archivo Nacional*, tomo XXVI, Lima.
- Macera, Pablo (1966). *Instrucciones para el manejo de las haciendas jesuitas del Perú, siglos XVI al XVIII*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Martín, Luis (1968). *The Intellectual Conquest of Perú. The Jesuit College of San Pablo, 1568-1767*. New York: Fordham University Press.
- Negro, Sandra (2001). La arquitectura religiosa rural al sur de Lima durante el barroco final en el Perú. En *Barroco Iberoamericano: territorio, arte, espacio y sociedad*. Sevilla: Ediciones Giralda, pp. 1085-1108.
- Ramírez, Susana (1986). *Provincial Patriarchs: Land Tenure and the Economics of Power in Colonial Perú*. México: Universidad de Nuevo México.
- San Cristóbal, Antonio (2003). *La casa virreinal limeña de 1570 a 1687*. 2 tomos. Lima: Fondo Editorial del Congreso del Perú.
- Vega de Cáceres, Ileana (1996). *Economía rural y estructura social en las haciendas de Lima durante el siglo XVIII*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.