

**LA COLECCIÓN TERÁN COMO FUENTE  
DOCUMENTAL PARA LA REVALORIZACIÓN DEL  
PATRIMONIO INMUEBLE DEL CENTRO HISTÓRICO DE  
LIMA**

*Mirian Nancy Villegas La Chira*<sup>1</sup>

RESUMEN

La Colección Terán es una fuente muy importante en temas sobre el valor histórico de inmuebles en el Centro Histórico de Lima ya que la información que contiene permite conocer la organización de este espacio a través de dos siglos, lo cual nos muestra algunos cambios en las costumbres de la sociedad que se manifestaron en la modificación de dichos espacios.

*Palabras claves:* Bien inmueble, patrimonio documental, patrimonio inmueble, Centro Histórico de Lima, Colección Terán.

ABSTRACT

The Teran Collection is a very important source on issues about the historical value of buildings in the Historic Center of Lima because the information it contains allows us to know the organization of this space through two centuries. This shows us some changes in the customs of the society that manifested in the modification of those spaces.

*Keywords:* Property, documentary heritage, real state, historical center of Lima, Teran Collection.

Fundada en 1535, o sea en el periodo virreinal del Perú, la ciudad de Lima todavía presenta algunos bienes inmuebles que se definen como

---

<sup>1</sup> Bachiller en Historia de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

edificaciones de carácter religioso como iglesias y monasterios, construcciones civiles de uso doméstico como casonas y ranchos, y de uso público como calles, alamedas, barrios y distritos – ambientes y zonas monumentales<sup>2</sup>.

Con el crecimiento urbano y el desarrollo de la ciudad, algunos de estos espacios fueron demolidos, invadidos o manipulados por la población, de manera que fueron perdiendo su apariencia original. Ante la necesidad de proteger los bienes inmuebles, el Estado emprendió diversos proyectos de acción, en los cuales la población es un elemento esencial para la protección de los espacios de valor histórico y/o cultural.

Pero, ¿cómo saber la importancia de un lugar determinado para la historia y/o cultura? Con la finalidad de conservar dichos espacios y conocer su valor cultural/histórico en el tiempo es que se recurre a todo tipo de fuente que ofrezca información.

### **Colección Terán e inmuebles del Centro Histórico de Lima**

Para el caso del Centro Histórico de Lima, una de las fuentes relevantes respecto a este tema es la Colección Terán. Esta es un grupo documental custodiado por el Archivo General de la Nación<sup>3</sup> (Perú).

Según la Guía del Archivo Colonial (2009: 76), esta colección cuenta con documentación que data desde 1700 hasta 1903; está organizado en 86 tomos y 78 cuadernillos. El nombre proviene del abogado Federico Terán (1844-1902). En un contexto de necesidad de créditos hipotecarios y la creación del “Registro de Propiedades” rústicas y urbanas, Terán redactó una guía que les permitiría

---

<sup>2</sup> Ministerio de Cultura del Perú 2014: 13.

<sup>3</sup> Esta entidad pública conserva y resguarda el acervo documental de la época Colonial y Republicana. Entre ellos posee: “Protocolo Ambulante de los Conquistadores”, los archivos del ex Ministerio de Hacienda y Comercio, las escrituras públicas, los registros de inmigrantes, entre otros fondos documentales de instituciones públicas.

ubicar las escrituras públicas relativas a propiedades urbanas y rurales del Perú. Como miembro de la Junta Municipal, reconoce la importancia de la reconstrucción del catastro urbano de Lima y la potencialidad de la información de los protocolos notariales. Es así que inicia lo que se conoce como “Extractos de Instrumentos Públicos”. Estos refieren a las escrituras sobre títulos de propiedades inmuebles, información que se encontraba en los protocolos de las escribanías antiguas. Con su equipo rastreó 3250 protocolos. En 1888, se creó el “Registro de propiedades” rústicas y urbanas con la finalidad de otorgar seguridad a los que participaban de transacciones hipotecarias, es por ello que surgió la necesidad de obtener datos sobre la localización de escrituras de las propiedades.

Según la Guía (2009: 76), el archivo era de propiedad de la familia Terán, y en 1944 el gobierno dispone su adquisición por el precio de 40 mil soles. La compra, realizada mediante Resolución Suprema, se realizó gracias a las gestiones del doctor Horacio Urteaga, director del entonces Archivo Nacional (hoy Archivo General de la Nación) y del historiador, doctor Raúl Porras Barrenechea, quien se encargó de su inventario, valoración y posterior transferencia al archivo.

La información que se halla en esta Colección refiere a propiedades de Lima y del Perú en general. Su valor se debe a que hasta hoy es la única fuente principal que contiene la mayor cantidad de datos sobre diversos espacios habitados en Lima y el Perú. Permite la ubicación de títulos de propiedades rústicos y urbanos.

A continuación se presenta un cuadro con la información de esta Colección, de la cual nos interesa rescatar para un estudio de inmuebles del Centro Histórico de Lima: el catastro de Lima, planos de terrenos de la muralla, propietarios de Lima, extractos notariales, bienes nacionales y de entidades públicas como la Universidad de San Marcos y la Beneficencia de Lima, bienes eclesiásticos (conventos, parroquias, cofradías), y el índice de las calles de Li-

ma. En estos volúmenes señalados en el cuadro, se puede encontrar información diversa como: la ubicación, propietarios, medidas, características y usos de los inmuebles, y precio de venta o alquiler.

Cuadro de clasificación de la Colección Terán según el  
AGN

| Tomos | Volúmenes | Contenido  |
|-------|-----------|--|
| 31    | 1 - 31    | Extractos notariales (resumen de las escrituras localizadas).  |
| 6     | 32 - 37   | Índice alfabético de contratantes.   |
| 1     | 38 - 43   | Índice de escribanías y de expedientes de escribanos.  |
| 6     | 44 - 49   | Catastro de Lima.  |
| 2     | 50 - 71   | Títulos de fincas por orden de calles, planos de los terrenos de las murallas vendidas.  |
| 1     | 72        | Propietarios de Lima.  |
| 1     | 73 - 74   | Catastro de Chorrillos.  |
| 1     | 75 - 76   | Catastro de Barranco con planos.   |
| 1     | 77 - 78   | Catastro de Miraflores.  |
| 1     | 79 - 80   | Catastro de Magdalena Nueva y Vieja.   |
| 1     | 81 - 83   | Catastro del Callao y Bellavista.  |
| 1     | 84 - 87   | Catastro de Ancón, Chancay y Jauja.  |
| 1     | 88        | Catastro de La Victoria.   |
| 2     | 89 - 90   | Título de propiedades rústicas de toda la República.   |
| 1     | 91        | Índice de haciendas, tierras y chacras del Perú.   |
| 1     | 92        | Memorándum   |
| 1     | 93 - 98   | Índice de fundos rústicos, títulos de tierras de pueblos del Perú y títulos de haciendas.  |
| 1     | 99-103    | Títulos de Chacra Colorada, huerta Domeyer en Barranco, hacienda de Atunhuasi en Jauja, terrenos de ferrocarril, tierras y chacras sin nombre y otros.                 |
| 1     | 104 - 108 | Bienes Nacionales y margsesí de bienes nacionales.   |
| 1     | 109       | Margsesí becerro de los bienes de San Felipe Neri.   |
| 1     | 110       | Índice de margsesí de San Felipe Neri  |
| 1     | 111 - 119 | Índice del margsesí, inventario de bienes, Capellanía del Patronato Nacional, relación de bienes: San Felipe Neri, Santo Domingo, Junta Departamental y Municipalidad. |

| Tomos | Volúmenes            | Contenido  |
|-------|----------------------|--|
| 1     | 120 - 128            | Bienes de la Universidad de San Marcos y de la Beneficencia de Lima.   |
| 1     | 129 - 133            | Cofradía y Obras Pías de la beneficencia, Archivo de la Beneficencia, escrituras y documentos  |
| 1     | 134 - 136            | Bienes eclesiásticos, beneficencia, conventos e iglesias   |
| 1     | 137 - 140            | Índice de bienes de Monasterios, Cofradías, Colegios Hospitales y Parroquias.  |
| 1     | 141 - 143            | Bienes de la Parroquia de Santa Ana y de las corporaciones, margsí de bienes del Convento de Santo Domingo.                                |
| 1     | 144 - 150            | Clasificación del Margesí del Convento de Santo Domingo, censos, títulos de haciendas, capellanías, margsí de rentas, índice de fincas.    |
| 1     | 151 - 153            | Índice general de propiedad de corporaciones, bienes de patronatos, censos, capellanías y otros.   |
| 1     | 154                  | Índice de capellanías y fundaciones por orden alfabético.  |
| 1     | 155,156, 158,163-164 | Índices de tomo C de capellanías, división y tasación de bienes, índice de escribanos de este libro e índices del Convento de San Agustín. |
| 1     | 157                  | Inventarios de tasaciones.   |
| 4     | 159 - 162            | Índices de testamentos.  |
| 2     | 165 - 178            | Inventarios de bienes del Convento de San Agustín.   |
| 1     | 179 - 183            | Planos de las cañerías de agua de Lima y Cusco, predios rústicos de Lima.  |
| 1     | 184                  | Títulos de los terrenos de la antigua muralla.   |
| 1     | 185                  | Puentes del Perú.  |
| 1     | 185A                 | Índice de Calles de Lima.  |
| 1     | 186                  | Índice de haciendas del Perú.  |
| 1     | 187                  | Índice de escribanos.  |

Tomando como referencia la definición de patrimonio documental, como “la documentación que se conserva en archivos y entidades públicas, históricas, notariales, eclesiásticas y archivos particulares, los cuales son fuente primaria de investigación para diversas disciplinas”<sup>4</sup>, podemos afirmar que la Colección Terán es patrimonio documental por estar conservada en el Archivo General de la Nación del Perú y ser la principal fuente primaria que nos brinda detalles sobre los inmuebles y el catastro de Lima de la época Colonial y Republicana.

A continuación detallaré la información de puntos esenciales, contenidos señalados en el cuadro anterior, como el Catastro

<sup>4</sup> Ministerio de Cultura 2014: 8.

de Lima y los Extractos Notariales, primeros documentos a los que se suelen recurrir al momento de investigar.

### **Catastro de Lima**

Como se observa en el cuadro anterior, los volúmenes del 44 al 49 corresponden al Catastro de Lima. Esta documentación se encuentra organizada según el orden alfabético del nombre de las calles. Es muy empleada para los estudios de inmuebles del Centro Histórico de Lima, porque en ella se hallan las descripciones escritas y gráficas sobre el espacio urbano de Lima antigua. De esta manera, los datos tratan asuntos diversos, entre estos tenemos: un breve relato de la fundación de la Ciudad de Lima, descripción de un plano hecho por Francisco Pizarro, repartición de los solares a los pobladores de ese entonces, cambios que hubo en la construcción del espacio urbano como la edificación de las murallas en 1683, ubicación, límites, área y división política y eclesiástica de Lima. Así mismo, presenta un índice de todos los nombres de las calles del centro histórico de Lima, un listado de los nombres actuales de las calles de Lima, referente al año concluido, y sus antiguos nombres. Además, se halla un mapa realizado a mano.

En el siguiente cuadro se aprecia las calles que existían hasta finales del siglo XIX, así como el número de cuadras. Cabe señalar que cada cuadra tenía un nombre en particular, cuya nomenclatura procede de la época colonial y su significado está unido a las actividades o la historia de la ciudad<sup>5</sup>. En 1861 se cambia la nomenclatura adoptando un sistema de calles y jirones y numerando las casas, que hasta ese entonces existía de forma precaria, a pesar que a fines del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX se intentó hacerlo poniendo números correlativos<sup>6</sup>. Si comparamos el mapa mencionado con el actual del Centro

---

<sup>5</sup> Ver Bromley 2005.

<sup>6</sup> Bromley 2005: 123.

Histórico de Lima se aprecian los cambios en el espacio urbano. He aquí un listado de las calles:

| Calles de Lima | N°Cuadras | Calles de Lima | N°Cuadras | Calles de Lima      | N°Cuadras |
|----------------|-----------|----------------|-----------|---------------------|-----------|
| Abancay        | 9         | Cuzco          | 10        | Paruro              | 7         |
| Amazonas       | 6         | Desaguadero    | 2         | Pasco               | 2         |
| Ancash         | 13        | Hualgayoc      | 4         | Pataz               | 2         |
| Andahuaylas    | 3         | Huallaga       | 8         | Paita               | 5         |
| Angaraes       | 6         | Huamalies      | 2         | Piura               | 7         |
| Apurímac       | 4         | Huancavelica   | 11        | Puno                | 9         |
| Arequipa       | 6         | Huánuco        | 9         | Purus               | 1         |
| Arica          | 9         | Huaura         | 1         | Plaza de la Peniter | 1         |
| Atahualpa      | 1         | Huari          | 1         | Quilca              | 4         |
| Ayacucho       | 14        | Ica            | 9         | Rimac               | 4         |
| Ayabaca        | 4         | Ilave          | 1         | Rinconada           | 2         |
| Azángaro       | 11        | Inambari       | 6         | Ramis               | 1         |
| Bambas         | 4         | Jauja          | 3         | Salitral            | 2         |
| Cajamarca      | 5         | Junín          | 15        | Santa               | 1         |
| Callao         | 9         | Lambayeque     | 3         | Sechura             | 1         |
| Camaná         | 9         | Lampa          | 11        | Sandia              | 4         |
| Cangallo       | 3         | Libertad       | 4         | Tacna               | 5         |
| Cañete         | 5         | Lima           | 6         | Tambo               | 2         |
| Carabaya       | 10        | Loa            | 1         | Tarapacá            | 1         |
| Casma          | 2         | Loreto         | 1         | Tayacaja            | 4         |
| Catacaos       | 1         | Madera         | 2         | Tipuani             | 4         |
| Caylloma       | 7         | Mapiri         | 5         | Trujillo            | 7         |
| Carabaya       | 10        | Loa            | 1         | Tarapacá            | 1         |
| Casma          | 2         | Loreto         | 1         | Tayacaja            | 4         |
| Catacaos       | 1         | Madera         | 2         | Tipuani             | 4         |
| Caylloma       | 7         | Mapiri         | 5         | Trujillo            | 7         |
| Chachapoyas    | 1         | Manco Capac    | 1         | Tumbes              | 2         |
| Chalaco        | 1         | Marañón        | 6         | Ucayali             | 7         |
| Chancay        | 4         | Maynas         | 3         | Unión               | 10        |
| Chiclayo       | 5         | Monzon         | 1         | Urubamba            | 7         |
| Chili          | 1         | Moquegua       | 7         | Virú                | 4         |
| Chira          | 3         | Muña           | 1         | 28 de julio         | 1         |
| Coata          | 2         | Ocoña          | 3         | Yutay               | 1         |
| Conchucos      | 4         | Oropesa        | 1         |                     |           |
| Cotabambas     | 4         | Pachitea       | 2         |                     |           |

La formación de esta Colección se concluyó en 1902, como se lee en la fecha de la portada. Se habían registrado 91 calles, cada una con un número determinado de cuadras, tal como se presenta en el cuadro.

Igualmente tenemos un mapa realizado a mano, una información gráfica donde a cada espacio le corresponde un inmueble con una identificación particular. En este se distingue, a través de símbolos, las instituciones que podían ocupar un espacio determinado, sea por arrendamiento o posesión del mismo. Así, encontramos mención de conventos, la Beneficencia, parroquias, universidad, el Estado, entre otros.

Para una búsqueda detallada de un inmueble, se recurre, en primera instancia, al mapa mencionado. Aquí, el espacio de interés tiene la designación de un número, acompañado de una letra. Esta identificación nos conduce a un tomo, como segundo instrumento de información, en el cual se encontrará una pequeña sumilla.

### **Extractos notariales**

Los extractos notariales están conformados por 31 tomos. En estos encontramos un resumen sobre la información del inmueble de interés. Los datos que aquí se contienen, corresponden principalmente a las de las personas o instituciones involucradas en la transacción ya sea de venta, arrendamiento u otro, la cantidad de dinero que se paga o cobra y la ubicación del inmueble. Además, se lee el nombre del notario que realizó el documento, dato muy importante al momento de continuar la búsqueda en los protocolos notariales. Como se mencionó antes, la letra designada en el mapa nos permite conocer el número de tomo en el cual se encuentra información sobre un inmueble.

Estos tomos se encuentran organizados de la siguiente manera:

| LETRA | TOMO                         | SITUACION              |
|-------|------------------------------|------------------------|
| A     | 1<br>(del folio 1 al 595)    | DIGITALIZADO           |
| A     | 2<br>(del folio 596 al 1058) | DIGITALIZADO<br>FISICO |
| B     | 3                            | DIGITALIZADO           |
| C     | 4                            | DIGITALIZADO           |
| D     | 5                            | FISICO                 |
| E     | 6                            | DIGITALIZADO           |
| F     | 7                            | FISICO                 |
| G     | 8                            | FISICO                 |
| H     | 9<br>(del folio 1 al 422)    | FISICO                 |
| H     | 10<br>(30 folios)            | FISICO                 |
| Y     | 11<br>(del folio 1 al 464)   | FISICO                 |
| Y     | 12<br>(del folio 465 al 712) | FISICO                 |
| Y     | 13<br>(30 folios)            | FISICO                 |
| J     | 14<br>(del folio 1 al 383)   | FISICO                 |
| J     | 15<br>(del folio 402 al 510) | FISICO                 |

| LETRA | TOMO                         | SITUACION    |
|-------|------------------------------|--------------|
| L     | 16<br>(del folio 1 al 404)   | FISICO       |
| L     | 17<br>(del folio 404 al 677) | FISICO       |
| M     | 18                           | DIGITALIZADO |
| N     | 19<br>(del folio 1 al 144)   | FISICO       |
| N     | 20<br>(del folio 145 al 209) | FISICO       |
| Ñ     | 21                           | FISICO       |
| P     | 22                           | FISICO       |
| Q     | 23                           | FISICO       |
| R     | 24                           | FISICO       |
| S     | 25                           | DIGITALIZADO |
| T     | 26                           | DIGITALIZADO |
| U     | 27                           | FISICO       |
| V     | 28                           | FISICO       |
| V     | 29<br>(85 folios)            | FISICO       |
| W     | 30                           | FISICO       |
| W     | 31<br>(60 folios)            | FISICO       |

### ¿Cómo se realiza la búsqueda?

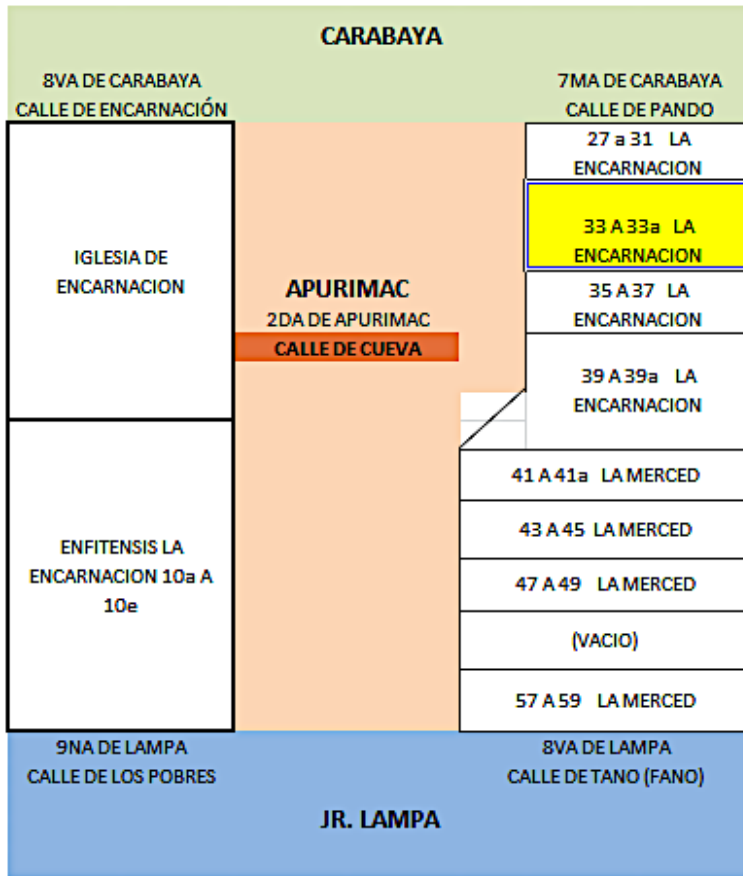
A continuación presento un ejemplo de cómo se realiza la búsqueda de un inmueble. La primera información se encuentra en el mapa, el cual se halla en el Catastro de Lima. Aquí se apreciará recuadros que separan las propiedades y el nombre de las calles, además de un número para cada espacio. Al reverso se encuentra una lista de cada número, y al lado de cada uno de ellos se lee el nombre de alguna institución o personas que se vieron involucradas de alguna manera con este terreno. Al lado del nombre están asignados varios pares conformados por una letra y un número. La letra corresponde a un tomo determinado de los Extractos Notariales y el número refiere al folio donde se encuentra la informa-

ción. Al ubicar el tomo y el folio que corresponde, se podrá obtener la referencia a la calle de interés. El ejemplo a continuación, nos ayudará a comprender el desarrollo de la búsqueda de un inmueble.

En la imagen siguiente se trató de reproducir escuetamente o de forma simplificada el mapa original que acompaña la documentación. Se realizó lo más parecido posible para dar una idea de cómo es y ayudar visualmente a explicar lo que se describe. Muchas de las calles no tenían la forma recta como se presume que siempre fueron desde la Colonia y las fundaciones españolas de tipo damero. El ejemplo que presento en este artículo es uno de estos casos.

La cantidad de inmuebles también se ha modificado a través de los años, de esta manera, algunas veces ubicar un inmueble actual en un mapa antiguo puede resultar un poco difícil. Una manera encontrarlo y que se puede emplear puede ser el ubicar un inmueble antiguo que se halla en los mapas o documentos antiguos, que aún hoy exista y tomarlo como referencia para mayor orientación.

Como se observa en el mapa, para diferenciar las distintas calles y los jirones se ha empleado un color diferente. El espacio de nuestro interés se halla resaltado aquí en color amarillo.



**33 – 33a La Encarnación. 431 G**

En este caso, la letra G corresponde al tomo n° 8 de los Extractos Notariales y el folio a buscar es el 431.

Luego de la revisión del tomo y folio señalados se obtuvo la siguiente información:

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>FOLIO</b>      | 431   |
| <b>NOTARIO</b>    | Felix Sotomayor   |
| <b>REFERENCIA</b> | Calle de la Cueva   |
| <b>FECHA</b>      | 10 de diciembre de 1879   |
| <b>ASUNTO</b>     | El Monasterio de la Encarnación a doña Adelaida E. Lorca una casita situada en la calle de "Apurimac" antes "Cueva" signada con el numero 33= arrienda por 10 años pagando la merced conductiva de 40 soles al mes. (755) |

Mayor información textual sobre el inmueble la hallamos en los protocolos notariales.

### Los Protocolos Notariales

Para la creación de la Colección Terán se empleó como fuente necesaria los protocolos notariales. Estos comprenden diversos tipos de documentos, entre ellos, testamentos, inventario de bienes, venta, compra y alquiler, donde se menciona un determinado terreno. El periodo de estos data de los siglos XVIII y XIX. Los protocolos notariales se encuentran organizados según el notario y el año en que realizó la documentación.

La información rescatada del Extracto Notarial nos permite dirigirnos al protocolo notarial para profundizar la búsqueda. Para hacerlo se necesita conocer el nombre del notario y el año. El número, al final del resumen, corresponden al folio en el protocolo notarial.

El protocolo notarial tiene información más detallada, ya que se identifican a las personas involucradas en el acto a ejecutar, por ejemplo en una venta; se describe el terreno o inmueble, muchas veces se detalla la medida; el monto a pagar; la situación en

que se encuentra el espacio; y la ubicación precisa, para lo cual se menciona en muchos casos quiénes eran los vecinos.

### **La Quinta del Rincón del Prado o Quinta de Jiménez: un inmueble en vías de ser revalorizado**

Para comprender el empleo de la Colección Terán en una investigación histórica con el fin de otorgar la importancia cultural a un inmueble y realizar la reconstrucción de éste a través de los años, escogeremos como ejemplo el Rincón del Prado. Como patrimonio material inmueble, refiriéndonos a “bienes culturales que no pueden trasladarse o abarca tanto sitios arqueológicos... como las edificaciones coloniales y republicanas”<sup>7</sup>, se ubica en el distrito de Barrios Altos, el cual forma parte de lo que se denomina el Centro Histórico de Lima. Según Bernaldes (1979), de quien se ha obtenido la información sobre el Rincón del Prado para el siglo XVIII, éste se formó debido a la construcción de la muralla (1685-1687). Adoptó ese nombre popularmente por el establecimiento antiguamente del monasterio e iglesia bajo la advocación de la Virgen del Prado. En el siglo XVIII, empezaron a manifestarse celebraciones y festejos, los cuales propiciaron el nombre de “Mascarón del Prado”, vinculado a las comparsas y fiestas religiosas, en las que se realizaban desfiles con máscaras.

La Quinta del Prado fue una de las construcciones de mayor importancia y con características propias del siglo XVIII, espacio de amorío entre el Virrey Amat y una famosa actriz limeña, Micaela Villegas conocida como “Perricholi”. Su principal finalidad fue servir como lugar de descanso para el Virrey Amat, quien mandó construirla en 1762. Fue de tipo rural, como muchas de las casas-haciendas de esa época. Lo que destaca de este espacio es el interior. Una reproducción en maqueta, según los grabados de la época se halla en el Museo Nacional de Arqueología, Antropología e Historia del Perú (Pueblo Libre), en la sala dedicada al siglo

---

<sup>7</sup> Ministerio de Cultura del Perú 2015: 3.

XVIII y la era de los Borbones. Así, Porras (1920) lo describe con decoración afrancesada:

los cielos rasos tenían pinturas mitológicas, doradas columnas jónicas en la alcoba, pinturas al temple en los áureos salones y en la huerta cenadores con emparrados, estanques y jardines presididos por la diosa Pomona entre los murmullos de un surtidor<sup>8</sup>.

Además, en el interior se construyó un pequeño teatro con artesonado. Como decoración tenía cabezas de serpientes. Las comedias representadas aquí eran para el virrey y Micaela.

La información anterior resalta los rasgos internos de este espacio público y las actividades que se desarrollaron en él. Todo esto es muy importante para la revalorización de un inmueble.

A mediados del siglo XIX, el propietario de este inmueble fue Esteban Jiménez, razón por la cual se le conoce también como "Quinta Jiménez"<sup>9</sup>.

Según las investigaciones referentes a la primera mitad del siglo XX realizadas por Deza (2017), la quinta ya sufría deterioro.

Según se lee en la revista *Variedades* (3 de abril de 1915):

... vagamente recordábamos la suntuosa quinta del virrey con sus salones inmensos, su amplia piscina, su escenario, su aristocrático oratorio, sus jardines, sus sombreadas alamedas, y sus pinturas murales. ¡La huerta del Prado! [...] buscamos el sitio donde se alzaba el pequeño escenario que hubo en el lujoso comedor, la poza discreta, las alamedas, los emparrados, los salones opulentos y los frescos originales y grandes<sup>10</sup>.

Y para la década del 20, en *Variedades* (3 de junio de 1922) se señala que:

...en una parte de la "histórica casona" hubo una panadería, después una pulpería, para terminar siendo habitada por

---

<sup>8</sup> Citado en Bernales 1979: 116

<sup>9</sup> Deza 2017: s.pág.

<sup>10</sup> Citado en Deza 2017: s. pág.

algunas familias... Sin embargo, el paso no desaparece por completo, permanece en la memoria de la sociedad...<sup>11</sup>.

Hasta junio de 2019, aún este inmueble no ha sido considerado como un lugar de valor cultural como el que se describió líneas arriba. Sin embargo, para poner en valor este inmueble se requiere de una información histórica sobre cómo fue antes y su estado actual. La reconstrucción histórica de dicho inmueble nos permitirá conocer los cambios de este espacio habitable y el por qué del estado en que se encuentra.

Recurriendo a la Colección Terán podemos tener una idea sobre lo que sucedió en la historia de este inmueble. Los cambios suscitados son evidencia de la modificación en el uso de éste, los distintos propietarios y la degradación del material con el que fue hecho. La información hallada nos explica que en el año de 1878, el señor José Bresani fue propietario del inmueble por compra. Antes de realizarse esta venta, el Protocolo Notarial del escribano Mariano Terrazas (1878) menciona los constantes deterioros desde hace años que sufría, en lo que respecta a los árboles y plantaciones de la huerta. En el tomo 15 de la Colección, referente al año de 1891, este inmueble fue propiedad de Juan Rivera y se le denomina en esta fuente como huerta, a cuyo costado también se encontraba otra igual.

Comparando las descripciones a través de los siglos se puede comprender el estado actual de este inmueble. Al parecer la disminución de área vegetal y la desaparición de los objetos artísticos son señales del cambio radical de la finalidad con que se construyó. José Bresani, probablemente un inmigrante italiano de la época, adquirió la propiedad con el fin de usarlo para la agricultura, ya que esta fue una actividad económica a la que recurrieron estos inmigrantes. Así lo señala Reyes al referirse al origen campesino de un buen número de italianos, razón por la cual algunos de

---

<sup>11</sup> Citado en Deza 2017: s. pág.

ellos adquirieron o compraron estos espacios de cultivo, entre ellos estuvieron las casas-huertas, las haciendas y las chacras<sup>12</sup>.

## **Conclusión**

La Colección Terán es una fuente primaria muy importante para el estudio del patrimonio inmueble del Centro Histórico de Lima, ya que la información que en esta se encuentra es amplia y contiene la distribución de los inmuebles y descripción de éstos.

Los mapas de esta Colección nos permiten ubicar el inmueble que se busca, en un espacio determinado, y con la información que nos ofrece los protocolos notariales se puede reconstruir la historia del mismo a través de los años. Así, podemos conocer las modificaciones del terreno, quiénes fueron los propietarios, y los usos que tuvo en un determinado tiempo.

Al compararse los diversos mapas se podrá obtener información sobre la variación del espacio habitable en el tiempo.

## **Bibliografía**

### **Manuscritos**

Archivo General de la Nación. Protocolo Notarial, escribano Mariano Terrazas, tomo 951, folio 263, año 1878.

Archivo General de la Nación. Colección Terán. Tomo 15. Folio 475. Año 1891.

### **Literatura**

Bernales Ballesteros, Jorge .1979. "El Rincón del Prado. Apuntes para una historia social y urbana de Lima". Separata del volumen I del "Homenaje al Dr. Muro Orejón. Sevilla: Universidad de Sevilla .pág. 111-119.

---

<sup>12</sup> Reyes 2015: 150-153.

Bromley, Juan. 2005. *Las viejas calles de Lima*. Lima: Municipalidad Metropolitana de Lima.

Ministerio de Cultura del Perú. 2014. *Protejamos nuestro Patrimonio Cultural*. Lima: Ministerio de Cultura.

Ministerio de Cultura del Perú. 2015. *De huaqueros, ladrones, sacrílegos y otras amenazas contra el patrimonio cultural*. Lima: Ministerio de Cultura.

Reyes F., Alejandro. *Barrios altos. La otra historia de Lima. Siglos XVIII-XX*. Lima, UNMSM: 2015. Pag. 150-153.

### **Páginas electrónicas**

Archivo General de la Nación del Perú. 2009. "Guía del Archivo Colonial"

<<http://repositorio.agn.gob.pe/xmlui/bitstream/handle/12345678/685/GUÍA%20DEL%20ARCHIVO%20COLONIAL%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

[Consultado: 15 de junio del 2018]

Deza, Natalia. 2017. "Quinta del Rincón del Prado." Cuenta oficial de la Gerencia de Cultura de la Municipalidad de Lima. <<https://medium.com/@culturaparalima/quinta-del-rinc%C3%B3n-del-prado-c3022f02fecc>>. [Consulta: 25 de junio del 2018]