

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAULLIN REGIÓN DE LOS LAGOS

DOCUMENTO ANEXO N°6: ESTUDIO DE PATRIMONIO COMUNAL



DICIEMBRE de 2016

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAULLIN REGIÓN DE LOS LAGOS

DOCUMENTO ANEXO N°6: ESTUDIO DE PATRIMONIO COMUNAL



Alberto Ignacio Sepúlveda Erices
Arquitecto
Rut: 16154699-2

DICIEMBRE de 2016

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. OBJETIVO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO	1
1.2. FUNDAMENTOS DEL ESTUDIO PATRIMONIAL	1
1.3. MARCO NORMATIVO Y LEGAL DEL PATRIMONIO CULTURAL EN CHILE	3
2. AMBITO DEL ESTUDIO DE PATRIMONIO COMUNAL	6
2.1. PRESENTACIÓN DEL AMBITO DE ESTUDIO	6
2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	7
2.3. RECURSOS PATRIMONIALES COMUNALES	14
3. INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	18
3.1. REGISTROS DE INMUEBLES PATRIMONIALES	18
3.2. METODOLOGIA DE EVALUACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE	22
3.3. DIAGNOSTICO DEL PATRIMONIO INMUEBLE	25
3.4. CATASTRO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	39
3.4.1. Casa Barria:	40
3.4.2. Casa González:	44
3.4.3. Casa Andrade:	48
3.4.4. Casa Morales:	52
3.4.5. Casa Torres:	56
3.4.6. Casa Domínguez:	60
3.4.7. Casa Soza (Tienda y Almacén "La Flor del Día"):	64
3.4.8. Iglesia Ntra. Sra. del Rosario:	68
3.4.9. Casa Pastoral (Antiguo Internado Jesuita):	72
3.4.10. Casa Miralles:	76
3.4.11. Casa Toledo:	80
3.4.12. Casa Poza:	84
3.4.13. Casa Toledo:	88
4. CONCLUSIONES	92

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento forma parte de los estudios especiales anexos que complementan la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Maullín (PRCM), según lo establecido en el Artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

1.1. OBJETIVO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

El Objetivo General del Estudio busca proteger y conservar el patrimonio cultural comunal, específicamente referido al ámbito de actuación, esto es, la localidad urbana de Maullín, y dentro del campo de acción que la LGUC y la OGUC definen para un Plan Regulador Comunal.

Para lograr este fin, el Estudio presenta como objetivos específicos:

- Caracterizar y evaluar el patrimonio cultural comunal, específicamente referido al ámbito de actuación, esto es, la localidad urbana de Maullín, y dentro del campo de acción de un Plan Regulador Comunal.
- Analizar el Marco Legal vigente, base para la formulación de normativas específicas de protección y conservación.
- Formular declaratorias patrimoniales específicas según el marco legal vigente, destinadas a proteger y conservar el patrimonio local.

La metodología contemplada por el presente Estudio para la consecución de estos objetivos, se desarrolla en cuatro capítulos:

- **Introducción** (Cap. 1), donde se presentan tanto los fundamentos conceptuales, como el Marco Normativo y Legal que reglan y fundamentan el estudio,
- **Ámbito del Estudio de Patrimonio Comunal** (Cap. 2), donde se expone una síntesis tanto del ámbito de estudio como de sus antecedentes históricos, para posteriormente analizar los recursos patrimoniales comunales, y explicar la relación existente entre el uso de suelo propuesto, y sus normas urbanísticas, para el patrimonio analizado,
- **Inmuebles de Conservación Histórica** (Cap. 3), donde se analiza los registros de inmuebles patrimoniales para el ámbito de estudio, expone la metodología de evaluación del patrimonio inmueble, diagnostica el patrimonio inmueble, y formula el catastro de Inmuebles de Conservación Histórica, y
- **Conclusiones** (Cap. 4), donde se sintetizan las temáticas que comprometen la definición y desarrollo del PRCM, en cuanto a patrimonio.

1.2. FUNDAMENTOS DEL ESTUDIO PATRIMONIAL.

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), a través de la “Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural” de 1972, recoge en sus dos primeros artículos las definiciones de “patrimonio cultural” y “patrimonio natural”:

- **Artículo 1:** A los efectos de la presente Convención se considerará "patrimonio cultural":
 - **los monumentos:** obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,

- los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,
- los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.
- **Artículo 2:** A los efectos de la presente Convención se considerarán "patrimonio natural":
 - los monumentos naturales constituidos por formaciones físicas y biológicas o por grupos de esas formaciones que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico,
 - las formaciones geológicas y fisiográficas y las zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies, animal y vegetal, amenazadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico,
 - los lugares naturales o las zonas naturales estrictamente delimitadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la ciencia, de la conservación o de la belleza natural.

Asimismo, la citada "Convención" recoge en su Artículo 4, que: "Cada uno de los Estados Partes en la presente Convención reconoce que la obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio, le incumbe primordialmente. Procurará actuar con ese objeto por su propio esfuerzo y hasta el máximo de los recursos de que disponga, y llegado el caso, mediante la asistencia y la cooperación internacionales de que se pueda beneficiar, sobre todo en los aspectos financiero, artístico, científico y técnico"¹.

En Chile, el Consejo de Monumentos Nacionales es el organismo técnico del Estado encargado de la protección y tuición del patrimonio cultural y natural de carácter monumental. Fue creado en 1925 y depende del Ministerio de Educación. En su web, expone que "realiza su labor en el marco de la Ley Nº17.288 de Monumentos Nacionales del año 1970 y del Reglamento sobre Excavaciones y Prospecciones Arqueológicas, Antropológicas y Paleontológicas dictado en 1994"².

Asimismo, la Ley Nº17.288 de Monumentos Nacionales le asigna entre otras funciones básicas: "Otorgar protección oficial a bienes del patrimonio cultural: declaraciones de Monumentos Nacionales por Decreto (Monumentos Históricos, Zonas Típicas y Santuarios de la Naturaleza). Implica gestión de solicitudes y pronunciamiento a Ministro de Educación".

De manera análoga formula como Misión Institucional "Ejercer la protección y tuición del patrimonio cultural y natural de carácter monumental, velando por su identificación, protección oficial, supervisión, conservación y puesta en valor, potenciando su aporte a la identidad y al desarrollo humano"³.

Según el Proyecto de Ley que modifica la Ley Nº17.288 de Monumentos Nacionales (06/12/2013), "El Patrimonio Cultural de un país consiste en el conjunto de bienes tangibles e intangibles que forman parte de sus prácticas sociales y a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y luego resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes".

¹ UNESCO, 1972: "Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural"

² Consejo de Monumentos Nacionales de Chile: <http://www.monumentos.cl/>

³ Consejo de Monumentos Nacionales de Chile: <http://www.monumentos.cl/>



En el mismo sentido, la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos de Chile (DIBAM) manifiesta que el “patrimonio cultural es un conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y luego resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes. Así, un objeto se transforma en patrimonio o bien cultural, o deja de serlo, mediante un proceso y/o cuando alguien -individuo o colectividad--, afirma su nueva condición”⁴.

De manera análoga, y dada la elevada importancia que tiene la componente “natural” en el patrimonio cultural, la CONAF define que el “...patrimonio cultural constituye nuestra herencia de bienes materiales e inmateriales, desarrollados en un proceso de reconocimiento y conquista de nuestra naturaleza, y a partir de los cuales podemos contribuir a fortalecer nuestra identidad colectiva y la diversidad cultural del país”⁵.

La importancia de estos bienes, prosigue, “así como la necesidad de su conservación y difusión, radica principalmente en que ellos van formando la identidad de la Nación y generan cohesión en la comunidad, al permitir a sus miembros identificarse con aquellos bienes que los han constituido como país. El valor de dichos bienes y manifestaciones culturales radica en la relación que en el presente establecen las personas y las sociedades con aquellas huellas y testimonios de su pasado. Es por esto que la protección del patrimonio cultural de un país no debe tener como fin la conservación del bien en sí mismo, sino la vinculación entre aquellos bienes y la comunidad”⁶.

1.3. MARCO NORMATIVO Y LEGAL DEL PATRIMONIO CULTURAL EN CHILE.

La Protección Legal del Patrimonio en Chile, se encuentra contenida en la legislación nacional en dos normativas básicamente: la Ley de Monumentos Nacionales (Ley N°17.288) y la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC: DFL N°458 de 1976).

La primera, de iniciativa nacional, legisla sobre Monumentos Nacionales (MN), considerando en su articulado: Monumentos Históricos (MH), Monumentos Públicos, Monumentos Arqueológicos, Caracteres Ambientales propios de poblaciones o lugares (Zonas Típicas o Pintorescas: ZT), y Santuarios de la naturaleza. Todos ellos deben ser declarados por Decreto del Ministerio de Educación, siendo supervisado por el Consejo de Monumentos Nacionales.

La segunda, en cambio, es de iniciativa local-comunal, y legisla sobre Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH). Estos deben ser declarados en el Plan Regulador Comunal, siendo supervisado por las SEREMI MINVU.

Entre ambas, establecen que las categorías de patrimonio tangible inmueble protegido son: **Monumentos Históricos (MH), Zonas Típicas (ZT), Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), y Zonas de Conservación Histórica (ZCH)**. Así, complementando lo citado anteriormente se concibe que:

- **Monumento Nacional (MN):** “edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación”⁷.
- **Zonas Típicas (ZT):** “Se trata de agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comuni-

⁴ Dibam, Memoria, cultura y creación. Lineamientos políticos. Documento, Santiago, 2005

⁵ Patrimonio Cultural en las Áreas Silvestres Protegidas de Chile. MINAGRI, (CONAF, 2009).

⁶ Ibid

⁷ Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Artículo 1.1.2.

dad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas. En general corresponden al entorno de un Monumento Histórico. Todos estos valores conforman un carácter ambiental propio en ciertas poblaciones o lugares: paisajes, formas de vida, etc., siendo de interés público su mantención en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales”⁸.

- **Monumentos Históricos (MH):** “Son aquellos bienes muebles e inmuebles como ruinas, construcciones y objetos -entre otros- de propiedad fiscal, municipal o particular, que por su valor histórico o artístico o por su antigüedad deben ser conservados para el conocimiento y disfrute de las generaciones presentes y futuras. Estos bienes son declarados MH por decreto supremo del Ministerio de Educación, generalmente en respuesta a una solicitud de personas, comunidades u organizaciones, previo acuerdo del CMN”.
- **Inmuebles de Conservación Histórica (ICH):** el individualizado como tal en un instrumento de planificación territorial dadas sus características arquitectónica, histórica, o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional⁹.
- **Zona de Conservación Histórica (ZCH):** área o sector identificado como tal en un instrumento de planificación territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar¹⁰.

En materia de planificación territorial, ámbito en el que se inscribe el presente Estudio de Patrimonio Comunal, la LGUC establece que es facultad de los **Planes Reguladores Comunales** declarar ICH y ZCH, reconocer MH y ZT -identificando y reconociendo el patrimonio local-, y fijar normas urbanísticas de protección compatibles entre ambos. Asimismo, establece que los **Planes Seccionales** deben establecer, para sectores urbanos concretos, las características arquitectónicas cuando se trate de ICH, ZCH, MH, y ZT. Profundizando en ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a través del Departamento de Desarrollo Urbano (DDU), detalla en alguna de sus circulares que “las Características Arquitectónicas que podrán ser establecidas en el Plano Seccional, debiendo haber correspondencia con los atributos a preservar, contenidos en las Fichas de Valoración”¹¹.

Asimismo, la OGUC formula lo siguiente respecto de ICH y ZCH:

- Sus definiciones -vistas anteriormente-.
- Los requisitos (identificación, fundamentación técnica y normas urbanísticas especiales) para ser definidos dentro del marco de acción de un PRC -Memoria Explicativa y Ordenanza Local-.
- El deber de los Instrumentos de Planificación Territorial respecto del reconocimiento de las áreas de protección de recursos de valor natural, y patrimonial cultural.
- La compatibilidad necesaria entre las normas urbanísticas de los ICH-ZCH y los atributos patrimoniales de los inmuebles protegidos.

⁸ Consejo de Monumentos Nacionales de Chile: <http://www.monumentos.cl/>

⁹ Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Artículo 1.1.2.

¹⁰ Ibid

¹¹ Protección del Patrimonio en los PRC: DDU MINVU -Contraloría General de la República (2012).



- En este sentido, el MINVU a través del DDU, especifica en alguna de sus circulares que las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural corresponden a aquellos ICH o ZCH que defina el PRC o sus modificaciones, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el MINEDUC, con los procedimientos y distintas categorías establecidas en la Ley N°17.288, los cuales deberán ser reconocidos por el IPT.
- La posibilidad de tanto establecer características arquitectónicas concretas para cuando se trate de ICH, ZCH y MN, como de la adopción obligatoria "de una determinada morfología o estilo arquitectónico de fachadas en inmuebles y zonas patrimoniales sin requerir que éstos se encuentren protegidos como patrimonio en calidad de ICH, ZCH o MN"¹².

¹² Protección del Patrimonio en los PRC: DDU MINVU -Contraloría General de la República (2012).



2. AMBITO DEL ESTUDIO DE PATRIMONIO COMUNAL

El Ámbito del presente Estudio de Patrimonio Comunal es la localidad de Maullín.

Con el objetivo de formular un análisis circunscrito a la materia de estudio, el presente capítulo se estructura en cuatro subcapítulos: (1) Presentación del ámbito de estudio, (2) Antecedentes históricos del ámbito de estudio, (3) Recursos patrimoniales comunales, y (4) Uso de suelo y normas urbanísticas.

2.1. PRESENTACIÓN DEL AMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito del Estudio de Patrimonio Comunal, Documento Anexo N° 6, es la localidad de Maullín, esto es, aquel fragmento del territorio de la capital comunal de Maullín configurado a partir del nuevo límite urbano formulado en el presente PRCM: a continuación se presenta brevemente la Comuna de Maullín, en función de la información expuesta en la Memoria Explicativa del PRCM - documento del que es anexo el presente Estudio-, con mayor desarrollo para el ámbito de estudio.

La comuna de Maullín se inserta político-administrativamente en la provincia de Llanquihue, presentando límites político-territoriales con las comunas de Los Muermos y Puerto Montt (capital regional y provincial) por el norte; y Calbuco y Puerto Montt, por el este. Asimismo, sus límites físico-territoriales son el Canal de Chacao por el sur, y el océano pacífico por el oeste.

Cuenta con una superficie comunal de 860 km², representando el 5,78% de la superficie provincial -la 6ª de mayor tamaño-. Está conformada por dos localidades urbanas (Maullín y Carelmapu) y un extenso territorio rural, donde emergen localidades como La Pasada, Lolcura, o Quenuir, y sectores como Ainco, Amortajado, Astillero, Changue, Chuyaquen, Godoy, Huayun, Lepihué, Misquihué, Olmopulli, Peñol, Puelpún, o San Pedro Nolasco, entre otros.

Su capital comunal es la localidad de Maullín, sede de la administración comunal, principal centro poblado, y área de estudio del presente PRCM, y por tanto del presente estudio.

Atendiendo a sus variables socio-demográficas, y teniendo de referencia los datos preliminares del Censo 2012 (INE) -concretamente la tasa de crecimiento intercensal 2002-2012-, destaca el hecho de que seis de las treinta comunas regionales crecieron por sobre el 10,3% de la Región, representando el 40,9% de la población regional, y catorce tuvieron un decrecimiento de su población, representando el 18,7% de la población regional. En este sentido, mientras Maullín contaba con una población comunal de 17.115 hab., en 1992, pasó a registrar 15.580 hab., en 2002 (variación intercensal del -9%), para contabilizar un leve crecimiento en 2012, con 15.707 hab. Esta variación intercensal por tanto, en lugar de decrecer aumentó un 0,8%: si consideráramos la diferencia que supone con respecto al periodo anterior, 1992-2002 donde la variación intercensal fue fuertemente negativa (-9%), es de esperar que la tendencia creciente se mantenga, y ello proyectaría para 2045 (horizonte para el que se proyecta el presente PRCM) una población cercana a 20.430 personas.

De manera análoga, y atendiendo a la distribución territorial de la población, la población urbana aparece claramente concentrada en los distritos de Maullín, con un 91% de población urbana, y Carelmapu, con un 78% de población urbana. Con respecto a entidades superiores, la población comunal representa el 28% de la Provincia de Llanquihue.

En este sentido, cabe destacar que la superficie urbana definida por el presente PRCM para su capital comunal es de 2,79 Km² (279,4 ha) representando el 0,3% de la superficie comunal, por lo

que si se consideran los datos de población del año 2002, la densidad demográfica del área urbana de su capital comunal sería de 1.589 hab/Km², es decir, 15,89 hab/ha.

Contemplando su caracterización físico-espacial, es factible distinguir cuatro ámbitos principales en la comuna: (1) Urbano, (2) Rural, (3) Fluvial, y (4) Oceánico. Esta diversidad de ámbitos en el territorio comunal, imprime un sello caracterizado por los distintos tipos de paisaje natural y cultural, y dado específicamente por el emplazamiento del enclave geográfico: la localidad de Maullín, ámbito de estudio, se encuentra enclava en la confluencia de los ríos Maullín y Cariquilda, ejemplificando la proximidad de los ámbitos fluvial y rural al urbano, en la comuna.

Así, la localidad de Maullín, como cabecera comunal y principal centro poblado, desempeña un papel clave como centro administrativo y de servicios urbanos, reuniendo la mayoría de los servicios públicos comunales y algunos otros de índole regional. Asimismo, desempeña un papel esencial tanto en la conectividad comunal, con el resto de las localidades dispersas en el territorio rural, como en las actividades de comercio e intercambio, entre las que destaca la interrelación de contactos y relaciones sociales a escala comunal.

La cercanía a Puerto Montt (capital provincial y regional), y la buena conexión con ésta gracias a la Ruta 5 Sur (tramo Puerto Montt-Pargua), relativizan el rol de Maullín, dado que la población comunal rural y también la población urbana, en búsqueda de mayor oferta de abastecimiento y servicios, muchas veces recurren a Puerto Montt para satisfacer estas demandas. Situación que tiene mayor recurrencia en las familias que poseen mayores ingresos y en la mayor parte de los empleados públicos y municipales, que habitualmente residen en la capital regional.

2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El territorio del que hoy forma parte Maullín, fue poblado inicialmente por dos pueblos indígenas: los cuncos o juncos, y los chonos. Los primeros, se caracterizaban por ser un pueblo relativamente sedentario dedicado fundamentalmente a la agricultura, y habitaban el sur de Chile en la franja costera que abarca desde el río Bueno hasta el río Maullín. Los Chonos en cambio, eran nómadas dedicados a la pesca, y a la recolección de algas y mariscos, y habitaban las islas y canales entre el sur del archipiélago de Chiloé y la península de Taitao, en el Chile austral. Como nota, destacar que en 1991 fue descubierta una canoa monóxila de 7,34m x 0,99m, probablemente chona, de madera de Ulmo, en la ribera norte del río Maullín, Sector Changue, para "transportar hasta 14 pasajeros"¹³.

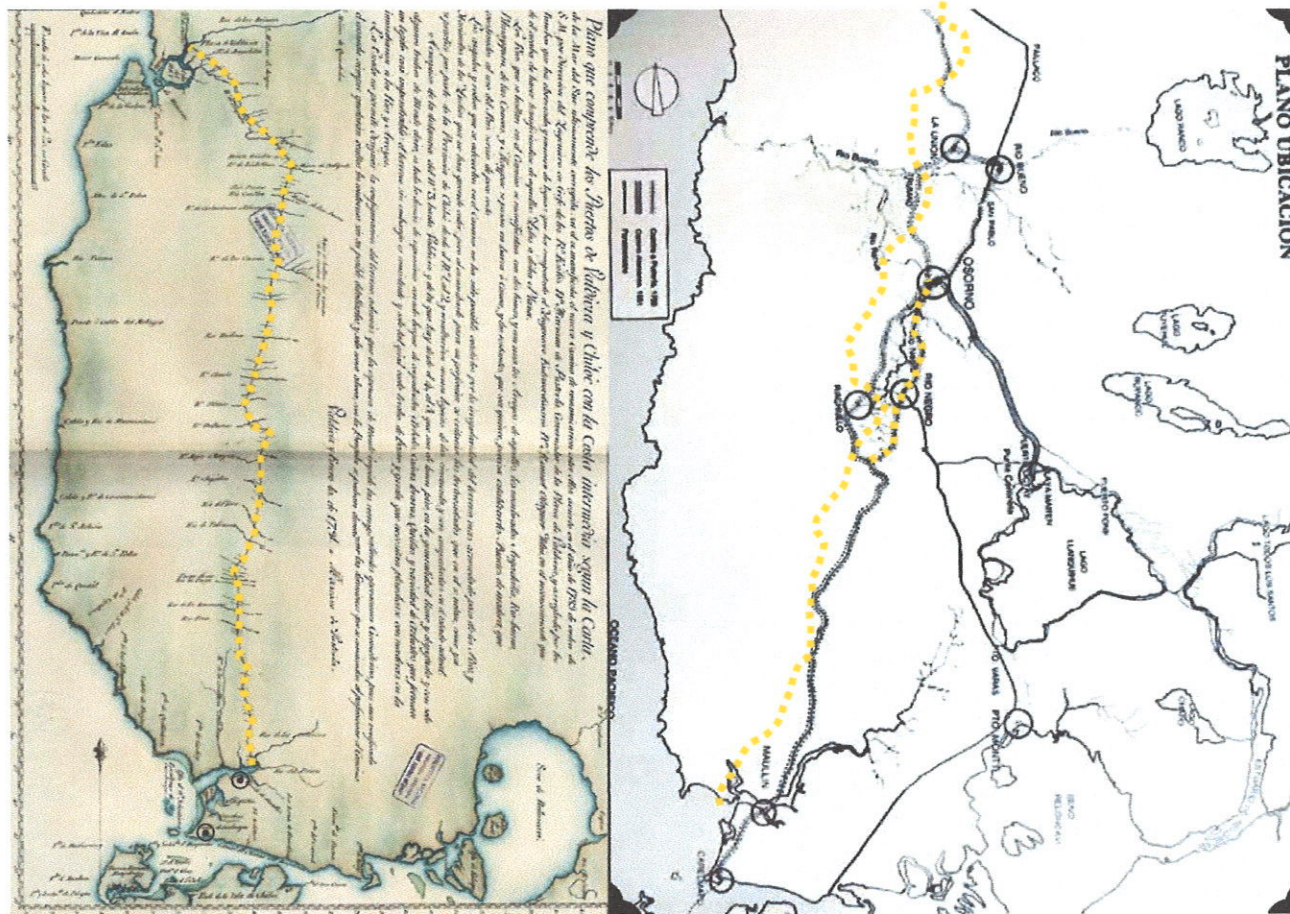
A finales del s. XVI, y tras los enfrentamientos con tropas españolas, se produjo un desplazamiento general de los pueblos indígenas hacia el sur, donde los Huilliches, forzados por los araucanos, presionaron, a su vez, a los cuncos y a los chonos hacia el norte de Chiloé. En este contexto se enmarca la carta del Gobernador, y Capitán General de Chile, D. Alonso de Ribera (13-04-1604), donde explica que Osorno comenzó a ser abandonada en marzo de 1603, producto del levantamiento huilliche, tras la batalla de Curalaba de 1598, y de la posterior destrucción de la ciudad en 1602.

Así, el ejército español al dejar Osorno, replegándose hacia Chiloé y siguiendo el trayecto del Camino Real¹⁴, instala un destacamento de soldados en las proximidades del río Maullín, y otro en Carelmapu: nótese que ya hay constancia de la existencia de Carelmapu a mediados del s. XVI,

¹³ LIRA, N (2008): "Canoas monóxilas en el Centro-Sur de Chile: Navegando sobre los árboles".

¹⁴ PERALTA, G., y HIPPE, R. (2004): "Historia de Osorno".

concretamente en 1558 fue avistado por Fco. Cortes Ojeda al regreso de su viaje por los Canales Patagónicos, y que el Camino Real ya conectaba por entonces los fuertes de Villa Rica (1552) y Castro (1567), transcurriendo por Valdivia, Osorno y el actual territorio de la comuna de Maullín, hasta llegar al canal de Chacao para conectar con Ancud.



Imágenes: Planos del Camino Real, con la ubicación de los Fuertes de Maullín y Carelmapu destacada.

Fuente: Elaboración propia a partir de mapas de Pusterla (1791) y Guarda (1981)

Así, y en vista de su valor estratégico, D. Alonso de Ribera decide fortificar la posición de Carelmapu, fundando el fuerte de S. Antonio de la Ribera de Carelmapu en 1603, con los soldados replegados de Osorno, y cuya construcción fue dirigida por Fco. de Herrera.

Respecto del destacamento instalado en las proximidades de Maullín, su situación inicial fue "Punta de Pilliquén", en la orilla sur del río Maullín -sector Chuyaquen: situado al final de la península que conforman los ríos Cariquilda y Peñol-: "la primera referencia de la existencia de este fortín la encontramos en la declaración que hace Diego Ruiz de la Cuesta sobre su padre el Alférez Real Juan Ruiz de la Ribera, del fuerte de Carelmapu, quien murió ahogado en Maullín...antes que se edificara el fuerte, en el lugar denominado "la centinela de Maullín"¹⁵ hacia 1621.

Este fuerte, tenía como objetivo¹⁶ "vigilar el movimiento de la población Huilliche de sus alrededores, ósea del control del enemigo". Así, el proceso de poblamiento de Maullín se enmarca en

¹⁵ MANSILLA-UTCHAL ALMONACID, J., (2011): "Ponencia al V Congreso de Historia Regional y Patrimonio Cultural. Puerto Montt. 21/10/2011".

¹⁶ Soto, W. "Verdades y mentiras en torno a la fundación de Maullín". Tiempo 21.Abril 2008. Puerto Montt, Chile.

una lógica aún mayor de la corona española: habilitar un puesto de vigía para la apertura de vías de comunicación con la refundada Valdivia, para así reforzar el control de este espacio territorial.

El brigadier español Carlos de Beranguer, recogía en 1773 lo siguiente: "el fuerte de Mauñín colocado a orillas del río Peñon que está internado siete leguas dentro del continente situado a la venida de los indios juncos... es de figura ochavada, monta cuatro cañones y tiene las armas, y pertrechos suficientes al objeto de su destino; el número de milicias es de dos compañías de infantería, y una brigada de artillería que forma el número de 149 hombres y una de caballería de 53"¹⁷.



Imagen: Fuertes de Calbuco, Carelmapu y Mauñín (1644 aprox.). Fragmento del mapa de la Costa de Chile (41°-46° Lat. Sur) con la Bahía e Isla de Chiloé, de Alonso Ovalle S. J.". Fuente: Elaboración propia a partir de "<http://cuadernoscaicaen.blogspot.com>"

"Estaba construido de adobe y estacas, con un foso que lo circundaba, pero su estado de deterioro era lamentable. En 1720 el gobernador de Chiloé, Nicolás Salvo lo hizo reconstruir y ampliar dotándolo de troneras, al tiempo que se le asigna una dotación permanente de dos compañías de infantes y una brida de artillería, totalizando ambas 150 soldados; más un escuadrón de caballería con 53 dragones. Contaba con cuatro cañones, emplazados sobre troneras de piedra, que dominaban todo el río impidiendo el ingreso de navíos enemigos"¹⁸.

Por tanto, tres hitos pueden terminar de orientar la datación de la fundación del citado fuerte de Mauñín: (1) la fecha de la muerte del Alférez Juan Ruiz -según Almonacid en 1621-, (2) la canonización del jesuita español S. Francisco Javier en 1622, y (3) el mapa atribuido al jesuita Alonso de Ovalle, fechado en 1644, en el que aparecen representados los fuertes de la provincia de Chiloé, entre ellos Carelmapu y Mauñín.

A continuación se muestra una imagen que grafica la distancia entre ambos emplazamientos: nótese que luego de diversos cataclismos de importante magnitud, a saber 1737, 1837, y 1960 (Lomnitz, 1970; Lockridge, 1985), los cauces de los ríos Maullín y Cariquilda han aumentado considerablemente, y ha disminuido su profundidad, por lo que el traslado del fuerte entre las dos ubicaciones (Pilliquén y Mauñín), a pesar de salvar una distancia de unos 5 km en línea recta, no supuso afrontar el amplio cauce actual del río Cariquilda. Además, Punta Pilliquén en aquel momento debía erigirse como un promontorio aún a mayor altura y distancia del río Maullín.

¹⁷ De Beranguer, C. (1773): "Relación Jeográfica de la Isla de Chiloé". En Revista Chilena de Historia y Geografía. Santiago, Chile.

¹⁸ Gallardo, A. (2011): "Mauñín tierra de historia, agua, y belleza". Puerto Montt. Chile.

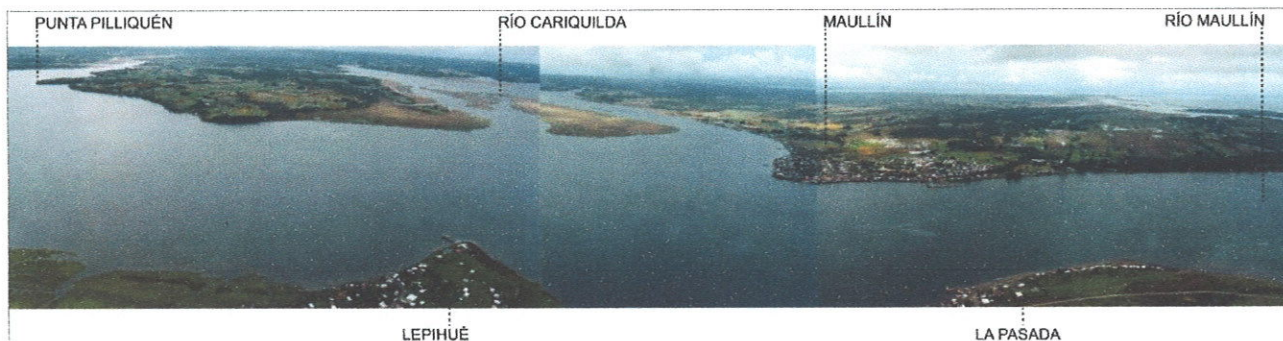


Imagen: Situación actual de emplazamientos originarios. **Fuente:** Elaboración Propia, con imágenes de "SOS Maullín".



Imagen: Punta Pilliquén, con parte el área que ocuparía el Fuerte destacada en línea de puntos.
Fuente: Elaboración Propia, con imagen de "SOS Maullín".



Imagen: Situación actual de Punta Pilliquén, con parte el área que ocuparía el Fuerte destacada en línea de puntos. Nótese lo estratégico del emplazamiento dada la privilegiada vista panorámica. **Fuente:** Elaboración Propia.

Según la página web municipal, el "bastión resistió ataques, cataclismos y plagas, hasta que fue abandonado durante los grandes levantamientos indígenas de 1723 y 1766"¹⁹. A pesar de ello, es destacable es el número de españoles registrados en el Censo de 1750 "un total de 1075 españoles, en calidad de vecinos, en tanto Castro no sobrepasaba las 500 almas"²⁰.

"En 1780 se comisionó al ingeniero militar, especialista en fortificaciones y caminos, coronel Francisco Hurtado para que construyera un nuevo fuerte... Nueve años después, el navegante José de Moraleda i Montero recibe la misión de explorar el río y levantar mapas de su curso, especialmente en la parte de la desembocadura... El marino español permaneció un mes realizando los estudios náuticos y se refiere al fuerte en los siguientes términos: "...levantado en la costa sur del

¹⁹ <http://www.munimaullin.cl>

²⁰ Gallardo, A. (2011): "Maullín tierra de historia, agua, y belleza". Puerto Montt. Chile.

río, sobre una puntilla de arena, a tres varas sobre el nivel del agua, de planta hexagonal (estrellada), revestido de cuartones y el interior de estacada, con un foso irregular y tres edificios principales en buen estado, con capacidad para 14 cañones, a la sazón 8 de bronce y 4 de fierro...”²¹.

Según la web municipal, el bastión fue repoblado “definitivamente en 1790, con el nombre de San Francisco Xavier de Maullín”. Posteriormente, en los preámbulos bélicos del Combate de El Toro de 1820, desarrolló un importante papel en el reforzamiento de las tropas realistas en su intento por recuperar la zona sur (Valdivia y Osorno). Finalmente, el Fuerte cayó en poder de los independentistas tras la captura de la batería de Carelmapu, “sucedida el 29 de marzo de 1824”²².



Imágenes: Plano del Camino Real, con la ubicación de los Fuertes de Maullín y Carelmapu destacada.

Fuente: Elaboración propia a partir de Pusterla (1791).

Tras el periodo bélico, y comenzada ya la república, tiene lugar un episodio catastrófico de dimensiones considerables, similares a las del Terremoto y posterior tsunami de 1960, denominado por el SHOA como “evento extremo”: el Terremoto y posterior tsunami de 1837 inundó gran parte del territorio costero comunal, y provocó el aumento del cauce del río Cariquilda.

Todo ello ocasiona que la localidad comience a erigir algunas de sus instituciones más ilustres, y a vivir cambios, fruto de los nuevos tiempos en su actual ubicación: en 1839 comienza la construcción de la parroquia de “Nuestra Sra. del Rosario”, en 1853 se crea el área administrativa del “Territorio de Colonización de Llanquihue” -al que pertenecía Maullín-, en 1854 ve la luz la primera escuela José Abelardo Núñez (hombres) a la que le sigue en 1857 la escuela Encarnación Olivares (mujeres), en 1861 el territorio comunal pasa a conformar por ley el Departamento de Llanquihue -fecha en la que también se segrega el antiguo Departamento de Carelmapu de la Provin-

²¹ Ibid

²² Campañas de Chiloé: Reseña sobre la captura de la batería de Carelmapu (29 de marzo de 1824). <http://www.academiahistoriamilitar.cl/?q=node/92>

cia de Chiloé-, y en 1882 se le otorga el rango de Municipalidad a Maullín por Decreto Supremo, bajo el gobierno de Don Domingo Santa María.

En estos años, la web municipal recoge que a la localidad, "...durante la República (s.XIX) y hasta los primeros años de este siglo (s.XX), llegan naves de gran tonelaje, trayendo manufacturas de Europa y llevándose cueros, charque, cebo, trigo y maderas", experimentando así una larga época de bonanza económica con gran tráfico comercial arribado a sus numerosos muelles.

Sin embargo, tanto el paisaje como el patrimonio natural y cultural local tuvieron una importante dinámica de transformaciones, producto de los diferentes cataclismos, los avances en ciencia y tecnología, o los cambios geopolíticos y geocomerciales, entre otras situaciones. Así, tras la apertura del Canal de Panamá en 1914, el auge comercial empezó a decaer y el otrora enclave comercial empezó aislarse. Para contrarrestar este efecto negativo se buscaron diferentes alternativas, como impulsar la construcción del ferrocarril hasta Lepihué, pero finalmente el transporte ferroviario sólo llegó hasta Los Muermos en 1940.

En estos años, las autoridades políticas decidieron unir la provincia de Llanquihue con la de Chiloé mediante el DFL 8582 (1927), para posteriormente separarlas en 1937, mediante la Ley 6027. Fue en este momento cuando además se estableció la Provincia de Llanquihue, con cuatro departamentos: Puerto Varas, Llanquihue, Maullín y Calbuco.



Imagen: Maullín, 1954-58 aprox. **Fuente:** Maullín Tierra de Historia agua y belleza²³.

Contextualizando las transformaciones del paisaje urbano de la localidad,

destaca el hecho de que a comienzos del siglo XX, Maullín estaba estructurada fundamentalmente por dos calles O'Higgins y Gaspar del Río: calles éstas con vigencia actual, pero ya con la funcionalidad instalada de vías estructurantes en aquella época. Como particularidad, la calle O'Higgins era conocida como "calle nueva", y tenía como punto origen la antigua ubicación del "correo" y como punto fin el "hospital", rodeando la actual Plaza de Armas.

En la imagen anterior, fechada a mediados de la década de los '50, se pueden apreciar además de estas referencias urbanas, varios muelles, la ocupación de los terrenos bajos próximos al río Maullín, o la desocupación de los terrenos altos, entre otras.

Junto a estas dos históricas calles, destacaban además las calles de "Almeida", "21 de Mayo" o "Los Carrera", y también un área conocida como "Fuentecilla", que daba nombre a la misma calle; este lugar era así nombrado por la existencia de una fuente de agua, y una vertiente, que formaba

²³ Ibid.

una pequeña laguna. Todas estas calles, con alto contenido histórico para la localidad, conforman hoy, junto a la Plaza de Armas, el casco histórico de Maullín. Y evidencian desde su situación, en cotas bajas, el vínculo de la localidad con sus ríos Maullín y Cariquilda.

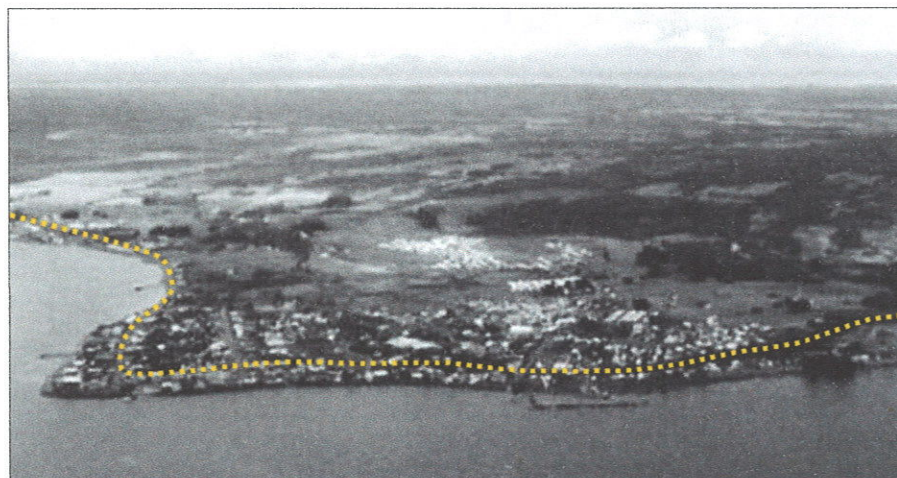
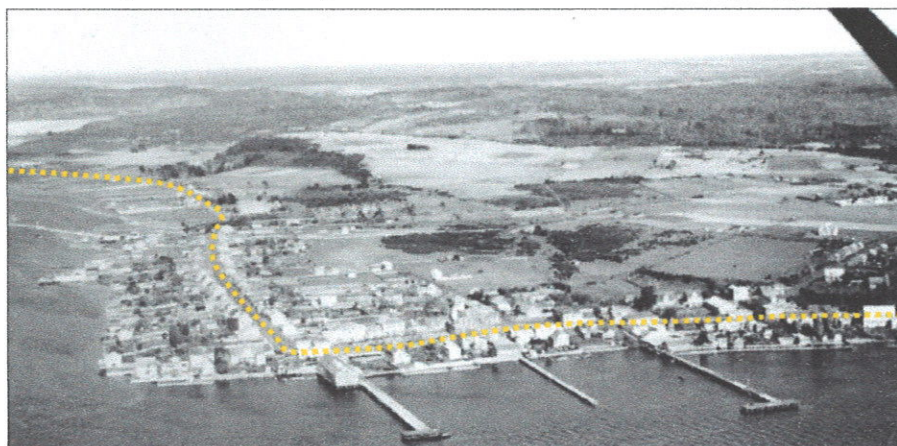
En 1960 sobrevino el episodio catastrófico de mayor importancia para la localidad: el conocido como

Terremoto de Valdivia de 1960, y el posterior tsunami, cambiaron la imagen de la localidad. Los terrenos próximos a las riberas fluviales fueron parcialmente inundados, debido al ensanchamiento y aumento de la profundidad de ambos ríos; y los sectores altos, que hasta el momento conservaban un carácter rural, comenzaron a poblarse con mayor intensidad, a consecuencia de la mayor protección y seguridad que brindaban ante episodios catastróficos.

Ambos episodios significaron para la comuna el mayor desastre natural de todos los sucedidos. Los destrozos truncaron parte de las perspectivas de desarrollo para Maullín, destruyendo entre otros el antiguo poblado de La Pasada, y la localidad de Quenuir.



Imagen: Maullín (1960). **Fuente:** Maullín Tierra de Historia, agua, y belleza²⁴.



Imágenes: Contraste histórico de Maullín (1954/58-2013/2014). Nótese el cambio del borde costero en relación al eje O'Higgins-Gaspar del Río. **Fuente:** Elaboración propia con imágenes de "Maullín Tierra de Historia agua y belleza²⁵" y SOS Maullín.

²⁴ Ibid

²⁵ Ibid.

En Maullín, el maremoto hizo desaparecer gran parte de los muelles que se adentraban en los ríos Maullín y Cariquilda, además de numerosas viviendas próximas a los ríos.

Los trabajos relacionados con la reconstrucción, y la imposibilidad de continuar con el transporte fluvial, tras el embancamiento del río Maullín, propiciaron las gestiones para la habilitación de la conexión con la Ruta 5 Sur, terminándose en 1963.

Ya en la década del '70 el país vivió diversos cambios político-administrativos que afectaron igualmente a Maullín. Así, con la nueva división territorial del país, compuesta por 12 regiones y una zona metropolitana, el territorio pasó a depender administrativamente de la Región de Los Lagos, según decreto N° 1.104 de 1969. Cinco años después, según decreto ley N° 573 de 1974, el territorio conformó parte de la X Región, un año después, en 1975, la división administrativa se transformó nuevamente, creándose la provincias -entre ellas Llanquihue-. Finalmente, en octubre de 1979, se rehizo la división anterior, dividiendo nuevamente las regiones en provincias, y las provincias en comunas -entre ellas Maullín-.

En 1992, con el retorno a la democracia, las primeras elecciones municipales otorgan la alcaldía a Chofik Sade (1992-1996). En los periodos posteriores, la siguieron: Juan Erwin Cárcamo (1996-2012), y Jorge Westermeir (2012-actualidad).

2.3. RECURSOS PATRIMONIALES COMUNALES.

Atendiendo a los recursos con valor patrimonial en el ámbito de estudio, esto es la localidad de Maullín, cabe destacar lo recogido en el PLADECO (2013-2018) respecto de su **Visión** comunal. En este sentido se refiere a "**Maullín** como una ciudadanía que reconoce oportunidades y asume desafíos consciente de su **entorno**, que pretende y busca alcanzar el equilibrio entre la producción y preservación de la **naturaleza**, generando desarrollo sustentable y elevando la calidad de vida de sus habitantes, sobre la base de potenciar su **patrimonio cultural**".

Asimismo, esta Visión queda recogida en las diversas áreas de su Plan de Acción, entre ellas "Educación, Deporte, y Cultura" y "Ordenamiento Territorial, y Urbanismo": así, mientras que en el primer área destaca el Objetivo Estratégico 1.2 "Cultura", encaminado a "Generar política cultural que incentive el rescate patrimonial, cultural y social de la comuna, en el segundo emerge el Objetivo Estratégico 4.2 "Ord. Territorial", encaminado a la "Protección del patrimonio natural y cultural de la comuna".

Además, la I. M de Maullín, mediante el "Mapa del Patrimonio Cultural de Maullín" (2012), plantea su particular concepción del Patrimonio Cultural Comunal, y a través de sus oficinas de Cultura y Turismo, expone las diversas dimensiones del concepto. A continuación se presentan estas dimensiones, referidas al ámbito comunal y características de la localidad de Maullín:

- **Patrimonio Histórico:** "Nuestra comuna, ciudad, pueblo y/o asentamiento humano tiene larga data, y las visiones históricas de sus inicios son encontradas. Lo cierto es que tenemos mucho que contar en estos siglos de vida, sobre todo en los últimos 100 años que han podido ser registrados con cierta rigurosidad, más aún con la ayuda de la fotografía (desde 1900 en adelante) de la cual hemos recibido mucha ayuda para recomponer y rescatar nuestra historia reciente".

Destacar por ejemplo, que tanto la comuna como su capital comunal, pertenecen al grupo de "8 comunas unidas por el antiguo Camino Real"²⁶.

Diversos han sido los esfuerzos por recuperar esta memoria fotográfica para la preservación como patrimonio local, el último de ellos mediante Proyecto FNDR 2010.

- **Patrimonio Religioso-Cultural** (Fiestas y Tradiciones Religiosas): "La influencia Hispánica posee múltiples dimensiones, así como en la gastronomía, la arquitectura, la música con raíces chilotas, el vestuario tradicional y varias otras manifestaciones en donde es posible distinguir ciertos rasgos de aquello; la "Religiosidad" y sus acciones también entran en esta categoría; es así como podemos encontrar varias Festividades en torno a las imágenes religiosas más antiguas y representativas de cada comunidad". Ejemplo de ello son: Santa Rosa -Quenuir-, San Pedro -Maullín-, San Francisco de Asís -Península de Amortajado-, y Virgen de la Candelaria -Carelmapu-.
- **Patrimonio Folclórico** (Manifestaciones Artísticas y Populares): "Dentro de las actividades que de manera sistemática se realizan en la comuna destacan las actividades de raíz Folclórica; dentro de ello, los "Días Campestres" durante la temporada estival". Grupos y conjuntos folclóricos siempre están presentes en estas manifestaciones "con expresiones musicales tradicionales como cueca y balsees chilotas, cueca centralina, cuecas choras o urbanas y muchos ritmos que son parte de nuestro folclore nacional".
Es reseñable también la larga tradición musical de Maullín, dedicada fundamentalmente a su río Maullín. En ella se recogen tanto los avatares acaecidos en su lecho como la belleza de su paisaje. Esta tradición ha sido recogida en varias ocasiones para su preservación como parte del patrimonio local, la última de ellas en proyecto FNDR 2012.
- **Patrimonio Indígena** (Cultura Mapuche Huilliche): "En nuestra Comuna también existen comunidades aborígenes que trabajan por mantener y difundir sus costumbres y raíces". "Desarrollando actividades y proyectos dirigidos a la conservación y expansión de su quehacer cultural". Cabe destacar al respecto que lo recogido en la Ley N° 19.253, respecto de "...La promoción de las expresiones artísticas y culturales y la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, cultural e histórico indígena".
- **Patrimonio Artesano y Gastronómico** (Artesanía y Gastronomía Local): "La gastronomía típica, al igual que otras manifestaciones como por ejemplo la arquitectura, son manifestaciones que se proveen de influencias muchas veces externas y de larga data. En nuestro caso las influencias española y aborígen son la base del comportamiento y performance gastronómica más tradicional (antigua)".
Es igualmente reseñable los "Oficios y Personajes Populares" de la localidad, recogido como parte del patrimonio local en proyecto FNDR 2010.
- **Patrimonio Natural** (Flora, Fauna, y Paisaje): "Nuestro privilegiado entorno natural hace que en nuestros parajes sea posible encontrar una variada y abundante" flora y fauna propia de latitudes y clima que nos es característico (especies Vegetales y Marinas). "Mención aparte merece la enorme presencia de aves migratorias vinculadas a las condiciones geográficas que ofrece nuestra comuna donde humedales, sectores ribereños de río de agua dulce, río de agua salada y desembocadura al mar ofrecen para que estas especies hagan de nuestros parajes su hogar en distintas épocas del año; existiendo, actualmente, un catastro cercano a

²⁶ FABREGA, P., (2012): "Memoria Viva del Camino Real de la Región de Los Lagos". SERNATUR 2012.

Como parte del importante Patrimonio Natural comunal, también es destacable el Patrimonio Geológico que posee la comuna: dada su situación de enclave geográfico y su buen estado de conservación, se constituye como lugar idóneo para “investigaciones geológicas” de fenómenos importantes acaecidos en el pasado (Sismos, Tsunamis...).



- **Patrimonio Arquitectónico:** “Una de las características más palpables de nuestra zona es la arquitectura propia. Nuestra principal influencia arquitectónica patrimonial es la entregada por los colonizadores españoles en una primera etapa donde la construcción en madera obedece a los cánones estructurales por ellos empleados; estas reglas es posible apreciarlas incluso hasta hoy en la construcción de casas particulares e iglesias”.

Por último, destacar otro importante símbolo del Patrimonio Arquitectónico Comunal, esto es la Iglesia de la Candelaria de localidad costera de Carelmapu. Este inmueble religioso, que data su construcción en 1912 (aprox.) y fue declarado Monumento Nacional en 1993, es el centro de peregrinación de un importantísimo evento anual en torno a la Virgen de la Candelaria, a comienzos del mes de febrero.

3. INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

En la determinación de declaratorias patrimoniales, destinadas según el marco legal vigente a proteger y conservar el patrimonio local, y aplicadas a aquellos inmuebles catalogados como de Conservación Histórica, el presente capítulo estructura su contenido en 4 subcapítulos de análisis progresivo: (1) Registros de inmuebles patrimoniales, (2) Metodología de evaluación del patrimonio inmueble, (3) Diagnóstico del patrimonio inmueble, y (4) Catastro de inmuebles de conservación histórica.

De esta manera, mientras que en el primer subcapítulo se analizan los registros de Inmuebles Patrimoniales formulados hasta la fecha, en el segundo se expone la metodología de evaluación mediante la que valorar técnicamente los inmuebles patrimoniales y determinar si pueden ser catalogados como ICH. Esto último se analiza en el tercer subcapítulo, presentándose el listado final de ICH en el cuarto subcapítulo.

3.1. REGISTROS DE INMUEBLES PATRIMONIALES.

Íntimamente relacionado con la conformación histórica de la imagen urbana de la localidad de Maullín, aparece su legado arquitectónico: éste, bajo el carácter de patrimonio, es reflejo de su comunidad, de su historia y sus características. En sus construcciones perduran evidencias históricas, tanto de la localidad como de la vida misma de quienes las habitaron.

Cada uno de los inmuebles que compone el patrimonio arquitectónico aquí recogido tiene alrededor de 100 años, siendo testigos de la historia y el devenir de esta ciudad centenaria, una de las más antiguas del sur de Chile. Por ello, con objeto de lograr su preservación en el tiempo, se formula su consideración/catalogación como "Inmuebles de Conservación Histórica", impidiendo según la LGUC, entre otras cosas, "...ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente".

Asimismo, la OGUC los define como aquel "...individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional".

En un recorrido por la ciudad podemos encontrar construcciones que atesoran elementos arquitectónicos característicos de la zona sur de nuestro país, con una larga historia, como lo son las iglesias o las edificaciones particulares/domésticas que han logrado sobrevivir al constante avance de la técnica y la urbanización moderna, constituyendo así un verdadero tesoro ancestral que podemos admirar.

Destacar igualmente que para el área de este estudio, esto es la localidad de Maullín, no existen declaraciones de Monumento Histórico o Zona Típica, referente a patrimonio arquitectónico y/o arqueológico protegido por parte del Consejo de Monumentos Nacionales.

Sin embargo sí se dispone de un Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, recogido por la Dirección de Arquitectura del MOP en el año 2000, el cual contempla para la localidad de Maullín un total de 16 Inmuebles. A continuación se detalla un listado de ello:

FICHA	NOMBRE DE LA PROPIEDAD	UBICACIÓN	DATA	NOMBRE "LOCAL"
108002	Tienda y Almacén La Flor del día	21 de Mayo, S/N	1930	Casa Soza
108003	Iglesia Parroquial, plaza	21 de Mayo, S/N	1940	Iglesia
108004	Ex Casa Parroquial	Diego de Almeyda, N° 11	1913	Casa Pastoral
108005	Vivienda	Gaspar del Río, N° 147	1900	Casa Toledo
108006	Vivienda	Gaspar del Río, N° 253	1930	Desaparecida
108007	Casa con Mirador	Gaspar del Río, N° 293	1925	Desaparecida
108008	Casa con Mirador	Gaspar del Río, N° 317	1945	Casa Miranda
108009	Vivienda	Gaspar del Río, N° 495	1950	Casa Reyes
108010	Edificio Black Hause	Gaspar del Río, N° 362	1946	Casa Poza
108011	Edificio	Gaspar del Río, N° 593	1945	Desaparecida
108012	Asilo de Ancianos	Gaspar del Río, S/N	1980	Asilo de ancianos
108013	Casa con Mirador	O'Higgins, N° 481	1920	Casa Barría
108014	Vivienda	O'Higgins, N° 126	1960	Desaparecida
108015	Vivienda	O'Higgins, N° 140	1928	Casa Morales
108016	Vivienda	O'Higgins, N° 42	1929	Casa Domínguez
108018	Vivienda	Pasaje Montealegre, S/N	-	Casa Montealegre

Tabla: Inventario de Inmuebles Patrimoniales de Maullín.

Fuente: Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos. MOP, Dirección de Arquitectura (2000).

Asimismo, entre las diversas iniciativas locales destinadas a relevar el valor de su patrimonio arquitectónico, destaca la llevada a cabo por la "Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín" con auspicio del Gobierno Regional de Los Lagos (FNDR 2% Cultura) y la Municipalidad de Maullín, en la que se creó un catastro de inmuebles patrimoniales, recogido en el libro "Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario" (2011). El registro analizó 17 casas patrimoniales... "las más representativas y viables de catastrar", presentadas en la siguiente tabla:


NOMBRE PROPIEDAD	UBICACIÓN	DATA
1. Casa Montealegre	Los Carreras, S/N	1929
2. Casa Barría	O'Higgins, N° 431 (antiguo N° 481)	Más de 100 años
3. Casa González	O'Higgins, N° 361 (antiguo N° 409)	Más de 100 años
4. Casa Andrade	O'Higgins, N° 341 (antiguo N° 385)	1960
5. Casa Morales	O'Higgins, N° 140	Más de 100 años
6. Casa Torres	O'Higgins, N° 91	Más de 100 años
7. Casa Domínguez	O'Higgins, N° 42	Más de 100 años
8. Casa Soza	21 de Mayo, N° 36	1933
9. Casa Miralles	G. del Río, N° 115 (antiguo 21 de Mayo, N° 123)	Más de 100 años
10. Casa Pastoral	Almeyda, N° 11	1893

11. Casa Toledo	G. del Río, Nº 135 (antiguo 21 de Mayo, Nº 147)	Más de 100 años
12. Casa Parroquial	Gaspar del Río, Nº 158	1895
13. Casa Miranda	Gaspar del Río, Nº 245 (antiguo Nº 317)	Más de 100 años
14. Casa Poza	Gaspar del Río, Nº 362	Más de 100 años
15. Casa Reyes	Gaspar del Río, Nº 305 (antiguo Nº 405)	1940
16. Casa Toledo	Gaspar del Río, Nº 530	Más de 100 años
17. Casa Garay-Arcos	Gaspar del Río, Nº 590	Cerca de 100 años

Tabla: Catastro de Casas Patrimoniales de Maullín, año 2011. **Fuente:** "Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario". Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011.

Analizando el catastro de inmuebles patrimoniales locales, y tras la eliminación en éste de varios inmuebles por diferentes circunstancias como su desaparición, el irrecuperable estado de conservación, y las modificaciones y/o alteraciones importantes del inmueble; y la incorporación de otros inmuebles con atributos patrimoniales, el Registro de Inmuebles Patrimoniales con potencial de ser catalogados como Inmuebles de Conservación Histórica es el siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN	ASPECTO
1 Casa Barría	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Bernardo O'Higgins Nº 431. - Año de Construcción (aprox.): más de 100 años. - Materialidad: techo en Alerce, y fachada y estructura en madera de mañío y Alerce. 	
2 Casa González	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Bernardo O'Higgins Nº 361. - Año de Construcción (aprox.): más de 100 años. - Materialidad: techo en zinc acanalado, y fachada y estructura en madera. 	
3 Casa Andrade	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Bernardo O'Higgins Nº 341. - Año de Construcción (aprox.): 1960. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en madera de alerce (tejuelas), y estructura en madera. 	
4 Casa Morales	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Bernardo O'Higgins Nº 122. - Año de Construcción (aprox.): más de 100 años. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en madera de alerce y ulmo, y estructura de madera. 	

<p>5 Casa Torres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Bernardo O'Higgins Nº 111 y 121. - Año de Construcción (aprox.): más de 100 años. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en madera de mañío y tejuelas de alerce, y estructura de madera. 	
<p>6 Casa Domínguez</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Bernardo O'Higgins Nº 42. - Año de Construcción (aprox.): más de 100 años. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en madera de alerce (tejuelas), y estructura en madera. 	
<p>7 Casa Soza (Almacén "La flor del día")</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: 21 de Mayo Nº 114. - Año de Construcción (aprox.): 1933. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en ladrillo, cemento y madera, y estructura en ladrillo y cemento. 	
<p>8 Iglesia Ntra. Sra. del Rosario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Gaspar del Río Nº 14. - Año de Construcción (aprox.): 1895 - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada de calamina, y estructura de Madera. 	
<p>9 Casa Pastoral (Antiguo internado Jesuita)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Diego de Almeyda Nº 11. - Año de Construcción (aprox.): 1893. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en calamina, y estructura en madera nativa 	
<p>10 Casa Miralles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Gaspar del Río Nº 115. - Año de Construcción (aprox.): más de 100 años. - Materialidad: techo en zinc acanalado, fachada en madera de alerce, y estructura en madera. 	

11 Casa Toledo

- **Dirección:** Gaspar del Río N° 135.
- **Año de Construcción (aprox.):** más de 100 años.
- **Materialidad:** techo en zinc acanalado, fachada en madera de alerce, y estructura en madera.



12 Casa Poza

- **Dirección:** Gaspar del Río N° 300.
- **Año de Construcción (aprox.):** más de 100 años.
- **Materialidad:** techo en zinc acanalado, fachada en calamina, y estructura en madera.



13 Casa Toledo

- **Dirección:** Gaspar del Río N° 430.
- **Año de Construcción (aprox.):** más de 100 años.
- **Materialidad:** techo en zinc acanalado, fachada en madera de alerce (tejuelas), y estructura en madera.



Tabla: Inmuebles Patrimoniales con potencial de ser catalogados como ICH, (2016). Fuente: Elaboración propia.

3.2. METODOLOGIA DE EVALUACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE.

La Metodología de Evaluación del Patrimonio Inmueble identificado en la localidad de Mauullín, ámbito de estudio, se enmarca dentro de lo recomendado por MINVU, a través del DDU, con respecto a la valoración recomendada para la fase de diagnóstico de aquellos inmuebles, o conjuntos, con posibles atributos de carácter urbano, arquitectónico, histórico, económico y social.

Así, estos inmuebles, o conjuntos con valor patrimonial, serán evaluados en el siguiente punto a partir de un conjunto de indicadores agrupados en una tabla de valoración técnica, que orienta su determinación y jerarquización.

Las definiciones de que soportan estos indicadores son las siguientes²⁸:

a) **Valor Urbano:** está definido por atributos de imagen, conjunto y entorno. Permite evaluar al patrimonio en función de las potencialidades o restricciones siguientes:

a.1. **Imagen:** interés del elemento en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que su valor como obra aislada.

a.2. **Conjunto:** característica de un elemento para articular una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.

a.3. **Entorno:** relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorarlo, o en caso contrario, le resta valor.

b) **Valor Arquitectónico:** permite jerarquizar los elementos en función de sus principales características físicas, definidas por sus atributos de representatividad, singularidad y morfología.

²⁸ Estudio de Identificación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica MINVU-SURPLAN Ltda. 2005.

- b.1. Representatividad:** característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si este es un ejemplo destacable.
- b.2. Singularidad:** valor como elementos patrimoniales originales o únicos, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
- b.3. Morfología:** depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.
- c) Valor Histórico:** significa que se le atribuye importancia cultural e histórica, y se determina mediante dos atributos:
- c.1. Relevancia:** vínculo del elemento con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
- c.2. Protección Legal:** considerando que si la importancia cultural es de nivel nacional, si el elemento está protegido por la Ley de Monumentos Nacionales, y si es de menor jerarquía, si está protegido por medio de los instrumentos de planificación.
- c.3. Registrado por especialistas:** determinado por las publicaciones de especialistas en patrimonio (incluyendo a los historiadores) evaluando de mayor importancia los libros, por sobre las revistas, registros, catastros y seminarios.
- d) Valor Económico:** permite la evaluación a partir del actual estado de conservación y posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos, para ello se evalúa el estado de conservación del elemento y de su entorno.
De manera análoga, el **valor social**, se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica, ello se dimensiona en el análisis de las entrevistas a la comunidad. Este valor combinado se reconoce igualmente mediante tres atributos: (d.1.) Conservación del Elemento, (d.2.) Conservación del Entorno, (d.3.) Percepción de la comunidad.

Asimismo, con el objetivo de cuantificar el valor del indicador se le asigna una calificación a cada atributo de entre 0 y 2 puntos, de acuerdo a la menor o mayor "presencia del atributo en el inmueble o conjunto a evaluar, de acuerdo a la siguiente tabla"²⁹:

VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	A. IMAGEN	Se destaca por su aporte a la estructura o paisaje urbano.	2
		Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
		No aporta a la estructura o imagen urbana.	0
	B. CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto o zona de valor patrimonial.	2
		Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1
		No forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	0
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	Se destaca por valorizar al elemento.	2
		No afecta al elemento.	1

²⁹ Circular DDU-MINVU N° 240. Santiago, 04/11/2010.

		Desvaloriza el elemento.	0
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología, o es obra de un autor reconocido.	2
		Es característico de un estilo o tipología.	1
		No es característico de un estilo o tipología.	0
	B. SINGULARIDAD	Es un elemento único en su estilo o tipología.	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
		No es singular.	0
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de gran calidad estética y arquitectónica.	2
		Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1
		No es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	0
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	Vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional.	2
		Vinculado a un acontecimiento de la historia local.	1
		No está vinculado a hechos históricos.	0
	B. PROTECCION LEGAL	Es Monumento Histórico o Zona Típica.	2
		Está protegido por EL Art. 60 de la LGUC.	1
		No tiene protección legal.	0
	C. REGISTRADO PORESPECIALES	Está Publicado en libros (historia y arquitectura).	2
		Está publicado en revistas, seminarios.	1
		No está publicado.	0
ECONÓMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DE ELEMENTO	Está en muy buen estado de conservación y no necesita recuperación.	2
		Independiente de su estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
		Está en mal estado y su recuperación no es rentable.	0
	B. CONSERVACIÓN DE ENTORNO	Está en muy buen estado de conservación y no necesita recuperación.	2
		Independiente de su estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
		Está en mal estado y su recuperación no es rentable.	0
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
		Es mencionado como patrimonio	1
		No es mencionado.	0

Tabla: Valorización para Definir Inmuebles de Conservación Histórica. **Fuente:** Circular DDU-MINVU N° 240.

De esta manera, el Puntaje Total de un inmueble, o conjunto, establece "si se justifica su protección según la siguiente tabla":

PUNTAJE TOTAL	RESULTADO
---------------	-----------

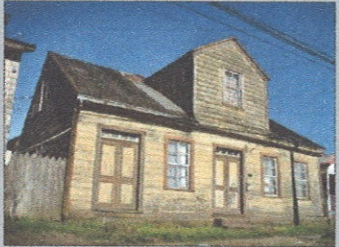
PUNTAJE TOTAL	RESULTADO
Entre 0 y 9 puntos	No cuenta con atributos patrimoniales que justifiquen su protección como Inmueble de Conservación Histórica .
10 a más puntos	Cuenta con suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC, como Inmueble de Conservación Histórica .

Tabla: Valorización Total para Definir Inmuebles de Conservación Histórica. Fuente: Circular DDU-MINVU N° 240.

3.3. DIAGNOSTICO DEL PATRIMONIO INMUEBLE.

El Diagnóstico del Patrimonio Inmueble en el área de estudio, esto es la localidad de Maullín, se realiza a partir de una tabla de valoración técnica, como se expresó en el punto anterior, individualizada para cada uno de los inmuebles con valor patrimonial y con potencial de ser catalogados como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

A continuación se presentan las tablas de valoración técnica, aplicadas a los inmuebles recogidos en el Registro de Inmuebles Patrimoniales formulado al final del punto "3.1. REGISTROS DE INMUEBLES PATRIMONIALES", y con potencial de ser catalogados como Inmuebles de Conservación Histórica:

<p>1- NOMBRE: CASA BARRÍA</p> <p>DIRECCIÓN: BERNARDO O'HIGGINS, N° 431</p>				
VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS	
URBANO	A. IMAGEN	Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1	
	B. CONJUNTO	Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1	
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	No afecta al elemento.	1	
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es característico de un estilo o tipología.	1	
	B. SINGULARIDAD	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1	
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1	
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	No está vinculado a hechos históricos.	0	
	B. PROTECCIÓN LEGAL	No tiene protección legal.	0	
	C. REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Está Publicado en libros (historia y arquitectura).	2	

ECONOMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DEELEMENTO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	B. CONSERVACIÓN DELENTORNO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
PUTAJE TOTAL			12

2- NOMBRE: CASA GONZALEZ
DIRECCIÓN: BERNARDO O'HIGGINS, Nº 361



VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	A. IMAGEN	Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
	B. CONJUNTO	Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	No afecta al elemento.	1
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es característico de un estilo o tipología.	1
	B. SINGULARIDAD	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	No está vinculado a hechos históricos.	0
	B. PROTECCIÓN LEGAL	No tiene protección legal.	0
	C. REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Está publicado en revistas, seminarios.	1
ECONOMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DEELEMENTO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	B. CONSERVACIÓN DELENTORNO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
PUTAJE TOTAL			11

3- NOMBRE: CASA
ANDRADE
DIRECCIÓN:
BERNARDO
O'HIGGINS, N° 341



VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	A. IMAGEN	Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
	B. CONJUNTO	Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	No afecta al elemento.	1
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es característico de un estilo o tipología.	1
	B. SINGULARIDAD	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	No está vinculado a hechos históricos.	0
	B. PROTECCIÓN LEGAL	No tiene protección legal.	0
	C. REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Está publicado en revistas, seminarios.	1
ECONÓMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DE ELEMENTO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	B. CONSERVACIÓN DE ENTORNO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
PUTAJE TOTAL			11

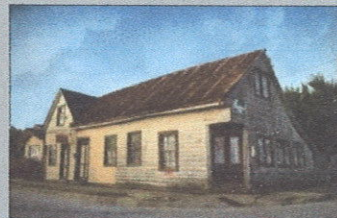
4- NOMBRE: CASA MORALES
DIRECCIÓN: BERNARDO O'HIGGINS, Nº 122



VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	A. IMAGEN	Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
	B. CONJUNTO	Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	No afecta al elemento.	1
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es característico de un estilo o tipología.	1
	B. SINGULARIDAD	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	No está vinculado a hechos históricos.	0
	B. PROTECCIÓN LEGAL	No tiene protección legal.	0
	C. REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Está Publicado en libros (historia y arquitectura).	2
ECONÓMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DE ELEMENTO	Independiente de su estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	B. CONSERVACIÓN DE ENTORNO	Independiente de su estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
PUTAJE TOTAL			12

5- NOMBRE: CASA TORRES

DIRECCIÓN:
BERNARDO
O'HIGGINS,
N°111 y 121



VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	A. IMAGEN	Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
	B. CONJUNTO	Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	No afecta al elemento.	1
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es característico de un estilo o tipología.	1
	B. SINGULARIDAD	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	No está vinculado a hechos históricos.	0
	B. PROTECCIÓN LEGAL	No tiene protección legal.	0
	C. REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Está publicado en revistas, seminarios.	1
ECONÓMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DE ELEMENTO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	B. CONSERVACIÓN DE ENTORNO	Independiente del estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
PUTAJE TOTAL			11

6- NOMBRE: CASA DOMINGUEZ

DIRECCIÓN:
BERNARDO
O'HIGGINS, N° 42



VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	A. IMAGEN	Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
	B. CONJUNTO	Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial	1
	C. ENTORNO PATRIMONIAL	No afecta al elemento.	1
ARQUITECTÓNICO	A. REPRESENTATIVIDAD	Es característico de un estilo o tipología.	1
	B. SINGULARIDAD	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
	C. MORFOLOGIA	Es un elemento de calidad estética y arquitectónica.	1
HISTÓRICO	A. RELEVANCIA	No está vinculado a hechos históricos.	0
	B. PROTECCIÓN LEGAL	No tiene protección legal.	0
	C. REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Está Publicado en libros (historia y arquitectura).	2
ECONÓMICO-SOCIAL	A. CONSERVACIÓN DE ELEMENTO	Independiente de su estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	B. CONSERVACIÓN DE ENTORNO	Independiente de su estado de conservación, su recuperación es rentable.	1
	C. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD*	Es identificado y valorado como patrimonio importante.	2
PUTAJE TOTAL			12