

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

Analizando el estado de conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta sus características históricas, arquitectónicas y urbanas, independiente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.

Muestra de ello es que la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	1	1	1	3		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	1	1	1	3	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	0	0	2	2					
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4					
VALOR TOTAL				12					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000).
- "Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario". Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011.
- "Memoria Viva del Camino Real de la Región de Los Lagos": Fábrega, P. (2013).

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	Residencia	Residencia					X				
PS	Residencia	Residencia									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA			
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN		FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL	X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO
					COMUNIDAD		OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueño original (encargó construcción): Elcira Domínguez y hermanas.
- Propietario actual u Ocupante: Enriqueta Toledo.
- Número de habitaciones: 7.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS
350 m ²	270 m ²	1 (más mansarda)	8 m	-

8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Complementando lo recogido en el punto N° 4.2:

- El inmueble emplea un estilo y materialidad acorde al estilo patrimonial regional de finales del siglo XIX, con uso residencial, y caracteres neoclásicos.
- Su construcción, íntegramente en madera salvo la cubierta, presenta: (1) estructura de madera, (2) fachadas revestidas con tejuela de alerce, y (3) cubierta con revestimiento de zinc acanalado.
- Asimismo, tanto las puertas y ventanas, como sus molduras y cornisas, están realizadas igualmente en maderas nativas.
- "Vivienda un piso y mirador... Presenta variante que unifica formalmente mirador con sector central del primer piso, sobresale como volumen". ("Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura, 2000).



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN		8.10 GRADO ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	X	REGULAR	X	COMERCIO	X
MALO		MALO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR		CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN	X	SI	X	MH	-
SINGULARIDAD		NO		ICH	-

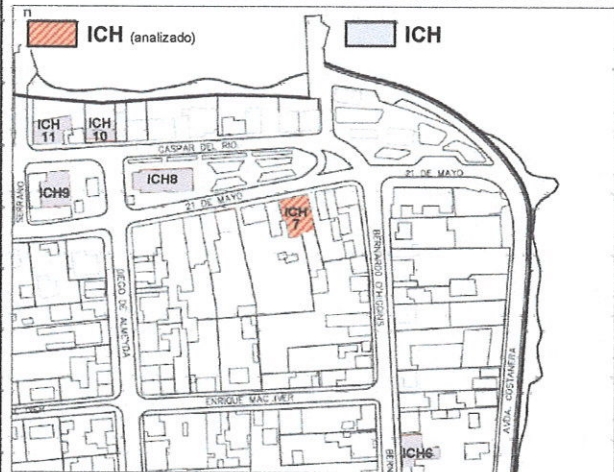
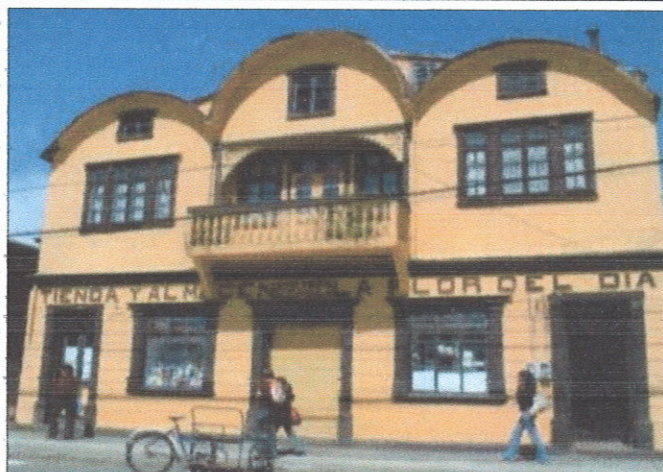
(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y la pendiente de su cubierta.

3.4.7. Casa Soza (Almacén “La Flor del Día”):

7	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			12-003
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Mauullín	21 de Mayo	114
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Casa Soza	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE
	

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
4.1 VALOR URBANO <p>El inmueble aporta al paisaje urbano local desde su emplazamiento, en una importante vía de servicio mauullinense como es la calle 21 de Mayo, y frente a la Plaza de Armas de Mauullín, núcleo del centro histórico-patrimonial local, en el que ocupa un lugar determinante.</p> <p>Igualmente, su proximidad al río Mauullín -apenas a 50 m de distancia- le otorga igualmente valor a su asentamiento desde el punto de vista histórico-patrimonial.</p> <p>Además forma parte del “Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Mauullín”, área afectada por el programa patrimonial MINVU “Quiero mi Barrio”.</p>
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO <p>La tipología arquitectónica del inmueble supone una singularidad en la región, al ser un ejemplar único. Presenta una fachada absolutamente simétrica, de dos pisos más soberado o mansarda, donde destacan las tres arcadas de la cubierta del segundo piso, con la fachada del soberado retranqueada. Ofrece igualmente un balcón-mirador, en el segundo piso, volado sobre el acceso principal del local comercial emplazado en el primer piso.</p>
4.3 VALOR HISTÓRICO <p>El valor histórico del inmueble, a pesar de no estar vinculado a hechos históricos de relevancia, se revela a partir de su antigüedad. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en libros como refleja el punto N°6 de la presente ficha.</p>

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

El inmueble presenta un buen estado de conservación tanto del inmueble como del entorno, lo que inducen a pensar que no necesita recuperación.
Además, la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	2	2	2	6		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	2	2	2	6	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	0	0	2	2					
ECONOM. y SOCIAL	2	2	2	6					
VALOR TOTAL				20					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000).
- "Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011.
- "Memoria Viva del Camino Real de la Región de Los Lagos": Fábrega, P. (2013).

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	Comercio	Comercio						X			
PS	Residencia	Residencia									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA				
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN		FORMA		
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO	
					COMUNIDAD		OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueños originales (encargaron y diseñaron la construcción): Teófilo Soza (libanés) y Elsa Karachon (chilena descendiente de alemán y húngara).
- Propietario actual u ocupante: Sucesión familia Soza.
- Número de habitaciones: 6.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	X	CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS
1.702 m ²	482 m ²	2 (con soberado)	11 m	-

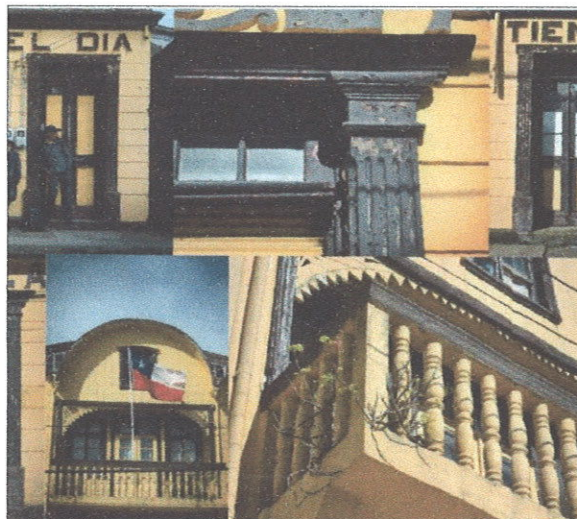
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Completando lo recogido en el punto Nº 4.2:

- "Edificio, comercio, y vivienda. Construida alrededor de 1930. Fachada con arcos en piso superior, forma única en la provincia". ("Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000)).
- "Existe una habitación en donde las paredes y techo están completamente pintadas con óleo francés, en este comedor se reunían abuelos, hijos y nietos en las festividades". ("Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011).
- Su construcción presenta: (1) estructura de ladrillo y cemento, (2) fachadas de ladrillo, cemento, y madera, y (3) cubierta con revestimiento de zinc acanalado.
- Asimismo, tanto las puertas y ventanas, como sus molduras y cornisas, presentan una variada decoración.



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN		8.10 GRADO ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	X BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR		CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN		SI	X	MH	-
SINGULARIDAD	X	NO		ICH	-

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, la pendiente de sus cubiertas, y la ornamentación de sus fachadas.

3.4.8. Iglesia Ntra. Sra. del Rosario:

8	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			11-001
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Mauullín	21 de Mayo	14
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Iglesia Ntra. Sra. del Rosario	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
<p>4.1 VALOR URBANO</p> <p>El inmueble aporta al paisaje urbano local desde su emplazamiento, frente a la Plaza de Armas de Mauullín, núcleo del centro histórico-patrimonial, en el que ocupa un lugar determinante. Igualmente dentro de la estructura urbana de Mauullín, se sitúa entre dos calles importantes -como son Gaspar del Río, vía colectora, y 21 de Mayo, vía de servicio-, y apenas a 50 m de distancia del Río Mauullín. Además forma parte del "Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Mauullín", área afectada por el programa patrimonial MINVU "Quiero mi Barrio".</p>
<p>4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO</p> <p>"...La iglesia rompe con la tradición constructiva chilota custodiada por los franciscanos y testimonia un continente más conectado con el mundo. El edificio conserva el plano basilical, pero se eleva en una peculiar interpretación del neogótico, estilo de moda en las construcciones religiosas europeas del s. XIX y muy acorde al gusto de los colonos alemanes. En la fachada se suprime el pórtico y el frontón triangular. La torre se mantiene sin dado de base y con dos cañas que rematan en chapitel y cruz. En el interior, las tres naves acogen el despliegue de recursos del nuevo estilo, interpretados con maestría en maderas locales. Los muros se abren en ventanas ojivas enmarcadas en pinturas florales y la nave central se corona con una bóveda de crucería muy lograda. Ésta es mal soportada por columnas muy distanciadas, lo que ha obligado a reforzar la estructura en espera de una restauración más definitiva. La espiritualidad severa del gótico rinde homenaje a la Madre de Dios en tono café, símbolo de la humildad y la pobreza. Eso sí, el azul del cielo y mar australes con que la ofrendaban los franciscanos permanece arriba, en la bóveda..." (Pereira, M. y Heinsen, C. (2006): Iglesias del Fin del Mundo).</p>

4.3 VALOR HISTÓRICO

El valor histórico del inmueble, se entiende a partir del vínculo entre el templo y el origen de la localidad de Maullín. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en libros como refleja el punto N°6 de la presente ficha.

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

El inmueble presenta un buen estado de conservación en su entorno, pero como construcción su estado de conservación necesita recuperación, algo absolutamente rentable teniendo en cuenta sus atributos. Además, la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	2	2	2	6		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	2	2	2	6	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	1	0	2	3					
ECONOM. y SOCIAL	1	2	2	5					
VALOR TOTAL				20					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000).
- "Iglesias del Fin del Mundo": Pereira, M. y Heinsen, C. (2006).
- "Memoria Viva del Camino Real de la Región de Los Lagos": Fábrega, P. (2013).

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	culto	culto						X			
PS	culto	culto									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA				
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO	
					COMUNIDAD		OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- "...hacia 1882 aparece descrita de 50 varas de largo por 16 de ancho, con torre con dos campanas y altar mayor de un solo nicho. en 1895, siendo párroco el padre diocesano Juan Elgueta, la iglesia es demolida y se da inicio a la construcción del templo actual...". (Pereira, M. y Heinsen, C. (2006): Iglesias del Fin del Mundo).
- Dueño Original (Mandante Original): Padre Juan Elgueta.
- Propietario Actual u Ocupante: Arzobispado de Puerto Montt.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS
413 m ²	455 m ²	1	13 m	-

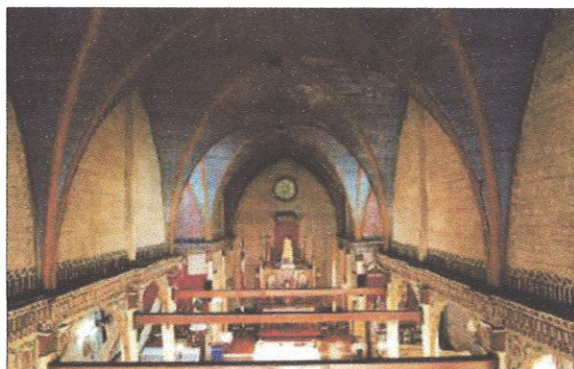
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	MADERA	TECHUMBRE	ZINC
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Complementando lo recogido en el punto Nº 4.2:

- "Iglesia parroquial, segunda mitad siglo XIX. Religiosa tradicional en la provincia: volumen en cruz, planta basilical expresa exteriormente nave central y laterales. Ornamentación neogótica, valiosas pinturas murales. Debería ser postulada a Monumento Histórico". ("Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura, 2000)".
- Construida enteramente en madera, con fachadas revestidas de calamina estriada.



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN		8.10 GRADO ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	X	REGULAR	X	COMERCIO	X
MALO		MALO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR		CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN		SI	X	MH	-
SINGULARIDAD	X	NO		ICH	-

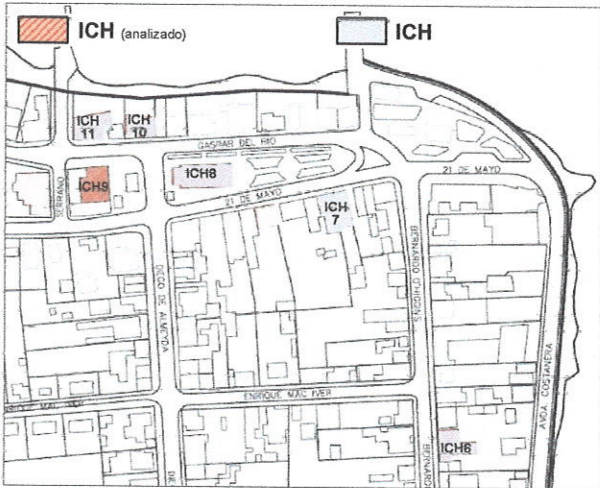

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, la pendiente de su cubierta, y su rica decoración interior.

3.4.9. Casa Pastoral (Antiguo Internado Jesuita):

9	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			21-001
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Mauullín	Diego de Almeyda	11
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Casa Pastoral	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE
	

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
4.1 VALOR URBANO <p>El inmueble aporta al paisaje urbano local desde su emplazamiento, frente a la Iglesia de Ntra. Sra. de Mauullín, e inmediatamente próxima a la Plaza de Armas -núcleo del centro histórico/patrimonial local-, en el que ocupa un lugar determinante.</p> <p>Además dentro de la estructura urbana de Mauullín, se sitúa entre dos calles importantes -Calle Gaspar del Río, vía colectora, y Calle 21 de Mayo, vía de servicio-, y apenas a 50 m de distancia del Río Mauullín.</p> <p>A pesar de ello, en su entorno inmediato se sitúa una estación de servicio de combustible, aspecto que desvaloriza el elemento.</p> <p>Además forma parte del "Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Mauullín", área afecta por el programa patrimonial MINVU "Quiero mi Barrio".</p>
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO <p>El inmueble cuenta con elementos que le enmarcan en un orden propio del Neoclasicismo, principalmente en su fachada, donde la ornamentación se subordina a marcos de ventanas y puertas, así como a revestimientos, y hojalatería con ondulaciones acanaladas verticales.</p> <p>La volumetría es simple -de dos pisos-, presentado el acceso principal retranqueado del plano de fachada, y la cubierta oculta visualmente con respecto a las fachadas, a partir del tratamiento de éstas, donde el revestimiento continuo facilita la comprensión del inmueble como volumen simple y aislado.</p> <p>El material predominante en la construcción es la madera nativa, trabajada a mano y unida por medio de sistemas artesanales tradicionales de caja y espiga, rebajes, hombros, etc.</p>

4.3 VALOR HISTÓRICO

El valor histórico del inmueble, se revela además de por su antigüedad, por estar vinculado a la misión de la Compañía de Jesús en la Región, donde fue antiguo internado además de hogar para sacerdotes. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en libros como refleja el punto N°6 de la presente ficha.

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

El inmueble presenta un buen estado de conservación en su entorno, pero como construcción su estado de conservación necesita recuperación, algo absolutamente rentable teniendo en cuenta sus atributos. Además, la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	2	2	0	4		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	1	1	1	3	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	1	0	2	3					
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4					
VALOR TOTAL				14					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000).
- "Casas Patrimoniales Mauullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Mauullín, 2011.
- "Memoria Viva del Camino Real de la Región de Los Lagos": Fábrega, P. (2013).

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	Residencia	Comercio				X					
PS	Residencia	Residencia									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA				
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO	X
					COMUNIDAD		OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueño original (mandante original): Padre Elgueta.
- Propietario actual u Ocupante: Arzobispado de Puerto Montt (y comercios varios).
- Número de habitaciones: 13.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	X	CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS
572 m ²	517 m ²	2	10 m	-

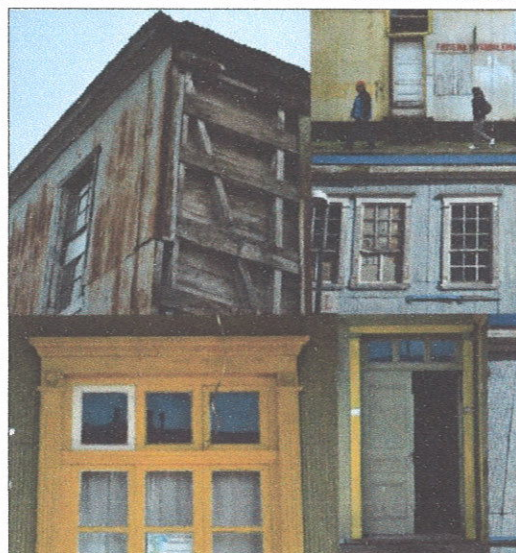
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Complementando lo recogido en el punto N° 4.2:

- "Antigua casa parroquial, volumen simple, dos pisos, influencia clasicista. Estructura de madera, revestida plancha antigua acanalada. Ventanas de guillotina, elemento arquitectónico fines siglo XIX". ("Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura, 2000)".
- "La casa pastoral se construyó como hogar de sacerdotes. También, según versiones, habría funcionado el juzgado de letras". ("Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011).



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN		8.10 GRADO ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO	BUENO	POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	X	REGULAR	X	COMERCIO	X
MALO	MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR		CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN		SI	X	MH	-
SINGULARIDAD	X	NO		ICH	-

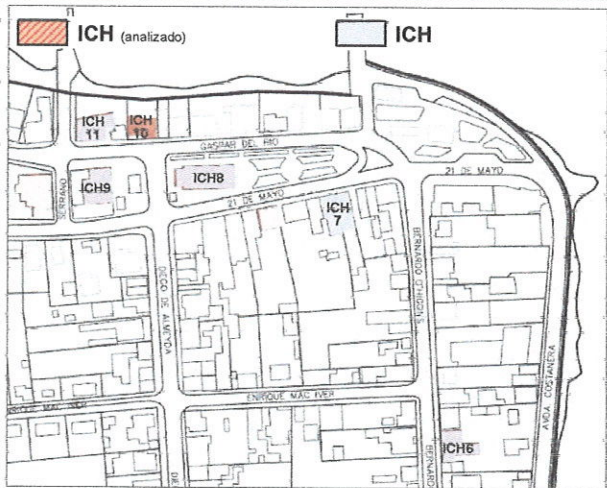

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y la pendiente de su cubierta.

3.4.10. Casa Miralles:

10	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			10-007
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Maullín	Gaspar del Río	115
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Casa Miralles	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE
	

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
4.1 VALOR URBANO <p>El inmueble, con sus características histórico-patrimoniales, destaca por contribuir al paisaje urbano del principal eje urbano de la localidad de Maullín, como es el conformado por O'Higgins-Gaspar del Río (vías colectoras), y muy próximo a la Plaza de Armas -núcleo del centro histórico/patrimonial local. Además forma parte del "Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Maullín", área afectada por el programa patrimonial MINVU "Quiero mi Barrio".</p>
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO <p>Su estilo arquitectónico recoge las características propias de las casas patrimoniales de la región, referido tanto a su construcción -íntegramente en madera-, como a su uso -íntegramente vivienda- (hoy día alberga un equipamiento comunal). Además su volumetría, con un piso de altura más mansarda o soberado, presenta fachadas asimétricas y un interesante ritmo de cubiertas y miradores.</p>
4.3 VALOR HISTÓRICO <p>El valor histórico del inmueble, a pesar de no estar vinculado a hechos históricos de relevancia, se revela a partir de su estilo patrimonial y sus más de cien años de antigüedad. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en revistas-seminarios como refleja el punto N°6 de la presente ficha.</p>

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

Analizando el estado de conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta sus características históricas, arquitectónicas y urbanas, independiente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.

Muestra de ello es que la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	1	1	1	3		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	1	1	1	3	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	0	0	1	1					
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4					
VALOR TOTAL				11					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Casas Patrimoniales Mauullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Mauullín, 2011.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS							X				
PP	Residencia	Equipamiento									
PS	Residencia	Equipamiento									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA			
PUBLICO	X	PRIVADO		REGIMEN		FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO
					COMUNIDAD		OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueño original (encargó construcción): Amador Miralles.
- Propietario actual u Ocupante: I. M. de Mauullín.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE					
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	X	CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS
-	-	1 (más mansarda)	-	-

8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE			
ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE			
<p>Complementando lo recogido en el punto N° 4.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luego de diversas modificaciones, su conformación obedece a la unión interior de dos construcciones independientes. Ello explica la disposición tanto de cubiertas independientes, como de accesos principales en cada una, realizados por la principal arteria urbana -Gaspar del Río/O'Higgins-. Antes de las modificaciones, el acceso de la construcción "oeste" aparecía retranqueado de la fachada principal. y la construcción "este" presentaba dos accesos diferenciados para cada piso -hoy uno de ellos modificado en ventana-. - La construcción completa, presenta un volumen de un piso, más mansarda o soberado, erigido a partir de una planta rectangular. - Su cubierta presenta diversas pendientes y miradores, proporcionando ritmo visual a su fachada principal. - La materialidad es íntegramente en madera: (1) estructura de madera, (2) fachadas con revestimiento tipo tingle en madera de alerce, y (3) cubierta originalmente revestida con tejuela de alerce; hoy día presenta revestimiento de planchas de zinc acanalado. 			



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN		8.10 GRADO ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO	BUENO	POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	X	REGULAR	X	COMERCIO	X
MALO	MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMG. URB. RELEVANTE POR	CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)		
UBICACIÓN	X	SI	X	MH	-

SINGULARIDAD		NO		ICH	-
--------------	--	----	--	-----	---

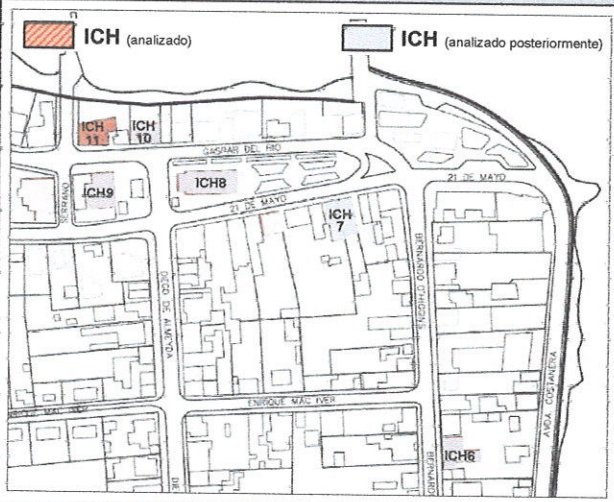

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y el rimo de sus pendientes y miradores.

3.4.11. Casa Toledo:

11	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			10-008
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Maullín	Gaspar del Río	135
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Casa Toledo	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE
	

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
4.1 VALOR URBANO <p>El inmueble, con sus características histórico-patrimoniales, destaca por contribuir al paisaje urbano del principal eje urbano de la localidad, esto es, O'Higgins-Gaspar del Río (vías colectoras), en su intersección con calle serrano. Dista del río Maullín, y de la rampa de pescadores de calle Serrano, apenas 30 m; algo menos que a la Plaza de Armas -núcleo del centro histórico/patrimonial local-. Además forma parte del "Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Maullín", área afectada por la línea especial de intervención en Barrios Patrimoniales del programa MINVU "Quiero mi Barrio".</p>
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO <p>Su estilo arquitectónico recoge las características propias de las casas patrimoniales de la región, referido entre otras cosas tanto a su construcción -íntegramente en madera-, como a su uso -íntegramente vivienda-. Además su volumetría, formada a partir de una planta rectangular con dos pisos de altura, presenta como singularidad el mirador en el soberado, sobre el acceso principal. Asimismo, su fachada presenta una aparente simetría, con respecto al mirador, rota con la organización de los vanos del primer piso.</p>
4.3 VALOR HISTÓRICO <p>El valor histórico del inmueble, a pesar de no estar vinculado a hechos históricos de relevancia, se revela a partir de sus más de cien años de antigüedad. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en libros como refleja el punto N°6 de la presente ficha.</p>

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

Analizando el estado de conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta sus características históricas, arquitectónicas y urbanas, independiente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.

Muestra de ello es que la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	1	1	1	3		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	1	1	1	3	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	0	0	2	2					
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4					
VALOR TOTAL				12					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000).
- "Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011.
- "Memoria Viva del Camino Real de la Región de Los Lagos": Fábrega, P. (2013).

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	Residencia	Resd-Hospedaje					X				
PS	Residencia	Resd-Hosp-Comercio									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA				
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO	X
					COMUNIDAD		OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueño original (encargó construcción): Custodio Toledo y Herminia Álvarez.
- Propietario actual u Ocupante: Marcela Paz Shooer, Sara Fernanda Shooer, Juana Rosa Gallardo, y María Isabel Ruíz.
- Número de habitaciones (actual): 15.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE	8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO	8.3 TIPO DE CUBIERTA
MANZANA	AISLADO	HORIZONTAL
ESQUINA	X PAREADO	INCLINADA X
ENTRE MEDIANEROS	CONTINUO X	CURVA (otros)

8.4 SUPERFICIES	8.5 ALTURA	8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS
552 m ²	445 m ²	1 (más mansarda)
		METROS
		8 m
		-

8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Complementando lo recogido en el punto N° 4.2:

- Presenta un volumen de un piso, más mansarda, erigido a partir de una planta rectangular. Cubierta a dos aguas, y cumblera paralela a la calle
- El acceso principal se realiza por la calle Gaspar del Río: principal arteria urbana junto con calle O'Higgins.
- La materialidad es íntegramente en madera: (1) estructura de madera, (2) fachadas con revestimiento tipo tingle en madera de alerce, y (3) cubierta originalmente revestida con tejuela de alerce; hoy día presenta revestimiento de planchas de zinc acanalado.
- "Vivienda de un piso y mirador central, tipología regional. Ventanas de guillotina, elemento tradicional fines siglo XIX". ("Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura, 2000)"



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN	8.10 GRADO ALTERACIÓN	8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN
BUENO	X BUENO	POCO MODIFICADO X
REGULAR	REGULAR X	MUY MODIFICADO
MALO	MALO	OTRO
		VIVIENDA X
		EQUIPAMIENTO X
		COMERCIO X
		OTRO

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR		CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN	X	SI	X	MH	-
SINGULARIDAD		NO		ICH	-

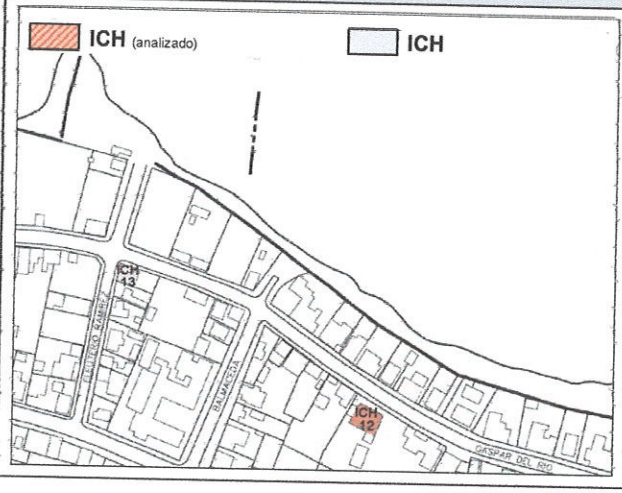

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y la pendiente de su cubierta.

3.4.12. Casa Poza:

12	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			27-012
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Mauullín	Gaspar del Río	300
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Casa Poza	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE
	

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1 VALOR URBANO

El inmueble aporta al paisaje urbano local desde su emplazamiento, en el principal eje urbano -O'Higgins / Gaspar del Río- y muy próximo al centro histórico/patrimonial local. Igualmente, sus proporciones frente a la dimensión del espacio público, presentan un imponente volumen de cara al transeúnte, Además forma parte del "Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Mauullín", área afecta por el programa patrimonial MINVU "Quiero mi Barrio".

4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO

El inmueble cuenta con elementos que le enmarcan en un orden neoclásico academicista, principalmente en sus simétricas fachadas, donde la ornamentación se subordina a marcos y cornisas de ventanas y puertas, así como a revestimientos, y hojalatería con ondulaciones acanaladas verticales. Su volumetría -de dos pisos-, erigida a partir de una planta en forma de H, presenta el acceso principal retranqueado del plano de fachada -zaguan-, desde el que se accede a un patio interior y un corredor exterior. El material predominante en la construcción es la madera nativa, trabajada a mano y unida por medio de sistemas artesanales tradicionales de caja y espiga, rebajes, hombros, etc. Exteriormente esta madera presenta un revestimiento metálico de calamina acanalada. En la actualidad el inmueble presenta un notable deterioro debido a la falta de mantención, tanto en sus revestimientos, como en su estructura.

4.3 VALOR HISTÓRICO

El valor histórico del inmueble, a pesar de no estar vinculado a hechos históricos de relevancia, se revela a

partir de sus más de cien años de antigüedad. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en libros como refleja el punto N°6 de la presente ficha.

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

Analizando el estado de conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta sus características históricas, arquitectónicas y urbanas, independiente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.

Muestra de ello es que la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	2	1	1	4		SI		NO	X
ARQUITECTONICO	1	2	2	5		IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTORICO	0	0	2	2					
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	3	-				
VALOR TOTAL				14		-			

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura (2000).
- "Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario". Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	Residencia	Residencia					X				
PS	Residencia	Residencia									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA				
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO	
					COMUNIDAD		OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueño original (mandante original): Onoria Poza.
- Propietario actual u Ocupante: Mario Ojeda.
- Número de habitaciones: 12.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES*		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS
2.500 m ²	1350 m ²	2	9 m	-

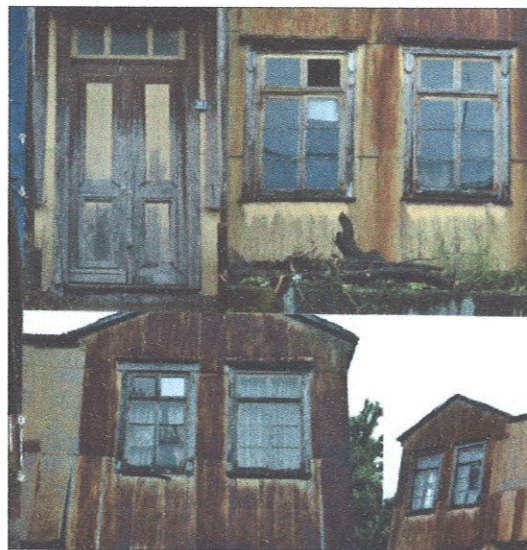
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Complementando lo recogido en el punto N° 4.2:

- "Vivienda dos pisos, con corredor central estragado por los volúmenes externos. Galería segundo piso muy modificada. Único ejemplar detectado en la comuna". ("Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, X Región de Los Lagos": MOP, Dir. de Arquitectura, 2000)".



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN			8.10 GRADO ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO		BUENO	POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	X	MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR	CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN		SI	X	MH
				-

SINGULARIDAD	X	NO		ICH	-
--------------	---	----	--	-----	---

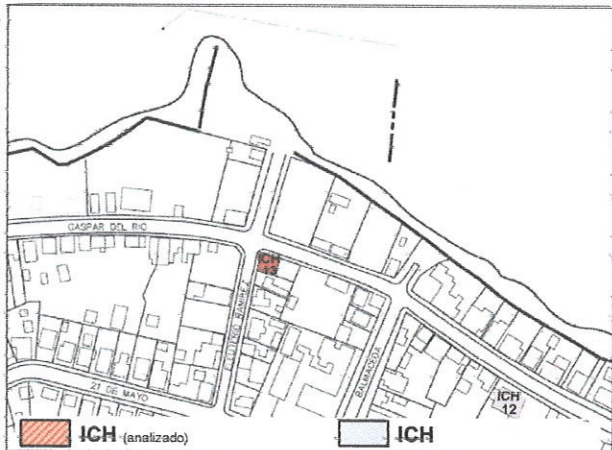

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y la pendiente de su cubierta.

3.4.13. Casa Toledo:

13	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
			33-008
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Los Lagos	Maullín	Gaspar del Río	430
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
-	Casa Toledo	-	

2.- PLANO DE SITUACIÓN	3.- FOTO DEL INMUEBLE
	

4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
<p>4.1 VALOR URBANO</p> <p>El inmueble, con sus características histórico-patrimoniales, destaca por contribuir al paisaje urbano del principal eje urbano de la localidad de Maullín, esto es, O'Higgins-Gaspar del Río (vías colectoras) en su intersección con Eleuterio Ramírez (vía de servicio). Dista apenas 50 metros del río Maullín, concretamente de la Dársena de Pescadores Artesanales.</p> <p>Además forma parte del "Conjunto de Inmuebles Patrimoniales de la Zona Centro de Maullín", área afectada por la línea especial de intervención en Barrios Patrimoniales del programa MINVU "Quiero mi Barrio".</p> <p>4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO</p> <p>Su estilo arquitectónico recoge las características propias de las casas patrimoniales de la región, referido tanto a su construcción -íntegramente en madera-, como a su uso -íntegramente vivienda- (hoy día alberga un hospedaje familiar).</p> <p>Además su volumetría, con dos pisos de altura más soberado o mansarda, presenta la fachada principal hacia la calle Gaspar del Río con dos accesos en el primer piso -uno para el local comercial del primer piso, y otro para la vivienda del segundo piso-.</p> <p>Por todo lo anterior, junto con su materialidad y cromatismo, el elemento presenta calidad estética y arquitectónica.</p>

4.3 VALOR HISTÓRICO

El valor histórico del inmueble, a pesar de no estar vinculado a hechos históricos de relevancia, se revela a partir de su estilo patrimonial. A pesar de ello, no recoge protección legal alguna, aunque sí esté publicado en revistas-seminarios como refleja el punto N°6 de la presente ficha.

4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL

Analizando el estado de conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta sus características históricas, arquitectónicas y urbanas, independiente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.

Muestra de ello es que la comunidad local, lo identifica y valora como patrimonio importante.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	A	B	C	PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH			
URBANO	1	1	1	3		SI		NO	X
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3	-	IDENTIFICACIÓN ZCH			
HISTÓRICO	0	0	1	1					
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4					
VALOR TOTAL				11					

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

- "Casas Patrimoniales Mauullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Mauullín, 2011.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS											
PP	Residencia	Resd-Hospedaje					X				
PS	Residencia	Resd-Hospedaje									

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA			
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN		FORMA	
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD		ARRENDATARIO
					COMUNIDAD		OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	-	Antejardín	-	Otros (Especificar)	-
-------------------------------	---	------------	---	---------------------	---

7.6 OBSERVACIONES

- Dueño original (encargó construcción): Olegario Toledo.
- Propietario actual u Ocupante: Robin Toledo.
- Número de habitaciones (actual): 9.

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE	8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO	8.3 TIPO DE CUBIERTA
MANZANA	AISLADO	X
ESQUINA	X	PAREADO
ENTRE MEDIANEROS	CONTINUO	CURVA (otros)

8.4 SUPERFICIES	8.5 ALTURA	8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS
-	-	2 (más mansarda)
		METROS
		-

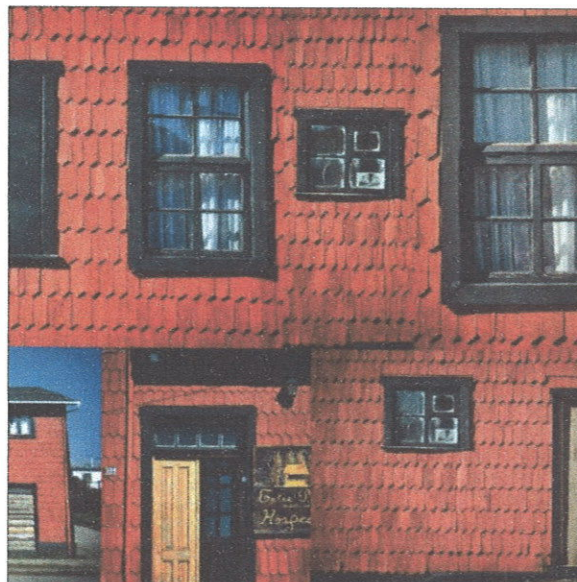
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	madera	TECHUMBRE	zinc
------------	--------	-----------	------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Complementando lo recogido en el punto N° 4.2:

- El inmueble emplea un estilo y materialidad acorde al estilo patrimonial regional de principios del siglo XX, con uso residencial, y caracteres neoclásicos.
- Su construcción, íntegramente en madera, presenta: (1) estructura de madera, (2) fachadas con revestimiento de tejuela de alerce, y (3) cubierta con revestimiento de tejuela de madera de alerce; hoy día reemplazado por planchas de zinc acanalado.
- Asimismo, tanto puertas y ventanas, como molduras y cornisas, están realizadas en maderas nativas.
- Como singularidad presenta un mirador volado sobre el acceso principal de Gaspar del Río.
- "Don Olegario Toledo, tenía un taller de fabricación y arreglo de calzado, en el mismo vendía monturas, mantas, entre otras cosas". ("Casas Patrimoniales Maullín. Un registro fotográfico necesario": Agrupación de Amigos de la Biblioteca Pública de Maullín, 2011).



8.9 ESTADO CONSERVACIÓN	8.10 GRADO ALTERACIÓN	8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN
BUENO	X	POCO MODIFICADO
REGULAR	REGULAR	X
MALO	MALO	OTRO

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMG. URB. RELEVANTE POR		CONFORMA UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRM. (*)	
UBICACIÓN	X	SI	X	MH	-
SINGULARIDAD		NO		ICH	-

(*) MH: Monumento Histórico. ICH: Inmueble de Conservación Histórica.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A raíz de sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y económico-sociales, su catalogación como ICH es altamente recomendable.
- Asimismo, analizando la conservación tanto del inmueble como del entorno, y teniendo en cuenta los atributos anteriormente mencionados, independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable.
- Por todo ello cualquier transformación o restauración en el inmueble debería conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y la pendiente de su cubierta.

4. CONCLUSIONES

Según los antecedentes expuestos, y a tenor del objetivo general descrito en el primer punto, el presente estudio propone la catalogación como Inmuebles de Conservación Histórica de un catastro compuesto por un total de quince inmuebles, de acuerdo a lo dictado tanto en la LGUC como en la OGUC.

Estos inmuebles, situados dentro o inmediatamente próximos al núcleo histórico-patrimonial de la localidad de Maullín, presentan características propias de la arquitectura regional de finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX, donde el estilo neoclásico emerge a través tanto de sus sencillos volúmenes como de su escueto ornamento.

Así, con más de cien años de antigüedad, los inmuebles propuestos presentan como uso predominante el residencial y como materialidad predominante la madera; generalmente nativa como Alerce, Ulmo o Mañío. En este sentido, son destacables tanto los revestimientos tipo tingle en madera de Alerce para fachadas, como en tejuela de Alerce para fachadas y cubiertas.

A raíz de sus atributos, e independientemente del estado de conservación, su recuperación es absolutamente rentable, por lo que cualquier transformación o restauración en éstos debiera conducir a conservar su estilo arquitectónico, apoyado generalmente en: su volumen genérico, la materialidad de sus fachadas, la armonía de sus vanos, y la pendiente de su cubierta.

A futuro, se considera recomendable constituir una Zona de Conservación Histórica a partir de un Plan Seccional, y en conformidad a lo establecido en la OGUC, para el área urbana que rodea estos inmuebles, puesto que el espacio público que los circunda, es igualmente poseedor de caracteres histórico-patrimoniales a preservar.

Asimismo, se recomienda la conformación de una Ordenanza especial para el sector centro de Maullín, para así configurar la definición de normas relacionadas con elementos publicitarios que permitan resguardar la armonía de los sectores con valor patrimonial.


Alberto Ignacio Sepúlveda Érices
Arquitecto
Rut: 16154699-2