



Ilustre Municipalidad
Puerto Varas

Estudio de Patrimonio
Plan Regulador Comunal
Puerto Varas
2019

TABLA DE CONTENIDOS

I.- GENERALIDADES.	3
I.1 MARCO LEGAL.....	4
I.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO	5
I.3 CRITERIOS CONCEPTUALES	5
II.- ANTECEDENTES HISTORICOS	7
III.- IDENTIDAD	8
IV.- ELEMENTOS PATRIMONIALES A NIVEL COMUNAL.	9
IV.1 MONUMENTOS NACIONALES.	9
IV.2 PATRIMONIO NATURAL.	12
V.- ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL POR LOCALIDAD.	19
V.1 LOCALIDAD DE PUERTO VARAS	19
VI.- ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL EN PUERTO VARAS	53
VII.- PROPUESTA DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	55
VII.1 CRITERIOS CONCEPTUALES	55
VII.2 EVALUACION DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	56
VII.3 EVALUACION DE ZONAS	63
VII.4 RESULTADOS EVALUACION	64
VIII.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	81
VIII.1 ANEXOS TECNICOS: FICHAS DE VALORACIÓN INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA.....	82
VIII.2 ANEXOS TECNICOS: SOLICITUDES DE RECONSIDERACION DE DECLARATORIA DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA QUE FUERON ACOGIDAS.....	101

I.- GENERALIDADES.

El presente informe corresponde al estudio de los elementos del Patrimonio Cultural de la comuna de Puerto Varas en el marco del estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas¹. Toma en consideración y como insumo principal para el sector de la Zona Típica de Puerto Varas, el Estudio de Modificación Plan Regulador Comunal en Zona Patrimonial y su Área de Amortiguación del año 2014, donde se identificó una serie de inmuebles a ser protegidos por el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Zona de Conservación Histórica que protege a la Zona Típica (DS N°290 del 04/06/1992) y su área de amortiguación correspondiente.

Además, se realiza el análisis de elementos patrimoniales que no están incluidos en dicho estudio, identificando valores culturales de la comuna que fortalezcan la identidad cultural local relacionada al territorio. En el presente informe se exploran las características identitarias, históricas y culturales de la comuna para construir un marco teórico, para luego definir las zonas o inmuebles de protección por su valor patrimonial según la legislación vigente y enmarcada en el ámbito del estudio.

Cabe destacar que Puerto Varas cuenta con distintos instrumentos realizados para conservar y fortalecer los elementos identitarios que constituyen un instrumento a considerar, aunque algunos de ellos no son aplicables a la regulación propia de un Plan Regulador. Se mencionan aquí sólo para subrayar su existencia y considerarse como antecedentes de la imagen e identidad que se reconocen como propias en la ciudad. Así, en primer lugar, corresponde mencionar la ordenanza para elementos que afectan al espacio público, definida por el Plan Visual de Puerto Varas oficializado a través del Decreto Exento N°4991 de noviembre del 2013, donde se establece que es *“necesario regular los elementos que sean determinantes en la conformación de la imagen visual, como territorio y destino turístico por excelencia de la Patagonia; resguardando las condiciones actuales y futuras de nuestro entorno y promoviendo el desarrollo armónico de la comuna”*. Este plan establece regulaciones para elementos como son:

- Kioscos
- Casetas de Seguridad
- Torres Salvavidas
- Estaciones de reciclaje
- Gabinetes
- Portales y Marquesinas
- Terrazas
- Luminarias
- Señaléticas explicativas
- Señaléticas tótem
- Publicidad
- Refugios peatonales

Además, el Plan Regulador vigente del año 1991 es complementado por una Ordenanza Especial de Fachadas, la cual establece normas para la configuración de fachadas en términos de

¹ Nota: Originalmente, el estudio de Actualización del Plan Regulador Comuna de Puerto Varas consideraba el desarrollo de una propuesta de normativa urbana para las localidades de Nueva Braunau y Ensenada, por lo que el Estudio de Patrimonio también analizó dichas localidades, que se incluyen en la identificación de inmuebles de valor patrimonial. Sin embargo, el municipio decidió someter a aprobación por separado las 3 localidades, dando prioridad a Puerto Varas. En consecuencia, el presente documento, en su evaluación y propuestas, se refiere sólo a la localidad de Puerto Varas.

composición y materialidad, condiciones que la legislación vigente de los instrumentos PRC no permite normar.

Estos instrumentos deben ser considerados en los posibles planos seccionales de zonas de interés patrimonial elaborados en base a lo descrito en el artículo 46 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, recomendado por la circular DDU 257 para sectores de interés patrimonial o bien para casos en que se busque mantener la armonía de las construcciones, explicado con profundidad en los artículos 2.7.8 y 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Estos planos seccionales son utilizados como un instrumento normativo de aspectos formales que contribuyen a las relaciones armónicas de las construcciones, normando estos aspectos en las edificaciones privadas.

Por otro lado, cabe destacar que dentro de los objetivos contenidos las bases de licitación del presente estudio, se plantea el siguiente objetivo relacionado al patrimonio:

- *Procurar la protección de los recursos naturales y patrimoniales, como base no sólo desde el punto de vista de su preservación patrimonial, sino también como parte de su identidad e imagen histórica. el Plan Regulador deberá contemplar y atender la presencia eventual de las zonas patrimoniales que se encuentran protegidas por la Ley de Monumentos Nacionales (Ley 17.288), o el Sistema de Áreas Silvestres Protegidas del Estado y que deberán ser consideradas en este Instrumento a partir de una adecuada compatibilización de la legislación que las protege y las normas que este establezca.*

En las bases se plantean los siguientes objetivos para la localidad de Puerto Varas respecto al patrimonio cultural:

- *Rescatar y valorar elementos relevantes, en términos de patrimonio construido y natural con el objeto de preservar los valores originarios que permitan potenciar la identidad e imagen urbana local, tales como la Zona Típica y la zona de aplicación de la Ordenanza Especial de Fachadas.*
- *Resguardar el patrimonio y la imagen urbana de la ciudad incorporando el estudio "Modificación Plan Regulador Comunal en Zona Patrimonial de Puerto Varas, Plano Seccional Zona Típica o Pintoresca y su Área de Amortiguación".*
- *Evaluar, proponer e incorporar al estudio los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) según circular N° 240 actualizada por la N° 400, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*

Estos objetivos permitirán construir herramientas que contribuyan al desarrollo territorial con bases en la memoria, la identidad y la diversidad, sustentados en el análisis integral de los valores tangibles e intangibles que revelan y permiten desarrollar la riqueza colectiva de la comuna, convirtiendo al área de intervención en un lugar deseable, con una mejor calidad de vida y donde sus elementos culturales se apropian del paisaje urbano de manera constante y variable.

I.1 MARCO LEGAL.

Este estudio forma parte de la Memoria Explicativa del Plan Regulador y tiene como objetivo sustentar la incorporación de los valores patrimoniales del área urbana de Puerto Varas expresándolos a través de normativas especiales que protejan y conserven el patrimonio cultural. Estas atribuciones se enmarcan en los parámetros establecidos en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU y C). Complementando esto, el Artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C.) le brinda a los instrumentos de planificación territorial el deber “*de definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.*”

Complementariamente la Circular DDU 227 indica que las **áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural** corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus

distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial.”

En ambos casos el PRC establece las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda.

La Circular DDU 240 y la actual 400, aclaran que no corresponde que los PRC definan como Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, elementos ya protegidos por la Ley de Monumentos Nacionales puesto que ello llevaría a duplicar innecesariamente una protección que ya se encuentra sancionada oficialmente.

I.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO

Como parte del concepto más general de patrimonio cultural, el patrimonio construido² comprende obras arquitectónicas y espacios urbanos cuya forma constitutiva es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos, los que en forma individual o en conjunto, revelan características culturales, ambientales, antropológicas o sociales que expresan y fomentan la cultura.

El patrimonio construido, que forma parte de la riqueza colectiva de la ciudad, región o nación según corresponda a su categoría, está integrado por obras que proceden tanto del pasado como del presente, con valor en sí mismas, cuya apreciación e importancia no depende de limitaciones derivadas de su propiedad, uso, antigüedad o valor económico, sino que se han convertido en patrimoniales por la acción cultural y social que cumplen. (Viñuales, 1990).

Dentro de esta definición, cabe destacar las diversas categorías en que se pueden encontrar las expresiones culturales tanto de edificios, así como de zonas o conjuntos urbanos. En ese sentido entenderemos:

- **Patrimonio Histórico**, como aquellos lugares, zonas o edificios, en los que han ocurrido hechos de relevancia social, científica, artística o cultural para la sociedad.
- **Patrimonio Urbano**, como aquellas zonas significativas por su conformación, calidad espacial, originalidad o muestras de una particular forma de planificación o simplemente de vida urbana.
- **Patrimonio Industrial**, como aquellas zonas, edificios o conjuntos de ellos, los cuales son representativos de modos de producción de una etapa histórica o por tener relevancia social asociada a estos modos de producción.
- **Patrimonio Arquitectónico**, como aquellos edificios que son expresión fiel de un movimiento histórico, o tienen atributos de originalidad, calidad espacial, materialidad, conservación, o aporte a la calidad de los espacios públicos.

I.3 CRITERIOS CONCEPTUALES

Con el objetivo de diseñar una herramienta que arroje resultados útiles a un instrumento de planificación urbana los criterios de evaluación se enmarcaron en lo indicado por la Circular DDU 240 actualizada por la 400 y tienen las siguientes definiciones de valores patrimoniales:

El Valor Urbano está definido por atributos de imagen, conjunto y entorno y permite evaluar al patrimonio en función de las potencialidades o restricciones siguientes:

² Se considera que el ámbito de acción del PRC, en el marco del Art. 60 de la LGU y C se refiere a esta categoría patrimonial.

1. Imagen: interés del elemento en función de su importancia urbana y 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.
2. Conjunto: característica de un elemento de articular una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.
3. Entorno: relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorizarlo, o en caso contrario, le resta valor.

El Valor Arquitectónico permite jerarquizar a los elementos en función de sus principales características físicas, definidas por sus atributos de representatividad, singularidad y morfología, entendiendo:

1. Representatividad: característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si este es un ejemplo destacable.
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.
3. Morfología: depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.

El Valor Histórico del elemento significa que se le atribuye importancia cultural e histórica, y se determina mediante dos atributos:

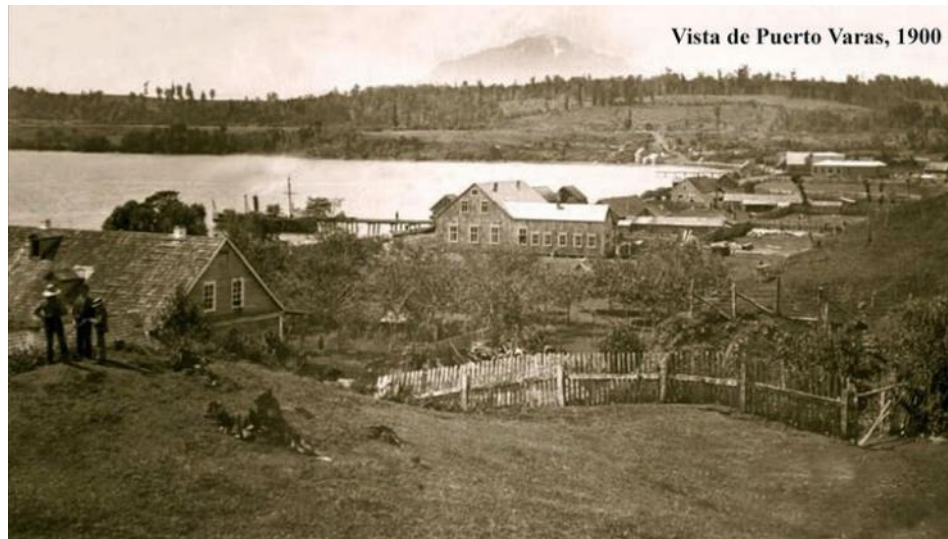
1. Relevancia: vínculo del elemento con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local
2. Registrado por especialistas: determinado por las publicaciones de especialistas en patrimonio (incluyendo a los historiadores) evaluando de mayor importancia los libros, por sobre las revistas, registros, catastros y seminarios.

El Valor Económico Social:

1. Estado de conservación del inmueble: posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
2. Estado de conservación del entorno: influencia del entorno para la recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
3. Reconocimiento de la comunidad: se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica.

II.- ANTECEDENTES HISTORICOS

Figura 1 Puerto Varas 1900



Fuente: @Pabloheissler <http://www.taringa.net/posts/imagenes/18336490/Fotos-antiguas-de-Pto-Varas-y-Frutillar-Chile-Antes-y-Hoy.html>

De acuerdo con los registros históricos, Puerto Varas no tiene fecha de fundación. Más bien se trató de una concentración urbana surgida en la ruta trazada en 1842 por Philippi en su *Plano de un nuevo camino de Osorno a Chiloé*, hecho como resultado de su exploración al sector del lago Llanquihue, el que corresponde al segundo proyecto de ocupación del territorio de la región³. Este plano de Philippi fue el producto de su idea de colonizar el lago Llanquihue con contingente proveniente de la Confederación Germánica, para lo cual se dictó la Ley de Colonización el año 1845. Los primeros colonos destinados al lago llegaron el año 1852 y se trasladaron por tierra a Playa Maitén desde Osorno; a su vez, por mar llegaron a Melipulli o Cayenel en octubre y en noviembre de 1852, desde donde se trasladaron hasta su destino final a orillas del lago Llanquihue.

Dos elementos definieron el lugar de emplazamiento de la ciudad: la construcción de la casa fiscal, entregada el año 1856, y la instalación de pequeñas industrias, que en el caso de Puerto Varas corresponden al sector de la Fábrica, en donde se construyeron las primeras balandras para repartir a los colonos en sus parcelas, y el molino construido en 1854 por Pedro Nettig⁴. Un tercer elemento fue la construcción de un malecón, entregado en 1858, ubicado en el sector de Puerto Chico, donde terminaba el camino que salía de Puerto Montt hacia el Norte, el cual era una senda que fue entregada el año 1864 y pasaba por la ruta a Alerce.

En 1870 se levantó un templo en donde hoy se ubica la Plaza de Armas, el cual fue bendecido en 1872, dando impulso a la ocupación del sector llamado Puerto Grande, el que en 1878 contaba con apenas tres casas. La iglesia fue dedicada al Sagrado Corazón de Jesús. Más tarde esta sería destruida por un incendio.

³ El primer proyecto de ocupación del territorio, respaldado por un mapa es el del Camino Real, cuyo plano fue realizado en 1791 por el ingeniero del ejército Manuel Olaguer Feliú. Cfr. Berg, Lorenzo y Gian Piero Cherubini. 2009. Ocupación, Arquitectura y Paisaje. Región de los Lagos. Editorial Universitaria. Santiago de Chile. P. 85 y Pp. 116 y sig.

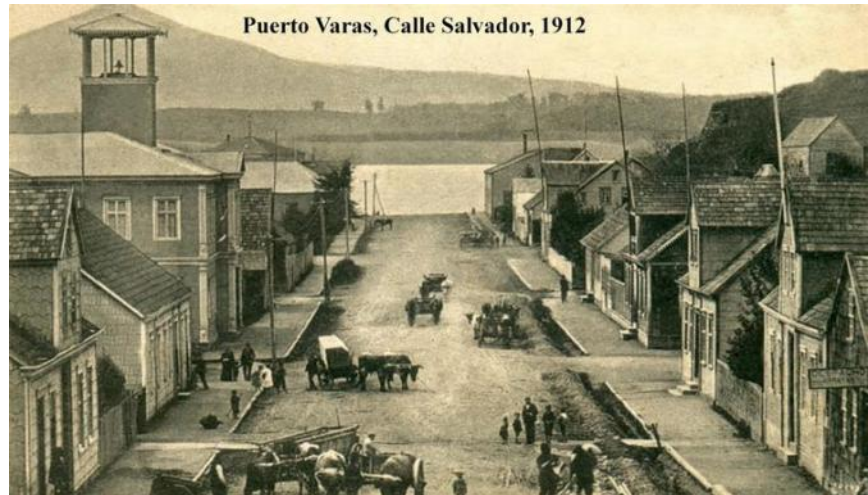
⁴ Berg y Cherubini 2009. Op. Cit. Pp. 124 y 125.

A finales del siglo, la cantidad de viviendas instaladas y el creciente número de habitantes que para ese entonces llegaba a 500 aproximadamente, permitió que fuese reconocido con el título de Villa, concedido a través del decreto N°4838 del 30 de octubre de 1897. Su nombre es en honor a Antonio Varas de la Barra, ministro del Interior chileno durante el tiempo en el que se definieron varias jurisdicciones de la zona. El 30 de diciembre de 1925 a través del Decreto N° 8583 del Ministerio del Interior se consolidó la comuna de Puerto Varas.

A principios de siglo XX Puerto Varas ya mostraba sus atributos para el turismo y comenzó el desarrollo de distintas construcciones destinadas a esta actividad. En 1937 se construyó el Gran Hotel de Puerto Varas.

El terremoto de 1960 destruyó gran parte de la ciudad, obligando a la reconstrucción de muchos edificios, entre los cuales el Gran Hotel considera la incorporación en sus instalaciones del Casino (1970) que traería consigo mayor afluencia turística. Además, en el mismo año del terremoto se construyó la carretera Panamericana que conecta a la zona con el resto del país como también se consolidan los caminos de los poblados ubicados en el borde del lago, evento que hace decaer el transporte lacustre que constituía un elemento importante en la identidad de Puerto Varas.

Figura 2 Puerto Varas 1912



Fuente: @Pabloheissler <http://www.taringa.net/posts/imagenes/18336490/Fotos-antiguas-de-Pto-Varas-y-Frutillar-Chile-Antes-y-Hoy.html>

III.- IDENTIDAD

El lago Llanquihue es uno de los cuerpos de agua más importantes del país, donde se ubican cuatro comunas con sus capitales comunales en el borde del lago, esto lo convierte en territorio de complejidad peculiar respecto a su uso como espacio lacustre. Entendiendo el espacio lacustre como el *“patrimonio natural, social y económico, es un paisaje natural y construido, que resulta enriquecido por la huella histórica de la acción humana, el desarrollo de las sociedades lacustres, la compartimentación de parcelas y por la presencia de ciudades y construcciones ubicadas en su cuenca”*⁵

Puerto Varas, en su condición de ciudad de borde lago, presenta una serie de características propias de este tipo de asentamientos, que hoy se traducen en recursos identitarios, económicos y culturales que permiten una visión propicia para su desarrollo en el sistema territorial en el cual se inserta.

Al ser el punto de salida de la producción agrícola del territorio del borde lago, Puerto Varas se fundó con características propias de esa actividad, además de los atributos de centro de servicios y apoyo a la colonización alemana desde su fundación, consolidó lo construido con fuertes

⁵ Castillo Haeger, Claudia, “La organización del espacio Lacustre. Desde la superación del Planeamiento Sectorial”, Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Madrid, España.

reminiscencias e influencias europeas. Su particular arquitectura logró hasta hoy fortalecer los antecedentes históricos de la ciudad durante el tiempo.

Además, en términos urbanos, la ciudad de Puerto Varas ha enfrentado el lago de manera comulgada, manteniendo vistas, reconociendo su geografía y consolidando su centro cercano a la ribera.

Su hegemonía función de puerto se fortaleció en 1902 con la creación de una empresa denominada “Sociedad Klenner, Niklitschek y Compañía”, la cual tenía como objetivo construir un vapor para el cabotaje en el Lago. Este vapor, llamado Santa Rosa, fue construido en Valdivia totalmente de fierro, siendo el primero de este tipo. Tenía una capacidad de 80 toneladas y 80 pasajeros. Su viaje de inauguración fue el 13 de diciembre de 1903, entre Puerto Varas y Puerto Octay. El Santa Rosa navegó hasta 1945, luego de pasar por varios propietarios y tras una modernización que aumentó su capacidad de pasajeros en 1938, adaptando sus funciones a la actividad turística, transportando pasajeros en cómodas y lujosas cabinas.

Paralelamente, la prolongación del ferrocarril de Santiago a Puerto Montt en 1910, provoca un fuerte desarrollo de las ciudades de Llanquihue y Puerto Varas. La Empresa de Ferrocarriles del Estado, dentro del plan de infraestructura turística nacional, construyó el Gran Hotel de Puerto Varas frente a la estación de ferrocarriles. Por esos mismos años se consolidó el camino a Ensenada y se urbanizó la costanera de Puerto Varas. Lo anterior permitió el desarrollo en términos turísticos de la comuna recién creada.

Estos hechos han fortalecido la identidad y vocación turística de la comuna, que, si bien ha sobrellevado varias pérdidas de su patrimonio construido, ha sabido mantener esta vocación. Los elementos arquitectónicos y los elementos utilizados en el espacio público, como son marquesinas, luminarias, kioscos etc., le entregan soporte a su condición de espacio lacustre y sus valores históricos relacionados con la colonización.

IV.- ELEMENTOS PATRIMONIALES A NIVEL COMUNAL.

IV.1 MONUMENTOS NACIONALES.

Existen en la comuna de Puerto Varas 9 inmuebles declarados como Monumento Nacional en su categoría de Monumento Histórico mediante el Decreto del Ministerio de Educación N°290 del 4 de junio de 1992, los cuales se detallan a continuación:

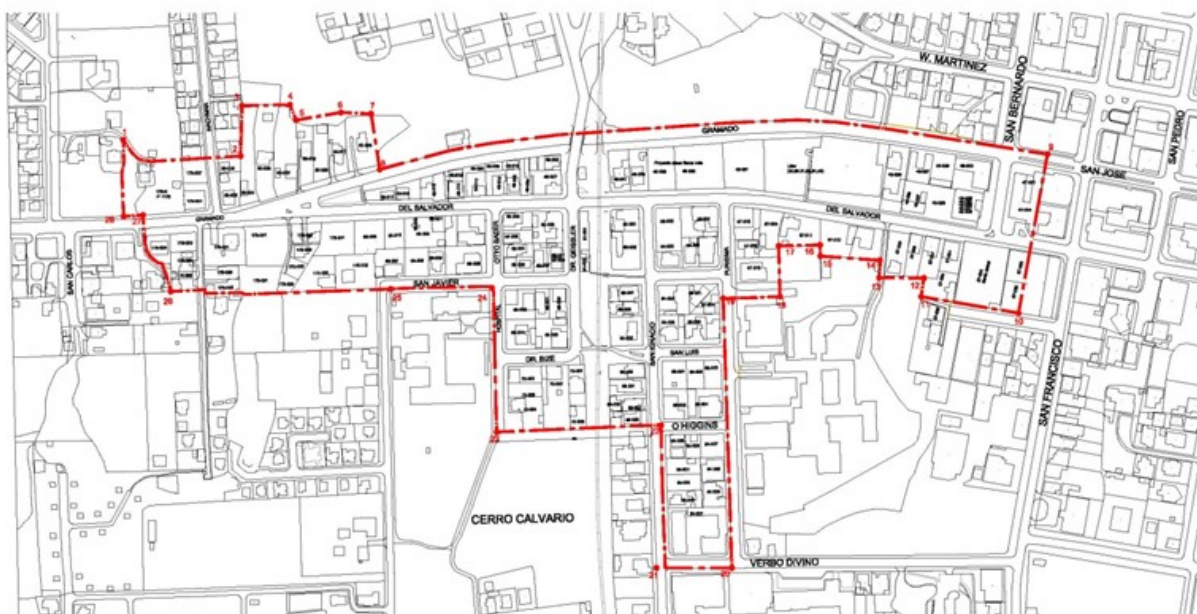
N°	Denominación	Dirección
1	Iglesia Parroquial del Sagrado Corazón	Verbo Divino N° 499 (Sector segunda terraza calle San Francisco)
2	Templo Luterano	Costanera con Vicente Pérez Rosales s/n°(Sector Puerto Chico)
3	Casa Kuschel	Calle Klenner n°299 esquina Turismo (Sector Estación)
4	Casa Angulo	Miraflores N°96, esquina Nuestra Señora del Carmen (Sector Arturo Prat)
5	Casona Alemana	Nuestra Señora del Carmen N° 788, esquina Miraflores (Sector Arturo Prat)
6	Casona Maldonado	Quintanilla N°852 (Sector Arturo Prat)
7	Casa Yunge	San Ignacio N° 711 esquina San Javier (Sector Colegios)
8	Casa Gotschlich	Hospital N°701-705 esquina San Javier (Sector Hospital)

9	Casa Raddatz	Costanera Vicente Pérez Rosales N° 01305 esquina Eleuterio Ramírez N°14 (Sector Costanera Alerce)
---	--------------	---

Nota: El Decreto exento del Ministerio de Educación N°3131 del 16 de octubre del 2008, desafectó de la declaratoria de Monumento Histórico el inmueble denominado Casa Opitz, ubicado en calle Terraplén N° 861.

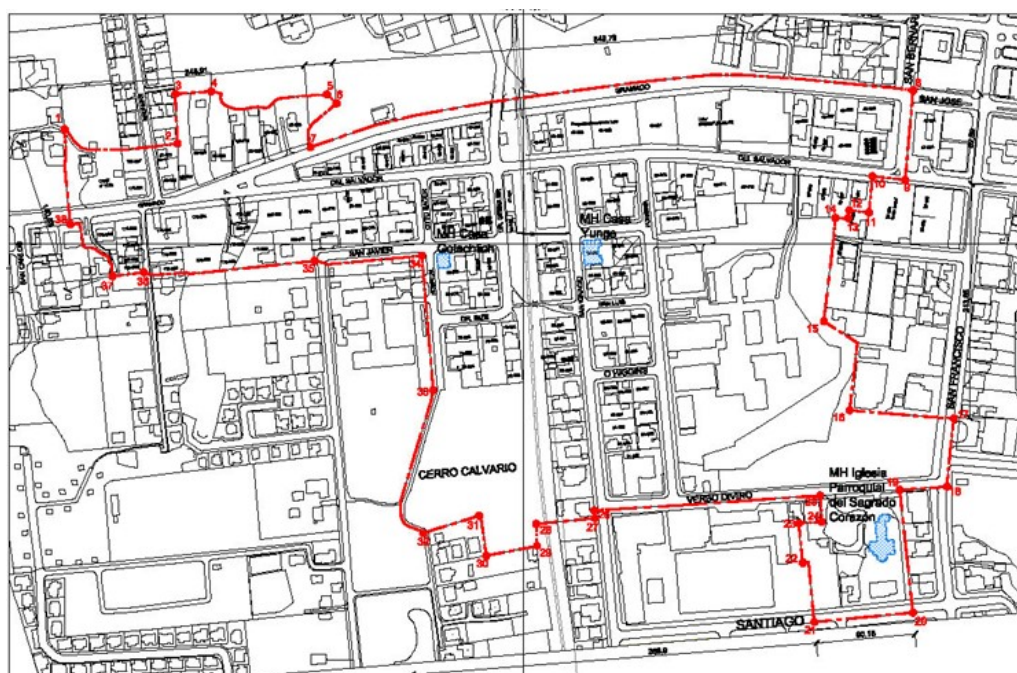
Además, Puerto Varas cuenta con un Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica declarada mediante el Decreto del Ministerio de Educación N° 290 del 4 de junio de 1992 con una modificación de sus límites oficializada con el DS del Ministerio de Educación N° 419 del 18 de noviembre del 2014, donde se extienden sus límites según planos a continuación:

Figura 3 Límites ZT 1992



Fuente: Límites Zona Típica Puerto Varas DS 290 1992 – Consejo de Monumentos

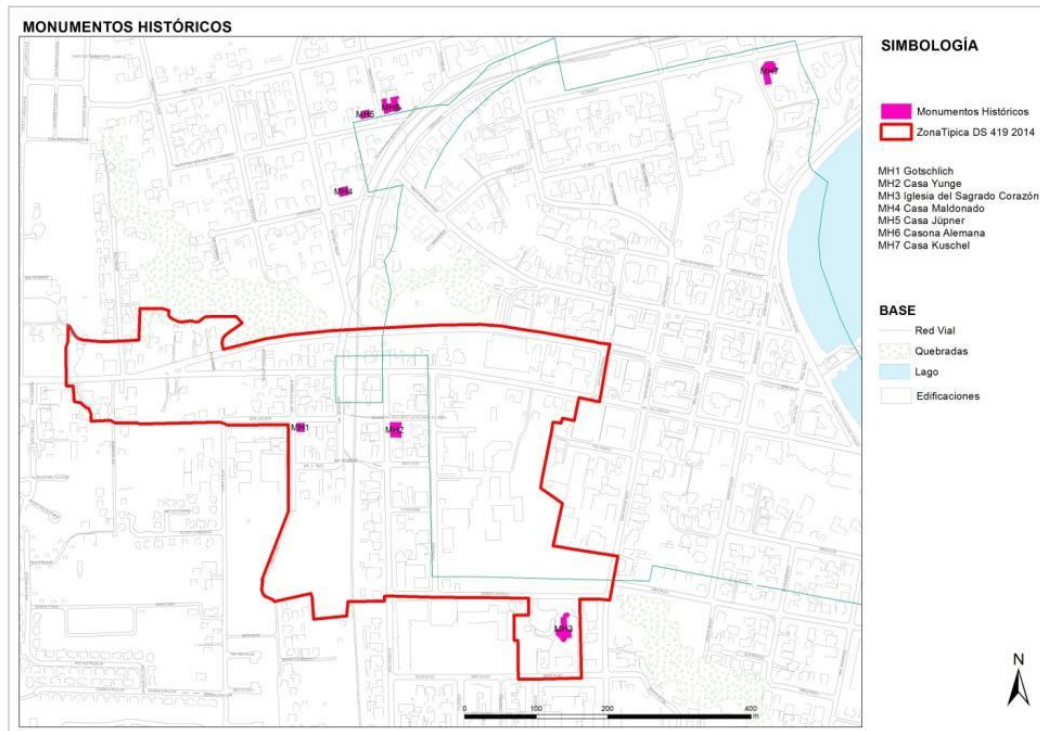
Figura 4 Límites ZT 2014



Fuente: Límites Zona Típica Puerto Varas DS 419 2014 – Consejo de Monumentos

A continuación, la ubicación de los monumentos históricos y el actual límite de la Zona Típica:

Figura 5 Límites ZT y localización MN

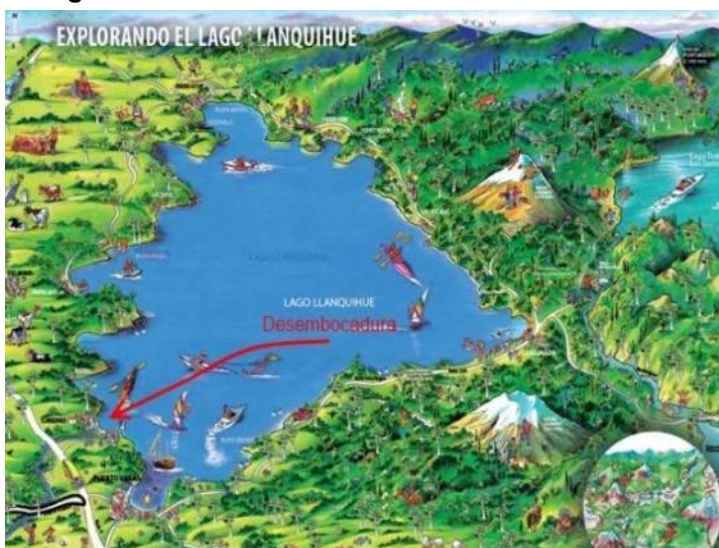


Fuente: Elaboración propia

IV.2 PATRIMONIO NATURAL.

La orografía de Puerto Varas⁶ surge como resultado de la consolidación de la morrena glacial de la 4ª Glaciación o Glaciación Llanquihue, dentro de esta destacan los cerros Philippi y Calvario. El primero destaca por su abundante vegetación, tanto nativa como introducida, además en el cerro Philippi se sitúa un mirador con una cruz donde pueden apreciarse el lago Llanquihue y la ciudad de Puerto Varas. Actualmente se están realizando obras de mejoramiento del Cerro, las cuales contemplan el mejoramiento de los senderos, la habilitación de una plaza mirador y su habilitación en el contexto de un Parque Urbano de recreación para la familia, donde prima la puesta en valor de un espacio parte del paisaje de Puerto Varas y de características patrimoniales por su importancia en la historia de la ciudad, según cuenta El Heraldo Austral del 1 de Julio del 2015.

Figura 6 Elementos naturales en la cuenca lacustre



Fuente: difusión de agencia turística

El cerro el Calvario, de 1,2 ha, también posee amplia vegetación y recorrido. Existe un circuito de capillas y un altar en su cima. En este existe un proyecto en curso de rehabilitación del espacio público incluyendo las imágenes e hitos que anteriormente existían y que hoy han sido destruidos o han desaparecidos por el mal uso que se le ha dado al cerro. El proyecto es financiado por el programa “Quiero Mi Barrio” del MINVU con un monto de 120 millones de pesos.

A nivel más general, en la comuna de Puerto Varas los elementos del patrimonio natural reconocibles y que influyen en el paisaje de las localidades urbanas son los siguientes

Cuenca del Lago Llanquihue:

Llanquihue significa “*Lugar sumergido*” en Mapudungun. El lago tiene una extensión de 860 km², transformándolo en el segundo lago más grande de Chile (el primer lugar es del Lago General Carrera). Su profundidad máxima es de 350 metros y se encuentra a 70 metros sobre el nivel del mar. Puerto Varas comparte su ribera con las ciudades de Frutillar, Puerto Octay y Llanquihue. Hacia el oriente del lago se encuentra el volcán Osorno, mientras hacia el sur está el volcán Calbuco, cuyas faldas son drenadas, principalmente por el río Pescado.

Parque Nacional Vicente Pérez Rosales

Es el más antiguo de Chile, creado en 1926⁷ con una superficie de 2.537 km², la cual considera mayoritariamente parte de la provincia de Llanquihue (Comuna de Puerto Varas). Se sitúa en la Cordillera de Los Andes, caracterizándose por su orografía muy irregular donde predominan las laderas escarpadas, lo cual ha dificultado que la acción antrópica le afecte. Además, destaca la gran densidad y variadas manifestaciones volcánicas, donde las de mayor altura e importancia son los volcanes Tronador, Puntagudo y Osorno. Su sistema Hidrográfico confluye en el Lago de Todos los Santos, el cual desagua en el estuario de Ralún hacia el Océano Pacífico, a través del

⁶ Plan Urbano Estratégico Región de Los Lagos Comuna de Puerto Varas

⁷ O. Martínez, “Aspectos de la Flora y Vegetación del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, Universidad Austral de Chile, Facultad de Ciencias Forestales- Financiado por CONAF

río Petrohué. Cabe destacar que el parque forma parte de la Reserva de la Biosfera “Bosques Templados Lluviosos de los Andes Australes” declarados por la Unesco en el 2007.

Volcán Osorno

El volcán Osorno posee una forma piramidal de 2.661⁸ m.s.n.m y se encuentra al interior del Parque Vicente Pérez Rosales a unos 60 kilómetros al noreste de Puerto Varas. En una de sus laderas se encuentra un centro de esquí, lo cual lo transforma además en un punto de atractivo turístico importante para la comuna. El volcán Osorno se visualiza desde toda la provincia de Osorno, inclusive desde algunos sectores de la Isla Grande de Chiloé. Su actividad volcánica ha tenido al menos 10 eventos importantes, los más recientes en los años 1790, 1791 y 1835, manteniéndose sin erupción desde hace 178 años.

Volcán Calbuco.

Su morfología es la de un cono truncado de perfil irregular, se encuentra situado en su mayor parte en la comuna de Puerto Montt, su ladera sur está en la comuna de Puerto Varas. Tiene una altura de 2.003 m.s.n.m. Es parte de la Reserva Nacional Llanquihue y es visible desde Osorno hasta la Isla de Chiloé.

Entre 1893 hasta 1895, presentó una importante erupción que afectó a la geografía del lugar formando nuevas quebradas y alterando el curso del río Hueñuhueñu. Luego, en 1961, otra erupción provocó una avalancha que descendió por las laderas y afectó a campos agrícola, la lava avanzó hasta el río Tepu, cortando el camino entre Ensenada y Petrohué. Recientemente, el 22 de abril de 2015, el volcán hizo erupción.

IV.2.1.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL OFICIALMENTE PROTEGIDAS

Tal como lo señala el Artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a los instrumentos de planificación territorial reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, es decir todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, zonas de interés turísticos, y recientemente los humedales urbano.

De acuerdo a lo anterior, en el área sujeta a planificación se reconocen las siguientes áreas de protección de recursos de valor natural:

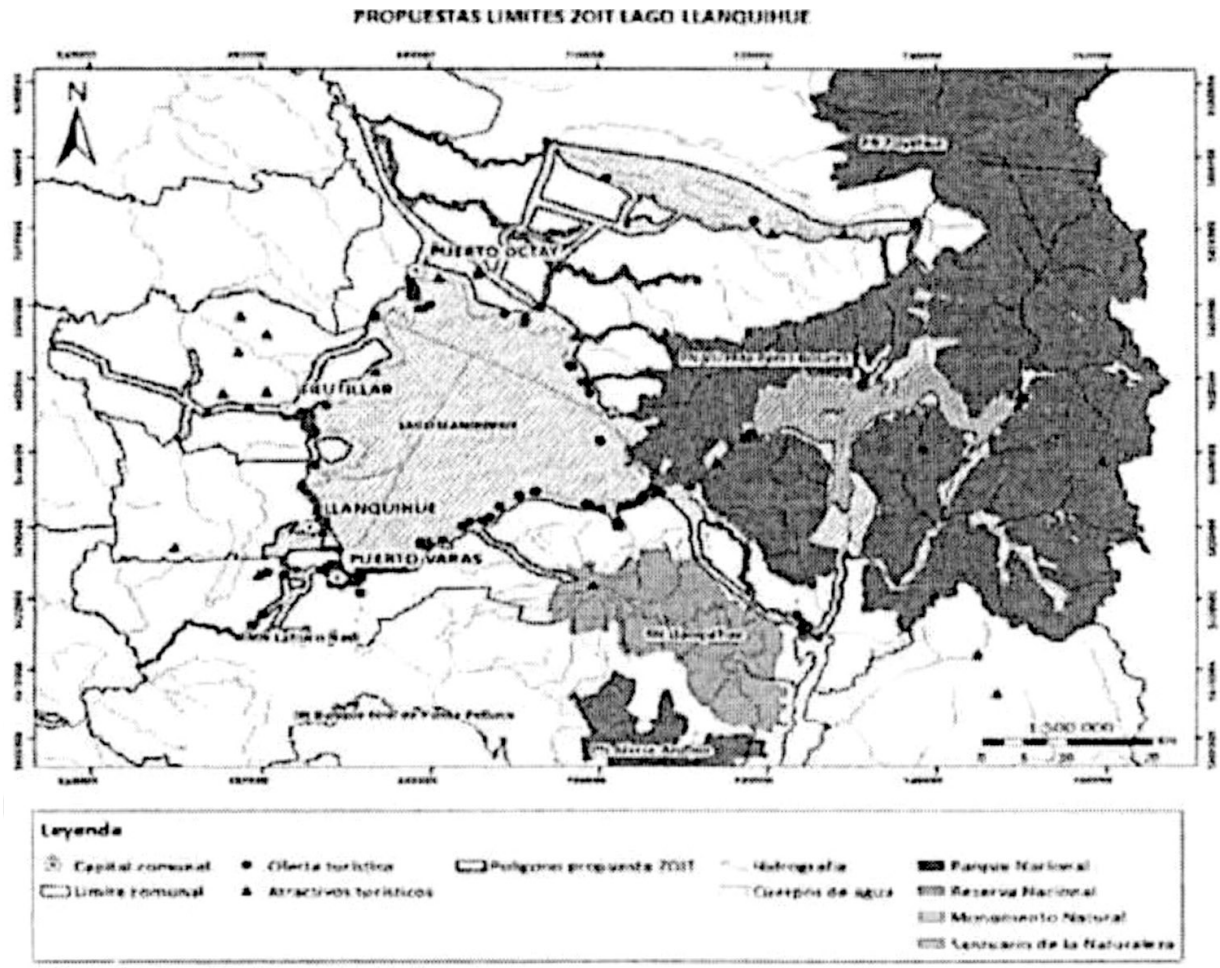
IV.2.1.1.- Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue

Según el Decreto 202100128 Exento, de 28 de julio de 2021, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, publicado con fecha 2 de agosto de 2021, se declaró la Zona de Interés Turístico “Lago Llanquihue”. Esta zona, abarca las comunas de Llanquihue, Puerto Octay, Puerto Varas y Frutillar, en la Región de Los Lagos. Su declaratoria estuvo motivada por poseer condiciones especiales para la atracción turística con el objeto de focalizar las inversiones del sector público y /o promover las inversiones del sector privado en el territorio. Según versa en el decreto respectivo, se consideraron especialmente relevantes atractivos como los Lagos Llanquihue, Rupanco y Todos los Santos, el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, el Volcán Osorno, los Ríos Maullín y Petrohué; a los cuales se suman los atractivos culturales ligados a la Colonización Alemana y la Cultura Mapuche Huilliche.

La zona geográfica definida por el Decreto 202100128 Exento, es la siguiente:

⁸ Iván Barría Castro, “Volcán Osorno Territorio para la Contemplación, los Deportes Aventura y la Consciencia Ambiental” CONAF.

Polígono de la ZOIT Lago Llanquihue



Fuente: Decreto 202100128 Exento, de 28 de julio de 2021, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo

Según el decreto de la declaratoria, los límites del territorio de la Zona de Interés Turístico "Lago Llanquihue" están determinados por los siguientes vértices con sus coordenadas geográficas referenciales:

ZOIT Lago Llanquihue	Latitud	Longitud
Vertice 1	-40.872194°	-72.181207°
Vertice 2	-41.447453°	-73.259883°
Vertice 3	-41.050480°	-73.393066°
Vertice 4	-41.060299°	-71.858085°

IV.2.1.2.- Humedales Urbanos

La Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos, fue promulgada el 16 de enero de 2020 y publicada en el Diario Oficial el 23 de enero del mismo año, tiene por objeto regular de manera específica los ecosistemas de humedales dentro de áreas urbanas (humedales total o parcialmente dentro del límite urbano) e introducir en la legislación nacional, el concepto de humedales urbanos, en virtud de la gran relevancia que estos ecosistemas tienen para las ciudades, como áreas verdes, espacios para la recreación, control de inundaciones, mitigación al cambio climático, entre otros; y las fuertes amenazas bajo las cuales se encuentran.

Esta normativa busca asegurar la protección de los humedales que se encuentren total o parcialmente dentro del radio urbano, declarados por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) bajo la figura de “humedal urbano”, de oficio o a petición de los Municipios, estableciendo que los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente deben ser incluidos en los Instrumentos de Planificación Territorial a toda escala como “área de protección de valor natural”.

Para estos casos, los instrumentos de planificación territorial podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas, las que deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

En la comuna de Puerto Varas a solicitud de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, se encuentran declarados a la fecha, los siguientes Humedales Urbanos:

Nombre humedal	COD_HU	Resolución Ministerio del Medio Ambiente/fecha	Hectáreas
La Marina	HU_0019	Núm. 830 exenta.- Santiago, 9 de agosto de 2021	2,3
Quebrada Gramado	HU_0045	Núm. 1.226 exenta.- Santiago, 27 de octubre de 2021.	2,65
La Marina Sur	HU_0068	Núm. 1.444 exenta.- Santiago, 20 de diciembre de 2021	2,1

Humedal Urbano La Marina:

El humedal urbano La Marina, es un sitio cuyo reconocimiento fue solicitado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas en febrero de 2021, y decretado por la Resolución Exenta N° 830 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 09 de agosto 2021, publicada en el Diario Oficial el 13 de septiembre de 2021, se ubica contiguo al sector Puerto Chico de la bahía del Lago Llanquihue, presenta 3 tipos de ecosistemas según los tipos de humedal que lo conforman:

- Humedal Ribereño: En su mayor extensión (estero).
- Humedal Palustre: En la parte cercana al lago (fango y laguna).
- Humedal Lacustre: En el borde lago (lago orilla)

Son numerosos los atributos de éste humedal urbano, entre los más relevantes en la Bahía de Puerto Varas se encuentran:

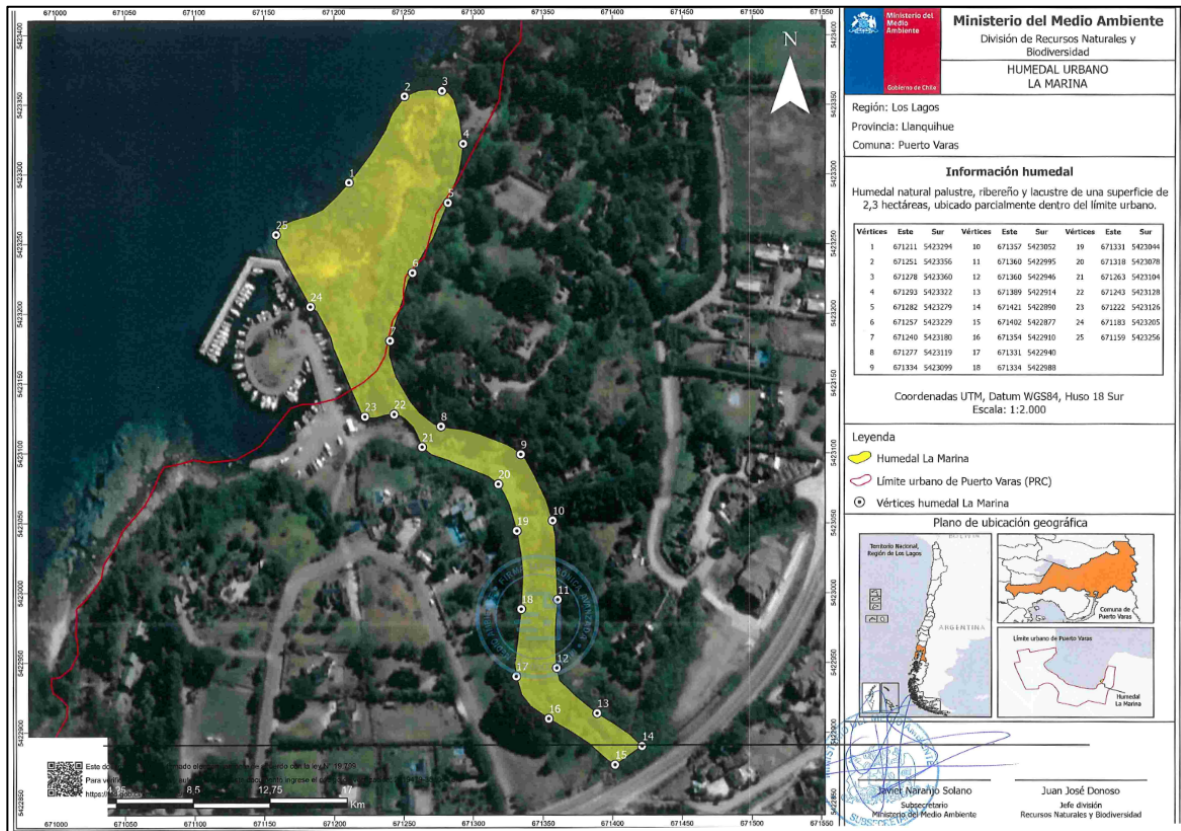
- Corredor Biológico: Conecta el lago con la segunda terraza y los distintos ecosistemas que conforman este tramo. Único continuo en la bahía de Puerto Varas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- Depuración del Agua: Planta de tratamiento natural compuesta por la flora y fauna característica del humedal, juncos, fango, macroinvertebrados, bivalvos, que mejoran la calidad del agua.
- Secuestro de Carbono (CO₂): Por bioacumulación de la flora y fauna en ribera, agua y fango.
- Refugio de aves acuáticas, lo habitan 30 especies catastradas y 155 individuos.
- Biodiversidad, gran variedad de especies de flora y fauna, el más biodiverso de la bahía.
- Estero: Cuenta con un estero de caudal base estable durante todo el año, con un caudal mínimo del orden de los 50 l/s y puede crecer a 400 l/s con precipitaciones intensas. Este estero no solo mantiene saturado el sistema humedal si no también aporta nutrientes y oxígeno, relevantes para la flora y fauna que dependen de él.

El polígono reconocido por la Resolución Exenta N° 830 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 09 de agosto de 2021, es el siguiente:

Humedal Urbano La Marina



Fuente: Ministerio del Medio Ambiente.

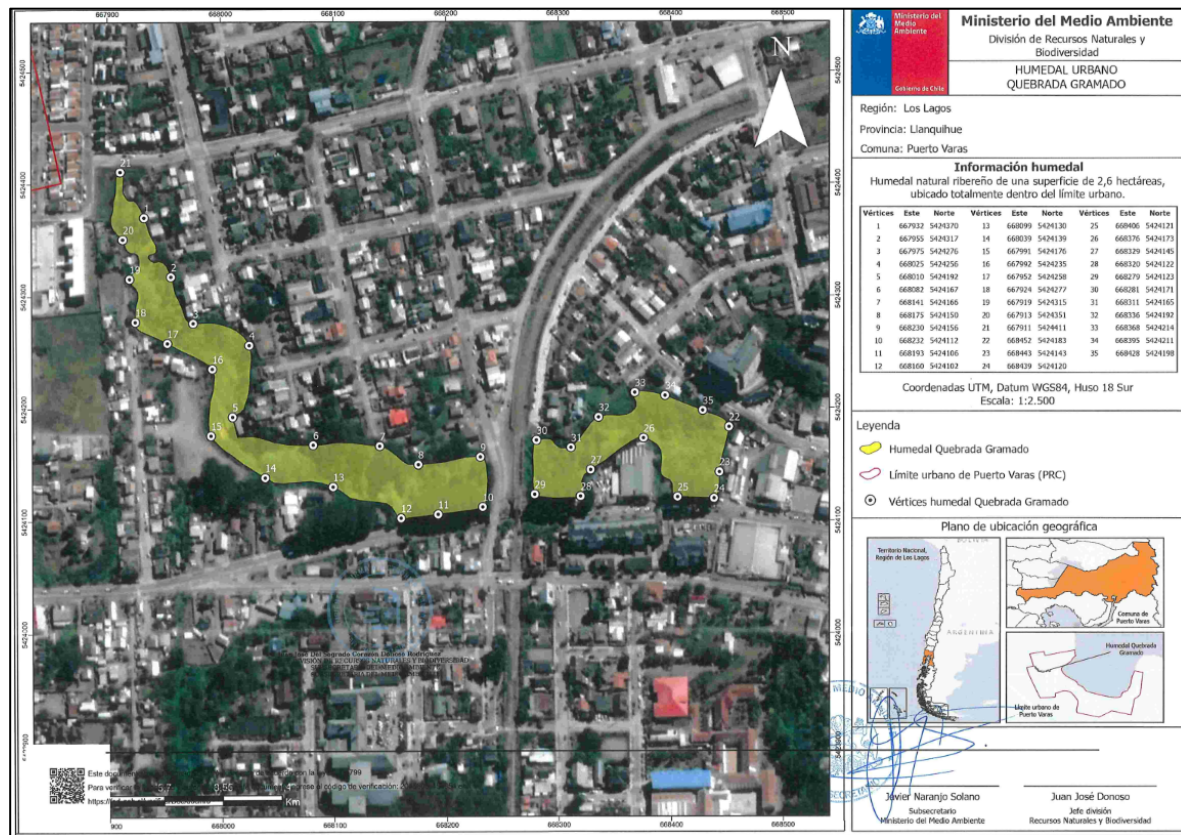
Humedal Urbano Quebrada Gramado

El humedal urbano Quebrada Gramado, es un sitio cuyo reconocimiento fue solicitado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas en abril de 2021, y decretado por la Resolución Exenta N° 1.226 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 27 de octubre de 2021, publicada en el Diario Oficial el 13 de diciembre de 2021, se ubica en el área urbana de Puerto Varas contiguo a calle Gramado, es una humedad natural ribereña, que posee una superficie aproximada de 2,65 hectáreas, compuesto por dos polígonos

Este humedal urbano cumple con los criterios de: (i) la presencia de vegetación hidrófita; (ii) la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje; y/o (iii) un régimen hidrológico de saturación ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica.

El polígono reconocido por la Resolución Exenta N° 1.226 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 27 de octubre de 2021, es el siguiente:

Humedal Urbano Quebrada Gramado



Fuente: Ministerio del Medio Ambiente.

Humedal Urbano La Marina Sur

El humedal urbano La Marina Sur, es un sitio cuyo reconocimiento fue solicitado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas en junio de 2021, y decretado por la Resolución Exenta N° 1.444 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 20 de diciembre de 2021, publicada en el Diario Oficial el 04 de marzo de 2022, se ubica en el área urbana de Puerto Varas contiguo a sector Puerto Chico de la bahía de Puerto Varas, vecino al humedal urbano La Marina.

Este humedal urbano presenta 2 tipos de ecosistemas, según los tipos de humedal que lo conforman:

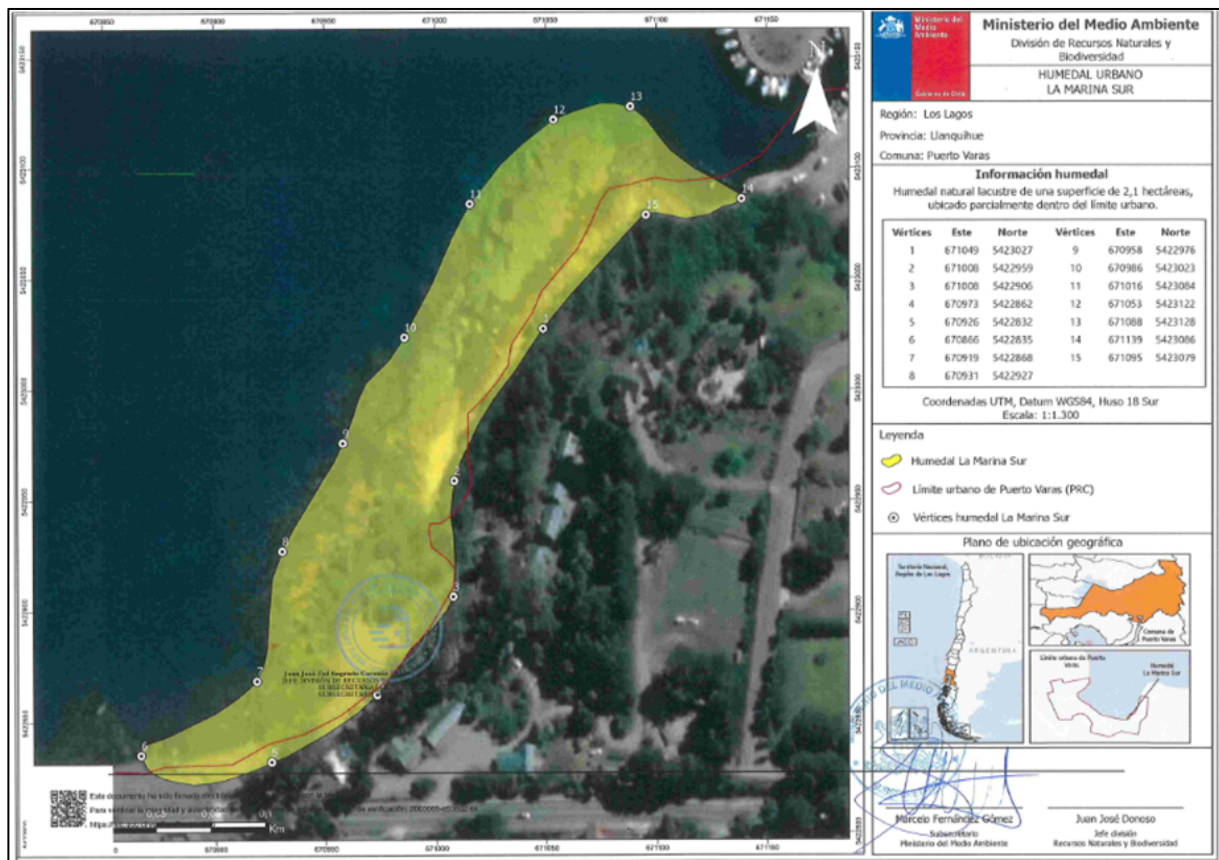
- Humedal Palustre: Conformada por Juncal, fango. Laguna y arbustos
- Humedal Lacustre: En el borde lago

En las cotas más bajas del humedal domina la flora tipo herbazal, palustre e hidrófita, donde el borde lago influencia, delimita y satura el sistema. Adicionalmente, en el borde lago se ha propagado y domina el bosque alóctono o exótico.

El humedal presenta pequeñas vertientes que nacen en el cambio de terraza que saturan de agua el suelo en su mayor extensión. Adicionalmente, existen 3 pequeños arroyos, en la parte sur, que cumplen un rol fundamental en el ecosistema humedal aportando agua y nutrientes, principalmente al herbazal palustre presente.

El polígono reconocido por la Resolución Exenta N° 1.444 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 20 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Humedal Urbano La Marina Sur



Fuente: Ministerio del Medio Ambiente.

IV.2.1.2.- Reconocimiento de las áreas de protección de recursos de valor natural en Actualización Plan Regulador de Comunal Puerto Varas.

De conformidad a lo establecido en el inciso final del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde reconocer la protección oficial declaradas por el ordenamiento jurídico vigente de zonas de recursos de valor natural.

De acuerdo a lo anterior, el Plan Regulador Comunal establece las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Para lo anterior, los límites junto a la denominación que a continuación se señala, se indican en los Planos y en Ordenanza Local del Plan:

- Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue
- Humedal Urbano La Marina
- Humedal Urbano Quebrada Gramado
- Humedal Urbano La Marina Sur

V.- ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL POR LOCALIDAD.

A continuación, se presenta un catastro de inmuebles que, de acuerdo a diferentes fuentes, podrían ser considerados de valor patrimonial. Este listado preliminar será sometido posteriormente a una evaluación para establecer la propuesta de inmuebles y zonas a proteger por el Plan Regulador Comunal. El listado preliminar, a modo de diagnóstico, considera todas las localidades de la comuna, para luego evaluar sólo los elementos de valor patrimonial (inmuebles y zonas) localizados en el área urbana de Puerto Varas.

V.1 LOCALIDAD DE PUERTO VARAS

Para la selección de estos inmuebles de interés patrimonial se tomó como base aquellos registrados en los siguientes documentos, y en el siguiente orden:

1. Ortega S., Oscar; Patricio Hermosilla G., Silvia Pirotte M., Silvana Frantini O. 1989. Catastro Monumental de Puerto Varas. Informe del concurso de proyectos FONDECYT. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Santiago de Chile.
2. Moraga Sarego, Pablo. 2014. Memoria final para la Modificación del Plan Regulador de Puerto Varas en Zona Patrimonial.
3. INTRAT. 2000. *Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos*. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.
4. A estos registros se sumaron algunos inmuebles considerados de interés, señalados en los siguientes documentos:
 - 4.1. Gacitúa, Oscar. 1995. Casas de Puerto Varas. Paseo patrimonial. Catálogo de la exposición hecha en el hotel Colonos del Sur. Galería Bosque Nativo. Puerto Varas.
 - 4.2. Cerda B., Gonzalo, Roberto Burdiles A., Iván Cartes S., Edward Rojas V., Luciana Correa de Paula. 2005. Arquitectura moderna en madera en el sur de Chile. 193-1970. En Revista Arquitecturas del Sur N° 30 Año 2005. Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño. Universidad del Bío Bío. Concepción. Pp. 1-40.
5. De los registros individualizados en los puntos anteriores, se separaron aquellos que quedan dentro de la Zona Típica de Puerto Varas aprobada por Decreto Mineduc.

Debido a la discrepancia en las identificaciones, cada inmueble se acompaña con una fotografía y una breve descripción. Para nominarlos se optó por identificarlos de acuerdo a lo señalado en los registros respectivos. En caso de que en este se señala un nombre general, se identifica con la función que cumplen (casa, bodega, comercio) seguida del apellido del primer propietario o del propietario señalado en el registro correspondiente. En ausencia de estos datos, se nombran con la función y la calle en que se ubican.

Los edificios en ruinas o demolidos no se describen, ni se abunda en mayores comentarios.

V.1.1.- MONUMENTOS NACIONALES

Estos inmuebles se encuentran protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas, de acuerdo con el Decreto Supremo N° 290 del 04 de junio de 1992 del Ministerio de Educación, en la categoría de Monumentos Históricos.

De los diez inmuebles protegidos, uno de ellos, la casa Opitz, fue desafectado mediante Decreto Exento N° 3131 de 2008.

01	CASA KUSCHEL	Klenner N° 299, esquina Turismo
Fotografía 		Descripción Construida entre 1915 y 1917, en madera con influencia romántica, destaca el torreón de la esquina que enfatiza el acceso, coronado con cubierta en forma de bulbo. Interesante la decoración de los detalles de pilastras de puertas y ventanas. Ha sido restaurada y recibe constante mantención. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109030).
02	CASA ANGULO	Miraflores N° 96
Fotografía 		Descripción Construido en madera el año 1910, refleja la permanencia del modelo de planta con corredor central y dos crujías de habitaciones, incorporado a la zona por los maestros de la escuela de carpinteros de Puerto Montt, del cual permanecen también las ventanas de guillotina. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109048).
03	CASONA ALEMANA	Nuestra Señora del Carmen N° 788
Fotografía 		Descripción Casa con planta en "H", de influencia neoclásica, reconocida por el sistema de cornisas que permite identificar los volúmenes a dos aguas de la cubierta. Construida con estructura de madera, está totalmente revestida enteramente con lata, con detalles de cornisas y pilastras en planchas de acero galvanizado. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109049).

04	CASA MALDONADO	Quintanilla N° 852
Fotografía 		Descripción Construida en 1915, es un raro ejemplo en la ciudad de casa con corredor hacia la calle, inscrito en un volumen sencillo con techo a dos aguas y mirador centrado en el acceso. Está construida en madera con revestimiento tinglado. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109050).

05	IGLESIA PARROQUIAL DEL SAGRADO CORAZÓN	Verbo Divino N° 499
Fotografía 		Descripción Fue construida entre los años 1915 y 1918, con estructura y revestimientos interiores de madera y exteriores en acero galvanizado ondulado con acero estampado para los detalles y decoraciones. La tradición quiere que sea inspirada en las iglesias de Su diseño está basado en las iglesias de Baden-Wurtemberg, Alemania. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109056).

06	CASA YUNGE	San Ignacio N° 711, esquina San Martín
Fotografía 		Descripción Construida en madera entre 1935 y 1936, está revestida totalmente con tejuelas rajadas de alerce. De gran interés es el acceso estragado enfatizado con mirador y balcón en segundo piso y la decoración de los tímpanos. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109061).

07	TEMPLO LUTERANO	Av. Costanera Vicente Pérez Rosales S/N
Fotografía 		Descripción Construido en madera entre 1923-1924, y revestido con tejuela rajada de alerce. Es de volumetría sencilla y austera, con detalles de influencia neogótica, y torre centrada de influencia románica, lo que enfatiza el carácter germano de los constructores. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109089).

08	CASA RADDATZ	Av. Costanera Vicente Pérez Rosales N° 01305
Fotografía 		Descripción Construida entre 1916 y 1920 con estructura de madera y revestimiento y cubierta de tejuela de alerce. Originalmente en la esquina funcionó la carpintería del dueño, mientras hacia el sur se ubicó la casa habitación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109090).

09	CASA GOTSCHLICH	Dr.Otto Bader N° 705
Fotografía 		Descripción Construida entre 1905 y 1910 con estructura de madera y revestimiento de tejuelas de alerce. Representa la permanencia del modelo de volumen sencillo con cubierta a dos aguas, y planta con pasillo central y mirador sobre el acceso, incorporado a la tradición constructiva por los maestros de la escuela de carpinteros alemanes de Puerto Montt. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109094).

V.1.2.- INMUEBLES DE CONSERVACION PROPUESTOS EN EL PROYECTO DE MODIFICACION DE LA ZONA TÍPICA.

Los inmuebles que se describen a continuación fueron incorporados como Inmuebles de Conservación Histórica, en el Estudio Modificación Plan Regulador Comunal en zona patrimonial de Puerto Varas, Plano Seccional Zona Típica o pintoresca y su área de amortiguación del año 2014, el que no continuó su trámite de aprobación.

01	EDIF. CONSISTORIAL	San Francisco 413
Fotografía 		Descripción Edificio proyectado por el Premio Nacional de Arquitectura Edwin Weil, siguiendo los cánones del Movimiento Moderno, con fachadas diferenciadas según la orientación. Foto: Gian Piero Cherubini para SurPlan Ltda.
02	CASA BELSAN	San José 340 esquina San Francisco
Fotografía 		Descripción El edificio de hormigón armado de tres niveles, que enfrenta la esquina con un elemento curvo, donde destacan los detalles de cornisas, y pilastras en estuco, de influencia ecléctica. Destacan los pilares que configuran la composición rítmica de vanos. Edificio de valor arquitectónico por su particularidad en la ciudad y relevancia histórica al ser el primer edificio de hormigón armado de la ciudad. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109078).
03	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049
Fotografía 		Descripción Este edificio es un hito en la ciudad por su uso y magnitud volumétrica. Edificio de hormigón armado con cubierta a dos aguas, que destaca por altura y proporción. La configuración rítmica de llenos y vacíos en la fachada principal combina distintos formatos de vanos. El Colegio Germania de la congregación del Verbo Divino, tiene gran importancia en la cultura religiosa de Puerto Varas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109074).

04	CASA ARTESANÍAS DE CHILE	Del Salvador 109
Fotografía 		Descripción Construcción de estructura de madera revestida con tejuela de alerce. Destaca por la simpleza de su volumetría, con cubierta a dos aguas y manzarda que se levanta al centro con un mirador hacia la calle. El inmueble se encuentra frente a la plaza de armas y actualmente es la sede de Artesanías Chile, para lo cual fue restaurada, manteniendo buen estado de conservación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109076).
05	CASA AMARILLA	San Francisco 26 esquina Portales
Fotografía 		Descripción Corresponde a la Dirección de Obras de la municipalidad de Puerto Varas. Se ubica en una punta de diamante entre las calles San Francisco y Estación, proporcionando particularidad al espacio urbano. Vivienda pequeña de líneas simples con elementos constructivos propios de la zona, estructura de madera y revestimiento en tabla del mismo material, con cubierta a cuatro aguas y acceso en ochavo de la esquina que enfrenta. Foto: Memoria PRC Z.T 2014.
06	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018
Fotografía 		Descripción Edificio de plata simple con mirador a dos aguas. Estructura de madera revestida en tejuela del mismo material. Perteneció a una emblemática familia de Puerto Varas ligada a la actividad turística y al transporte lacustre, a principios del siglo XX (hotel Bellavista y Vapor Sta Rosa). Actualmente es utilizada por la PDI (Policía de Investigaciones de Chile) y se encuentra en buen estado de conservación. Es valorada por la comunidad, la cual defendió que se mantuviera dónde está. Foto: Gian Piero Cherubini para SurPlan Ltda.

07	CLÍNICA ALEMANA	Otto Bader 810
Fotografía 		Descripción Edificio de gran relevancia en Puerto Varas por su magnitud, actuando como hito en el sector. Construcción en hormigón armado de volumetría simple y composición de vanos rítmico en sus fachadas. Este edificio reemplaza al original que se incendió años antes de la década del cuarenta. Hoy se ubica aquí la clínica Alemana de Puerto Varas. Es altamente valorado por la comunidad. Foto: Memoria.PRC Z.T 2014.
08	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297
Fotografía 		Descripción Obra del Arquitecto Alberto Oettinger S. Está a media cuadra de la plaza de armas. Edificio de influencia art decó, fue el antiguo Teatro Real de Puerto Varas, y funcionó como cine también, lo cual permanece en la memoria colectiva de los habitantes de la comuna. Enfrenta la esquina con volumen curvo en dos niveles y destaca la fachada plana del teatro con detalles en hormigón Foto: Memoria.PRC Z.T 2014.
09	BANCO SANTANDER	Del Salvador 399
Fotografía 		Descripción Edificio racionalista con influencia academicista. Enfrenta la esquina de la calle principal de la ciudad, con un volumen saliente y frontón. Correspondía al antiguo Banco Osorno y la Unión y hoy acoge las instalaciones del Banco Santander. Es parte de la transición del diseño formal de madera hacia el hormigón en la ciudad. Es reconocido por la comunidad Foto: Memoria PRC Z.T 2014.

10	SERVICIOS PUBLICOS	
Fotografía 		Descripción Edificio del arquitecto Premio Nacional de Arquitectura don Edwin Weil. Ocupa la mitad de manzana de la calle San José entre San Pedro y Santa Rosa, determinando la altura del sector. Siguiendo los cánones del movimiento moderno se compone de un gran volumen con salientes que dan espacio a los vanos de configuración cuadriculada con detalles de color en juego de llenos y vacíos. Edificio que alberga oficinas de servicios públicos, se mantiene en buen estado de conservación Foto: Gian Piero Cherubini para SurPlan Ltda.

V.1.3.- CATASTRO M.O.P. AÑO 2000

Realizado el año 2000 por la empresa INTRAT, para la dirección de arquitectura del Ministerio de Obras Públicas. Es uno de los registros más completos de patrimonio local que existe en la zona.

01	CASA F.F.C.C.	Klenner 350
Fotografía 		Descripción Edificación en ruinas, quedan solo los muros de albañilería estucada. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109031).
02	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 350
Fotografía 		Descripción Construcción que marca la llegada del Troncal sur de F.F.C.C. Tiene un volumen principal con cubierta de gran pendiente, destacando chimeneas y vanos de ventanas y acceso que son típicos de las estaciones del sur de Chile. Actualmente se encuentra remodelada y alberga actividades culturales. Enfrenta al gran Hotel de Puerto Varas (actual Hotel Patagónico). Constituye un valor de conjunto. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109032).
03	CASINO PUERTO VARAS	Klenner 351
Fotografía 		Descripción Gran Hotel y Casino de Puerto Varas, fue construido en 1934 por ferrocarriles del Estado para fomentar el turismo en la zona. Edificio de grandes valores arquitectónicos y estilísticos, de estilo racionalista y art decó. Composición simétrica donde en el centro se marca el acceso con volumen saliente. El edificio fue rehabilitado para hotel (Hoy Hotel Patagónico), generando nuevas volumetrías en su fachada principal. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109033).

04	CASA DROPELMANN	Klenner 547
Fotografía 		Descripción Vivienda aislada de madera con cubierta a cuatro aguas y pórtico de acceso, destacan los elementos típicos de la arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109034).

05	CASA STEGER	Klenner 565
Fotografía 		Descripción Casa de madera revestida en tejuela del mismo material, de composición asimétrica (producto de una ampliación posterior), destaca el pórtico de acceso con dos aguas y pilares. Posee reminiscencias de la arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada. La ampliación asimétrica alteró su carácter original. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109035).

06	CASA LEONHARDT	Estación 92
Fotografía 		Descripción Construcción de madera de volumen único a dos aguas y revestimiento de fachadas en tejas de madera. Destaca la composición simétrica de vanos con pequeñas ventanas en la fachada principal que corresponden a la altura de piso del segundo nivel, con acceso retraído hacia el interior. Denominada como Casa Leonhardt, fue construida alrededor de 1920 para la familia Yunge. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109036).

07	CASA VILLALOBOS	Chacabuco 032 y 038
Fotografía 		Descripción Típica construcción de la zona en estructura de madera y volumen único revestido en tabla de madera. Destaca en su composición los vanos de ventanas cuadradas giradas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109037).
08	CASA BINDER Y BODEGAS	Decher 398
Fotografía 		Descripción Vivienda de valor arquitectónico atribuido al pórtico de acceso y al mirador con balcón de madera en el volumen de la fachada frontal, con detalles de carpinterías en madera en pilares y cerchas. Estructura de madera y revestimiento de tejuela ancha de madera. Ex feria Tattersall. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109038).
09	CASA CALLE SAN MARTIN	San Martín 493
Fotografía 		Descripción Vivienda de estructura de madera revestida en tabla del mismo material, de composición generada por el juego de techumbre de volúmenes que dan espacio a corredores, miradores y pórticos con detalles en pilares y vigas. Destaca detalles en frontones en forma de cruz y composición de llenos y vacíos. Arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya estaba consolidada. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109039).

10	CASA BUCAREY	Decher 440
Fotografía 		Descripción Construcción de estructura de madera y revestimiento de fachadas en tejuela de madera y entablado de influencia jugenstil en mansarda, enriquecida con mirador central sobre el acceso y miradores más pequeños a su lado. Se accede mediante escalera. El primer nivel es un piso zócalo habilitado como habitación. Arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109040).
11	BODEGA VYHMEISTER	Decher 450
Fotografía 		Descripción Volumen único a dos aguas, de estructura de madera y composición de fachada simétrica con vanos en tres niveles. Sus fachadas se encuentran revestidas en tejuela de madera. Volumen sencillo de grandes dimensiones que caracterizó la arquitectura de graneros y bodegas. Fue recientemente restaurado para albergar oficinas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109041).
12	CASA EMHART	Decher 502, 498 Y 488
Fotografía 		Descripción Construcción en estructura de madera y revestida en tejuela ancha de madera. Composición volumétrica de dos aguas en cada volumen. Destacan detalles en madera en ventanas y cubiertas, además de elementos como corredores y mirador. Arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109042).

13	CASA VYHMEISTER	Decher 709
Fotografía 		Descripción Construcción de estructura de madera y revestimiento de fachadas en tejuela de madera en dos niveles, segundo en mansardas. Cubierta a dos aguas con pequeña agua en cumbre de fachadas. Destaca volumen de mirador saliente que marca el acceso, como también detalles de ventanas y puerta de acceso. Arquitectura propia de la zona con detalles de arquitectura traída por colonos europeos llegados a la zona. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109043).
14	VILLA MARÍA	Decher 869
Fotografía 		Descripción Construcción de estructura de madera con revestimiento en fachadas de tejuela de madera. Volúmenes de cuatro aguas donde destaca pórtico de acceso con pilares de madera y composición de ventanas rectangulares. Característica de la etapa de influencia del Movimiento Moderno en arquitectura. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109044).
15	HOTEL KLENNER	Decher 992
Fotografía 		Descripción Volumen único de dos aguas. Destaca volumen lateral saliente con bow window que marca acceso por la fachada lateral. La fachada principal remata con mansardas de cubierta de arco rebajado como una intervención posterior. Es un inmueble particular por su composición, si bien responde a características propias de viviendas de la zona con reminiscencias neoclásicas, es singular entre las demás. Ampliada e intervenida antes de 2000. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109045).

16	CASA NIKLITSCHKI	Arturo Prat 107 esquina Del Carmen
Fotografía 		Descripción Construcción de madera revestida en tejuela. Planta en forma de "H", que da espacio para el acceso, enfatizado por el balcón del segundo piso. Destacan las decoraciones en arco de medio punto realizadas en carpintería, que adornan los frontones. Sobresale la amplitud de los vanos en la fachada norte. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109046).
17	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873
Fotografía 		Descripción Construido en madera con cubiertas de dos aguas truncadas en los frontones. Tiene dos niveles y composición simétrica. Destacan las pequeñas mansardas y el mirador que marca acceso principal. Vanos rectangulares y cuadrados con jardineras en la base, vanos de cuadrados girados en fachada lateral y frontal. Arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada., en este caso con reminiscencias a la arquitectura alemana. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109047).
18	CASA OPITZ	Terraplén 861
Fotografía 		Descripción Vivienda construida en 1915 por don Federico Hitschfeld, con estructura madera revestida en planchas metálicas, con detalles y elementos de estilo neoclásico. Constituye parte del patrimonio de arquitectónico de los colonos de Puerto Varas. Su diseño de planta en forma de "H" permite la existencia de un patio interior y uno exterior que configura el corredor. Declarado Monumento Nacional (Dec. Mineduc 290 de 1992), fue desafectada por D. Ex. 3131 de 2008. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109051).

19	HOTEL WESTFALIA	La Pas 507
Fotografía 		Descripción Construcción aislada de composición de dos volúmenes con dos aguas en cubiertas y de tres niveles más piso zócalo y manzarda. Estructura de madera revestido en tablas del mismo material. Destaca pórtico de acceso con escalera lateral y ventanas rectangulares, cuadrado girado y en cumbre ventana de media circunferencia. Arquitectura propia de la zona con influencia europea entregada por colonos. Actualmente es el hotel Park Inn Radissony. Se remodeló por completo agregando volúmenes de mayor tamaño tanto en el frente como atrás del inmueble. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109052) y Surplan Ltda.
20	CABAÑAS AMANCAY	Walker Martínez 564
Fotografía 		Descripción Casa de elementos arquitectónicos propios de la zona, de volumetría simple y techo a dos aguas con pequeña agua para frontones. Destacan ventanas de arco en composición con ventanas rectangulares. Estructura de madera revestida en tablas del mismo material en forma horizontal en primer nivel y vertical en segundo nivel. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109053).

21	CLUB DE LEONES	Walker Martínez 528 y 534
Fotografía 		Descripción Modelo de dos viviendas en estructura de madera revestida en tabla en fachadas y tejuela en cubierta. Arquitectura propia de la zona sur con composición clásica de ventanas y puertas en fachadas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109054).

22	CASA MEDINA	San Pedro 201 esquina Portales
Fotografía 		Descripción Vivienda de arquitectura propia de la zona, con juego volumétrico que permite la aparición de elementos destacados como una terraza y salientes en la fachada. Construcción en estructura de madera con tejuela en revestimiento de fachadas. Destacan palillajes en ventanas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109055).

23	CASA BOEGEL	Imperial 302
Fotografía 		Descripción Vivienda aislada propia de la arquitectura de colonos alemanes en una etapa posterior a su llegada, cuando ya estaban consolidados. Destaca su configuración volumétrica que da cabida a elementos típicos de la arquitectura de la zona como son miradores, pórtico de acceso etc. Posee techo a cuatro aguas y se encuentra levantada desde el nivel de la calle, accediendo a la casa a través de una escalera de piedra. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109057).

24	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esquina Santiago
Fotografía 		Descripción Obra de Monckeberg y Aracena, la cual se repite en distintas versiones en otras ciudades del país. Edificio educacional de gran valor arquitectónico donde destaca la composición de sus ventanas, integrando formas rectangulares, redondas y cuadradas junto con el acceso principal en arco de medio punto. Posee cubierta a cuatro aguas con quiebre en volumetría que le otorga singularidad. Posee valor sociocultural por su uso e impacto en la ciudad. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109075).
25	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esquina San Juan
Fotografía 		Descripción Construcción en estructura y revestimiento de madera. Volumen en fachada continua enfrenta la esquina con curva que da origen a uno de sus accesos el cual además presenta particular conjunto de vanos. Posee dos niveles más mansarda con composición rítmica de vanos en ambos niveles, presencia de bow windows en fachadas.. Arquitectura de influencia jugensstil, probablemente realizada por el arquitecto Alberto Oettinger S. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109077).
26	MOLINO MACHMAR	San José 1100
Fotografía 		Descripción Volúmen único de estructura de madera y fachadas revestidas en tablas de madera. Destaca la simpleza de su composición en fachadas con repetición de vanos rectangulares y marquesina en fachada principal. Arquitectura propia de áreas rurales de la zona.

	Este inmueble, ubicado dentro de la zona típica, fue desarmado y reconstruido con estructura metálica el año 2015, usando un tercio del material original, habilitándose para el Centro Cultural “Molino Marchmar”. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109079) y Surplan Ltda..
---	---

27	CASA CALLE SAN JOSE	San José 1059
Fotografía 	Descripción Arquitectura propia de la zona, en la que destaca la simpleza y simetría de la composición volumétrica. Sobre un volúmen único se levanta en el centro el mirador que define el acceso con ventana rectangular. Estructura de madera con revestimiento de tejuela de madera de color café oscuro. Esta tipología se repite en la ciudad de Puerto Varas, destacando esta sobre las demás por la composición y detalles de sus vanos. Se encuentra en estado de deterioro considerable. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109080).	

28	BIBLIOTECA PÚBLICA	San Francisco 447 esquina Del Salvador
Fotografía 	Descripción Construcción ubicada en el centro de Puerto Varas, configurando una esquina importante. Tiene dos niveles con composición de influencia neoclásica, donde destacan los volúmenes salientes en fachadas que marcan el acceso a los recintos del segundo piso. Construido con madera y revestimiento metálico. Se le agregaron marquesinas hacia la calle. Fue el primer edificio consistorial de la comuna. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109081).	

29	CASA PETERS	San Francisco 345 esquina San José
Fotografía 		Descripción Construcción ubicada en el centro de Puerto Varas. En dos niveles constituye la esquina con comercio en el primer nivel y vivienda en segundo nivel. Base de albañilería en primer nivel y estructura de madera revestida en tabla en segundo nivel. Construcción típica de la zona con detalles neoclásicos, donde destaca detalles de cubierta y alero en ochavo que enfrenta la esquina. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109082).
30	CASA NIKLITSCHK	San Bernardo 225 esquina Portales
Fotografía 		Descripción Construida en el centro de Puerto Varas (1916), de gran valor arquitectónico por composición de elementos de madera en detalles de cubiertas y aleros. Destaca además pórtico de acceso cuadrado con detalles en vigas y pilares. Posee elementos neoclásicos contruidos con técnicas propias de la zona. Este inmueble se espera sea desarmado y rearmada en el cerro Philippi. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109083).
31	CASA LOESEL	Walker Martínez 642 esquina San Pedro
Fotografía 		Descripción Construcción de esquina en estructura de madera y revestimiento en tabla horizontal del mismo material. Destaca en su arquitectura el enfrentamiento a la esquina con ochavo en primer nivel y saliente curva en el segundo. Tiene dos niveles más dos mansardas. Posee elementos del movimiento moderno y otros propios de la zona. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109084).

32	CASA WETZEL	Walker Martínez 229 esquina San Pedro
Fotografía 		Descripción Edificio de esquina en estructura de madera y revestimiento en fachadas en tejuela de madera. En dos niveles, mantiene comercio en el primer nivel y vivienda en el segundo, desde donde se levantan mansardas de manera rítmica por ambas fachadas. Su arquitectura es propia de la zona con influencias del estilo <i>Jugendstil</i> . Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109085).
33	CASA NEGRÍN	Imperial 678
Fotografía 		Descripción Este inmueble fue demolido y reemplazado por un Hotel. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109086).
34	CASA IBARRA	Colón 334
Fotografía 		Descripción Vivivenda de tres niveles incluida mansarda, con elementos propios de la zona como son el revestimiento en tejuela de madera, de composición simétrica con mansarda en el centro de volúmen único que determina el acceso. Inmueble conocido por los parroquianos como La Puerta de Fierro, fue un popular y frecuentado local nocturno. Recientemente se ha modificado considerablemente su apariencia original.

	Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109087) y Surplan Ltda.
---	---

35	CASA NIKLITSCHK II	Colón 395 esquina San Francisco
Fotografía 	Descripción Construcción de madera con revestimiento de tejuela del mismo material. Presenta juego volumétrico que enfrenta la esquina con ochavo y volúmen en segundo nivel marcando ochavo en la esquina con detalle en cumbrera de fierro. La cubierta es de cuatro aguas principalmente y composición de vanos de ventanas ritmico en fachadas. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109088).	

V.1.4.- OTROS INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL

Estos corresponden a inmuebles publicados en guías turísticas o exposiciones de artes.

01	CASA RIECHLING	
Fotografía 	Descripción Construcción en madera. Raro ejemplo de arquitectura ecléctica de influencia <i>Jugendstil</i>, que destaca por el techo rematado en “cola de pato”, que acoge la articulación del volumen del primer piso, en donde destaca el acceso flanqueado por dos pequeños pórticos. Foto: SurPlan Ltda.	

02	CASA MEGAUDIT	Santa Rosa 190 esquina Turismo
Fotografía 		Descripción Antigua construcción en madera emplazada frente a la playa. Es un volumen sencillo con cubierta a dos aguas y mirador central con techo a un agua. Arquitectura que refleja la persistencia del modelo constructivo que impuso la escuela de carpinteros alemanes de Puerto Montt. Foto: SurPlan Ltda.
03	CASA NIKLITSCHK	Portales 318.
Fotografía 		Descripción Edificio de hormigón, obra del arquitecto Alberto Oettinger S. Esta casa de dos plantas responde a los cánones de la arquitectura racionalista, a la que adhirió Oettinger en la década de los treinta del siglo XX. El edificio destaca por la estereometría sencilla, con dos pisos en "L", que enmarca un volumen en cuarto de círculo del estar. Foto: SurPlan Ltda.
04	CLUB ALEMAN	San José 415 esquina San Francisco
Fotografía 		Descripción Edificio de hormigón armado, construido en 1954 por el arquitecto Alberto Oettinger S. siguiendo la propuesta de la arquitectura racionalista, con sus dos fachadas a la calle simétricas. Tiene cuatro pisos, al igual que los edificios que lo circundan. Alberga el <i>Deutsche Verein</i> , una de las instituciones más antiguas de la ciudad. Foto: SurPlan Ltda.

05	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415
Fotografía 		Descripción Construcción en madera de planta simple con grandes pendientes en cubierta. Destaca el avance de la cubierta para proteger y destacar el acceso, así como la asimetría en la configuración de la fachada principal. La tradición ha impuesto que en este inmueble funcionó la primera escuela de Puerto Varas. Foto: SurPlan Ltda.
06	CASA LOGUERCIO	Colón 251
Fotografía 		Descripción Construcción con estructura de madera y revestimiento de tejuela de alerce. Destaca la composición del volumen simple, con techo a dos aguas truncado en el frontón, con dos plantas y dos miradores simétricos. Foto: SurPlan Ltda.
07	CASA OTTO RADDATZ	Aconcagua 920
Fotografía 		Descripción Volumen de madera de un piso y soberado con miradores, cuya ventana intersecta el volumen superior. La decoración de los tímpanos en carpintería de madera deja en evidencia el desarrollo del oficio en la localidad del lago. Enfrenta el lago Llanquihue y sus volcanes con un pequeño antejardín. Foto: SurPlan Ltda.

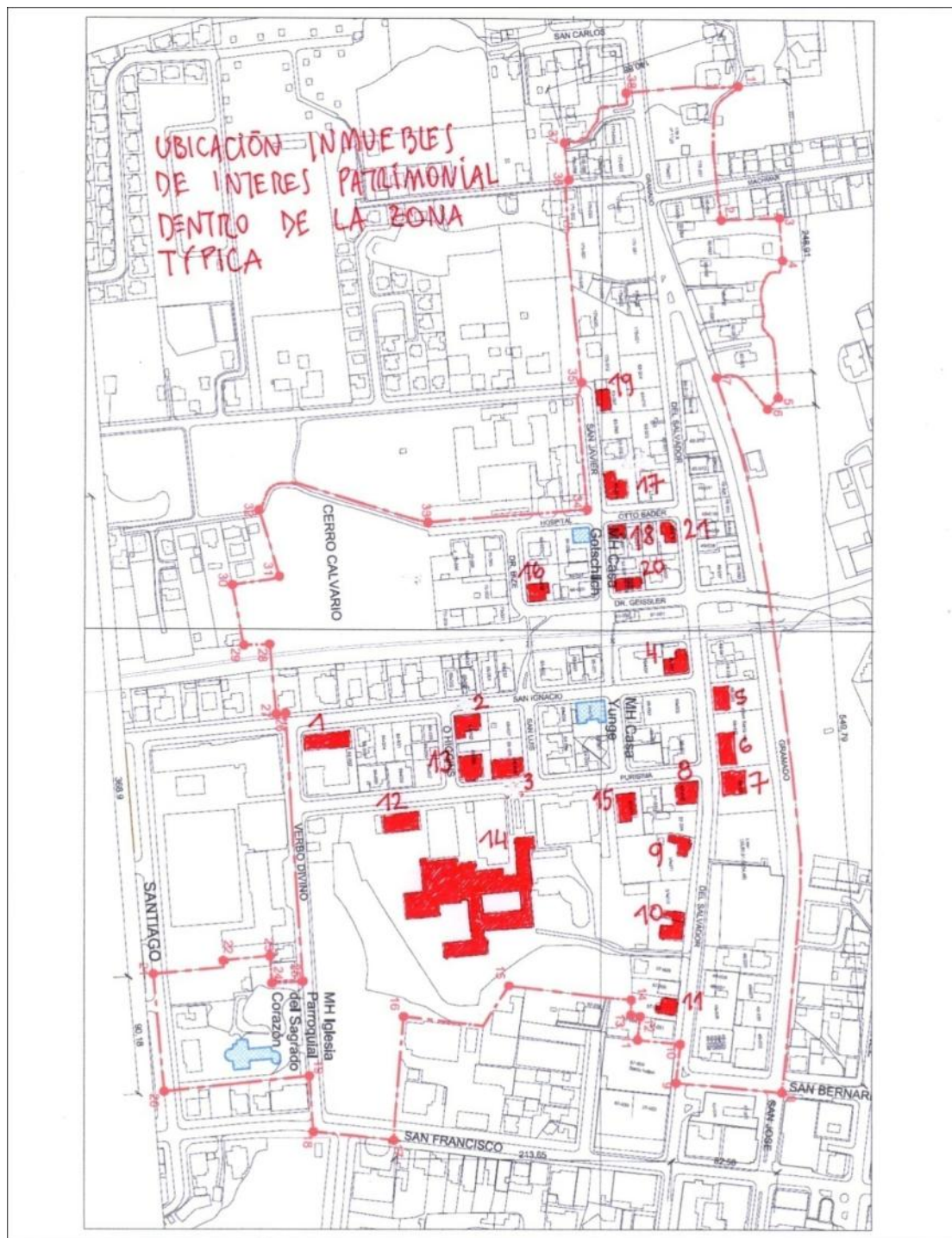
08	CASA HOFFMANN	Avenida Los Colonos S/N.
Fotografía 		Descripción Vivienda de dos niveles de estilo neoclásico donde destaca balcón que da cabida a pórtico de acceso y composición de llenos y vacíos rítmicos. Actualmente este inmueble se encuentra muy intervenido de su forma original. Foto: SurPlan Ltda.
09	CASA BRANDAU	Camino a Ensenada S/N
Fotografía 		Descripción Vivienda rural, hoy incorporada al límite urbano. Construcción con estructura de madera y composición simétrica en la fachada principal que tiene un corredor usado para recibir a las visitas, y dejar “estilando” la ropa mojada. Planta en “L”, con influencia neoclásica en la decoración hecha con lata estampada. Se encuentra sometida a constante mantención. Foto: SurPlan Ltda.
10	JUGUETERÍA BRINTRUP	Arturo Prat 284
Fotografía 		Descripción Construcción en estructura de madera propia de la zona en la cual funcionaba la juguetería Brintrup. Destaca simpleza de la composición de fachada. Alojaba un taller de carpintería en el primer piso y una casa de altos en el segundo. Foto: Memoria PRC Z.T 2014.

11	EDIFICIO FISCALIA	Klenner 421
Fotografía 		Descripción Edificio de hormigón, cuyo diseño corresponde a los cánones del racionalismo funcionalista. El diseño destaca porque los elementos compositivos como los aleros y el balcón, enfatizan la horizontalidad del volumen, contraponiéndose al diseño tradicional de la localidad. Foto: SurPlan Ltda.

V.1.5.- INMUEBLES DENTRO DE LA ZONA TÍPICA

Se incluyen y evalúan estos inmuebles, aunque no se considerarán en la lista de Inmuebles de Conservación Histórica, para no producir duplicidad de protección.

Figura 7 Inmuebles dentro de la ZT



Fuente: elaboración propia

01	JARDÍN VERBO DIVINO	San Ignacio 979 esquina Verbo Divino
Fotografía 		Descripción Volumen único rectangular de gran largo, con dos mansardas a los costados de la cubierta a dos aguas y un mirador que marca el acceso. Estructura de madera con fachadas revestidas en tejuela de alerce. Destaca composición simétrica y rítmica de vanos de las ventanas. Actualmente es sede de la Fundación de Hogares del Verbo Divino. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109058).
02	CASA GUÍAS Y SCOUTS	San Ignacio 879
Fotografía 		Descripción Vivienda de esquina en estructura de madera con revestimiento en fachadas en tabla del mismo material. Se compone en tres niveles incluyendo piso zócalo y mansarda. Destaca el piso zócalo en piedra con pequeñas ventanas cuadradas y rectangulares, además de mansarda central que marca acceso. Arquitectura en madera propia de la zona con influencia de colonos europeos. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109059).
03	CASA HAUSDORF	San Ignacio 804
Fotografía 		Descripción Vivienda de estructura de madera y revestida en tejuela del mismo material. Composición simétrica que destaca por la simpleza de su volumetría donde se levanta el volumen mirador central hasta la cumbre del volumen principal que define el acceso. Arquitectura propia de la zona. Recientemente fue restaurada por lo que se encuentra en buen estado de conservación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109060).

04	CASA BOHLE	San Ignacio 606 esquina Del Salvador
Fotografía 		Descripción Vivienda de estructura de madera y revestida en tejuela del mismo material en tono oscuro. Composición simétrica que destaca por la simpleza de su volumetría donde se levanta volumen de mirador central hasta la cumbrera del volumen principal que define acceso. Arquitectura propia de la zona. Se encuentra en mediano estado de conservación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109062).
05	CASA Y COMERCIO KINZEL	Del Salvador 744 y 736
Fotografía 		Descripción Vivienda polifamiliar en dos niveles más mansarda en estructura de madera revestida en tejuela de madera. Cubierta en cuatro aguas don sobre salen dos mansardas pequeñas. Destaca bow window que marca uno de los accesos. Este inmueble fue desarmado y se encuentra guardado para ser reconstruido. Según se informa en el diario el Llanquihue (14 de junio del 2015), las casas Kinzel, Wiehoff y Kaschel son parte de un proyecto que considera edificios de vivienda donde las viviendas serán usadas para equipamiento y comercio local, el cual ya se encuentra en desarrollo y forma parte de un total de 20 mil m2. La reconstrucción estará a cargo de Moraga y Höpfner Estudio de Arquitectura Puerto Varas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109064) y Gentileza Raúl Palma.

06	CASA SCHAFER	Del Salvador 710
Fotografía 		Descripción Vivienda en estructura de madera con revestimiento en fachadas en tejuela de alerce. Destaca volumen de mirador hasta cumbrera que da forma al segundo nivel en el centro de la fachada principal. La composición en fachdas es de vanos cuadrados en tres accesos con detalles de palillajes en tercio superior de los vanos. Arquitectura propia de la zona con influencias de colonos europeos.. Esta casa, junto a otras dos, es parte de un proyecto que considera edificios de vivienda donde estos inmuebles serán usados para equipamiento y comercio local, el cual ya se encuentra en desarrollo y forma parte de un total de 20 mil m2. La reconstrucción estará a cargo de Moraga y Höpfner Estudio de Arquitectura Puerto Varas. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109064) y gentileza Raul Palma.

07	CASA Y COMERCIO TEUBER	Del Salvador 694
Fotografía 		Descripción Construcción sencilla en madera con revestimiento en tablas de madera en horizontal en primer nivel y en vertical en segundo nivel. Destaca balcon en segundo nivel de fachada principal y acceso con escala. Este inmueble fue desarmado y se encuentra guardado a la espera de ser reconstruido. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109065) y gentileza Raul Palma.

08	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 689 esquina Purísima
Fotografía 		Descripción Construcción en dos niveles más volumen central en tercer nivel, de estructura de madera y revestido en tablas de madera en sus fachadas. Destaca volumen saliente en esquina que marca el acceso en ochavo. Posee composición de vanos rítmica con detalles en aleros de madera. Arquitectura propia de la zona, hoy es usado como comercio y vivienda en pisos superiores. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109066).
09	CASA ALDEA NIÑOS	Del Salvador 655
Fotografía 		Descripción Vivienda de madera revestida en tabla del mismo material. Composición simétrica en volúmen principal, interrumpido por volumen saliente que da espacio al acceso y destaca en fachada principal. Detalles de parte superior de las fachadas formando un friso en madera cuadriculada y detalles en madera en vanos le entregan particularidad a inmueble de arquitectura propia de la zona. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109067).
10	CASA DROPELMANN	Del Salvador 587
Fotografía 		Descripción Gran construcción en madera de estilo neoclásico donde destacan vanos en diferentes composiciones y miradores, junto con bow window en segundo nivel que sobresale en ochavo, marcando el acceso. El volumen se encuentra sobre el nivel de la calle, desde donde se accede a través de una escalera. Arquitectura con influencias europeas con métodos constructivos propios del sur de Chile. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109068).

11	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 547
Fotografía 		Descripción Vivienda en fachada continua de composición volumétrica simple y simétrica donde se levantan dos miradores en los costados que dan espacio al segundo nivel. Estructura de madera revestida en tejuela del mismo material, cubiertas en volúmenes de dos aguas con detalles de madera en aleros. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109069).

12	ESCUELA SAN JOSÉ	Purísima 941
Fotografía 		Descripción Volumen único rectangular de gran largo de madera con revestimiento exterior en tabla del mismo material. Destaca la composición rítmica de llenos y vacíos, la cual se interrumpe en el centro de la fachada principal por un pequeño volumen saliente con cubierta a tres aguas. Hoy es utilizado como parte de un colegio y ha sido intervenida su volumetría como se aprecia en la primera foto respecto a su apariencia original en fachada de calle Purísima (segunda foto). Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109070) y SurPlan Ltda.

13	CASA WETZEL	Purísima 608 esquina O'Higgins
Fotografía 		Descripción Construcción con estructura y revestimiento de madera. En dos niveles se compone de juego volumétrico en cubiertas de cuatro aguas donde se levanta segundo nivel en mansarda. Destaca la composición rítmica de sus vanos de ventanas con detalles de influencia <i>jugendstil</i> . Levantada sobre un zócalo. Actualmente es un Hotel. Ha sido recuperada y transformada manteniendo sus valores originales. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109071).
14	COL. INMACULADA CONCEPCIÓN	Purísima 895
Fotografía 		Descripción Edificio Educacional de dos niveles con elementos arquitectónicos propios del lugar como miradores, mansardas y cubierta de cuatro aguas. Destaca su composición volumétrica armónica y ritmo de los vanos en fachadas. Se usa actualmente como colegio y se mantiene en buen estado de conservación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109072).
15	CASA HORN	Purísima 681
Fotografía 		Descripción Obra del arquitecto Alberto Oenttinger, construida siete años después del modelo original levantado en Puerto Montt (Casa Hardessen) Vivienda de planta cuadrada simétrica con particular composición en cubierta donde se levantan en sus costados pequeñas mansardas y en el frente mansarda de forma curva de influencia <i>jugendstil</i> , que dialoga con el detalle de la puerta de acceso. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109073).

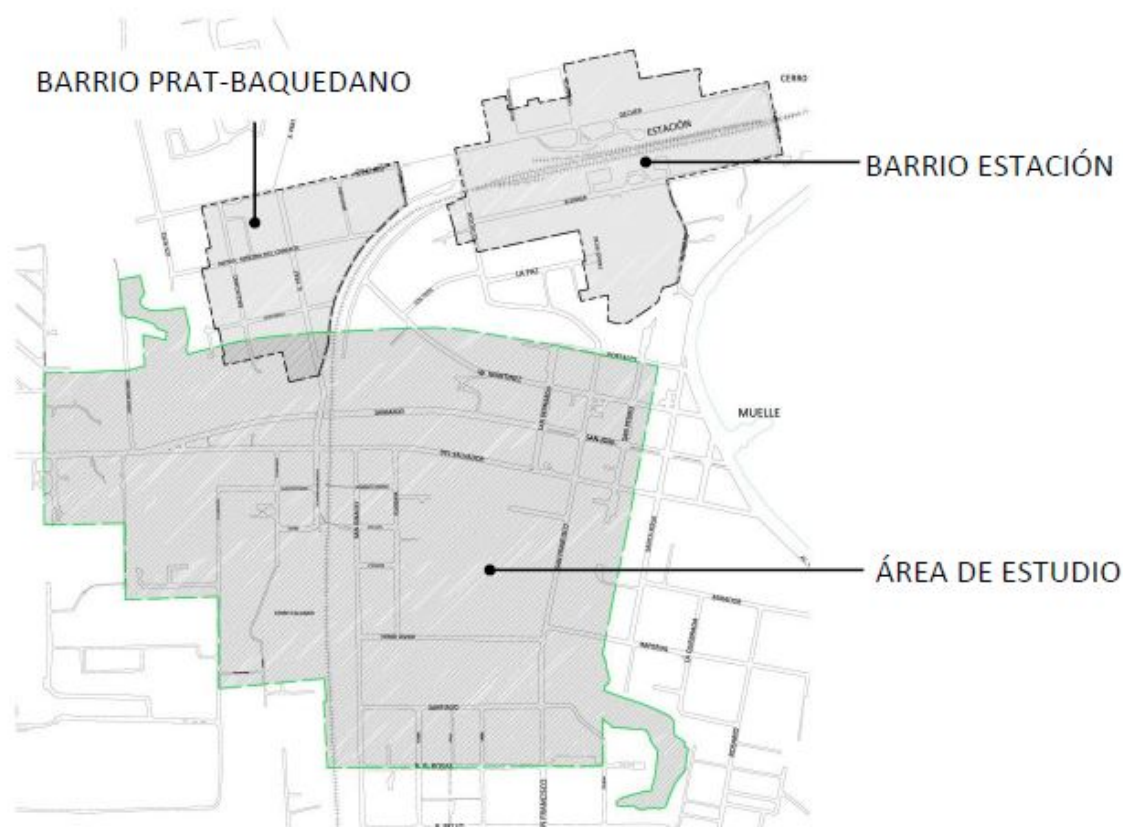
16	CASA NEUMANN	San Javier 920 esquina Dr. Giessler
Fotografía 		Descripción Fue construida en madera, el año 1933 por Paulina Rehbein Kneer. Arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada. Con juego de volúmenes que definen elementos de acceso y mansardas. Destacan detalles de madera en frontón del segundo piso en forma de arco y detalles en aleros. Restaurada el año 2011, alberga una clínica odontológica. Se encuentra en excelente estado de conservación. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109091).
17	CASA MUÑOZ	Hospital 699
Fotografía 		Descripción Fue construida en 1932 por Don Clemente Muñoz, para albergar un negocio de Talabartería y su casa habitación. Construcción sencilla de arquitectura propia de la zona, en estructura de madera y revestimiento en tabla del mismo material. Enfrenta la esquina con ochavo en primer nivel, manteniendo la esquina en segundo nivel mansarda. Foto: Catastro DA-MOP Año 2000 (Registro 109093).
18	CASA DEL SALVADOR	Del Salvador 529
Fotografía 		Descripción Construcción de madera, con revestimiento de tejuela de alerce. Destaca el volumen sencillo con mirador centrado en el acceso y puerta retranqueada. Ha sido muy intervenida. Foto: SurPlan Ltda.

19	CASA MANRIQUEZ	San Javier 980
Fotografía 		Descripción Construcción de madera, con volumen simple y techo a dos aguas con frontón con decoraciones en carpinterías de madera. Se encuentra sobre un zócalo, producido por la construcción de la calle en pendiente. La adición del acceso fue realizada con los mismos materiales de la casa, por lo que resulta un volumen armónico con el total. Foto: SurPlan Ltda.
20	CASA TAMPE	Calle Otto Geissler 784
Fotografía 		Descripción Construcción de madera con influencia <i>Jugendstil</i> en el revestimiento de la mansarda. Destaca la simetría de la fachada principal, con acceso retranqueado, y miradores con techo a dos aguas truncado en el frontón y bow-windows que descansan sobre ménsula curva. Foto: SurPlan Ltda.
21	CASA MODERNA	Del Salvador 945
Fotografía 		Descripción Casa de altos construida en madera y revestida con tejas de alerce, siguiendo los cánones del movimiento moderno en arquitectura, interpretado de acuerdo a las limitantes del material. Destaca la curva con que recoge la esquina y los volúmenes salientes en los dos extremos. Foto: SurPlan Ltda.

VI.- ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL EN PUERTO VARAS

El estudio de “Modificación del PRC de Puerto Varas, Zona Típica y su área de Amortiguación” consideró la Zona Típica para la definición de normas que propendieran a conservar las características patrimoniales de la misma. En este mismo estudio se consideraron dos zonas posibles de determinar cómo Zonas de Conservación Histórica, correspondientes al Barrio Prat y el Barrio Estación, ilustrados en el siguiente esquema:

Figura8 ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL



Fuente; Memoria de Estudio de “Modificación del PRC de Puerto Varas, Zona Típica y su área de Amortiguación” 2014

Barrio Prat – Baquedano.

Corresponde al sector norte de la ciudad, limitado al suroriente por la línea férrea y al norte por Calle Decher. Destacan sus características de barrio residencial aislado, donde se encuentran muchos inmuebles de valor patrimonial de características de singularidad, correspondientes a la etapa de consolidación de la colonización alemana en Puerto Varas. Existen edificaciones con antejardines y otras que se levantan en la línea de edificación, sin embargo, la altura y escala de las construcciones le entregan al barrio homogeneidad al conjunto, entendiéndose que cada elemento posee aspectos arquitectónicos y morfología diferentes.

Figura 9 Barrio Prat

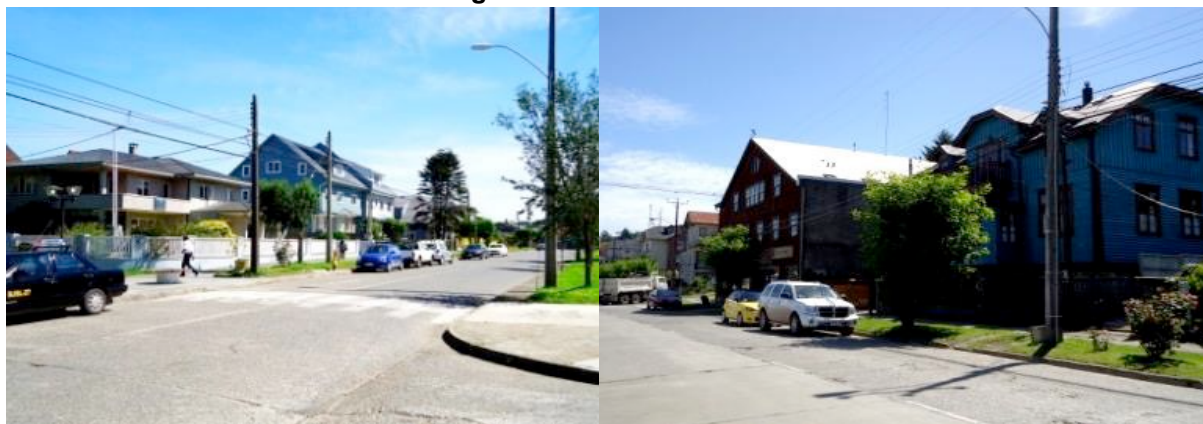


Fuente; Memoria de Estudio de “Modificación del PRC de Puerto Varas, Zona Típica y su área de Amortiguación” 2014

Barrio Estación

En el Barrio estación el cual se limita al norte por calle Decher y al sur por Calle La Paz, incluyendo el predio del Hotel Patagónico, se presentan varias situaciones en torno a las diferentes calles, la calle Klenner presenta edificaciones de gran tamaño y con grandes antejardines destacando la ex estación de trenes y el hotel Patagónico, entre otras edificaciones residenciales menores, pero de singulares características arquitectónicas. En Calle Decher la situación es menos homogénea en sus características ya que se presentan edificaciones de diferente configuración en relación con el espacio urbano y al sur en la faja de la vía férrea no se perciben las construcciones de mayor magnitud. En calle la Paz, las construcciones configuran bordes más consolidados en una escala más pequeña, con existencia de construcciones con antejardín y otras que se levantan en la línea de edificación.

Figura 10 Barrio Estación



Fuente; Memoria de Estudio de “Modificación del PRC de Puerto Varas, Zona Típica y su área de Amortiguación”, 2014.

VII.- PROPUESTA DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

Como se indicó al comienzo de este documento, la evaluación de posibles zonas e inmuebles de conservación histórica se circunscribe a la localidad urbana de Puerto Varas, materia de la presente actualización del Plan Regulador Comunal.

Se estima que los antecedentes aportados respecto de cada inmueble y zona, junto a la desagregación de la Tabla de Valoración que se presenta en la página siguiente, entregan la justificación necesaria para sustentar la propuesta.

VII.1 CRITERIOS CONCEPTUALES

Con el objetivo de diseñar una herramienta que arroje resultados útiles a un instrumento de planificación urbana, los criterios de evaluación se enmarcaron en lo indicado por la Circular DDU 400 y tienen las siguientes definiciones de valores patrimoniales:

El Valor Urbano está definido por atributos de imagen, conjunto y entorno y permite evaluar al patrimonio en función de las potencialidades o restricciones siguientes:

1. Imagen: interés del elemento en función de su importancia urbana y 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.
2. Conjunto: característica de un elemento de articular una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.
3. Entorno: relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorizarlo, o en caso contrario, le resta valor.

El Valor Arquitectónico permite jerarquizar a los elementos en función de sus principales características físicas, definidas por sus atributos de representatividad, singularidad y morfología, entendiendo:

1. Representatividad: característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si este es un ejemplo destacable.
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.
3. Morfología: depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.

El Valor Histórico del elemento significa que se le atribuye importancia cultural e histórica, y se determina mediante dos atributos:

1. Relevancia: vínculo del elemento con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local
2. 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.

El Valor Económico Social:

1. Estado de conservación del inmueble: posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
2. Estado de conservación del entorno: influencia del entorno para la recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
3. Reconocimiento de la comunidad: se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica.

VII.2 EVALUACION DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

En base a lo anterior, la misma DDU 240 actualizada por la 400, propone la siguiente tabla de evaluación, que permite seleccionar de una lista preestablecida cuáles inmuebles califican para ser protegidos.

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
IMAGEN (A)	Se destaca por su aporte al paisaje urbano.	2
	Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano	1
	No aporta a realzar el sector o paisaje urbano	0
CONJUNTO (B)	Articula y es determinante en un conjunto con valor patrimonial	2
	Forma parte de un conjunto con valor patrimonial	1
	No forma parte de un conjunto con valor patrimonial	0
ENTORNO PATRIMONIAL (C.)	Está colindante a un elemento protegido por valor patrimonial	2
	Está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	1
	No está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	0
REPRESENTATIVIDAD (A)	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología, o de un autor reconocido	2
	Es característico de un estilo o tipología	1
	No es característico de un estilo o tipología	0
SINGULARIDAD (B)	Es un ejemplo único en su estilo o tipología	2
	Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
	No es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	0
MORFOLOGÍA (C)	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica	2
	Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	1
	Es un inmueble de escasa calidad estética y arquitectónica	0
RELEVANCIA (A)	Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional	2
	Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia local	1
	No está vinculado a acontecimientos históricos	0
RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2
	Está publicado en revistas, catastros o seminarios	1
	No está publicado	0
ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE (A)	Bueno.	2
	Regular.	1
	Malo.	0
ESTADO DE CONSERVACION DEL ENTORNO (B)	Bueno.	2
	Regular.	1
	Malo.	0
RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (C)	Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad.	2
	Es mencionado como patrimonio por la comunidad.	1

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
	No es mencionado por la comunidad	0

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección según la siguiente tabla de la DDU 240 actualizada por la circular 400:

PUNTAJE TOTAL OBTENIDO	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 .

De la evaluación se han excluido todos los inmuebles ya protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

En cambio, se incluyen en esta evaluación aquellos inmuebles que están dentro de la zona típica estudiada en su oportunidad por el Estudio de Arquitectura Puerto Varas de Moraga y Höpfner.

Cada inmueble evaluado se ha anotado siguiendo el orden establecido en el diagnóstico, indicando el nombre, la dirección el uso la evaluación y la suma del puntaje.

En cuanto al uso se identificaron los usos Residencial (RES) y Equipamiento (EQ.). Además, se señalaron los inmuebles demolidos (DEM) y los reconstruidos (REC).

La aplicación de la evaluación arroja los siguientes resultados:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

VALORACION PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA EN PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
1-	INMUEBLES DE CONSERVACION PROPUESTOS EN EL PROYECTO DE MODIFICACION DE LA ZONA TÍPICA															
1	EDIF. CONSISTORIAL I	San Francisco 413	EQ.	1	0	1	1	1	2	1	2	2	2	2	15	CANDIDATO
2	CASA BELSAN	San José 340 esq. San Francisco	EQ.	1	0	1	1	1	2	0	2	2	2	1	13	CANDIDATO
3	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	EQ.	0	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	10	CANDIDATO
4	CASA ARTESANÍAS DE CHILE	Del Salvador 109	EQ.	0	0	0	2	1	1	0	1	2	2	0	9	no aplica
5	CASA AMARILLA	San Francisco 26 esq. Portales	EQ.	1	0	0	1	2	1	0	0	2	2	0	9	no aplica
6	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	EQ.	0	0	0	2	1	1	1	2	2	2	1	12	CANDIDATO
7	CLÍNICA ALEMANA	Otto Bader 810	EQ.	0	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	10	CANDIDATO
8	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297	EQ.	1	0	1	2	2	1	0	1	2	2	0	12	CANDIDATO
9	BANCO SANTANDER	Del Salvador 399	EQ.	1	0	0	1	1	1	0	0	2	2	1	9	no aplica
10	SERVICIOS PUBLICOS	San José 282	EQ.	1	0	0	2	2	1	1	2	2	2	1	14	CANDIDATO
2.-	CATASTRO M.O.P. Año 2000															
1	CASA F.F.C.C.	Klenner 350	DEM.	0	0	2	0	0	0	0	1	0	2	0	5	no aplica
2	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 348 (Ant. 350)	EQ.	1	0	2	1	1	1	2	1	2	2	1	14	CANDIDATO
3	GRAN HOTEL PTO VARAS	Klenner 351	RES.	2	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	16	CANDIDATO
4	CASA DROPPELMANN	Klenner 547	RES.	1	1	2	1	2	1	0	1	2	2	0	13	CANDIDATO
5	CASA STEGER	Klenner 565	RES.	1	1	2	0	0	0	0	1	2	2	0	9	no aplica
6	CASA LEONHARDT	Estación 92	RES.	1	0	2	1	1	1	0	1	2	2	0	11	CANDIDATO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
7	CASA VILLALOBOS	Chacabuco 032 y 038	RES.	0	0	2	1	1	1	0	1	1	2	0	9	no aplica
8	CASA BINDER Y BODEGAS	Decher 398	EQ.	0	0	2	1	1	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
9	CASA CALLE SAN MARTIN	San Martín 493	RES.	0	0	0	1	1	2	0	1	2	2	0	9	no aplica
10	CASA BUCAREY	Decher 440	RES.	1	0	0	1	1	0	0	1	1	2	0	7	no aplica
11	BODEGA VYHMEISTER	Decher 450	EQ.	1	0	0	1	2	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
12	CASA EMHART	Decher 502, 498 Y 488	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	9	no aplica
13	CASA VYHMEISTER	Decher 709	RES.	1	0	0	1	1	0	0	1	2	2	0	8	no aplica
14	VILLA MARÍA	Decher 869	RES.	1	0	1	1	1	1	0	1	1	2	0	9	no aplica
15	HOTEL KLENNER	Decher 992	RES.	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	5	no aplica
16	CASA NIKLISCHECK	Arturo Prat 107 esq. Del Carmen	RES.	1	0	1	1	1	2	0	1	2	2	0	11	CANDIDATO
17	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	RES.	1	0	1	1	1	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
18	CASA OPITZ	Terraplén 861	RES.	1	0	1	2	2	1	0	1	0	1	0	9	no aplica
19	HOTEL WESTFALIA	La Pas 507	RES.	2	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	6	no aplica
20	CABAÑAS AMANCAY	Walker Martínez 564	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	9	no aplica
21	CLUB DE LEONES	Walker Martínez 528 y 534	EQ.	1	0	0	1	1	0	0	1	2	2	0	8	no aplica
22	CASA MEDINA	San Pedro 201 esq. Portales	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	1	2	0	8	no aplica
23	CASA BOEGEL	Imperial 302	RES.	1	0	1	1	2	1	0	1	2	2	0	11	CANDIDATO
24	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	EQ.	1	0	1	2	1	1	1	1	2	2	0	12	CANDIDATO
25	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esq. San Juan	EQ.	2	0	0	2	1	1	0	1	2	2	1	12	CANDIDATO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
26	MOLINO MACHMAR	San José 1100	EQ.	0	0	1	0	0	1	1	1	2	1	1	8	no aplica
27	CASA CALLE SAN JOSE	San José 1059	RES.	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	0	8	no aplica
28	EDIFICIO CONSISTORIAL II (ex Biblioteca Pública)	Del Salvador 380 (Ex San Francisco 447)	EQ.	2	0	0	1	2	2	1	1	2	2	1	14	CANDIDATO
29	CASA PETERS	S Francisco 345 esq. San José	EQ.	2	0	0	1	1	1	0	1	1	2	0	9	no aplica
30	CASA NIKLISCHEK	San Bernardo 225 esq. Portales	RES.	2	0	0	2	1	1	0	1	0	2	0	9	no aplica
31	CASA LOESEL	Walker Martínez 305 (Ex 642) esq. San Pedro	RES.	2	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
32	CASA WETZEL	Walker Martínez 229 esq. S Pedro	EQ.	2	0	0	2	1	1	0	1	1	2	0	10	CANDIDATO
33	CASA NEGRÍN	Imperial 678	DEM.	0	0	0	1	1	0	0	1	0	2	0	5	no aplica
34	CASA IBARRA	Colón 334	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	0	1	2	8	no aplica
35	CASA NIKLITSCHKEK	Colón 395 esq. San Francisco	EQ.	2	0	0	2	2	2	0	1	2	1	0	12	CANDIDATO
4.- OTROS INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL																
1	CASA RIECHLING	Mirador 14	RES.	0	0	0	1	1	1	0	1	1	2	0	7	no aplica
2	CASA MEGAUDIT	Santa Rosa esq. Turismo	EQ.	1	0	1	1	1	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
3	CASA NIKLITSCHKEK	Portales 318.	EQ.	0	0	0	1	1	1	1	0	2	2	0	8	no aplica
4	CLUB ALEMAN	San José 415 esq. San Francisco	EQ.	1	0	0	1	1	1	1	1	2	2	1	11	CANDIDATO
5	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	RES.	0	0	0	2	2	1	1	1	2	1	0	10	CANDIDATO
6	CASA LOGUERCIO	Colón 251	RES.	1	0	1	1	2	1	0	1	1	1	0	9	no aplica
7	CASA OTTO RADDATZ	Aconcagua 920	RES.	1	0	0	1	2	2	0	1	2	2	0	11	CANDIDATO
8	CASA HOFFMANN	Avenida Los Colonos S/N.	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	1	1	0	7	no aplica

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
9	CASA BRANDAU	Ruta 225 CH Camino a Ensenada S/N	RES.	2	0	0	2	1	1	0	1	2	1	0	10	CANDIDATO
10	JUGUETERÍA BRINTRUP	Arturo Prat 284	EQ.	1	0	0	1	1	0	0	1	1	1	0	6	no aplica
11	CASA AMARILLA	San Francisco 26 esq. Portales	REP.	R	E	P	E	T	I	D	O	-				
12	EDIFICIO FISCALIA	Klenner 421	EQ.	1	0	1	1	1	1	0	0	2	2	0	9	no aplica
5.- INMUEBLES DENTRO DE LA ZONA TÍPICA (*)																
1	JARDÍN VERBO DIVINO	San Ignacio 979 esq. Verbo Divino	EQ.	1	0	0	1	1	0	0	0	2	2	0	7	no aplica
2	CASA GUÍAS Y SCOUTS	San Ignacio 879	EQ.	1	0	0	1	1	1	0	0	2	2	0	8	no aplica
3	CASA HAUSDORF	San Ignacio 804	RES.	1	0	0	1	2	1	0	0	1	2	0	8	no aplica
4	CASA BOHLE	San Ignacio 606 esq. Del Salvador	RES.	1	0	0	1	1	1	0	0	1	2	0	7	no aplica
5	CASA Y COMERCIO KINZEL	Del Salvador 744 y 736	REC.	0	0	0	1	1	1	0	0	0	2	0	5	no aplica
6	CASA SCHAFER	Del Salvador 710	REC.	0	0	0	1	1	1	0	0	0	2	0	5	no aplica
7	CASA Y COMERCIO TEUBER	Del Salvador 694	REC.	0	0	0	1	1	1	0	0	0	2	0	5	no aplica
8	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 689 esq. Purísima	EQ.	2	0	0	1	1	1	0	0	2	2	0	9	no aplica
9	CASA ALDEA NIÑOS	Del Salvador 655	RES.	0	0	1	1	1	2	0	0	2	2	0	9	no aplica
10	CASA DROPPELMANN	Del Salvador 587	EQ.	2	0	1	2	2	2	0	0	2	2	0	13	CANDIDATO
11	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 547	EQ.	1	0	1	1	1	0	0	0	1	2	0	7	no aplica
12	ESCUELA SAN JOSÉ	Purísima 941	EQ.	0	0	1	1	0	0	1	0	1	2	0	6	no aplica
13	CASA WETZEL	Purísima 608 esq. O'Higgins	RES.	2	0	1	2	1	2	0	0	2	2	0	12	CANDIDATO
14	COL. INMACULADA CONCEPCIÓN	Purísima 895	EQ.	0	0	0	2	1	1	1	0	2	2	0	9	no aplica

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
15	CASA HORN	Purísima 681	EQ.	1	0	1	2	2	1	0	0	1	2	0	10	CANDIDATO
16	CASA NEUMANN	San Javier 920 esq. Dr. Giessler	EQ.	2	0	1	1	1	2	0	0	2	2	0	11	CANDIDATO
17	CASA MUÑOZ	Hospital 699	RES.	1	0	1	1	1	1	0	0	1	2	0	8	no aplica
18	CASA DEL SALVADOR	Del Salvador 529	EQ.	0	0	1	1	0	0	0	0	1	2	0	5	no aplica
19	CASA MANRIQUEZ	San Javier 980	RES.	1	0	1	1	1	1	0	0	2	2	0	9	no aplica
20	CASA TAMPE	Calle Otto Geissler 784	EQ.	0	0	1	1	1	0	0	0	1	2	0	6	no aplica
21	CASA MODERNA	Del Salvador 945	RES.	2	0	1	1	1	0	0	0	1	2	0	8	no aplica

(*) Inmuebles localizados en la Zona Típica, se eliminan para evitar la doble protección que complejizan los procesos para su intervención y obtención de permisos de edificación respectivos. Tal como se instruye en circular DDUI 240 de año 2010 y en actual DDUI 400 de 2018.

VII.3 EVALUACION DE ZONAS

La misma DDU 240 actualizada por la 400, citada anteriormente, propone la siguiente tabla de evaluación, que permite seleccionar de una lista preestablecida cuales Zonas califican para ser protegidas.

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
IMAGEN (A)	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
	Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje urbano local.	1
	No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	0
CONJUNTO (B)	Se destaca por si sola como una unidad formal consolidada y reconocible, de gran calidad espacial, que articula o ayuda a definir barrios, poblaciones, o comunidades singulares	2
	Contiene algunos sectores con características físicas que contribuyen a conformar una unidad espacial definida.	1
	No constituye una unidad de valor espacial.	0
ENTORNO PATRIMONIAL (C.)	Está colindante a un hito urbano, o elemento patrimonial protegido	2
	Está próximo a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	1
	No está cercano a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	0
REPRESENTATIVIDAD (A)	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	2
	Presenta solo algunas características tecnológicas singulares	1
	No reúne características tecnológicas de interés	0
SINGULARIDAD (B)	Constituye un exponente único en su tipología o expresión arquitectónica	2
	Representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
	No constituye ejemplo de una tipología arquitectónica	0
MORFOLOGÍA (C.)	Es una unidad arquitectónica armónica y homogénea, de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes	2
	Es un conjunto de inmuebles con algunos elementos de calidad artística	1
	Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	0
RELEVANCIA (A)	Constituye exponente de un período histórico relevante en el desarrollo urbano local. Da cuenta de un momento histórico o evolución de un grupo social con determinadas costumbres	2
	Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local	1
	No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	0
RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Conjunto cuyos valores patrimoniales han sido destacados en publicaciones.	2
	Conjunto analizado en algunas investigaciones académicas.	1
	No ha sido considerado en estudios o publicaciones.	0
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA	Bueno - Presencia de numerosas edificaciones restauradas, o rehabilitadas	2
	Regular - Presencia sólo de algunas edificaciones restauradas o en proceso de rehabilitación	1
	Malo – Presencia de muy pocas edificaciones restauradas, recicladas o rehabilitadas	0
RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (B)	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante	2
	Es mencionado ocasionalmente como un valor patrimonial por la comunidad	1
	No es mencionado como patrimonio por la comunidad	0

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo con un rango, si se justifica su protección según la siguiente tabla de la DDU 240, actual 400:

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

A continuación, se evalúan dos zonas identificadas como posibles Zonas de Conservación Históricas en la ciudad de Puerto Varas, Barrio Prat Baquedano y Barrio Estación, para ser protegidas por el Plan Regulador Comunal. Éstas fueron identificadas en el Estudio de Modificación del PRC de Puerto Varas en Zona Patrimonial y área de Amortiguación 2014.

VALORACION PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACION HISTÓRICA EN PUERTO VARAS

ID	ÁREA	UBICACIÓN	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL		TOT AL	
			IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLO-GIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO ZONA	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
1	BARRIO PRAT BAQUEDANO	PUERTO VARAS	1	0	2	1	1	1	0	0	1	0	7	no aplica
2	BARRIO ESTACION	PUERTO VARAS	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	8	no aplica

VII.4 RESULTADOS EVALUACION

La propuesta para declaratorias de inmuebles y zonas según los resultados obtenidos de la valorización conforme los parámetros antes indicados es la que se presenta a continuación:

VII.4.1.- INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARATORIA ICH

La siguiente es la lista de 27 inmuebles evaluados que cumplen con los requisitos para ser considerados como Inmuebles de Conservación Histórica:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ICH PUERTO VARAS			
ID	NOMBRE	DIRECCIÓN	EVALUACIÓN
1	EDIF. CONSISTORIAL I	San Francisco 413	15
2	CASA BELSAN	San José 340 esq. San Francisco	13
3	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	10
4	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	12
5	CLÍNICA ALEMANA	Otto Bader 810	10
6	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297	12
7	SERVICIOS PUBLICOS	San José 282	14
28	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 348 (Ant. 350)	14
39	GRAN HOTEL PTO VARAS	Klenner 351	16
10	CASA DROPPELMANN	Klenner 547	13
11	CASA LEONHARDT	Estación 92	11
12	CASA BINDER Y BODEGAS	Decher 398	10
13	BODEGA VYHMEISTER	Decher 450	10
14	CASA NIKLITSCHK	Arturo Prat 107 esq. Del Carmen	11
15	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	10
16	CASA BOEGEL	Imperial 302	11
17	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	12
18	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esq. San Juan	12
19	EDIFICIO CONSISTORIAL II (EX BIBLIOTECA PÚBLICA)	Del salvador 380 (Ex San Francisco 447 esq. Del Salvador)	14
20	CASA LOESEL	Walker Martínez 305 (Ex.642) esq. S Pedro	10
21	CASA WETZEL	Walker Martínez 229 esq. S Pedro	10
22	CASA NIKLITSCHK	Colón 395 esq. San Francisco	12
23	CASA MEGAUDIT	Santa Rosa esq Turismo	10
24	CLUB ALEMAN	San José 415 esq. San Francisco	11
25	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	10
26	CASA OTTO RADDATZ	Aconcagua 920	11
27	CASA BRANDAU	Ruta 225 CH (Camino a Ensenada 1680)	10

VII.4.2.- ZONAS PROPUESTAS PARA DECLARATORIA DE ZCH

Fruto de la evaluación, ninguna de las dos zonas obtuvo puntaje suficiente para ser considerada bajo esta categoría, por tanto, el estudio no propone elementos al respecto.

VII.4.3.- PARTICIPACION CIUDADANA Y AJUSTE DE LA PROPUESTA

La valorización de los inmuebles preliminarmente identificados es el resultado de un proceso en que se integran diferentes variables a cuantificar, y requiere de la valoración o juicio sobre el valor de las obras arquitectónicas, a partir de la importancia que le otorgan **diferentes actores**, teniendo en cuenta sus atributos formales, lo que se realiza conforme se presentó, a una pauta de análisis y puntuación tanto de su valoración urbana, arquitectónica, histórica, económica y social, y sus respectivos atributos, en relación al uso y aporte individual, colectivo o social.

Así, la calificación de los inmuebles corresponde a un proceso de jerarquización de los valores patrimoniales de cada uno de ellos, de manera de cuantificar los conceptos de cada atributo, asignándoles puntajes, en función de determinar si constituyen parte del patrimonio cultural construido de una comuna.

En el marco de lo instruido en la circular N°400 del 12 de febrero de 2018, sobre la necesidad **de asegurar mayor participación informada de la comunidad en los procesos de identificación de sus recursos patrimoniales**, tal aspecto se consideró fundamental para la toma de decisiones del plan.

Lo anterior fue fundamental para asegurar que el estudio del Plan Regulador de Puerto Varas en esta materia, contemplara un proceso de participación ciudadana informada y participativa que garantizara, que las zonas e inmuebles seleccionados sean representativos del Patrimonio que otorgan identidad en la Comunidad, para lo cual la opinión de los ciudadanos fue fundamental.

Así, se abordó la inquietud señalada en la circular en el sentido de que *“Los Estudios de Planes Reguladores Comunes, no suelen contemplar un proceso de participación ciudadana informada y participativa que garantice, que las zonas e inmuebles seleccionados sean representativos del Patrimonio que otorgan identidad en la Comunidad”* (pág. N°2 Circ. N°400/2018)

En tal sentido, como resultado de la aplicación del Art. 2.1.11 de la O.G.U.C., el Concejo Municipal, **ante la solicitud expresa de propietarios de inmuebles definidos como candidatos a ICH que pidieron la eliminación de la declaratoria que los afectaba**, pidió la revisión de cada uno de los casos **solicitando tener como criterio especial, el retirar del informe los inmuebles que fueron objetados por sus propietarios para declararlos como patrimonio**, tal como consta en Acta de Sesión N°45 del 8 de febrero de 2018.

VII.4.3.1. Análisis de los casos objetados

Consecuente con la solicitud y lo resuelto que consta en citada Acta de Sesión N°45 del 8 de febrero de 2018, se procedió a estudiar nuevamente los valores asignados a los inmuebles candidatos objetados por la comunidad, atendiendo los argumentos considerados en el estudio, los expresados en las solicitudes y las decisiones adoptadas por el concejo municipal, **procediendo a revisar** de acuerdo a las categorías que se indican en punto 2.1.1. de circular Minvu 400 de 2018, a saber: valor urbano, valor arquitectónico, valor histórico, valor económico y valor social, **la evaluación de los atributos de valor urbano de los inmuebles objetados**. Estos últimos, que dicen relación con aquellos que se indican en el punto VII.2 del presente Informe y también indicados en el numeral señalado de la circular 400, referidos a: imagen, conjunto, entorno, representatividad, singularidad, morfología, relevancia, reconocimiento especializado, reconocimiento de la comunidad.

Caso 1: Casa Droppelmann - Klenner 547

De acuerdo a catastro original y antecedentes de Catastro DA-MOP Año 2000, se trata de una vivienda aislada de madera con cubierta a cuatro aguas y pórtico de acceso, destacan los elementos típicos de la arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización extranjera, cuando ésta ya se encontraba consolidada.

Imagen año 2000, Catastro DA - MOP	Imagen año 2022, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

Como se aprecia en las fotografías, el inmueble presenta diversos cambios, modificando sustancialmente su fachada, perdiendo en consecuencia parte importante de su singularidad. Por tanto, analizados los antecedentes, se concluyó que, si bien estos un ejemplo de estilo arquitectónico, no está en la categoría de “único”, ya que existen edificios similares construido en la segunda etapa consolidada de la colonización alemana en la zona. Adicionalmente, los atributos en relación a los elementos del entorno se han visto afectados de manera importante por la renovación urbana que ha sufrido el sector céntrico de la ciudad, ubicando edificios de altura rompiendo con ello, la homogeneidad de la imagen de esa zona de la ciudad, y, además de estar alejado a un elemento protegido de valor patrimonial.

De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **singularidad y entorno**, lo que se indica en tabla siguiente:

Atributos											
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	TOTAL
Evaluación Original											
1	1	2	1	2	1	0	1	2	2	0	13
Reevaluación											
1	1	0	1	1	1	0	1	2	1	0	9

Caso 2: Casa y Comercio - Del Salvador N° 82

Se trata de una construcción en estructura y revestimiento de madera. Volumen en fachada continua enfrenta la esquina con curva que da origen a uno de sus accesos el cual además presenta particular conjunto de vanos. Posee dos niveles más mansarda con composición rítmica de vanos en ambos niveles, presencia de bow windows en fachadas.. Arquitectura de influencia Jugendstil, probablemente realizada por el arquitecto Alberto Oettinger S.

Imagen año 2000, Catastro DA - MOP	Imagen año 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Siniestro esquina sur poniente de inmueble frente a Plaza Puerto Varas, febrero 2024. (Registro I. Municipalidad Puerto Varas)	Consolidación de actividad comercial, modificación ventanas por vitrinas (2024) (Registro I. Municipalidad Puerto Varas)
	

Como se observa en las fotografías, el inmueble presenta diversos cambios, por lo que analizados los antecedentes, se concluyó que este a diferencia de lo valorizado originalmente, no es un referente o pionero de un estilo o tipología o de un autor reconocido, sino que más bien se reconoce su estilo y tipología característica. De la misma forma, el estado del entorno está deteriorado especialmente por edificios que sufrieron siniestros de incendio con resultados de pérdidas de vidas humanas y consolidación de actividad comercial ajena al uso original del edificio. Finalmente, en lo relativo a su reconocimiento por la comunidad, no consta en alguna mención o reconocimiento en carácter patrimonial por la comunidad de la ciudad, ya sea en textos históricos locales, o en actos, ceremonias o muestras realizadas.

De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **representación, estado del entorno y reconocimiento de la comunidad**, lo que se indica en tabla siguiente:

Evaluación Original											TOTAL
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	
2	0	0	2	1	1	0	1	2	2	1	12
Reevaluación											TOTAL
2	0	0	1	1	1	0	1	2	1	0	

Caso 3: Casa Loesel - Walker Martínez 305 esq. San Pedro

Se trata de una construcción de esquina en estructura de madera y revestimiento en tabla horizontal del mismo material. Posee enfrentamiento a la esquina con ochavo en primer nivel y saliente curva en el segundo. Tiene dos niveles más dos mansardas. Posee elementos del movimiento moderno y otros propios de la zona.

Imagen año 2000, Catastro DA - MOP	Imagen año 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

Imagen año 2024 - Consolidación comercial en entorno. Esquina de demolida casa Wetzel. (Registro I. Municipalidad Puerto Varas)	Imagen año 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

Analizados los diversos antecedentes presentados por su propietaria, y revisado la totalidad de la valorización de los atributos del inmueble, se concluyó que si bien este, aporta valor a la identidad patrimonial del paisaje urbano local, no reúne las condiciones para ser considerado de una tipología urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, sino más bien, que contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje urbano local.

De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **imagen**, lo que se indica en tabla siguiente:

Evaluación Original											TOTAL
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	
2	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	10
Reevaluación											TOTAL
1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	

Cabe precisar que este inmueble en las diversas ocasiones donde la materia fue discutida por el Concejo Municipal, originalmente fue excluido y luego incluido en el análisis patrimonial. Finalmente, ante la solicitud del propietario del inmueble, el caso fue acogido por el Concejo Municipal para ser analizado.

Caso 4: Casa Leonhardt - Estación N°92

Construcción de madera de volumen único a dos aguas y revestimiento de fachadas en tejas de madera. Destaca la composición simétrica de vanos con pequeñas ventanas en la fachada principal que corresponden a la altura de piso del segundo nivel, con acceso retraído hacia el interior. Denominada como Casa Leonhardt, fue construida alrededor de 1920 para la familia Yunge.

Imagen año 2000, Catastro DA - MOP	Imagen año 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

Imagen año 2024 Edificio abandonado en frente de inmueble (I. Municipalidad Puerto Varas)	Imagen Google Street View año 2024, sitios eriazos en entorno inmueble.
	

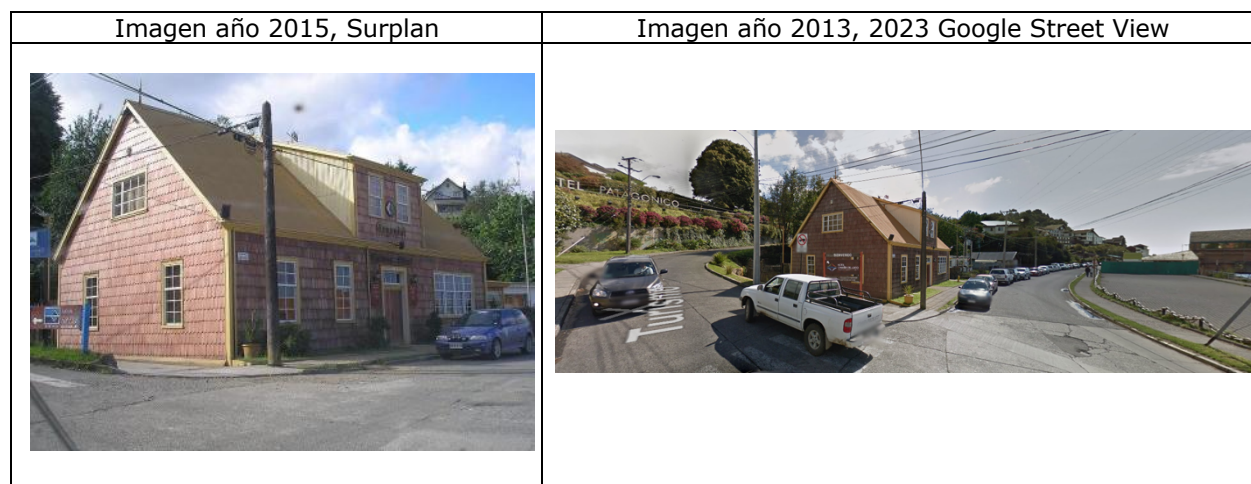
Analizados los antecedentes del inmueble, se concluyó que este a diferencia de lo valorizado originalmente, no se encuentra próximo ni colindante a un elemento protegido de valor patrimonial, así mismo, el estado del entorno no es óptimo, sino que regular, por presentar sectores con deterioro debido a presencia de inmuebles abandonados y sitios eriazos.

De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **entorno y estado de su entorno**, lo que se indica en tabla siguiente:

Evaluación Original											
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	TOTAL
1	0	2	1	1	1	0	1	2	2	0	11
Reevaluación											
1	0	0	1	1	1	0	1	2	1	0	8

Caso 5: Casa Megaudit, Santa Rosa esq. Turismo

Corresponde a una construcción en madera emplazada frente a la playa. Es un volumen sencillo con cubierta a dos aguas y mirador central con techo a un agua. Arquitectura que refleja la persistencia del modelo constructivo que impuso la escuela de carpinteros alemanes de Puerto Montt.



Analizados los antecedentes del inmueble, se concluyó que este a diferencia de lo valorizado originalmente, no se encuentra próximo ni colindante a un elemento protegido de valor patrimonial, por lo cual, no amerita los valores atribuidos al respecto.

De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **entorno**, lo que se indica en tabla siguiente:

Evaluación Original											TOTAL
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	
1	0	1	1	1	1	0	1	2	2	0	10
Reevaluación											TOTAL
1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	

Caso 6: Casa Wetzel - Walker Martínez 229 esq. San Pedro

Corresponde a un edificio de esquina en estructura de madera y revestimiento en fachadas en tejuela de madera. En dos niveles, mantiene comercio en el primer nivel y vivienda en el segundo, desde donde se levantan mansardas de manera rítmica por ambas fachadas. Su arquitectura es propia de la zona con influencias del estilo *Jugendstil*.

Actualmente, como se muestra a continuación, la edificación ha sido demolida, por tanto, ya no existe en la condición de inmueble que pueda ser considerado para efecto de ejercer la competencia del Plan en los términos señalados en el artículo 2.1.18 de la OGUC.

Imagen año 2000, Catastro DA - MOP	Imagen 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

Caso 7: Club Alemán - San José 415 esq. San Francisco

Corresponde a un Edificio de hormigón armado, construido en 1954 por el arquitecto Alberto Oettinger S. siguiendo la propuesta de la arquitectura racionalista, con sus dos fachadas a la calle simétricas. Tiene cuatro pisos, al igual que los edificios que lo circundan. Alberga el *Deutsche Verein*, una institución antigua de la ciudad.

Imagen año 2015, Surplan	Imagen año 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	

Analizados los antecedentes del inmueble, se concluyó que este a diferencia de lo valorizado originalmente, no constituye un ejemplo único en su estilo o tipología, por cuanto se asemeja a la imagen arquitectónica de edificios circundantes. Adicionalmente, los atributos en relación a los elementos del entorno se han visto afectados de manera importante por la renovación urbana que ha sufrido el sector céntrico de la ciudad, por tanto, la calidad de este no es óptima, sino que regular, para hacer atribuible un puntaje máximo en dicho atributo.

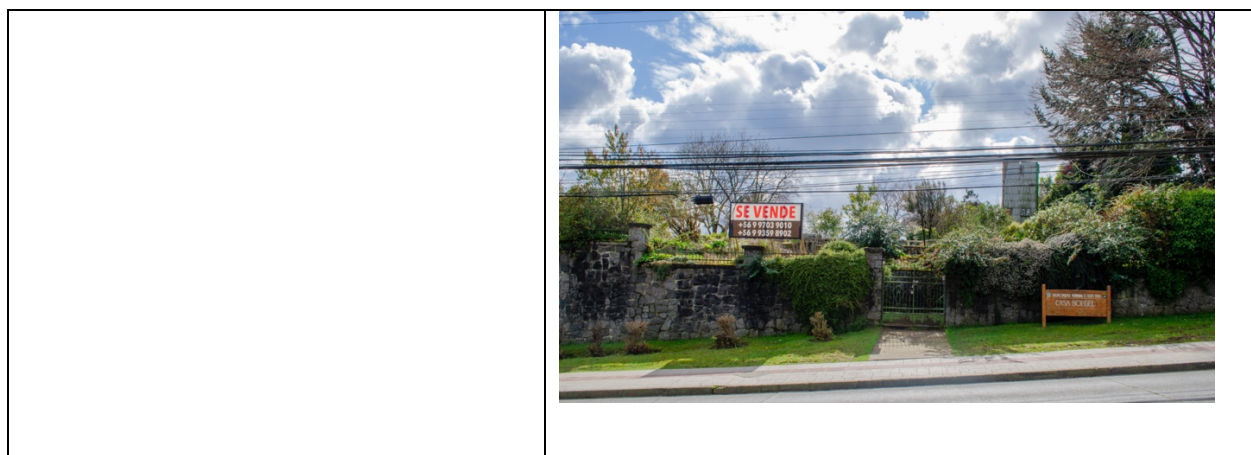
De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble, se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **singularidad y estado del entorno**, lo que se indica en tabla siguiente:

Evaluación Original											TOTAL
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	
1	0	0	1	1	1	1	1	2	2	1	11
Reevaluación											TOTAL
1	0	0	1	0	1	1	1	2	1	1	

Caso 8: Casa Boegel – Imperial 302

Corresponde a una vivienda aislada propia de la arquitectura de colonos alemanes en una etapa posterior a su llegada, cuando ya estaban consolidados. Destaca su configuración volumétrica que da cabida a elementos típicos de la arquitectura de la zona como son miradores, pórtico de acceso etc. Posee techo a cuatro aguas y se encuentra levantada desde el nivel de la calle, accediendo a la casa a través de una escalera de piedra.

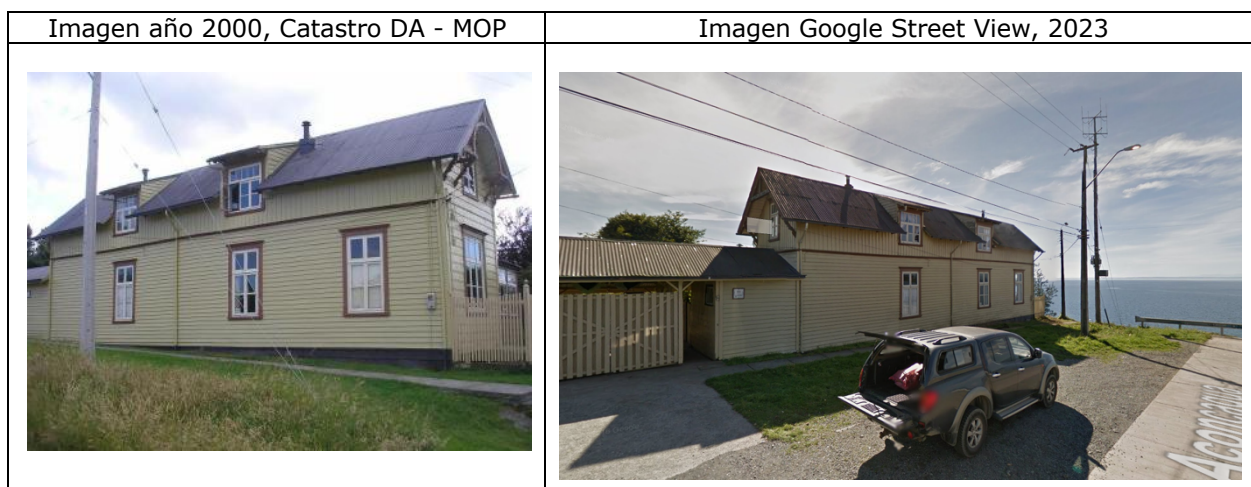
Imagen año 2000, Catastro DA - MOP	Imagen año 2024, registro I. Municipalidad Puerto Varas
	



Actualmente, como se muestra en las imágenes anteriores, la edificación ha sido demolida, por tanto, ya no existe en la condición de inmueble que pueda ser considerado para efecto de ejercer la competencia del Plan en los términos señalados en el artículo 2.1.18 de la OGUC.

Caso 9: Casa Otto Raddatz – Aconcagua 920

Corresponde a un inmueble de madera de un piso y soberado con miradores, cuya ventana intersecta el volumen superior. La decoración de los tímpanos en carpintería de madera deja en evidencia el desarrollo del oficio en la localidad del lago. Enfrenta el lago Llanquihue y sus volcanes con un pequeño antejardín.



Analizados los antecedentes del inmueble, se concluyó que este a diferencia de lo valorizado originalmente, no está vinculado a un acontecimiento histórico relevante u de otro tipo de la ciudad de Puerto Varas, como así también si consta en alguna mención o reconocimiento en carácter de patrimonial por la comunidad de la ciudad, ya sea en textos históricos locales, o en actos, ceremonias o muestras realizadas.

De acuerdo a los fundamentos técnicos señalados y el restudio de la situación del inmueble, se procedió a modificar la valorización de sus atributos en relación a su **relevancia y reconocimiento de la comunidad**, lo que se indica en tabla siguiente:

Evaluación Original											TOTAL
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	
1	0	0	1	1	1	1	1	2	2	1	11
Reevaluación											TOTAL
Imagen	Conjunto	Entorno	Representación	Singularidad	Morfología	Relevancia	Reconocimiento Especializado	Estado Inmueble	Estado Entorno	Reconocimiento de la Comunidad	
1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	9

VII.4.3.3. Valorización Final Análisis de los casos objetados

De lo anterior se obtuvo como resultado, la tabla que a continuación se presenta, la cual constituyó la sugerencia técnica a partir de los fundamentos técnicos señalados en capítulo anterior, que finalmente el Concejo Municipal conoció y sancionó.

VALORACION FINAL DE INMUEBLES CANDIDATOS PARA CONSERVACION HISTÓRICA EN PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
1-	INMUEBLES DE CONSERVACION PROPUESTOS EN EL PROYECTO DE MODIFICACION DE LA ZONA TÍPICA															
1	EDIF. CONSISTORIAL I	San Francisco 413	EQ.	1	0	1	1	1	2	1	2	2	2	2	15	CANDIDATO
2	CASA BELSAN	San José 340 esq. San Francisco	EQ.	1	0	1	1	1	2	0	2	2	2	1	13	CANDIDATO
3	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	EQ.	0	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	10	CANDIDATO
6	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	EQ.	0	0	0	2	1	1	1	2	2	2	1	12	CANDIDATO
7	CLÍNICA ALEMANA	Otto Bader 810	EQ.	0	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	10	CANDIDATO
8	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297	EQ.	1	0	1	2	2	1	0	1	2	2	0	12	CANDIDATO
10	SERVICIOS PUBLICOS	San José 282	EQ.	1	0	0	2	2	1	1	2	2	2	1	14	CANDIDATO
2.-	CATASTRO M.O.P. AÑO 2000															
2	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 348 (Ant. 350)	EQ.	1	0	2	1	1	1	2	1	2	2	1	14	CANDIDATO
3	GRAN HOTEL PTO VARAS	Klenner 351	RES.	2	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	16	CANDIDATO
4	CASA DROPPELMANN	Klenner 547	RES.	1	1	0	1	1	1	0	1	2	1	0	9	No Aplica
6	CASA LEONHARDT	Estación 92	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	2	1	0	8	No Aplica
8	CASA BINDER Y BODEGAS	Decher 398	EQ.	0	0	2	1	1	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
11	BODEGA VYHMEISTER	Decher 450	EQ.	1	0	0	1	2	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO
16	CASA NIKLISCHECK	Arturo Prat 107 esq. Del Carmen	RES.	1	0	1	1	1	2	0	1	2	2	0	11	CANDIDATO
17	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	RES.	1	0	1	1	1	1	0	1	2	2	0	10	CANDIDATO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ID	INMUEBLE	DIRECCION	USO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTORICO		ECONOMICO y SOCIAL			TOTAL	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTACION	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA.	RELEVANCIA	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	ESTADO INMUEBLE	ESTADO ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
23	CASA BOEGEL	Imperial 302	RES.	1	0	1	1	1	1	0	1	1	2	0	9	No Aplica
24	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	EQ.	1	0	1	2	1	1	1	1	2	2	0	12	CANDIDATO
25	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esq. San Juan	EQ.	2	0	0	1	1	1	0	1	2	1	0	9	No Aplica
28	EDIFICIO CONSISTORIAL II (ex Biblioteca Pública)	Del Salvador 380 (Ex San Francisco 447 esq. Del Salvador)	EQ.	2	0	0	1	2	2	1	1	2	2	1	14	CANDIDATO
31	CASA LOESEL	Walker Martínez 305 esq. S Pedro	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	9	No Aplica
32	CASA WETZEL	Walker Martínez 229 esq. S Pedro	EQ.	1	0	0	2	1	1	0	1	1	2	0	9	No Aplica
35	CASA NIKLITSCHK	Colón 395 esq. San Francisco	EQ.	2	0	0	2	2	2	0	1	2	1	0	12	CANDIDATO
4.- OTROS INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL																
2	CASA MEGAUDIT	Santa Rosa esq. Turismo	EQ.	1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	9	No Aplica
4	CLUB ALEMAN	San José 415 esq. San Francisco	EQ.	1	0	0	1	0	1	1	1	2	1	1	9	No Aplica
5	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	RES.	0	0	0	2	2	1	1	1	2	1	0	10	CANDIDATO
7	CASA OTTO RADDATZ	Aconcagua 920	RES.	1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	0	9	No Aplica
9	CASA BRANDAU	Ruta 225 CH Camino a Ensenada S/N	RES.	2	0	0	2	1	1	0	1	2	1	0	10	CANDIDATO
5.- INMUEBLES DENTRO DE LA ZONA TÍPICA (*)																
10	CASA DROPPPELMANN	Del Salvador 587	EQ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica
13	CASA WETZEL	Purísima 608 esq. O'Higgins	RES.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica
15	CASA HORN	Purísima 681	EQ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica
16	CASA NEUMANN	San Javier 920 esq. Dr. Giessler	EQ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica

(*) Por tratarse de Inmuebles localizados en la Zona Típica, se eliminan para evitar la doble protección que complejizan los procesos para su intervención y obtención de permisos de edificación respectivos. Tal como se instruye en circular DDUI 240 de año 2010 y en actual DDUI 400 de 2018.

VII.4.4.- LISTADO DEFINITIVO DE INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARATORIA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

El siguiente es el listado definitivo de 18 Inmuebles de Conservación Histórica que fueron finalmente incorporados en la Ordenanza Local y planimetría del Plan Regulador Comunal, como resultado de la aplicación del Art. 2.1.11 de la O.G.U.C., la consecuente revisión de los casos, y la votación del Concejo Municipal

Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII⁹
ICH 1	EDIF. CONSISTORIAL I	San Francisco 413	46-2
ICH 2	CASA BELSAN	San Francisco 350 (esq. San José)*	39-4
ICH 3	EDIF. CONSISTORIAL II (Ex BIBLIOTECA PÚBLICA) ¹	Del Salvador 338 (esq. San Francisco) *	46-4
ICH 4	SERVICIOS PUBLICOS ¹	Santa Rosa 492	37-4
ICH5	GRAN HOTEL PTO VARAS ¹	Klenner 349	17-4
ICH 6	ESTACION DE F.F.C.C. ¹	Klenner 348	10-3
ICH 7	CASA BINDER ¹	Decher 398	3-6
ICH 8	BODEGA VYHMEISTER ¹	Independencia 50 esq. Decher	4-5
ICH 9	CASA NIKLITSCHK I ¹	Del Carmen 887 (esq. Arturo Prat) *	21-3
ICH 10	CASA SCHWERTER ¹	Del Carmen 873	21-2
ICH 11	CLINICA ALEMANA	Otto Bader 810	67-1
ICH 12	COLEGIO GERMANIA ¹	San Ignacio 1049	97-1
ICH 13	GRUPO ESCOLAR ¹	San Francisco 940 (esq. Santiago)	112-1
ICH 14	CASA HEIM MINTE	Av. Vicente Pérez Rosales 018 *	52-20
ICH 15	CASA NIKLITSCHK II ¹	Colón 395 (esq. San Francisco)	146-3
ICH 16	CASA APPEL ¹	Eleuterio Ramírez 415	315-1
ICH 17	CASA BRANDAU ¹	Ruta 225 CH (Camino a Ensenada S/N)	Mz 600
ICH 18	TEATRO YERMANY ¹	Del Salvador 257 (esq. San Pedro)	55-2

Nota: (*) Las direcciones fueron ajustadas a concordancia con Rol SII

⁹ Mz indica número de manzana donde se localiza el ICH, se desconoce el Rol SII.

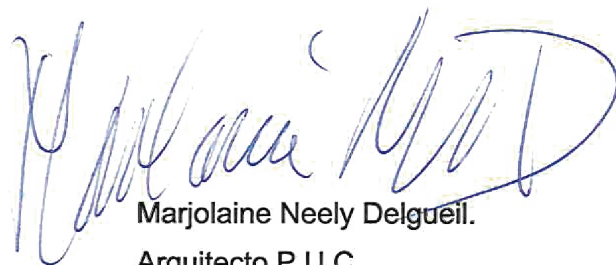
¹ Los inmuebles fueron reenumerados para mantener un orden correlativo en su codificación

VIII.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El presente Estudio permitió identificar junto con una participación ciudadana informada, diversos elementos de reconocido valor patrimonial, en especial aquellos de carácter arquitectónico y cultural, que pueden ser objeto de protección a través del Instrumento de Planificación.

En tal sentido, la decisión del Concejo Municipal, en el marco del proceso de la aplicación del Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de excluir diversos inmuebles de los preliminares propuestos, se fundó en la necesidad de contar con **una mayor participación informada de la comunidad en los procesos de identificación de sus recursos patrimoniales, lo que se consideró fundamental para su protección en el presente Instrumento de Planificación, criterio que es acorde a las instrucciones impartidas en las circulares del Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre la materia.**

Por su parte, y en complemento de las atribuciones propias del Art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la zonificación propuesta en diversas zonas aledañas a los inmuebles propuestos para declaratoria de ICH, recoge y complementa esta protección, estableciendo normas urbanísticas que permitan una gradualidad en el traspaso de normativas que pudieran alterar su carácter.



Marjolaine Neely Delgueil.

Arquitecto P.U.C.

RUT 7.984.061-0

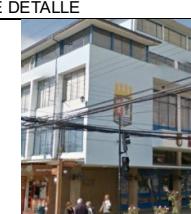
Autora del Estudio

VIII.1 ANEXOS TECNICOS: FICHAS DE VALORACIÓN INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

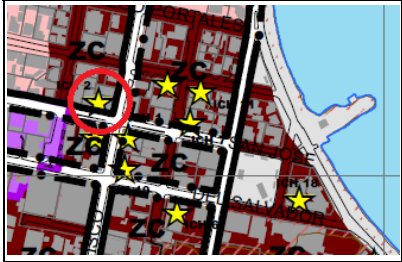
A continuación, se anexan las fichas de los inmuebles que se declaran Inmuebles de Conservación Histórica.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				46-2
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	San Francisco 413	413	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 1	Edificio Consistorial I	Edwin Weil Wolke		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se encuentra en el centro urbano de la ciudad, ocupando una esquina, siendo referencia para el usuario de la ciudad.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de hormigón armado, de claras líneas racionalistas, que recoge en su fachada las diferentes orientaciones. Interesante al interior el juego de espacios en doble altura en el acceso, y al interior del edificio en el segundo piso.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Es el principal edificio administrativo de la ciudad, además de ser de autor conocido: el arquitecto Edwin Weil Wolke.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Por su uso, el edificio se encuentra en constante mantención, además de estar rodeado de edificios en buen estado. Es reconocido por la población local.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	1	2
ARQUITECTÓNICO	1	1	2	4
HISTÓRICO	1	2		3
ECONOM. y SOCIAL	2	2	2	6
VALOR TOTAL				15
INSERTO EN ZCH				
SI	X	NO	-	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
Zona Iglesia y Parroquia de San Sebastián				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA									
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN					
ORIGINAL ACTUAL				Ante. 1840 1860 1880 1900 1920 1940 1960 post					
SS				1839 1859 1879 1899 1919 1939 1959 1989 1990					
PP	Ser. Publico	Ser. Publico							
PS	Ser. Publico	Ser. Publico							
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores									
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA					
PUBLICO	X	PRIVADO							
OTROS									
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL									
Declarado de utilidad Pública				Antejardín		Otros (Especificar)			
7.6 OBSERVACIONES									
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		Nº PISOS		METROS		METROS	
				5		15		-	
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE			
ESTRUCTURA Hormigón armado TECHUMBRE Acero galvanizado									
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE									
El edificio Consistorial fue construido el año 1954, siguiendo los planos de Edwin Weil Wolke. Es de estilo racionalista. Reconoce en sus fachadas la orientación. Acoge, además de la administración comunal, locales comerciales hacia el norte, animando la vida urbana. Foto: Catastro MOP.									
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA			
BUENO		X BUENO		X POCO MODIFICADO		X EQUIPAMIENTO		X	
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO			
MALO		MALO		OTRO		OTRO			
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO									
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.			
UBICACIÓN				X SI		MONUMENTO HISTÓRICO			
SINGULARIDAD				NO		X INMUEBLE DE CONS. HIST.			
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES									
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial									

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				39-4
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	San Francisco 350 (esq. San José)	350	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 2	Casa Belsán			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en el centro urbano, ocupado una esquina, la que destaca con un volumen curvo. Además se adapta a la condición de fachada continua.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio continuo de líneas Art Decó, con una sobria composición de ritmos de pilares de orden gigante, coronados por una cornisa sobre la que se apoya el tercer nivel. El volumen circular acoge la esquina y da imponencia urbana al edificio.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Conocida casa comercial de la ciudad de Puerto Varas.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
El edificio se encuentra en buen estado, siendo constantemente mantenido, especialmente en lo que se refiere a la pintura exterior.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	1	2
ARQUITECTÓNICO	1	1	2	4
HISTÓRICO	0	2		2
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				13
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

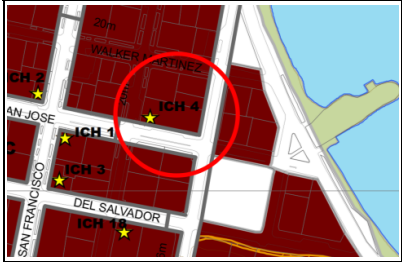
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA												
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN									
ORIGINAL	ACTUAL		Ante. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990	
SS												
PP	Comercio	Comercio						X				
PS	Comercio	Comercio										
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores												
7.3 CALIDAD JURIDICA			7.4 TENENCIA									
PUBLICO	PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA						
OTROS			PROPIEDAD INDIVIDUAL			X	PROPIETARIO			X		
			PROPIEDAD COLECTIVA			ARRENDATARIO						
			COPROPIEDAD COMUNIDAD			OTROS						
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL												
Declarado de utilidad Pública			Antejardín			Otros (Especificar)						
7.6 OBSERVACIONES												
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	Nº PISOS	METROS	METROS								
		3	10	-								
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE						
ESTRUCTURA	Hormigón armado	TECHUMBRE	Acero galvanizado									
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE												
Construida en hormigón armado durante la primera mitad del siglo XX, destaca por su fachada de hormigón estucado con pilastras listadas con remates de diseños florarel, que le otorgan ritmo y unidad a la fachada que se curva en la esquina, continuando en un volumen cilíndrico.												
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN						
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA								
BUENO	X	BUENO	X	POCO MODIFICADO		X	EQUIPAMIENTO					
REGULAR	REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO		X						
MALO	MALO	OTRO		OTRO								
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO												
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR			FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.						
UBICACIÓN			X	SI			MONUMENTO HISTÓRICO					
SINGULARIDAD			NO			X	INMUEBLE DE CONS. HIST.					
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES												
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial												

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				46-4
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Del Salvador 338 (esq. San Francisco)	338	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 3	Edificio Consistorial II (Ex Biblioteca Pública)			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se trata de un volumen homogéneo de dos pisos que se impone en la esquina con un ángulo diédrico recto. Reconoce el espacio público con comercio a la calle y los usos de reunión en el segundo piso.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de planta simple, simétrico en sus fachadas, destacando el acceso con volúmenes salientes coronados con tímpano a dos aguas. Es clara la influencia neoclásica en la composición.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Fue el lugar en donde funcionó la administración comunal en sus inicios. Hoy entregado a uso como sala de reuniones de Concejo y oficinas (Ex biblioteca).				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
La propiedad municipal ha ayudado a su mantención. Por su antigüedad y usos es reconocido por la ciudadanía.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	0	0	2
ARQUITECTÓNICO	1	2	2	5
HISTÓRICO	1	1		2
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				14
INSERTO EN ZCH				
SI	NO	X		
IDENTIFICACIÓN ZCH				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA																																																
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)					7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ORIGINAL</th> <th>ACTUAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Ed. Consistorial</td> <td>Biblioteca</td> </tr> <tr> <td>PS</td> <td>Ed. Consistorial</td> <td>Biblioteca</td> </tr> </tbody> </table>						ORIGINAL	ACTUAL	SS			PP	Ed. Consistorial	Biblioteca	PS	Ed. Consistorial	Biblioteca	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ante.</th> <th>1840</th> <th>1860</th> <th>1880</th> <th>1900</th> <th>1920</th> <th>1940</th> <th>1960</th> <th>post</th> </tr> <tr> <th>1839</th> <th>1859</th> <th>1879</th> <th>1899</th> <th>1919</th> <th>1939</th> <th>1959</th> <th>1989</th> <th>1990</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post	1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990					X				
	ORIGINAL	ACTUAL																																														
SS																																																
PP	Ed. Consistorial	Biblioteca																																														
PS	Ed. Consistorial	Biblioteca																																														
Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post																																								
1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990																																								
				X																																												
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores																																																
7.3 CALIDAD JURÍDICA					7.4 TENENCIA																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PÚBLICO</th> <th>PRIVADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					PÚBLICO	PRIVADO	X				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REGIMEN</th> <th colspan="2">FORMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROPIEDAD INDIVIDUAL</td> <td>X</td> <td>PROPIETARIO</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>PROPIEDAD COLECTIVA</td> <td></td> <td>ARRENDATARIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>OTROS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					REGIMEN		FORMA		PROPIEDAD INDIVIDUAL	X	PROPIETARIO	X	PROPIEDAD COLECTIVA		ARRENDATARIO				OTROS																		
PÚBLICO	PRIVADO	X																																														
REGIMEN		FORMA																																														
PROPIEDAD INDIVIDUAL	X	PROPIETARIO	X																																													
PROPIEDAD COLECTIVA		ARRENDATARIO																																														
		OTROS																																														
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL																																																
Declarado de utilidad Pública: ☐ Antejardín ☐ Otros (Especificar) ☐																																																
7.6 OBSERVACIONES																																																
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			X INCLINADA																																										
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO			CURVA (otros)																																										
8.4 SUPERFICIES			8.5 ALTURA			8.6 ANTEJARDÍN																																										
TERRENO		EDIFICADA	Nº PISOS		METROS	METROS																																										
			2		8																																											
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>Madera</th> <th>TECHUMBRE</th> <th>Acero galvanizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Acero galvanizado																																							
ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Acero galvanizado																																													
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE																																																
Construcción ubicada en el centro de Puerto Varas, configurando una esquina importante. Tiene dos niveles con composición de influencia neoclásica, donde destacan los volúmenes salientes en fachadas que marcan el acceso a los recintos del segundo piso. Construido con madera y revestimiento metálico. Se le agregaron marquesinas hacia la calle. Fue el primer edificio consistorial de la comuna.																																																
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN																																										
ELEMENTO			SIN MODIFICACIÓN			VIVIENDA																																										
BUENO			X POCO MODIFICADO			X EQUIPAMIENTO																																										
REGULAR						COMERCIO																																										
MALO			OTRO			X																																										
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO																																																
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR			FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.																																										
UBICACIÓN			SI			MONUMENTO HISTÓRICO																																										
SINGULARIDAD			X NO			X INMUEBLE DE CONS. HIST.																																										
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																																																
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.																																																

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				37-4
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Santa Rosa	492	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 4	Servicios Públicos	Edwin Weil Wolke		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en el centro de la ciudad, destaca por su compacidad volumétrica y por su posición en esquina.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de hormigón, construido en la década de los cincuenta del siglo pasado. En su forma y composición adhiere a los principios del Movimiento Moderno de la arquitectura del siglo XX. La marquesina, incorporada al diseño original, es un elemento de protección del peatón frente a los rigores del clima.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Edificio que concentra diversos servicios públicos de la ciudad. Es uno de los pocos edificios que representa el movimiento Moderno en arquitectura.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Se encuentra en buen estado, a pesar de haber sufrido algunas transformaciones menores.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	0	1
ARQUITECTÓNICO	2	2	1	5
HISTÓRICO	1	2		3
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				14
INSERTO EN ZCH				
SI		NO	X	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1.. Moraga y Höpfner. 2014. Memoria final para la Modificación del Plan Regulador de Puerto Varas en Zona Patrimonial.				

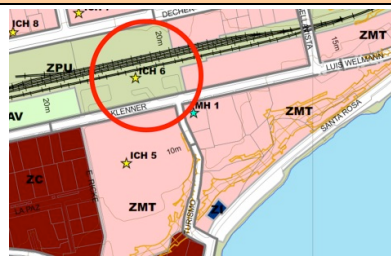
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA									
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN					
ORIGINAL ACTUAL				Ante. 1840 1860 1880 1900 1920 1940 1960 post					
SS				1839 1859 1879 1899 1919 1939 1959 1989 1990					
PP				Serv. Públicos Serv. Públicos					
PS				Serv. Públicos Serv. Públicos					
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores									
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA					
PUBLICO PRIVADO X				REGIMEN FORMA					
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL X PROPIETARIO X					
				PROPIEDAD COLECTIVA COPROPIEDAD ARRENDATARIO					
				OTROS					
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL									
Declarado de utilidad Pública Antejardín Otros (Especificar)									
7.6 OBSERVACIONES									
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE									
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE			8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO			8.3 TIPO DE CUBIERTA			
MANZANA			AISLADO			HORIZONTAL X			
ESQUINA X			PAREADO			INCLINADA			
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO X			CURVA (otros)			
8.4 SUPERFICIES			8.5 ALTURA			8.6 ANTEJARDÍN			
TERRENO			EDIFICADA			METROS			
			Nº PISOS			METROS			
			3			10			
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE			
ESTRUCTURA Hormigón armado TECHUMBRE Acero galvanizado									
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE									
Edificio que adhiere a los postulados del Movimiento Moderno de la arquitectura del siglo XX. Reconoce la calle principal abriendo la fachada a calle San José, así como incorpora una marquesina para protección de los peatones en los días de lluvia.									
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
ELEMENTO ENTORNO			SIN MODIFICACIÓN			VIVIENDA			
BUENO X BUENO X			POCO MODIFICADO X			EQUIPAMIENTO X			
REGULAR			MUY MODIFICADO			COMERCIO			
MALO			OTRO			OTRO			
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO									
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR			FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.			
UBICACIÓN X SI						MONUMENTO HISTÓRICO			
SINGULARIDAD X NO			X			INMUEBLE DE CONS. HIST.			
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES									
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.									

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				17-4
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Klenner 349	349	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 5	Gran Hotel Puerto Varas	Oficina de Arquitectura de FFCC		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se encuentra en una zona de pendiente, sirviendo de referencia urbana para el sector en donde se emplaza el hotel				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de hormigón armado, que muestra en su composición elementos, sea del Movimiento Moderno en Arquitectura, sea del Art Decó, realizado por la Oficina de Arquitectura de FFCC.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Representa un momento histórico en que FFCC expande su operación al turismo, especialmente el de masas, ofreciendo nuevos destinos, en este caso hacia lo que denominaron la "Suiza Chilena"				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
El edificio ha sido remozado, incorporando nuevos volúmenes y recuperando su prestancia y calidad, acorde a la contemporaneidad.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	2	5
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	1	2		3
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				16
INSERTO EN ZCH				
SI	X	NO	-	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
Zona Iglesia y Parroquia de San Sebastián				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA																
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN												
ORIGINAL ACTUAL				Ante. 1839	1840	1859	1860	1879	1880	1890	1900	1920	1940	1960	1980	post 1990
SS																
PP				Hotel	Hotel											
PS				Hotel	Hotel						X					
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores																
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA												
PUBLICO PRIVADO X OTROS				REGIMEN FORMA												
				PROPIEDAD INDIVIDUAL X PROPIETARIO X												
				PROPIEDAD COLECTIVA COPROPIEDAD ARRENDATARIO OTROS												
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL																
Declarado de utilidad Pública Antejardín Otros (Especificar)																
7.6 OBSERVACIONES																
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE																
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA										
MANZANA 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								
				3		9		10								
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE										
ESTRUCTURA Hormigón armado TECHUMBRE Acero galvanizado																
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE																
Gran Hotel y Casino de Puerto Varas, fue construido en 1934 por FFCC para fomentar el turismo de la zona. Edificio de estilo racionalista y art deco. Composición simétrica donde en el centro se marca el acceso con volumen saliente. El edificio fue rehabilitado para hotel (Primero Hotel Melia y luego Hotel Patagónico) generando nuevas volumetrías en su fachada principal.																
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN										
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA										
BUENO X		BUENO X		POCO MODIFICADO X		EQUIPAMIENTO		X								
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO										
MALO		MALO		OTRO		OTRO										
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO																
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.										
UBICACIÓN X				SI		MONUMENTO HISTÓRICO X										
SINGULARIDAD				NO		INMUEBLE DE CONS. HIST. X										
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial																

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				10-3
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Klenner 348	348	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 6	Estación de FFCC	Oficina de Arquitectura de FFCC		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se encuentra aislado en un espacio abierto entre calle Klenner y Decher, lo que aminora el impacto del bien en el entorno.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Es un volumen de hormigón armado de volumetría compleja, que es parte de la morfología diseñada para las estaciones de FFCC del sur del país.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Es parte de la red de FFCC que recorría el país, de norte a sur, por lo que es parte importante de la historia nacional, cuando el FFCC era el medio de comunicación terrestre más importante.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
El edificio, habilitado como centro cultural, ha sido remodelado, convirtiéndose en un importante aporte a la vitalización del sector de la estación.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	2	3
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	2	1		3
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				14
INSERTO EN ZCH				
SI	X	NO	-	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
Zona Iglesia y Parroquia de San Sebastián				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

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

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

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

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)
-------------------------------	------------	---------------------

7.6 OBSERVACIONES

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

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

8.4 SUPERFICIES	8.5 ALTURA	8.6 ANTEJARDÍN
TERRENO	Nº PISOS	METROS
EDIFICADA	1	3
		10

8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	Hormigón armado	TECHUMBRE	Acero galvanizado
------------	-----------------	-----------	-------------------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Construcción que marca la llegada del troncal sur de F.F.C.C. Volumen principal con cubierta de gran pendiente, destacando chimeneas y vanos de ventanas y acceso como típicas de las estaciones del sur de Chile. Actualmente se encuentra remodelada y alberga actividades culturales. Enfrenta al gran Hotel de Puerto Varas constituyendo un valor de conjunto.

FOTO DE DETALLE



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

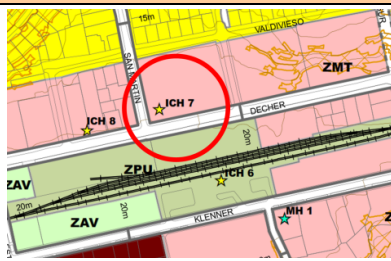
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMAGEN URBANA RELEVANTE POR	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.
UBICACIÓN	X	SI
SINGULARIDAD	NO	MONUMENTO HISTÓRICO
		INMUEBLE DE CONS. HIST.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

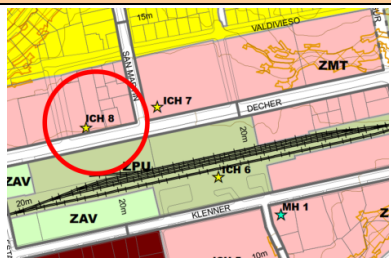
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial

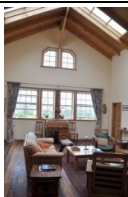
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN			ROL	
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			3-6	
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Decher 398	398	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 7	Casa Binder			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en el barrio Estación, destaca por la articulación volumétrica de mirador central sobre un volumen simple, ubicado en una esquina.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Construida en madera, en donde destaca la composición simétrica con el acceso y balcón tragado, colocados en un volumen perpendicular coronado con techo a dos aguas.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Fue ocupado por las instalaciones de la feria ganadera Tattersall, y por la efímera Universidad de Puerto Varas.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
La casa ha tenido una buena mantención, por lo que se encuentra en buen estado de conservación.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	0	0	2	2
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	0	1		1
ECONOM. y SOCIAL	2	2	0	4
VALOR TOTAL				10
INSERTO EN ZCH				
SI		NO	X	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

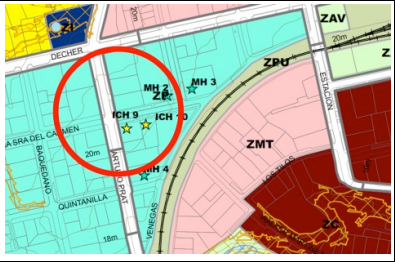
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
SS	ORIGINAL	ACTUAL	Ante. 1839	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post 1990
PP	Comercio	Comercio						X			
PS	Comercio	Comercio									
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores											
7.3 CALIDAD JURIDICA			7.4 TENENCIA								
PUBLICO	PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA					
OTROS			PROPIEDAD INDIVIDUAL			X			PROPIETARIO		
			PROPIEDAD COLECTIVA						ARRENDATARIO		
			COPROPIEDAD COMUNIDAD						OTROS		
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL											
Declarado de utilidad Pública			Antejardín			Otros (Especificar)					
7.6 OBSERVACIONES											
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE											
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE			8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO			8.3 TIPO DE CUBIERTA					
MANZANA			AISLADO			X			HORIZONTAL		
ESQUINA	X		PAREADO						INCLINADA		
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO						CURVA (otros)		
8.4 SUPERFICIES			8.5 ALTURA			8.6 ANTEJARDÍN					
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS			METROS					
		2	9								
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE					
ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Acero galvanizado								
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE											
Vivienda de valor arquitectónico, atribuido al pórtico de acceso y al mirador con balcón de madera en el volumen de la fachada frontal, con detalles de carpintería en pilares y cerchas. Estructura de madera y revestimiento de tejuela ancha de madera. Ex feria Tattersall.											
											
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN					
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN			VIVIENDA						
BUENO	X	POCO MODIFICADO			X						
REGULAR	REGULAR	MUY MODIFICADO			COMERCIO						
MALO	MALO	OTRO			X						
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO											
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR			FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.					
UBICACIÓN	X	SI			MONUMENTO HISTÓRICO						
SINGULARIDAD	X	NO			X						
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES											
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.											

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				4-5
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Independencia 50 (esq. Decher)	50	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 8	Bodega Vyhmeister			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en el barrio Estación, es un gran volumen techado a dos aguas, que ocupa una esquina.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Corresponde a la tipología de Grandes Volúmenes de madera, construido enteramente en madera nativa, y revestida con tejuelas de alerce.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Bodega que corresponde al auge agrícola producto de la construcción de la línea de tren y de la estación respectiva.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
La construcción ha sido recientemente revalorizada por un proyecto que la recicla para instalar oficinas, locales comerciales y un pequeño hospedaje.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	0	1
ARQUITECTÓNICO	1	2	1	4
HISTÓRICO	0	1		1
ECONOM. y SOCIAL	2	2	0	4
VALOR TOTAL				10
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

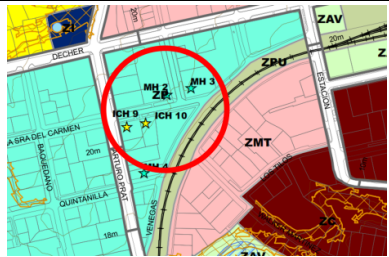
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
ORIGINAL	ACTUAL		Ante. 1839	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post 1990
SS			1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989		
PP	Bodega	Comercio					X				
PS	Bodega	Comercio									
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores											
7.3 CALIDAD JURIDICA			7.4 TENENCIA								
PUBLICO	PRIVADO	X	REGIMEN			FORMA					
OTROS			PROPIEDAD INDIVIDUAL			X			PROPIETARIO		
			PROPIEDAD COLECTIVA						ARRENDATARIO		
						COPROPIEDAD COMUNIDAD			OTROS		
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL											
Declarado de utilidad Pública			Antejardín			Otros (Especificar)					
7.6 OBSERVACIONES											
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			X		
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO			INCLINADA			CURVA (otros)		
8.4 SUPERFICIES			8.5 ALTURA			8.6 ANTEJARDÍN					
TERRENO			EDIFICADA			Nº PISOS			METROS		
						4			14		
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE					
ESTRUCTURA		Madera	TECHUMBRE		Acero galvanizado						
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE											
Volumen único a dos aguas, de estructura de madera y composición de fachada simétrica con vanos en tres niveles. Sus fachadas se encuentran revestidas en tejuela de madera. Volumen sencillo de grandes dimensiones que caracterizó la arquitectura de graneros y bodegas. Fue recientemente restaurado para albergar locales comerciales, oficinas y hospedaje..											
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN					
ELEMENTO			ENTORNO			SIN MODIFICACIÓN			VIVIENDA		
BUENO			X			POCO MODIFICADO			X		
REGULAR			REGULAR			MUY MODIFICADO			COMERCIO		
MALO			MALO			OTRO			OTRO		
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO											
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR			FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.					
UBICACIÓN			X			SI			MONUMENTO HISTÓRICO		
SINGULARIDAD			X			NO			INMUEBLE DE CONS. HIST.		
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES											
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.											

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL												
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				21-3												
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO													
De los Lagos	Puerto Varas	Del Carmen 887 (esq. Arturo Prat)	887													
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)														
ICH 9	Casa Niklitschek I															
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE														
																
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE																
4.1 VALOR URBANO																
Su ubicación en esquina, representa el principal valor urbano de la propiedad.																
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																
Volumen sencillo de dos plantas en forma de "H", construido en maderas nativas, destaca por la composición simétrica que destaca el acceso y el balcón tragado bajo el alero, decorado con carpinterías de madera.																
4.3 VALOR HISTÓRICO																
Es ejemplo de la arquitectura del proceso de consolidación de la colonización alemana del lago Llanquihue.																
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																
Reciclado como hostel, se encuentra en buen estado de conservación.																
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS												
	A	B	C													
URBANO	1	0	1	2												
ARQUITECTÓNICO	1	1	2	4												
HISTÓRICO	0	1		1												
ECONOM. y SOCIAL	2	2	0	4												
VALOR TOTAL				11												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th></th> <th>NO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					INSERTO EN ZCH				SI		NO	X				
INSERTO EN ZCH																
SI		NO	X													
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES																
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.																

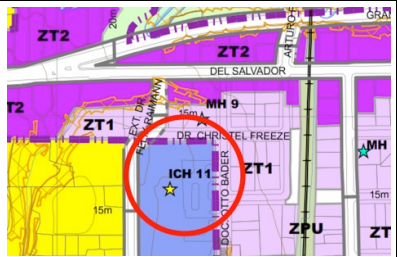
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA														
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN										
ORIGINAL		ACTUAL		Ante. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990		
SS									X					
PP	Vivienda		Turismo											
PS	Vivienda		Turismo											
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores														
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA										
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN				FORMA						
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL				X	PROPIETARIO				X	
				PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO		OTROS				
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL														
Declarado de utilidad Pública				Antejardín				Otros (Especificar)						
7.6 OBSERVACIONES														
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE														
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO				8.3 TIPO DE CUBIERTA						
MANZANA				AISLADO		X		HORIZONTAL						
ESQUINA		X		PAREADO				INCLINADA		X				
ENTRE MEDIANEROS				CONTINUO				CURVA (otros)						
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA				8.6 ANTEJARDÍN						
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS						
				2		8								
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE								FOTO DE DETALLE						
ESTRUCTURA		Madera		TECHUMBRE		Acero galvanizado								
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE														
Construcción de madera revestida en tejuela. Planta en forma de "H", que da espacio para el acceso, enfatizado por el balcón del segundo piso. Interesante son las decoraciones en arco de medio punto, realizados en carpintería, que adornan los frontones. Destaca la amplitud de los vanos en la fachada norte.														
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN						
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA								
BUENO		X		POCO MODIFICADO		X		EQUIPAMIENTO						
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO		X						
MALO		MALO		OTRO		OTRO								
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO														
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.						
UBICACIÓN				X				SI		MONUMENTO HISTÓRICO				
SINGULARIDAD				X				NO		X		INMUEBLE DE CONS. HIST.		
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES														
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.														

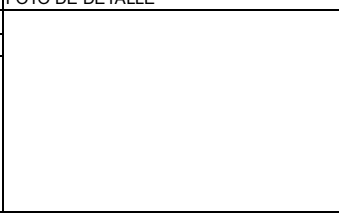
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				21-2
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Del Carmen 873	873	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 10	Casa Schwerter			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se trata de una construcción en volumen aislado, ubicado en el centro de la cuadra.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Construcción de maderas nativas, destaca por su cuidada simetría y el juego de miradores en la fachada, entre estos el central que destaca el acceso.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Es ejemplo de la arquitectura en madera, típica de la etapa de consolidación de la colonización alemana del lago Llanquihue.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Su destinación como hostel, ha traído como consecuencia una cuidada mantención.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	1	2
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	0	1		1
ECONOM. y SOCIAL	2	2	0	4
VALOR TOTAL				10
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

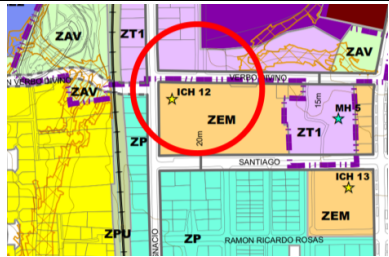
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA																																																
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ORIGINAL</th> <th>ACTUAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Vivienda</td> <td>Turismo</td> </tr> <tr> <td>PS</td> <td>Vivienda</td> <td>Turismo</td> </tr> </tbody> </table>					ORIGINAL	ACTUAL	SS			PP	Vivienda	Turismo	PS	Vivienda	Turismo	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ante.</th> <th>1840</th> <th>1860</th> <th>1880</th> <th>1900</th> <th>1920</th> <th>1940</th> <th>1960</th> <th>post</th> </tr> <tr> <th>1839</th> <th>1859</th> <th>1879</th> <th>1899</th> <th>1919</th> <th>1939</th> <th>1959</th> <th>1989</th> <th>1990</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post	1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990						X			
	ORIGINAL	ACTUAL																																														
SS																																																
PP	Vivienda	Turismo																																														
PS	Vivienda	Turismo																																														
Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post																																								
1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990																																								
					X																																											
7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUBLICO</th> <th>PRIVADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				PUBLICO	PRIVADO	X				<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGIMEN</th> <th>FORMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROPIEDAD INDIVIDUAL</td> <td>PROPIETARIO</td> </tr> <tr> <td>PROPIEDAD COLECTIVA</td> <td>ARRENDATARIO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>OTROS</td> </tr> </tbody> </table>						REGIMEN	FORMA	PROPIEDAD INDIVIDUAL	PROPIETARIO	PROPIEDAD COLECTIVA	ARRENDATARIO		OTROS																									
PUBLICO	PRIVADO	X																																														
REGIMEN	FORMA																																															
PROPIEDAD INDIVIDUAL	PROPIETARIO																																															
PROPIEDAD COLECTIVA	ARRENDATARIO																																															
	OTROS																																															
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Declarado de utilidad Pública</th> <th>Antejardín</th> <th>Otros (Especificar)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)																																				
Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)																																														
7.6 OBSERVACIONES																																																
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE																																																
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESQUINA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTRE MEDIANEROS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				MANZANA	X	ESQUINA		ENTRE MEDIANEROS		<table border="1"> <thead> <tr> <th>AISSADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PAREADO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONTINUO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		AISSADO	X	PAREADO		CONTINUO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>HORIZONTAL</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INCLINADA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>CURVA (otros)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				HORIZONTAL		INCLINADA	X	CURVA (otros)																						
MANZANA	X																																															
ESQUINA																																																
ENTRE MEDIANEROS																																																
AISSADO	X																																															
PAREADO																																																
CONTINUO																																																
HORIZONTAL																																																
INCLINADA	X																																															
CURVA (otros)																																																
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TERRENO</th> <th>EDIFICADA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				TERRENO	EDIFICADA			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº PISOS</th> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>		Nº PISOS	METROS	2	7	<table border="1"> <thead> <tr> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>				METROS																														
TERRENO	EDIFICADA																																															
Nº PISOS	METROS																																															
2	7																																															
METROS																																																
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>Madera</th> <th>TECHUMBRE</th> <th>Tajas de acero gravillado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Tajas de acero gravillado																																							
ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Tajas de acero gravillado																																													
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE																																																
Construido en madera con cubiertas de dos aguas truncadas en los frontones. Tiene dos niveles y composición simétrica. Destacan las pequeñas mansardas y el mirador que marca acceso principal. Vanos rectangulares y cuadrados con jardineras en la base, vanos de cuadrados girados en fachada lateral y frontal. Arquitectura característica de la segunda etapa de la colonización alemana.																																																
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>ENTORNO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BUENO</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				ELEMENTO	ENTORNO	BUENO	X	REGULAR		MALO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>SIN MODIFICACIÓN</th> <th>POCO MODIFICADO</th> <th>MUY MODIFICADO</th> <th>OTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO		X							<table border="1"> <thead> <tr> <th>VIVIENDA</th> <th>EQUIPAMIENTO</th> <th>COMERCIO</th> <th>OTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO			X												
ELEMENTO	ENTORNO																																															
BUENO	X																																															
REGULAR																																																
MALO																																																
SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO																																													
	X																																															
VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO																																													
		X																																														
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO																																																
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.																																										
UBICACIÓN				SI		MONUMENTO HISTÓRICO																																										
SINGULARIDAD				X NO		INMUEBLE DE CONS. HIST.																																										
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																																																
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.																																																

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				67-1
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Otto Bader 810	810	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 11	Clinica Alemana	Oscar Oyanedel		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en un barrio consolidado, formado por casas aisladas de dos pisos, destaca por su gran volumen, en contraste con el entorno.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de hormigón, construido el año 1946 siguiendo los planos del arquitecto Oscar Oyanedel. Las ventanas verticales y la ausencia de ornamentos en las fachadas permiten catalogarlo como un edificio de influencia racionalista.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
La Clínica Alemana de Puerto Varas fue un anhelo de la población de la ciudad, en donde han ejercido connotados servidores públicos de Puerto Varas.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
A pesar de las intervenciones para adaptarlo a los requerimientos técnicos, el edificio, así como su entorno, se encuentran en buen estado de conservación.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	0	0	0	0
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	1	0		1
ECONOM. y SOCIAL	2	2	2	6
VALOR TOTAL				10
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

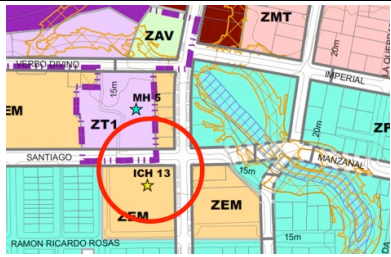
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA																																																
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ORIGINAL</th> <th>ACTUAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Equip. Salud</td> <td>Equip. Salud</td> </tr> <tr> <td>PS</td> <td>Equip. Salud</td> <td>Equip. Salud</td> </tr> </tbody> </table>					ORIGINAL	ACTUAL	SS			PP	Equip. Salud	Equip. Salud	PS	Equip. Salud	Equip. Salud	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ante.</th> <th>1840</th> <th>1860</th> <th>1880</th> <th>1900</th> <th>1920</th> <th>1940</th> <th>1960</th> <th>post</th> </tr> <tr> <th>1839</th> <th>1859</th> <th>1879</th> <th>1899</th> <th>1919</th> <th>1939</th> <th>1959</th> <th>1989</th> <th>1990</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post	1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990							X		
	ORIGINAL	ACTUAL																																														
SS																																																
PP	Equip. Salud	Equip. Salud																																														
PS	Equip. Salud	Equip. Salud																																														
Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post																																								
1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990																																								
						X																																										
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores																																																
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUBLICO</th> <th>PRIVADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				PUBLICO	PRIVADO	X				<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGIMEN</th> <th>FORMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROPIEDAD INDIVIDUAL</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>PROPIEDAD COLECTIVA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COPROPIEDAD COMUNIDAD</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ARRENDATARIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						REGIMEN	FORMA	PROPIEDAD INDIVIDUAL	X	PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO		OTROS																						
PUBLICO	PRIVADO	X																																														
REGIMEN	FORMA																																															
PROPIEDAD INDIVIDUAL	X																																															
PROPIEDAD COLECTIVA																																																
COPROPIEDAD COMUNIDAD																																																
ARRENDATARIO																																																
OTROS																																																
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Declarado de utilidad Pública</th> <th>Antejardín</th> <th>Otros (Especificar)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)																																				
Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)																																														
7.6 OBSERVACIONES																																																
La presenta calificación se aplica solo al edificio original, descartandose las ampliaciones.																																																
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE																																																
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESQUINA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTRE MEDIANEROS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				MANZANA	X	ESQUINA		ENTRE MEDIANEROS		<table border="1"> <thead> <tr> <th> AISLADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> PAREADO</td> <td></td> </tr> <tr> <td> CONTINUO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		AISLADO	X	PAREADO		CONTINUO		<table border="1"> <thead> <tr> <th> HORIZONTAL</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> INCLINADA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td> CURVA (otros)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				HORIZONTAL		INCLINADA	X	CURVA (otros)																						
MANZANA	X																																															
ESQUINA																																																
ENTRE MEDIANEROS																																																
AISLADO	X																																															
PAREADO																																																
CONTINUO																																																
HORIZONTAL																																																
INCLINADA	X																																															
CURVA (otros)																																																
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TERRENO</th> <th>EDIFICADA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				TERRENO	EDIFICADA			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº PISOS</th> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>		Nº PISOS	METROS	3	10	<table border="1"> <thead> <tr> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>				METROS	3																													
TERRENO	EDIFICADA																																															
Nº PISOS	METROS																																															
3	10																																															
METROS																																																
3																																																
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>Hormigón armado</th> <th>TECHUMBRE</th> <th>Acero galvanizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	Hormigón armado	TECHUMBRE	Acero galvanizado																																							
ESTRUCTURA	Hormigón armado	TECHUMBRE	Acero galvanizado																																													
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE																																																
Volumenes simples de hormigón armado y cubierta inclinada. La articulación volumétrica permite crear patios de acceso y patios interiores que enriquecen la arquitectura. Al interior hay una pequeña capilla de influencias neogóticas.																																																
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>ENTORNO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BUENO</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				ELEMENTO	ENTORNO	BUENO	X	REGULAR		MALO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>SIN MODIFICACIÓN</th> <th>POCO MODIFICADO</th> <th>MUY MODIFICADO</th> <th>OTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO		X							<table border="1"> <thead> <tr> <th>VIVIENDA</th> <th>EQUIPAMIENTO</th> <th>COMERCIO</th> <th>OTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO		X													
ELEMENTO	ENTORNO																																															
BUENO	X																																															
REGULAR																																																
MALO																																																
SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO																																													
	X																																															
VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO																																													
	X																																															
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO																																																
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.																																										
UBICACIÓN				SI		MONUMENTO HISTÓRICO																																										
SINGULARIDAD				NO		INMUEBLE DE CONS. HIST.																																										
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																																																
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial																																																

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				97-1
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	San Ignacio 1049	1049	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 12	Colegio Germania			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicado en una terraza natural de la ciudad, destaca por contraposición en un barrio caracterizado por pequeñas construcciones.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Representa una tipología característica de edificio educacional de mediados del siglo XX, de cuatro pisos, con miradores en el entretecho, con un ritmo tanto vertical como horizontal de ventanas que unifican la imagen. Construido en hormigón armado.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
El colegio de la congregación del Verbo Divino es reconocido por el aporte a la formación de autoridades y profesionales de la ciudad.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
El edificio se encuentra en buen estado, así como el entorno se encuentra cuidado y cuenta con buena mantención.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	0	0	0	0
ARQUITECTÓNICO	1	1	2	4
HISTÓRICO	0	2		2
ECONOM. y SOCIAL	2	2	0	4
VALOR TOTAL				10
INSERTO EN ZCH				
SI		NO	X	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA												
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
ORIGINAL	ACTUAL			Ante. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS												
PP	Educación			Educación						X		
PS	Educación			Educación								
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores												
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA								
PUBLICO	PRIVADO			X			FORMA					
OTROS							PROPIEDAD INDIVIDUAL			X		
							PROPIEDAD COLECTIVA			ARRENDATARIO		
							COPROPIEDAD COMUNIDAD			OTROS		
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL												
Declarado de utilidad Pública				Antejardín				Otros (Especificar)				
7.6 OBSERVACIONES												
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				INCLINADA				
ENTRE MEDIANEROS				CONTINUO				X				
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA				8.6 ANTEJARDÍN				
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS				
				5		15		-				
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE								FOTO DE DETALLE				
ESTRUCTURA		Hormigón armado		TECHUMBRE		Acero galvanizado						
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE												
Construido en hormigón armado durante la primera mitad del siglo XX. Destaca la imponente fachada estuco de hormigón, caracterizada por el inflexible ritmo establecido por las ventanas, que rematan en vertical con los aleros de la cubierta.												
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN				
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA						
BUENO		X		POCO MODIFICADO		X		EQUIPAMIENTO				
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO						
MALO		MALO		OTRO		OTRO						
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO												
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.				
UBICACIÓN				SI				MONUMENTO HISTÓRICO				
SINGULARIDAD				X				INMUEBLE DE CONS. HIST.				
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES												
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial												

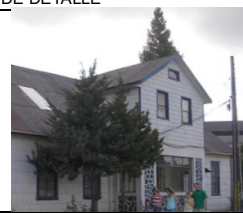
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				112-1
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	San Francisco 940 (esq. Santiago)	940	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 13	Grupo Escolar	Gustavo Monckeber y José Aracena		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se trata de un volumen que ocupa toda una cuadra, en posición elevada sobre el nivel de la calle, lo cual le da prestancia.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de hormigón armado que responde a una tipología usada por Aracena y Monckeberg, que recoge en esta ocasión valores propios de la arquitectura local como son los grandes techos.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Este edificio es de gran importancia socio-cultural para la ciudad, ya que en él se educó gran parte de la población.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Su uso continuo en el tiempo, ha permitido su constante mantención, por lo que está en buen estado.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	1	2
ARQUITECTÓNICO	2	1	1	4
HISTÓRICO	1	1		2
ECONOM. y SOCIAL	2	2	0	4
VALOR TOTAL				12
INSERTO EN ZCH				
SI		NO	X	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

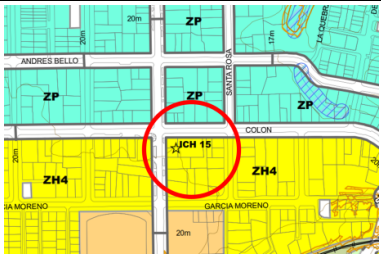
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA												
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
ORIGINAL ACTUAL				Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post
SS				1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990
PP				Educación	Educación					X		
PS				Educación	Educación							
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores												
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA								
PUBLICO PRIVADO X OTROS				REGIMEN				FORMA				
				PROPIEDAD INDIVIDUAL				X PROPIETARIO				
				PROPIEDAD COLECTIVA				ARRENDATARIO				
				COPROPIEDAD COMUNIDAD				OTROS				
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL												
Declarado de utilidad Pública				Antejardín				Otros (Especificar)				
7.6 OBSERVACIONES												
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				X PAREADO				X INCLINADA				
ENTRE MEDIANEROS				CONTINUO				CURVA (otros)				
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA				8.6 ANTEJARDÍN				
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS				
				2		10						
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE								FOTO DE DETALLE				
ESTRUCTURA Hormigón armado TECHUMBRE Acero galvanizado												
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE												
Obra de y Aracena y Monckeberg, la cual se repite en distintas versiones en otras ciudades del país. Edificio educacional de gran valor arquitectónico donde destaca la composición de sus ventanas, integrando formas rectangulares, redondas y cuadradas junto con el acceso principal en arco de medio punto. Posee cubierta a cuatro aguas con quiebre en volumetría que le otorga singularidad.												
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN				
ELEMENTO ENTORNO				SIN MODIFICACIÓN				VIVIENDA				
BUENO X BUENO				POCO MODIFICADO				X EQUIPAMIENTO				
REGULAR				MUY MODIFICADO				COMERCIO				
MALO				OTRO				OTRO X				
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO												
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.				
UBICACIÓN				X SI				MONUMENTO HISTÓRICO				
SINGULARIDAD				X NO				INMUEBLE DE CONS. HIST.				
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES												
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.												

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN			ROL	
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			52-20	
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Av. Vicente Pérez Rosales 018	018	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 14	Casa Heim Minte			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en la avenida Costanera, es un vestigio de la antigua forma de ocupación frente al lago Llanquihue.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Es un caso escaso de volumen a dos aguas con mirador que avanza por sobre el volumen principal crando y destacando el acceso.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Fue la vivienda de una de las familias propietarias de vapores que navegaron el lago Llanquihue hasta mediados del siglo pasado.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Actualmente de propiedad de la policía de Investigaciones, se encuentra en buen estado de conservación, así como lo está también el entorno.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	0	0	0	0
ARQUITECTÓNICO	2	1	1	4
HISTÓRICO	1	2		3
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				12
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

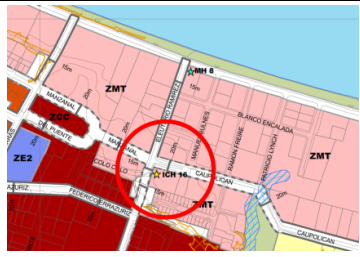
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA																																																
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN																																												
<table border="1"> <tr> <th></th> <th>ORIGINAL</th> <th>ACTUAL</th> </tr> <tr> <td>SS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Equipamiento</td> <td>Equipamiento</td> </tr> <tr> <td>PS</td> <td>Equipamiento</td> <td>Equipamiento</td> </tr> </table>					ORIGINAL	ACTUAL	SS			PP	Equipamiento	Equipamiento	PS	Equipamiento	Equipamiento	<table border="1"> <tr> <th>Ante.</th> <th>1840</th> <th>1860</th> <th>1880</th> <th>1900</th> <th>1920</th> <th>1940</th> <th>1960</th> <th>post</th> </tr> <tr> <td>1839</td> <td>1859</td> <td>1879</td> <td>1899</td> <td>1919</td> <td>1939</td> <td>1959</td> <td>1989</td> <td>1990</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post	1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990					X				
	ORIGINAL	ACTUAL																																														
SS																																																
PP	Equipamiento	Equipamiento																																														
PS	Equipamiento	Equipamiento																																														
Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post																																								
1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990																																								
				X																																												
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores																																																
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA																																												
<table border="1"> <tr> <th>PUBLICO</th> <th>PRIVADO</th> <th>X</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">OTROS</td> </tr> </table>				PUBLICO	PRIVADO	X				OTROS			<table border="1"> <tr> <th>REGIMEN</th> <th>FORMA</th> </tr> <tr> <td>PROPIEDAD INDIVIDUAL</td> <td>X PROPIETARIO</td> </tr> <tr> <td>PROPIEDAD COLECTIVA</td> <td>ARRENDATARIO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>OTROS</td> </tr> </table>						REGIMEN	FORMA	PROPIEDAD INDIVIDUAL	X PROPIETARIO	PROPIEDAD COLECTIVA	ARRENDATARIO		OTROS																						
PUBLICO	PRIVADO	X																																														
OTROS																																																
REGIMEN	FORMA																																															
PROPIEDAD INDIVIDUAL	X PROPIETARIO																																															
PROPIEDAD COLECTIVA	ARRENDATARIO																																															
	OTROS																																															
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL																																																
Declarado de utilidad Pública ☐ Antejardín ☐ Otros (Especificar) ☐																																																
7.6 OBSERVACIONES																																																
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE																																																
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA																																										
<table border="1"> <tr> <td>MANZANA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>ESQUINA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTRE MEDIANEROS</td> <td></td> </tr> </table>				MANZANA	X	ESQUINA		ENTRE MEDIANEROS		<table border="1"> <tr> <td>AISLADO</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>PAREADO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONTINUO</td> <td></td> </tr> </table>		AISLADO	X	PAREADO		CONTINUO		<table border="1"> <tr> <td>HORIZONTAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>INCLINADA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>CURVA (otros)</td> <td></td> </tr> </table>				HORIZONTAL		INCLINADA	X	CURVA (otros)																						
MANZANA	X																																															
ESQUINA																																																
ENTRE MEDIANEROS																																																
AISLADO	X																																															
PAREADO																																																
CONTINUO																																																
HORIZONTAL																																																
INCLINADA	X																																															
CURVA (otros)																																																
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN																																										
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS																																								
				2		7		-																																								
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE																																										
<table border="1"> <tr> <td>ESTRUCTURA</td> <td>Hormigón armado</td> <td>TECHUMBRE</td> <td>Acero galvanizado</td> </tr> </table>						ESTRUCTURA	Hormigón armado	TECHUMBRE	Acero galvanizado																																							
ESTRUCTURA	Hormigón armado	TECHUMBRE	Acero galvanizado																																													
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE																																																
Volumen simple, con planta de pasillo central. Exteriormente se caracteriza por la presencia de un volumen perpendicular al principal, que avanza hacia el frente formando el acceso y destacándolo. Construida y revestida en madera.																																																
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN																																										
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA																																										
BUENO		X BUENO		POCO MODIFICADO		X EQUIPAMIENTO		X																																								
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO																																										
MALO		MALO		OTRO		OTRO																																										
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO																																																
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.																																										
UBICACIÓN				SI		MONUMENTO HISTÓRICO																																										
SINGULARIDAD				NO		X INMUEBLE DE CONS. HIST.																																										
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																																																
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.																																																

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				146-3
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Colón 395(esq. San Francisco)	395	
ID PLANO	AUTOR (arquitecto)			
ICH 15	Casa Niklitschek II			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en una esquina, esta construcción la reconoce con un ochavo en primer piso y un volumen de planta cuadrada rematado con cubierta a cuatro aguas.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio con una rica articulación volumétrica que combina elementos de uno y dos pisos. En las ventanas se ve la influencia Jugendstil.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Su valor radica en que es un ejemplo de la arquitectura ecléctica de la zona.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Se encuentra en buen estado, dando valor a un entorno decadente.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	0	0	2
ARQUITECTÓNICO	2	2	2	6
HISTÓRICO	0	1		1
ECONOM. y SOCIAL	2	1	0	3
VALOR TOTAL				12
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

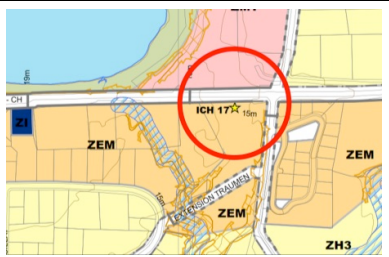
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA															
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN											
ORIGINAL ACTUAL				Ante. 1839	1840	1859	1860	1879	1880	1890	1900	1920	1940	1960	post 1990
SS															
PP				Vivienda	Vivienda								X		
PS				Vivienda	Vivienda										
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores															
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA											
PUBLICO PRIVADO X OTROS				REGIMEN FORMA											
				PROPIEDAD INDIVIDUAL X PROPIETARIO X											
				PROPIEDAD COLECTIVA COPROPIEDAD ARRENDATARIO OTROS											
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL															
Declarado de utilidad Pública Antejardín Otros (Especificar)															
7.6 OBSERVACIONES															
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE															
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO				8.3 TIPO DE CUBIERTA							
MANZANA				AISLADO X				HORIZONTAL							
ESQUINA				X PAREADO				INCLINADA X							
ENTRE MEDIANEROS				CONTINUO				CURVA (otros)							
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA				8.6 ANTEJARDÍN							
TERRENO				EDIFICADA				Nº PISOS				METROS			
								2				7			
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE												FOTO DE DETALLE			
ESTRUCTURA Madera TECHUMBRE Acero galvanizado															
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE															
Construcción de madera con revestimiento de tejuela del mismo material. Presenta juego volumétrico que enfrenta la esquina con ochavo y volumen en segundo nivel marcando ochavo en la esquina con detalle en cumbre de hierro. La cubierta es de cuatro aguas principalmente y composición de vanos de ventanas rítmico en fachadas. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación.															
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN							
ELEMENTO ENTORNO				SIN MODIFICACIÓN				VIVIENDA X							
BUENO X BUENO				POCO MODIFICADO X				EQUIPAMIENTO							
REGULAR				REGULAR X MUY MODIFICADO				COMERCIO							
MALO				MALO OTRO				OTRO							
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO															
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.							
UBICACIÓN				X SI				MONUMENTO HISTÓRICO							
SINGULARIDAD				X NO				INMUEBLE DE CONS. HIST.							
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES															
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.															

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				315-1
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Eleuterio Ramirez 415	415	
ID PLANO	AUTOR (arquitecto)			
ICH 16	Casa Appel			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Destaca por estar ubicada en una calle en pendiente en el sector de Puerto Chico.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
De líneas sencillas es un volumen de planta rectangular techado a dos aguas. La puerta, desplazada del eje de simetría, así como la asimetría de las ventanas le dan un carácter especial, alejándola del modelo canónico que impusiera la Escuela de Carpinteros Alemanes de Puerto Montt.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
La tradición escrita la señala como el espacio en donde funcionó la primera escuela en Puerto Chico.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Se encuentra en buen estado de conservación. Fue recientemente transformada.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	0	0	0	0
ARQUITECTÓNICO	2	2	1	5
HISTÓRICO	1	1		2
ECONOM. y SOCIAL	2	1	0	3
VALOR TOTAL				10
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA																																																
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ORIGINAL</th> <th>ACTUAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Vivienda</td> <td>Oficinas</td> </tr> <tr> <td>PS</td> <td>Vivienda</td> <td>Oficinas</td> </tr> </tbody> </table>					ORIGINAL	ACTUAL	SS			PP	Vivienda	Oficinas	PS	Vivienda	Oficinas	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ante.</th> <th>1840</th> <th>1860</th> <th>1880</th> <th>1900</th> <th>1920</th> <th>1940</th> <th>1960</th> <th>post</th> </tr> <tr> <th>1839</th> <th>1859</th> <th>1879</th> <th>1899</th> <th>1919</th> <th>1939</th> <th>1959</th> <th>1989</th> <th>1990</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post	1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990					X				
	ORIGINAL	ACTUAL																																														
SS																																																
PP	Vivienda	Oficinas																																														
PS	Vivienda	Oficinas																																														
Ante.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	post																																								
1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990																																								
				X																																												
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores																																																
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUBLICO</th> <th>PRIVADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				PUBLICO	PRIVADO	X				<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGIMEN</th> <th>FORMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROPIEDAD INDIVIDUAL</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>PROPIEDAD COLECTIVA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COPROPIEDAD COMUNIDAD</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ARRENDATARIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						REGIMEN	FORMA	PROPIEDAD INDIVIDUAL	X	PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO		OTROS																						
PUBLICO	PRIVADO	X																																														
REGIMEN	FORMA																																															
PROPIEDAD INDIVIDUAL	X																																															
PROPIEDAD COLECTIVA																																																
COPROPIEDAD COMUNIDAD																																																
ARRENDATARIO																																																
OTROS																																																
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Declarado de utilidad Pública</th> <th>Antejardín</th> <th>Otros (Especificar)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)																																				
Declarado de utilidad Pública	Antejardín	Otros (Especificar)																																														
7.6 OBSERVACIONES																																																
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE																																																
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO DE CUBIERTA																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESQUINA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTRE MEDIANEROS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				MANZANA	X	ESQUINA		ENTRE MEDIANEROS		<table border="1"> <thead> <tr> <th>AISLADO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PAREADO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONTINUO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		AISLADO	X	PAREADO		CONTINUO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>HORIZONTAL</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INCLINADA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>CURVA (otros)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				HORIZONTAL		INCLINADA	X	CURVA (otros)																						
MANZANA	X																																															
ESQUINA																																																
ENTRE MEDIANEROS																																																
AISLADO	X																																															
PAREADO																																																
CONTINUO																																																
HORIZONTAL																																																
INCLINADA	X																																															
CURVA (otros)																																																
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TERRENO</th> <th>EDIFICADA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				TERRENO	EDIFICADA			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº PISOS</th> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>		Nº PISOS	METROS	1	6	<table border="1"> <thead> <tr> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>				METROS																														
TERRENO	EDIFICADA																																															
Nº PISOS	METROS																																															
1	6																																															
METROS																																																
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE						FOTO DE DETALLE																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>Madera</th> <th>TECHUMBRE</th> <th>Tejuela alerce</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Tejuela alerce																																							
ESTRUCTURA	Madera	TECHUMBRE	Tejuela alerce																																													
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE																																																
Construcción en madera de planta simple con grandes pendientes en cubierta. Destaca el avance de la cubierta para proteger y destacar el acceso, así como la asimetría en la configuración de la fachada principal. La tradición ha impuesto que en este inmueble funcionó la primera escuela de Puerto Varas. Ha sufrido una reciente transformación para recibir oficinas de co-working.																																																
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>ENTORNO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BUENO</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				ELEMENTO	ENTORNO	BUENO	X	REGULAR		MALO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>SIN MODIFICACIÓN</th> <th>POCO MODIFICADO</th> <th>MUY MODIFICADO</th> <th>OTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO			X		<table border="1"> <thead> <tr> <th>VIVIENDA</th> <th>EQUIPAMIENTO</th> <th>COMERCIO</th> <th>OTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>				VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO				X															
ELEMENTO	ENTORNO																																															
BUENO	X																																															
REGULAR																																																
MALO																																																
SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO																																													
		X																																														
VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO																																													
			X																																													
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO																																																
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.																																										
UBICACIÓN				X		MONUMENTO HISTÓRICO																																										
SINGULARIDAD				NO		X																																										
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																																																
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.																																																

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL												
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				(Mz 600)												
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO													
De los Lagos	Puerto Varas	Ruta 225 CH (Camino a Ensenada S/N)	s/n													
ID PLANO	AUTOR (arquitecto)															
ICH 17	Casa Brandau															
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE														
																
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE																
4.1 VALOR URBANO																
Destaca por estar ubicada en la salida en pendiente hacia La Ensenada., lo que le da gran visibilidad.																
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																
Construcción de maderas nativas, con planta en forma de "L". Destaca el corredor frontal tragado, contenido dentro del volumen simple techado a dos aguas, por donde entraban las visitas y viajeros.																
4.3 VALOR HISTÓRICO																
Es un relicto de la antigua forma de ocupación agrícola del territorio, hoy incorporada a la ciudad por el crecimiento de esta última.																
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																
En constante motivo de mantención, por lo que se encuentra en excelente estado de conservación.																
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS												
	A	B	C													
URBANO	2	0	0	2												
ARQUITECTÓNICO	2	1	1	4												
HISTÓRICO	0	1		1												
ECONOM. y SOCIAL	2	1	0	3												
VALOR TOTAL				10												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th></th> <th>NO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					INSERTO EN ZCH				SI		NO	X				
INSERTO EN ZCH																
SI		NO	X													
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES																
1. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.																

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA												
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
ORIGINAL ACTUAL				Ante. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
SS												
PP				Vivienda	Vivienda							
PS				Vivienda	Vivienda			X				
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores												
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA								
PUBLICO PRIVADO X OTROS				REGIMEN						FORMA		
				PROPIEDAD INDIVIDUAL X						PROPIETARIO X		
				PROPIEDAD COLECTIVA						ARRENDATARIO		
				COPROPIEDAD COMUNIDAD						OTROS		
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL												
Declarado de utilidad Pública				Antejardín				Otros (Especificar)				
7.6 OBSERVACIONES												
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE												
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO				8.3 TIPO DE CUBIERTA				
MANZANA				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				
				1		5						
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE								FOTO DE DETALLE				
ESTRUCTURA		Madera		TECHUMBRE		Acero galvanizado						
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE												
Vivienda rural, hoy incorporada al límite urbano. Construcción con estructura de madera y composición simétrica en la fachada principal que tiene un corredor usado para recibir a las visitas, y dejar "estilando" la ropa mojada. Planta en "L", con influencia neoclásica en la decoración hecha con lata estampada. Se encuentra sometida a constante mantención.												
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN				
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA		X				
BUENO X		BUENO X		POCO MODIFICADO X		EQUIPAMIENTO						
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO						
MALO		MALO		OTRO		OTRO						
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO												
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.				
UBICACIÓN X				SI				MONUMENTO HISTÓRICO				
SINGULARIDAD X				NO				INMUEBLE DE CONS. HIST.				
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES												
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.												

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

FICHA DE VALORACIÓN				ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				55-2
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
De los Lagos	Puerto Varas	Del Salvador 257	257	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
ICH 18	Teatro Yermany	Alberto Oettinger Stegmaier		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Ubicada en el centro de la ciudad, destaca por su volumetría y por su posición en esquina, dejando espacio para locales comerciales en el primer piso.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Edificio de hormigón, construido en torno al año 1935 siguiendo los planos del arquitecto Alberto Oettinger Stegmaier, destaca la composición de influencia Art Decó, co la característica de las fachadas opacas de los teatros y cines de la época.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
En su momento fue la atracción de los ciudadanos, quienes concurrían a las presentaciones de cine, teatro y de los colegios, a mediados del siglo XX.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Después de la decadencia de las salas de cine, fue remosado como galería comercial.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	1	2
ARQUITECTÓNICO	2	2	1	5
HISTÓRICO	0	0		0
ECONOM. y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL				12
INSERTO EN ZCH				
SI		NO	X	
IDENTIFICACIÓN ZCH				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
1. Berg, Cherubini. 2009. Territorio, paisajes arquitectura Región de los Lagos. Ed Universitaria. Santiago de Chile. 2. Moraga y Höpfer. 2014. Memoria final para la Modificación del Plan Regulador de Puerto Varas en Zona Patrimonial.				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA														
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)				7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN										
ORIGINAL	ACTUAL			Ante. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990		
SS									X					
PP	Comercio	Comercio												
PS	Comercio	Comercio												
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores														
7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA										
PUBLICO	PRIVADO	X		REGIMEN				FORMA						
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL				X	PROPIETARIO				X	
				PROPIEDAD COLECTIVA				ARRENDATARIO						
				COPROPIEDAD COMUNIDAD				OTROS						
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL														
Declarado de utilidad Pública				Antejardín				Otros (Especificar)						
7.6 OBSERVACIONES														
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		Nº PISOS		METROS		METROS						
				3		12								
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE								FOTO DE DETALLE						
ESTRUCTURA	Hormigón armado			TECHUMBRE	Acero galvanizado									
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE														
Destaca el volumen principal con decoraciones Art Decó, que destacan la función del cine. En la esquina un volumen bajo de influencia racionalista reconoce la esquina con la curva.														
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN						
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA								
BUENO		X	BUENO	X	POCO MODIFICADO		X	EQUIPAMIENTO						
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		COMERCIO		X						
MALO		MALO		OTRO		OTRO								
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO														
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.						
UBICACIÓN				X	SI				Después de la decadencia de					
SINGULARIDAD				X	NO				X	INMUEBLE DE CONS. HIST.				
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES														
No requiere rehabilitación y su uso es parte del valor patrimonial.														

VIII.2 ANEXOS TECNICOS: SOLICITUDES DE RECONSIDERACION DE DECLARATORIA DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA QUE FUERON ACOGIDAS.

Inmueble	OBS
Casa Droppelman Klenner N° 547	N° 855 de 22/02/2018

Puerto Varas 21 de Febrero de 2018

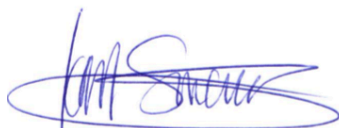
Estimado Sr. Alcalde, Dr. Ramón Bahamonde Cea,

Con respecto a la Ord. N° 1560, Envío de propuesta de inmueble de Conservación Histórica asociada al proceso de Aprobación al Plan regulador Comunal de Puerto Varas.

Por motivos ajenos a nuestra voluntad y a la de cualquier miembro de su equipo técnico, fuimos informados tarde de nuestro derecho a hacer observaciones sobre la propuesta como inmueble de Conservación Histórica (Casa Droppelman, Calle Klenner 547). Es un halago recibir tal propuesta pero ateniéndonos a la realidad, no lo merece ya que el edificio fue reformado y modificado casi por completo hace 11 años. La distribución original cambió totalmente y queda poco del original. Sabiendo de la existencia de otros muchos edificios con mucha más historia y que podrían beneficiarse de ayudas para su conservación en el futuro, nos sabe mal estar quitando recursos a bienes que pueden necesitar más consideración. Además el edificio está al límite de puntuar como inmueble de Conservación Histórica (puntuación 13 sobre 24).

Teniendo en cuenta las circunstancias anteriores nos gustaría desligar el edificio de dicha consideración.

Sin otro particular, le saluda atentamente.



Juan Sunsundegui.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARA OFICINA DE PARTES		
N°	FECHA	DERIVADO A:
855	22/02/18	ALCALDIA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Inmueble	OBS
Casa y Comercio, Del Salvador N° 82	N° 0331 18/01/2018



Puerto Varas, Enero 2018

A: DR. RAMON BAHAMONDE CEA
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

REF: Observación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas

Estimado Señor:

Por medio de la presente, y atendiendo a los plazos para presentar observación al proceso de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, nos dirigimos a usted para exponer lo siguiente:

De acuerdo a lo informado por ustedes en Ordinario N° 1560 del 07 de diciembre del 2017, nuestra propiedad ubicada en Del Salvador N° 82, esq. San Juan, ha sido propuesta como Inmueble de Conservación Histórica.

Respecto a lo anterior exponemos nuestra negativa para proceder con lo antes especificado, ya que esta propiedad se encuentra actualmente en arriendo a varios locatarios de la ciudad de Puerto Varas.

Entendemos que esta acción sería de gran valor para la ciudad, pero deseamos contar con total libertad para actuar en caso de continuar con los arriendos o, en su defecto, vender y/o enajenar. Además, como usted bien sabe, nuestra Cooperativa siempre se ha preocupado por el bienestar de la ciudad de Puerto Varas.

Finalmente reiteramos la solicitud de que nuestra propiedad No se declare como Inmueble de Conservación Histórica.

Quedo atento a sus consultas,

JAIME ERCORECA NEGRON
AGENTE ZONA SUR COOPRINSEM PUERTO VARAS

CC: Sr. Andrés Saldivia
Archivo

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARA OFICINA DE PARTES		
N°	FECHA	DERIVADO A:
0331	18/01/18	ALCALDIA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Inmueble	OBS
Casa Loesel	Nº 2944 de 7/12/2022

33097

Puerto Varas, 07 de diciembre de 2022.

Sr. Tomás Gárate Silva
Alcalde
Ilustre Municipalidad de Puerto Varas
Presente.

Ref.: Observaciones al proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en relación al Estudio de Patrimonio - ICH.

Como propietaria, residente y vecina, me permito por este medio realizar las siguientes observaciones al proceso llevado a cabo para efectos de subsanar las observaciones contenidas en el Dictamen de Contraloría General de la República, en relación al estudio de patrimonio y en particular a la declaraciones de inmuebles de conservación histórica, en adelante ICH.

1.- Representación de Contraloría General de la República – modificación del Estudio de Patrimonio.

En lo medular, en el numeral 18 del citado Dictamen, 1º párrafo se indica: "De acuerdo con lo indicado en el Estudio de Patrimonio ante la solicitud expresa de algunos propietarios el concejo de la aludida comuna resolvió no afectar 9 de los 27 inmuebles de inmuebles que cumplen con los requisitos para ser considerados de conservación histórica, no advirtiéndose un análisis en relación con los argumentos considerados en el estudio del PRC para otorgarles esa calidad, ni la sugerencia técnica de no afectarlos...".

En el Estudio de Patrimonio, versión 2019, pág. 58 se afirma: "El siguiente es el listado definitivo de 18 Inmuebles de Conservación Histórica que fueron finalmente incorporados en la Ordenanza Local y planimetría del Plan Regulador Comunal, como resultado de la aplicación del Art. 2.1.11 de la O.G.U.C., y la votación del Concejo Municipal, la cual ante la solicitud expresa de algunos propietarios de dichos inmuebles y que solicitaron la eliminación de la declaratoria de ICH, se procedió en algunos casos a aceptar dicha solicitud, siendo eliminados del listado definitivo. Para todo lo anterior, en el expediente administrativo del proyecto se incorporan las cartas de observaciones y las actas de votaciones del proceso".

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS OFICINA DE PARTES		
Nº	FECHA	DERIVADO A:
2944	07/12/22	Secretaría de Gobierno Secretaría de Obras Públicas

Actualmente, bajo el acápite VII.4.3 titulado "Participación ciudadana y ajuste de la propuesta" se incorporó el siguiente texto:

"La valorización de los inmuebles preliminarmente identificados corresponde a un proceso en el que se integran diferentes variables a cuantificar, y requiere de la valoración o juicio sobre el valor de las obras arquitectónicas, a partir de la importancia que le otorgan diferentes actores, teniendo en cuenta sus atributos formales, lo que se realiza conforme se presentó, a una pauta de análisis y puntuación tanto de su valoración urbana, arquitectónica, histórica, económica y social, y sus respectivos atributos, en relación al uso y aporte individual, colectivo o social.

Así, la calificación de los inmuebles corresponde a un proceso de jerarquización de los valores patrimoniales de cada uno de ellos, de manera de cuantificar los conceptos de cada atributo, asignándoles puntajes, en función de determinar si constituyen parte del patrimonio cultural construido de una comuna.

En tal sentido, como resultado de la aplicación del Art. 2.1.11 de la O.G.U.C., el Concejo Municipal, **ante la solicitud expresa de propietarios de inmuebles definidos como candidatos a ICH que pidieron la eliminación de la declaratoria que los afectaba, solicitó la revisión de cada uno de los casos.** Consecuente con ello, se procedió a estudiar nuevamente los valores asignados en aquellos inmuebles candidatos objetados por la comunidad, atendiendo los argumentos considerados en el estudio y aquellos expresados en sus solicitudes, procediendo a cotejar cada uno de los componentes evaluados (urbano, arquitectónico, histórico, económico y social), y las calificaciones originalmente otorgadas en cada atributo de dichos componentes.

De lo anterior se obtuvo como resultado, la tabla que a continuación se presenta, la cual constituyó la sugerencia técnica que finalmente el Concejo Municipal tuvo junto a los argumentos presentados por los requirentes para sancionar finalmente cada una de las solicitudes, aprobándolas o rechazándolas."

A continuación y bajo el título "Re – valoración de inmuebles candidatos para conservación histórica en Puerto Varas", se contiene la siguiente imagen:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS*

ID	INMUEBLE	DIRECCIÓN	USO	URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO Y SOCIAL			TOTAL	
				RESID.	COMUNIT.	DEPORTES	REPRESENTACIÓN	MONUMENTAL	MONUMENTAL	RELEVANCIA	RELEVANCIA	RELEVANCIA	ESTADO ENTENDIDO	ESTADO ENTENDIDO	ESTADO ENTENDIDO		
25	CASA BORGEL	Imperial 302	RES.	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9	No Aplica
26	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	EQ.	1	0	1	2	1	1	1	1	1	2	2	0	12	CANDIDATO
28	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esq. San Juan	EQ.	2	0	0	1	1	1	1	1	1	2	1	0	9	No Aplica
29	EDIFICIO	Del Salvador 381 (En San Francisco 440 esq. Del Salvador)	EQ.	2	0	0	1	2	2	1	1	1	2	2	1	14	CANDIDATO
31	CASA LOEBEL	Vialar Martínez 205 esq. S. Pedro	RES.	2	0	0	1	1	1	1	1	1	2	2	0	10	CANDIDATO
32	CASA WETZEL	Vialar Martínez 228 esq. S. Pedro	EQ.	1	0	0	2	1	1	1	1	1	2	2	0	9	No Aplica
35	CASA NITSCHKE	Casta 386 esq. San Francisco	EQ.	2	0	0	2	2	2	2	1	1	2	1	0	12	CANDIDATO
4.- OTROS INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL																	
2	CASA MÜLLER	Santa Rosa esq. Tuvono	EQ.	1	0	0	1	1	1	1	1	1	2	2	0	9	No Aplica
4	CLUB ALMAN	San José 415 esq. San Francisco	EQ.	1	0	0	1	0	1	1	1	1	2	1	1	9	No Aplica
5	CASA APPEL	Estadista Ramírez 415	RES.	3	0	0	2	2	1	1	1	1	2	1	0	10	CANDIDATO
7	CASA OTTO REBASTZ	Aconagua 490	RES.	1	0	0	1	1	1	1	1	1	2	2	0	11	No Aplica
9	CASA BRANDAU	Ruta 225 Ch. Camino a Erasmata S/N	RES.	2	0	0	2	1	1	1	1	1	2	1	0	10	CANDIDATO
5.- INMUEBLES DENTRO DE LA ZONA TÍPICA (*)																	
10	CASA DROPPSLEMAN	Del Salvador 587	EQ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica
13	CASA WETZEL	Puruma 608 esq. O'Higgins	RES.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica
15	CASA HORN	Puruma 681	EQ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica
18	CASA NEWMAN	San Juan 100 esq. Dr. Gessner	EQ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No aplica

(*) Por haberse de inmuebles localizados en la Zona Típica, se eliminan para evitar la doble protección que complejizar los procesos para su intervención y otorgación de permisos de edificación respectivos. Tal como se incluye en circular DDU 240 de año 2010 y en actual y actual DDU 400 de 2015.

67



Es así como, en el apartado VII.4.4.- "Listado definitivo de inmuebles propuestos para declaratoria de conservación histórica, se indica:

El siguiente es el listado definitivo de 19 Inmuebles de Conservación Histórica que fueron finalmente incorporados en la Ordenanza Local y planimetría del Plan Regulador Comunal, como resultado de la aplicación del Art. 2.1.11 de la O.G.U.C., la consecuente revisión de los casos, y la votación del Concejo Municipal

Incluyendo la nota * 1Posterior a la votación del concejo Municipal, estos inmuebles fueron reenumerados para mantener un orden correlativo en su codificación" (sic)

Finalmente se contiene el siguiente acápite:

VIII.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El presente Estudio permitió identificar junto con una participación ciudadana informada, diversos elementos de reconocido valor patrimonial, en especial aquellos de carácter arquitectónico y cultural, que pueden ser objeto de protección a través del Instrumento de Planificación.

En tal sentido, la decisión del Concejo Municipal, en el marco del proceso de la aplicación del Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones, de excluir 8 inmuebles de los 27 preliminares propuestos, se fundó en la necesidad de contar con una mayor participación informada de la comunidad en los procesos de identificación de sus recursos patrimoniales, lo que se consideró fundamental para su protección en el presente Instrumento de Planificación, criterio que es acorde a las instrucciones impartidas en las circulares del Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre la materia.

Por su parte, y en complemento de las atribuciones propias del Art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la zonificación propuesta en diversas zonas aledañas a los inmuebles propuestos para declaratoria de ICH, recoge y complementa esta protección, estableciendo normas urbanísticas que permitan una gradualidad en el traspaso de normativas que pudieran alterar su carácter."

Concluye este estudio con la firma e individualización, – ausente hasta ahora-, de Marjolaine Nody Delguel, autora del estudio y socia de la consultora SURPLAN.

De lo latamente reproducido, como primera aproximación y en lo que se profundizará más adelante, se advierte:

- 1º.- Que frente a la oposición de los propietarios de los inmuebles, el concejo municipal acordó la revisión de cada uno de los casos.
- 2º.- Lo anterior determinó una re valoración, la que fue realizada por SURPLAN .
- 3º.- Concluida esta re valoración existió un nuevo pronunciamiento del concejo municipal aprobando o rechazando la respectiva oposición.

Si lo anterior es efectivo, significa que existió una re valoración que no fue puesta en conocimiento de los propietarios de los inmuebles afectos a declaratoria de ICH y que tampoco se contiene como anexo en el Estudio de Patrimonio. Como se indica que esta re valoración se realizó antes de la votación por parte del concejo municipal, luego de recepcionadas múltiples solicitudes de oposición, cabe concluir que esta re valoración debió efectuarse luego de vencido el plazo de observaciones, esto es, posterior al 18 de enero del año 2018.

En este aspecto y a mayor abundamiento, lo que Contraloría General de la República observó fue la falta de análisis en relación con los argumentos considerados en el estudio del PRC para otorgarles esa calidad, ni la sugerencia técnica de no afectarlos.

Las 8 observaciones particulares que se agregan ahora al final del estudio ciertamente no representan un antecedente técnico, lo que no significa que carezcan de valor, por el contrario son atendibles, pero en su mérito, pues de su simple lectura se aprecia que la fundamentación va desde el interés de vender la propiedad hasta cuestionar el estilo arquitectónico asignado en el estudio; y en general, claro está, el gravamen que significa para los propietarios particulares efectuar modificaciones, reparaciones y la tranquilidad emocional para adultos mayores de residir en el hogar que los ha cobijado por décadas.

Para el Estudio Patrimonial se indican como referencias bibliográficas y fuentes: Berg, Cherubini. 2009. Territorio, paisaje y arquitectura Región de los Lagos. Ed Universitaria. Santiago de Chile. 2. Moraga y Höpfner. 2014. Memoria final para la Modificación del Plan Regulador de Puerto Varas en Zona Patrimonial. INTRAT. 2000. Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile, región de Los Lagos. Provincia de Llanquihue. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura.

No existe alusión a fuente o estudio alguno de re valoración.

A diferencia del documento revisado por Contraloría General de la República, en esta oportunidad, en el Estudio de Patrimonio se eliminaron las fichas de valoración de todos los inmuebles propuestos previo a la votación del concejo municipal, sólo se incorporan las fichas de aquéllos votados favorablemente para ser considerados ICH.

Por lo tanto, se desconoce, por qué no lo contiene el estudio, cuáles fueron los factores que re valuados, arrojaron un puntaje total inferior a 10; y ello resulta fundamental por lo siguiente:

Entre 0 y 9 puntos de puntaje total obtenido el resultado es que el inmueble de estudio, no cuenta con atributos patrimoniales que justifiquen su protección como Inmueble de Conservación Histórica. (pág 56); por el contrario si el inmueble obtiene un puntaje total igual o superior a 10 puntos, significa que cuenta con suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC, como ICH; y de esta manera, los **únicos inmuebles** respecto a los cuales el concejo municipal ha podido emitir una opinión de rechazo o aprobación a las observaciones de la ciudadanía en este aspecto, es en relación a los inmuebles que arrojen un puntaje total, igual o superior a 10, al ser "candidato".

De acuerdo a lo que actualmente se consigna en el Estudio de Patrimonio y fue transcrito párrafos anteriores, existió una re valoración, la que arrojó como

resultado que " todos" los inmuebles cuyas observaciones se acompañan como anexo, arrojaron un puntaje total menor a 10, "no califica", en circunstancias que previamente tenían puntaje 10 a 11 siendo "candidatos".

Por ello, no es congruente afirmar, como sí se realiza, que luego de esta revaluación el concejo municipal votó por aprobar o rechazar. Si los inmuebles no calificaban no correspondía votar y si así se hizo, fue porque al momento de la votación -por parte del concejo municipal- los inmuebles sí eran candidatos, es decir tenían una valoración igual o superior a 10 puntos.

Como primera conclusión en esta parte, no consta ni se encuentra acreditado la existencia de una re-valoración efectuada por la consultora SURPLAN autora del Estudio del Patrimonio ni por ninguna otra persona, natural o jurídica; y sólo a vía ejemplar grafica lo dicho el claro error en la mención "Casa Otto Raddatz" puntaje total indica "11" sin embargo contiene la indicación " no aplica"; los factores evaluados individualmente suman "9 " y no "11" (que correspondía al puntaje asignado en el Estudio de Patrimonio, versión 2019).

2.- Situación particular ID 31 casa de propiedad de doña Rosvita Loebel Volke, de la familia Rosas-Loebel. Walker Martínez 305, zona céntrica de Puerto Varas, propuesta como ZC.

Antecedentes previos:

a) Con fecha 07 de diciembre de 2017, mi hija María Cecilia Rosas Loebel, una vez iniciado la primera etapa de observaciones al proyecto del PRC, efectuó una serie de observaciones al Estudio del Patrimonio, que decían relación tanto con inmuebles erróneamente identificados como con otros omitidos en el estudio y a cuyo contenido me remito. Se observó igualmente la inclusión del inmueble erróneamente denominado "Casa Loesel" por la antigüedad de los datos contenidos en la ficha en una fuente que databa del año 2000. El citado texto concluye señalando: "Atento lo antes expresado, y sin perjuicio de otras consideraciones, observo la propuesta de ICH del inmueble emplazado en calle W. Martínez esquina San Pedro, así como por su parte, la puesta en valor de otros inmuebles".

Esta observación fue incluida en la primera sesión de votación del concejo municipal, N° 43 de fecha 05 de febrero de 2018, catalogada como " eliminación de ICH" , votada, fue rechazada por 4 contra 3 votos.

La otra observación que se vio sobre ICH en esa oportunidad fue la N° 4850, votada favorablemente, inmueble Megaudit.

Es decir de más de un centenar de observaciones votadas en esa sesión sólo 2 hacían referencia al Estudio de Patrimonio.

b) Se debe desde ya dejar asentado que, a la fecha de inicio del periodo de observaciones, en diciembre de 2017, los propietarios no teníamos noticia de este estudio de patrimonio y sus conclusiones en cuanto a las propuestas de ICH de nuestras residencias. Esta comunicación sólo se vino a concretar mediante Ord N° 1560 de fecha 7 de diciembre de 2017, que fue entregado con posterioridad a la fecha de su expedición, según consta en la oficina de partes del municipio; y así se hizo ver en la observación N° 303 de fecha 17 de enero del año 2018 que presenté en mi calidad de propietaria oponiéndome expresa y específicamente a la declaración de ICH del inmueble que en las últimas 5 décadas ha cobijado a la familia Rosas- Loebel y constituye mi residencia hasta el día de hoy.

Pese a las claras diferencias, motivaciones e interesado legitimado, esta observación fue incorporada en la sesión N° 45 y no votada aduciendo que ya había sido votada; sin reparar los profesionales a cargo de su presentación al concejo municipal, sobre su contenido particular, específico, justificado en el emplazamiento posterior que provocó la comunicación del Ord N° 1560 en mi calidad de propietaria única y exclusiva del referido inmueble.

c) Sin embargo y en el curso de la misma sesión, como se sucedieron otras observaciones de propietarios, como sin duda era de esperar luego de la comunicación contenida en el citado Ord. N° 1560 se comenzó a cuestionar el proceso de votación por parte del Alcalde y concejales.

Es así como en la sesión posterior, N° 46 de fecha 1° de marzo de 2018, se expresa según acta " Sr Alcalde agrega que habrá un nuevo periodo de 30 días para analizar las zonas que han sido impactadas por las observaciones que fueron modificadas. Cabe señalar que dentro de ello, se revisó y hubieron muchas peticiones y casi todas las propiedades que habían sido solicitadas por la consultora para ser nominadas zonas de patrimonio, serán revisadas, debido a que quedaron muchas cartas en los escritorios en las diferentes oficinas, ejemplo: la Clínica Alemana; son cosas que suceden y lamentablemente no hubo una rigurosidad en la revisión de las cartas que solicitaban el derecho de propiedad, eso también será materia de revisión en la próxima etapa de análisis, habría que

comunicar públicamente estas modificaciones e indicar la fecha y hora de inicio y término de los plazos”

En la sesión del concejo municipal N° 60 de fecha 31 de julio de 2018, transcurrido meses del término del periodo de observaciones y encontrándose en etapa de revisión de las observaciones contenibles con ocasión de “nuevos gravámenes” se sometieron a votación solicitudes de eliminación de ICH presentadas en los meses de diciembre de 2017, enero, febrero de 2018, oportunidad en que se aprobó eliminar la denominada Casa Boegel.

La secuencia temporal de sesiones del concejo en esta materia, es la siguiente:

Sesión 43ª rechaza eliminar declaratoria ICH observación 5139-1, observación de mi hija a la que ya se ha hecho referencia. En la misma sesión observación 4850 Casa Megaudit se aprueba.

Sesión 44ª elimina por mayoría casa Wetzel, observación 5275-1 aunque dice votación observación 5272.

Sesión 45ª elimina por mayoría Club Alemán, observación 5314-1 de fecha 15 de dic. 2017, casa Otto Raddatz observación 64-1 de fecha 04.01.2018; mi observación no es votada, se elimina ICH aprobando observación 331-1 así como la casa Leonhard obs. 333 y sólo queda “rezagada” la carta casa Boegel.

En esta misma sesión, según acta se consigna:

“Sr Alcalde solicita que la petición quede en acta de reiterar, ante del informe, los inmuebles que fueron indicados por personas que son propietarios para declararlos patrimonio, porque ellos quizás no están informados, o quizás las personas que lo habitan no son propietarios, y a lo mejor no le den la importancia de ello.

Don Ignacio Chávez señala que con esta última votación, se da fin al proceso de votación de las 594 observaciones.... y ahora el proceso siguiente corresponde a la actualización del instrumento, producto de toda la aprobación o rechazo de cada una de las observaciones ...

Sr Alcalde consulta según la inquietud planteada por la administración, respecto a las casas o bienes que son declarados por terceros como futuro patrimonio, si se da la posibilidad de eliminarla, porque por ejemplo, en virtud de lo que significa el conocer o desconocer ciertas situaciones. El único inmueble que está declarado y que su futura construcción es el de la casa Heim...., no así , el resto de las construcciones, es por ello que solicito como administración que se

haga toda la investigación correspondiente, y como se ha dado en todas las votaciones, hay cuatro votos a favor permanentes, con ciertas abstenciones en eliminar o favorecer a los propietarios de esta nominación, si ello fuese así, para no convocar a una reunión exclusiva para ello, sostener la votación que ha mantenido el concejo sobre este proceso.

Concejal Becerra comenta si se puede replicar una votación, porque imagino que alguien puede cambiar de opinión, ya que a nosotros con el concejal Salazar nos llegó una carta de la casa Boegel, que según tengo entendido no ingresó oficialmente a la oficina de partes, será legal poder replicarse.

Sr Alcalde comenta que si eso ha acontecido y no ha llegado, yo la tuve en mis manos esa carta llamé a la dueña de la casa, que es doña Sofía, y le comuniqué que iba a votar a favor de su petición, es por ello que lo sé perfectamente, y si no ha estado en esta revisión algo ha fallado, y si es así, hay que revisar todas las que están pendientes dentro del listado que la consultora nos ha enviado a nosotros, para que la sometamos a votación".

Es posible concluir en esta parte de antecedentes previos, la existencia de un escenario ausente de prolijidad en el análisis del Estudio de Patrimonio, lo lógico hubiera sido, una vez finalizado el proceso de observaciones debidamente cotejadas y analizadas someter todas las observaciones sobre eliminación de ICH en una misma oportunidad, apreciando claro está la autoría de las mismas.

Omisiones y perjuicio:

La ausencia de rigurosidad ha conllevado en mi caso que soy la única propietaria de un inmueble de exclusiva residencia familiar, cuya observación no fue acogida, menos aún no fue votada bajo el –mal- entendido que ya había sido objeto de votación, para luego indicar la administración y propios concejales que era un tema a revisar e incluso replicar votaciones.

Por de pronto aclaro mi afirmación que mi propiedad ubicada en calle Walker Martínez 305, es la única casa de uso residencial incorporada ahora como ICH , por cuanto la casa Appel que igualmente registra dicho uso y es incorporada como ICH, es de público conocimiento que fue adquirida hace un par de años y su uso es desde entonces comercial (sólo un ejemplo lamentable de lo desactualizado e impreciso del estudio).

Resulta también de lo dicho, que no se llevó a cabo la ya indicada re valoración de los inmuebles, si así hubiera sido debió ser objeto de dicha re

valoración igualmente mi vivienda, sin embargo su ficha de valoración contiene una fotografía de hace más de 20 años, indicando aspectos del inmueble que no son efectivos, como lo indiqué latamente en mi observación que fue desolda. El inmueble no tiene mansardas, su techo de alerce fue modificado y reemplazado por planchas de zinc hace más de 15 años, no se emplaza en todo el terreno de la propiedad y tiene una ampliación hacia calle San Pedro posterior a su construcción.

Ahora bien, en el Estudio de Patrimonio remitido a Contraloría General de la República, se indicaron todos los inmuebles que calificaron con indicación en color (rojo o verde) si su inclusión fue rechazada o aprobada. En mi caso y explícitamente aparece en color rojo es decir fue rechazada su calificación de ICH y por ello no se contiene en el listado.

Evidentemente el ente contralor observó esta circunstancia que no se aviene con la votación y ahora, sin más, se incluye.

Entonces, surgen las dudas, acaso existió por parte del concejo municipal alguna otra votación que las consignadas en las sesiones previamente indentificadas; si ello no fue así, en qué momento entonces los concejales tomaron conocimiento y analizaron la "re valoración" la que se suponía era un mandato o encargo efectuarlo respecto de todos los inmuebles en que existía oposición para luego ser votada. Como ha quedado en evidencia ello no ocurrió y ahora se pretende incorporar un antecedente "técnico" que arregle el resultado de votaciones que se llevaron a cabo bajo criterios diversos a destiempo y con antecedentes no actualizados.

Fluye de las opiniones que con el andar de las votaciones la inclinación fue a respetar los casos de propietarios que residiendo en sus casas, se oponían a la declaración de ICH.

En cuanto a la re valoración, sólo dos ejemplos tanto la casa Boegel como la casa Leonhard (esta última actualmente vendida y modificada en su estructura de uso comercial- hospedaje) presentan en su exterior un letrero de la oficina de turismo municipal que indica que pertenecen al " Circuito Turístico Patrimonial de Puerto Varas", tenían un puntaje superior a mi vivienda, sin embargo, ahora por la " re valoración " registran un puntaje inferior a mi vivienda, " no calificando", curioso a lo menos, y como ya se ha indicado fueron sometidas a votación por parte del concejo municipal .

Casa Leonhard, actualmente modificada.



Casa Boegel



Comparto plenamente lo indicado por otros propietarios, los cuales sí fueron oídos y en consecuencia votados favorablemente, no estoy ni estaré en contra de la conservación del patrimonio, soy testigo de cómo éste se ha visto mermado y carece de una protección efectiva y congruente. De hecho si mi interés fuera diverso, hace años existirían locales comerciales lo menos en la planta baja de mi vivienda, pero ello no es así y no lo será porque mi familia tiene claras convicciones sobre su pertenencia y arraigo en el centro "histórico" de la comuna.

Podría entonces pensarse cuál sería el inconveniente a esta declaración de ICH y al efecto aclaro que, igual que otros propietarios, los atributos del derecho

de propiedad en especial la libertad de disponer los arreglos y reparaciones que una vivienda de madera de más de 50 años requiere, y que serán aún más difícil de ejecutar manteniendo como se plantea en el estudio las normas urbanísticas de la zona respectiva, en mi caso, ZC.

Basta recordar que el centro – histórico -, se califica como ZC fue objeto de trabajos de “ reposición” de aceras iniciados en el año 2019 elevando éstas en al menos 10 cm. lo que significó en la práctica hundir la vivienda, pese a los reclamos efectuados no existió ninguna respuesta y menos solución al respecto por parte del municipio, el Servicentro Copec restablecido en la esquina opuesta de la casa ha traído consigo la inclinación de la vivienda vecina que separada con un cortafuego con mi propiedad fueron construidas en forma conjunta en la década de 1950.

Si a eso se agrega que, según se ha dictaminado por Contraloría General de la República los ICH deben ser sometidos al SEIA para un propietario particular de su inmueble residencial, es un gravamen excesivo e injustificado.

Por lo anterior, observo y someto a consideración mi oposición a las correcciones efectuadas al Estudio de Patrimonio, versión 2022, solicitando igual trato que aquel efectuado a los demás propietarios cuyos inmuebles fueron, según se afirma, re valuados, entendiendo que a propósito de esa re valuación mi inmueble fue descartado como ICH, por cuanto ello guardaría coherencia con el resultado informado en el Estudio de Patrimonio, versión 2019; en subsidio, se cumpla con lo consignado actualmente, en el estudio , versión 2022, en el sentido que todos los inmuebles propuestos como ICH en los que los propietarios se opusieron corresponde su re valuación, incorporando las fichas del resultado de cada uno de ellos y dependiendo de su resultado, llevar a cabo una nueva votación a su respecto que si se pronuncie sobre mi observación que en mi calidad de propietaria efectué en tiempo y forma y no fue considerada como en su contexto correspondía y se ha explicitado en esta presentación; en subsidio, exista una votación a mi observación que fue omitida en base a una apreciación errónea. Cualquiera sea el resultado, por razones de coherencia se solicita un pronunciamiento expreso sobre la eliminación de toda mención a “Circuito turístico patrimonial” respecto a todos aquellos inmuebles que han sido excluidos de ser declarados de conservación histórica y algunos de ellos, además no guardan rasgo de identidad alguna a la considerada al momento de dicho reconocimiento.

3.- Zonificación y normas urbanísticas ICH:

Contraloría General de la República, abordando la Ordenanza Local, bajo el numeral 9º, tercer párrafo señala " por su parte, en el reseñado artículo 40, no se establecen para los ICH que se enuncian, las normas urbanísticas aplicables a las "nuevas edificaciones" que se ejecuten, según lo prevé el inciso final del citado artículo 2.1.18 de la OGUC..." de manera que ahora, la O.L. 2019 versión 2022 se corrige incluyendo los vocablos " nuevas edificaciones" quedando redactado de la siguiente forma: "Las normas urbanísticas a aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones, obras menores y nuevas edificaciones que se realicen en inmuebles que corresponden a esta categoría, serán las de la zona del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas en que se encuentren".

El artículo 2.1.18 de la OGUC establece en su inciso 4º: " Se entenderán por "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.

Inciso 5º: " Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial **deberán** establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Destaco – con negrita-, "deberán" por cuanto la misma norma en relación a las áreas de protección de recursos de valor natural prevé que los instrumentos de planificación territorial "podrán" establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones; en ambos supuestos esto es, tanto las condiciones como las normas urbanísticas, deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

El Estudio de Patrimonio agrega al respecto sobre la relevancia del aspecto de gradualidad "Por su parte, y en complemento de las atribuciones propias del Art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la zonificación propuesta en diversas zonas aledañas a los inmuebles propuestos para declaratoria de ICH, recoge y complementa esta protección, estableciendo normas

urbanísticas que permitan una gradualidad en el traspaso de normativas que pudieran alterar su carácter."

Ciertamente parece una expresión de motivación satisfactoria, sin embargo ello no acontece con los ICH declarados que se ubican en la zona centro de la ciudad. Esta zona limita con la Zona Típica, Lago Llanquihue y sector de ferrocarriles, a grandes rasgos es todo el corazón urbano de servicios, comercio y también habitacional de la ciudad. Denominada ZC permite la instalación de publicidad soportes de carteles publicitarios en espacio de uso público y avisos luminosos fijos o intermitentes.

Cómo se explica que las normas urbanísticas sean compatibles con la protección establecida dada la justificación que caso a caso ha debido contener la propuesta de ICH.

Al efecto, hago presente que una justificación no es nominal, debe contener razones, un contenido lógico y coherente propio y extensivo al objeto de estudio y proyecto en su conjunto.

Cómo se justifica que el único inmueble residencial del centro de la ciudad propuesto como ICH se inserte sin resguardo alguno en la ZC que contiene como norma urbanística una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, con un sistema de agrupamiento aislado, continuo y un coeficiente de constructibilidad de 3,2 de ocupación de suelo de 0,8 en superficies de subdivisión predial mínima de 400 metros cuadrados; es decir condiciones que de llevarse a cabo en los inmuebles contiguos a mi propiedad afectarían precisamente las características que conforme al estudio permite proponerla como ICH.

Entonces no sólo el reconocimiento es un gravamen para el propietario, sino que la propia autoridad que así lo dispuso no resguarda su protección y conservación.

En este sentido, la observación en este aspecto es modificar la ZC de la cuadra en que se inserta mi propiedad así como las aledañas que igualmente contienen inmuebles a lo menos objeto de estudio patrimonial como ZP, a lo menos en 50 metros de distancia, conforme se hace presente en observación que sobre el particular se presenta con esta fecha.

Observación final: No puedo dejar de mencionar por las implicancias que ello representa que con fecha 23 de noviembre de 2022, es decir al día siguiente de verificada la segunda y última audiencia pública recibí en mi domicilio el Ord. N°

1028 fechado el 19 de julio de 2022 del Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

Sobre el particular los siguientes comentarios:

Se reproduce en lo atinente, el Dictamen de Contraloría General del República indicando acto seguido que dicha observación indicaría que la decisión adoptada en su oportunidad por el concejo municipal respecto a **su carta de fecha 7 de diciembre de 2017**, no fue reflejada en el estudio de patrimonio.

Aclaro que ello es erróneo porque yo no presente carta alguna con fecha 7 de diciembre de 2017, según latamente se explica en esta presentación. Por lo tanto, la decisión que al efecto haya adoptado el concejo municipal no me empeca y me es totalmente inoponible.

Me resulta sumamente incómodo calificar el motivo por el cual un ordinario expedido en el mes de julio de 2022 de efectos particulares, sea recién entregado a su destinatario y afectado 4 meses después, a menos de 14 días corridos de que expire el plazo de observaciones que requieren como puede apreciarse a lo menos una revisión de los "nuevos" antecedentes. Surge así una duda general cuántas otras comunicaciones han sido efectuadas a destiempo, cuantos ciudadanos se ven abruptamente enfrentados a una comunicación del municipio cuyo contenido desconocían e ignoran cómo proceder.

Formando parte del presente proyecto, me remito en lo pertinente a mis observaciones que en su oportunidad no fueron votadas.

Para el caso que mediara alguna duda sobre mi legitimidad activa única para efectuar esta presentación acompaño copia de inscripción de dominio, así como también copia del Ord. N° 1028; sin perjuicio de la certificación que con esta fecha se ingresa al municipio para los fines pertinentes.

Finalmente se solicita se tenga a bien emitir por el concejo municipal un pronunciamiento particular y explícito respecto a cada uno de los puntos y aspectos observados.

Rosvita Loebel

Rosvita Loebel Volke

Walker Martínez 305

Casilla 408, Puerto Varas

y Dato, tenemos fiscales - lo
 obsequio por adjudicación, es
 que en la de la escritura pú-
 blica de separación de bienes
 y liquidación de sociedad
 conyugal, otorgada en la bo-
 taria de esta ciudad en fe-
 cha veintinueve de mayo del
 año mil noventa y cinco. El título au-
 tórico le enciende inserto a fo-
 jas veintinueve y treinta mil noventa
 treinta y ocho, correspondien-
 te al año mil noventa y
 treinta y nueve. De qui antes Co-
 mia fímez // P. P.

Quinto lugar, tres de junio de
un momento al tanto y un
Dña Rosa de la Voz de
este domicilio el dueño de una
propiedad en la ciudad de
esta de habitación y en la
ciudad en esta ciudad de
tallador. Con una de las
la del un un un un, que un
de y del un un un un un un
un un un un un un un un
un un un un un un un un

18293-
Rajadine
Rosa y
J. L.
L. L. L.
L. L. L.
L. L. L.

16
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

119



MAT: Ord. N° 1028

A la
Sra. Rosvita Loebel Volke
Walker Martinez 305
PUERTO VARAS

22690

Puerto Varas
Municipalidad

ORD. N°: 1 0 2 8

ANT. : Tramitación Actualización Plan
Regulador Comunal de Puerto
Varas.

MAT. : Aclara Oficio N° 417 de 16 de abril
de 2018, que remite respuesta a
observación Plan Regulador
Comunal de Puerto Varas.

PUERTO VARAS, 19 JUL 2022

DE: TOMÁS GÁRATE SILVA
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. Junto con saludarle cordialmente, me dirijo a Usted con ocasión del trámite de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas que lleva a cabo este municipio y que fuera observado a través del Dictamen N° 2.337 de 04 de octubre de 2021, de la Contraloría General de La República.
2. En lo que atañe al procedimiento de elaboración y aprobación del PRC, en su punto 19 letra d), el Dictamen, establece que: "d) El concejo municipal, en la aludida sesión N° 43, rechazó la solicitud de eliminar el inmueble de conservación histórica denominado "Casa Loesel" (N° 5.139-1), no obstante, según el estudio de patrimonio no se incluyó ese inmueble como ICH, por decisión del mismo Concejo.
3. En síntesis, la observación indica que la decisión adoptada en su oportunidad por el Concejo Municipal respecto de su carta de fecha 7 de diciembre de 2017 y comunicada a Usted mediante Ordinario N°417 de 2018, no fue reflejada en estudio de Patrimonio y en proyecto del Plan Regulador Comunal, pues en vez de mantener el inmueble como ICH, lo eliminó.
4. En consecuencia y a mayor abundamiento, de conformidad al acuerdo adoptado en su oportunidad por el Concejo Municipal, N° 5139-1, el inmueble citado, si forma parte de los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) contemplados en el proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN COMUNAL
Fono: 652 361217
San Francisco 413
Puerto Varas



Ilustre
Municipalidad
Puerto Varas



Ilustre Municipalidad
Puerto Varas

Puerto Varas
Municipalidad

5. De acuerdo a lo indicado y con la finalidad de transparentar este hecho, se procede a aclarar esta situación conforme a las facultades que me confiere el artículo N°62 de la Ley 19.880 ["Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado"].
6. Finalmente, aprovecho la oportunidad para hacer presente a Usted, que próximamente se informará sobre la continuación del proceso de aprobación de la Actualización del Plan Regulador Comunal, instancia en la cual toda la comunidad podrá conocer el expediente y sus adecuaciones, que darán continuidad al proceso de aprobación de este importante instrumento de planificación.

Sin otro particular, saluda atentamente,



TOMÁS GÁRATE SILVA
ALCALDE

I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VÁRAS

2

TGS/MRN/JCL/JMS/GVB

ADJ.: Se adjunta Decreto N° 807 de 08 de febrero de 2018 que contiene Acuerdos.
Distribución:

1. Sra. María Cecilia Rozas Loebel, Diego Portales 237, Puerto Varas, Casilla 408, Puerto Varas, E-Mail: mceciarosas@gmail.com
2. Rosvita Loebel Volke, Walker Martínez 305, Casilla 408, Puerto Varas, E-Mail: mceciarosas@gmail.com
3. SECPLA
4. Oficina de Partes

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN COMUNAL
Fono: 65 2 361217
San Francisco 413
Puerto Varas

Ilustre
Municipalidad
Puerto Varas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Puerto Varas
CAPITAL TURÍSTICA DEL SUR DE CHILE

PUERTO VARAS, 08 FEB. 2018

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

a) El desarrollo de la Cuadragésima Cuarta (44) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2016-2020, celebrada el día 07 de Febrero del año 2018;

b) Las atribuciones que me confiere la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. N° 1 de fecha 09 de mayo del año 2006 y sus modificaciones posteriores;

DECRETO N° 0807

1.- PROMULGUESE los acuerdos N°s 376 al 519, adoptados en la Cuadragésima Cuarta (44) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2016-2020, celebrada el día 07 de Febrero del año 2018.

ANOTESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE EN EL PORTAL DE TRANSPARENCIA Y ARCHIVESE.

ADRIANA SOTO NIETO
SECRETARÍA MUNICIPAL
RBC/ASN/asn



DR. RAMÓN BALTIMON DE CEA
ALCALDE

2018



ACUERDOS PLANO REGULADOR DE PUERTO VARAS ADOPTADOS EN LA CUADRAGESIMA CUARTA (44ª) SESION ORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL PERIODO 2016-2020 CELEBRADA EL DIA 07 DE FEBRERO DEL AÑO 2018

EL Honorable Concejo Municipal, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. Nº 1 de fecha 09 de mayo del año 2006 y publicado en el Diario Oficial el 26 de julio del año 2006 y sus modificaciones posteriores, acordó tomar los siguientes acuerdos:

A = Aprueba
R = Rechaza
N = Abstención

Acuerdos Plan Comunal de Puerto Varas

ACUERDO Nº	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJAL BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	ALCALDE	OBSERVACIONES
36	5184 - Alejandro Clement									
377	5184-1		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
37	5185 - Andrea Kuschel									
38	5185-1		R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
378	5186 - Jorge Franetovic									
	5186-1		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
	5186-2		R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
39	5189 - Familia Benjoni									
	5189-1		A	R	R	A	R	R	N	Rechazado
379	5189-2		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
40	5190 - Joaquín Arrieta									
	5190-1		R	R	N	N	R	R	N	Rechazado
380	5190-2		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
381	5190-3		A	R	A	N	R	A	N	Por mayoría
41	5191 - Jaime de la Cruz									
382	5191-1		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
383	5191-2		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
384	5191-3		A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



ACUERDO Nº	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJALA BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	ALCALDE	OBSERVACIONES
385	42	5192 - Cecilia Acuña	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
386		5192-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
387	43	5193-Altos del Llanguihue								
388		5193-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
389		5193-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazo
390		5193-3	N	A	N	A	A	A	N	Por mayoría
391	44	5194-Sansa								
392		5194-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
393	45	5198- Felipe Cardia								
394		5198-1	R	R	R	R	R	R	N	Por mayoría
395	46	5199-Matías Dupre								
396		5199-1	R	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
397		5199-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
398		5199-3	R	R	R	R	R	R	N	Rechazo
399		5199-4	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
400	47	5200-Helma Kusch								
		5200-1	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5200-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5200-3	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5200-4	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5200-5	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5200-6	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5200-7	N	A	R	N	A	A	N	Por mayoría
		5200-9	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
48	48	5201-Denisse Decaratti								
		5201-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5201-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5201-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
49	49	5202-Juan Pablo Urnetta								
		5202-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
50	50	5203-Iván Blanco Brintrup								
		5203-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5203-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
399		5203-3	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
400		5203-4	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



ACUERDO Nº	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJALA BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	ALCALDE	OBSERVACIONES
401	51	5204-Sara Fort	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5204-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5204-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5204-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	52	5205-Mª Francisca Sanz								
		5205-1								Ya fue votado
		5205-2								Ya fue votado
		5205-3								Ya fue votado
	53	5206-Marc Micostrato								Ya fue votado
		5206-1								Ya fue votado
	54	5207-Victor Paredes								Ya fue votado
		5207-1								Ya fue votado
	55	5208-Cecilia Daguer								Ya fue votado
		5208-1								Ya fue votado
		5208-2								Ya fue votado
		5208-3								Ya fue votado
		5208-4								Ya fue votado
	56	5209-Catherine Drolelmann	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
402	57	5210-Familia Besosin Nieto								No contéble
	58	5219-Carlos Hoffmann								
403		5219-1	A	R	A	A	A	A	N	Por mayoría
	59	5220-J.V. Parc. 3da. Elena								
404		5220-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
405		5220-3	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5220-4	R	R	R	R	R	R	N	Rechazo
406		5220-5	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5220-6	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5220-7	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5220-8	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5220-9	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
407		5220-10	R	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5220-11	R	R	A	A	R	R	N	Rechazado
		5220-12	R	R	A	R	R	R	N	Rechazado

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Acuerdo N°	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJA AICHELE	CONCEJA ABIERTO	CONCEJA BECERRA	CONCEJA CORTES	CONCEJALA BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SIL ALCALDE	OBSERVACIONES
	60	5221-I.V. Vista Hermosa	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
408	61	5222-Parc. Las Lagunas	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
	62	5229-Maria Neumann	A	R	R	N	R	R	N	Rechazado
		5229-1								Ya fue Votado
		5229-2								Ya fue votado
		5229-3								Ya fue votado
		5229-4								Ya fue votado
		5229-5								Ya fue votado
63	63	5230-Luis De la Maza								Ya fue votado
64	64	5231-Carlos Gonzalez								Ya fue votado
65	65	5232-Ana Mª Aguayo								Ya fue votado
	66	5232-1								Ya fue votado
409	66	5234-Hras. Ojeda Moris	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5234-1	R	R	N	N	R	N	N	Rechazado
410		5234-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
	67	5235-Vednos Prq. Ivan 2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5235-1								
411	69	5240-Cristian Robledo	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
412		5240-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
413	70	5241-Inmob. Altas Cumbres	R	A	N	A	A	A	A	Por mayoría
		5241-1								
71	71	5242-Inmob. Altas Cumbres	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5242-1								
72	72	5243-Inmob. Altas Cumbres	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5243-1	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5243-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5243-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Acuerdo N°	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJALA BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SRL ALCALDE	OBSERVACIONES
414	72	5243-4	N	A	N	N	A	N	N	Rechazado
		5243-5	A	A	N	N	A	A	N	Por mayoría
		5243-6	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
415	73	5244-Cristina Roa								
		5244-1	A	A	N	N	A	A	N	Por mayoría
416		5244-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
	74	5245-J.V. Prig. Iván 2								
		5245-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
417	75	5248-Joaquín Aguirre								
		5248-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
418		5248-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
419	76	5252-Harriet Wietzel								
		5252-1	A	A	A	A	R	A	N	Por mayoría
420	77	5254-Cristian Domke								
		5254-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
421		5254-2	R	R	A	A	A	R	A	Por mayoría
		5254-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
422	78	5255-Sergio Gómez								
		5255-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5255-2								Ya fue votado
423	79	5256-Roberto Gavilán								
		5256-1	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
424		5256-2	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
425		5256-3	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
426		5256-4	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
427		5256-5	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
428		5256-6	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
429		5256-7	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
430		5256-8	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
431		5256-9	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
432		5256-10	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5256-11	A	A	A	A	A	A	R	Rechazado
433		5256-12	R	R	R	R	R	R	N	Por mayoría
434		5256-13	A	A	N	N	A	A	N	Rechazado
		5256-14	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Acuerdo N°	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJAL BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SR. ALCALDE	OBSERVACIONES
435	79	5256-15	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
436	80	5257-Marius Fanel	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5257-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	81	5258-U.C. Juntos por P.V								
437		5258-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
438		5258-6	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
439		5258-8	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5258-10								Ya fue votada
440		5258-11	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5258-12	A	A	R	N	R	R	N	Rechazado
441		5258-13	A	A	A	N	N	A	N	Por mayoría
		5258-14	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
		5258-15	N	R	R	N	R	R	N	Rechazado
		5258-16	R	R	N	N	R	R	N	Rechazado
442		5258-17	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5258-18	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5258-19								Ya fue votado
		5258-20	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5258-21								Ya fue votado
		5258-22								Ya fue votado
443		5258-24	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5258-25	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5258-26	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5258-27								Ya fue votada
		5258-28								Ya fue votado
82		5259-Ulises Adrovez								
		5259-1								Ya fue votado
83		5260-Mil Elena Neumann								
444		5260-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
		5260-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
84		5261-Jorge Morales								
		5261-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5261-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Acuerdo N°	ITEM	COGIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJALA BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SIL ALCALDE	OBSERVACIONES
	84	5261-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5261-4	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	85	5262-Malva Aravena	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	86	5263-Francisca Sotillo	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	87	5264-Rodrigo Rojas	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	88	5265-Andrés Hirschfeld	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	89	5267-Paz Madrid	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	90	5268-Héctor Barria	A	A	A	A	A	A	A	Ya fue votada
445		5268-1	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
446		5268-2	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5268-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazo
		5268-4	R	R	R	R	R	R	R	Rechazo
447		5268-5	A	A	A	A	A	A	A	Por mayoría
448		5268-6	A	A	A	A	A	A	A	Por mayoría
449		5268-7	A	A	A	A	A	A	A	Ya fue votado
		5268-8								Ya fue votado
		5268-9								Ya fue votado
		5268-10								Por mayoría
450		5268-11	A	A	A	A	A	A	N	Rechazado
		5268-12	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5268-13	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
	91	5269-Esai								
451		5269-1	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
452		5269-2	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
453		5269-3	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
454		5269-4	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
455		5269-5	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
456		5269-6	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Acuerdo Nº	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJAL BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SIL ALCALDE	OBSERVACIONES
	92	5270-C.OH de la Constr.								
		5270-1	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-3	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-4	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-5	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-6	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-7	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-8	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-9	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
		5270-10								
457		5270-11	A	A	A	A	A	A	A	Ya fue votada
458		5270-13	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5270-14	R	R	R	R	R	R	R	Por mayoría
459		5270-15	A	A	A	A	A	A	A	Rechazado
460		5270-16	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
461		5270-17	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
462		5270-18	A	A	A	A	A	A	A	Por mayoría
	93	5271-Martin Urbina								
463		5271-1	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5271-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
	94	5272-Martin Urbina								
464		5272-1	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5272-2	R	R	R	R	R	R	R	Rechazado
465		5272-Ellen Guvernatis								
		5272-1	R	R	R	R	R	R	R	Por mayoría
466		5276-Alberto Bittner								
467		5276-1	A	A	N	N	N	A	N	Por mayoría
468		5276-2	A	A	N	N	N	A	N	Por mayoría
		5276-3	A	A	A	A	A	A	A	Por mayoría
469		5277-Julio Carlos Moras								
		5277-1	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5277-2	R	R	N	N	R	R	R	Rechazado
		5277-3	R	R	N	N	R	R	R	Rechazado



Acuerdo Nº	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERRA	CONCEJAL CORTES	CONCEJAL BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SIL ALCALDE	OBSERVACIONES
470	97	5277-4	R	A	N	N	R	R	N	Rechazado
471		5277-5	A	A	R	N	A	A	N	Por mayoría
472		5277-6	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
473		5277-7	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
474		5277-8	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
475		5277-9	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
476	98	5279Estrana Casas-cordero								
477		5279-1	A	A	A	N	N	A	N	Por mayoría
478		5279-2	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
479	99	5280-Claudio Puchi								
480		5280-1	A	A	N	N	N	A	N	Por mayoría
481		5280-2	A	A	N	N	A	A	N	Por mayoría
482	100	5281-Enrique Rodriguez								
483		5281-1	R	R	N	N	R	R	A	Rechazado
484		5281-2	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
485	101	5282-Albert Williams								
486		5282-1	A	A	A	N	A	A	A	Por mayoría
487	102	5285-Cristóbal Covarrubias								
488		5285-1		A	A	N	A	A	N	Ya fue votado
489		5285-2	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
490		5285-3	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
491		5285-4	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
492		5285-5	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
493		5285-6	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
494		5285-7	A	A	A	A	A	A	N	Por mayoría
495		5285-8	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
496		5285-9	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
497		5285-10	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
498		5285-11								
499		5285-12	A	A	A	N	A	A	N	Ya fue votada
500		5285-13	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Acuerdo Nº	ITEM	CODIGO INGRESO	CONCEJAL AICHELE	CONCEJAL ABURTO	CONCEJAL BECERBA	CONCEJAL CORTES	CONCEJALA BENAVIDES	CONCEJAL SALAZAR	SR. ALCALDE	OBSERVACIONES
488		5285-14	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-15	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
489		5285-16	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-17								Ya fue votado
490		5285-18	A	A	N	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-19	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
		5285-20	R	R	R	R	R	R	N	Rechazado
491		5285-21	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-22	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
492		5285-23	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
493		5285-24	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
494		5285-25	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
495		5285-26	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
496		5285-27	A	A	R	N	A	A	N	Por mayoría
497		5285-28	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
498		5285-29	A	R	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-30	R	R	N	N	R	R	N	Rechazado
499		5285-31	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-32	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
		5285-33	R	A	N	N	A	N	N	REVISAR
500		5285-34	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-35	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
		5285-36								Ya fue votado
		5285-37	R	R	R	N	R	R	N	Rechazado
501		5285-38	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
		5285-39								Ya fue votado
		5285-40								Ya fue votado
502		5285-41	A	A	A	N	A	A	A	Por mayoría
		5285-42	N	A	N	N	A	N	N	REVISAR
503		5285-43	A	A	A	N	A	A	A	Por mayoría
504		5285-44	A	A	A	N	A	A	N	Por mayoría
505		5285-45	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad
		5285-46								Ya fue votado
506		5285-47	A	A	A	A	A	A	A	Por unanimidad

SECRETARÍA MUNICIPAL
ADSTANA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
SECRETARÍA MUNICIPAL

SOTO NIETO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
ALCALDE
SECRETARÍA MUNICIPAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Inmueble	OBS
Casa Leonhardt, Calle estación N°92	N° 333 de 18/01/2018

Puerto Varas, 15 de Enero del 2018

Señor : RAMÓN BAHAMONDE CEA
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

Presente

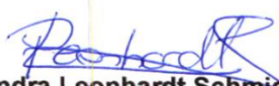
Asunto : Observación al Plan Regulador.

Por intermedio de la presente , y junto con saludarle, en relación al ORD. N° 1560 en el cual se nos comunica que nuestra propiedad , ubicada en calle Estación N° 92 de la ciudad de Puerto Varas, ha sido propuesta como Inmueble de Conservación Histórica, doy a conocer a usted que no estoy de acuerdo en que la propiedad reciba dicha denominación basándome en los siguientes fundamentos:

- Actualmente nuestra propiedad se encuentra en venta, el hecho de recibir la denominación de Inmueble de Conservación Histórica reduce de manera importante la posibilidad de concretar una venta ya que existen restricciones y trámites administrativos que se deben llevar a cabo en caso de querer modificar alguna parte de la vivienda, además de tener que destinar recursos económicos constantemente para su mantención, lo cual debe ser costeadado por el propietario, provocando desinterés en los posibles interesados en adquirirla.
- Tomando en cuenta que la tabla de valoración para definir inmuebles de conservación histórica tiene un total de 33 puntos y nuestra propiedad alcanza un puntaje de 11 puntos, considero que el inmueble en cuestión cuenta con escasos atributos para recibir la denominación de Inmueble de conservación histórica.

Sin otro particular ruego a UD. que los fundamentos expuestos sean tomados en consideración al momento de tomar una decisión.

Atentamente,


Paola Alejandra Leonhardt Schmidt
RUT: 10.044.827-0

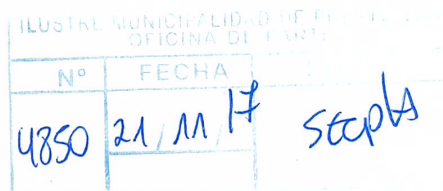
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS OFICINA DE PARTES		
N°	FECHA	DERIVADO A:
0333	18/01/18	Alcalde

Inmueble	OBS
Casa Megaudit, Santa Rosa esq. Turismo	N° 4850 de fecha 21/11/2017

Argumentos de oposición a aplicación de Inmuebles de Conservación Histórica a Casa Megaudit de Santa Rosa N° 190

Puerto Varas, 21 Marzo de 2017

SEÑOR
ANDRES SALDIVIA
ASESOR URBANISTA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS
PRESENTE



PATRICIO ALBERTO INOSTROZA MANSILLA, chileno, casado, Ingeniero Comercial, cedula de identidad N° 6.465.839-5, en representación de la sociedad **Inostroza & Rios Inversiones Limitada**, RUT 78.632.100-k, giro Inversiones, ambos con domicilio en calle Santa Rosa N° 190, de la ciudad de Puerto Varas, con todo respeto y dentro del plazo legal venimos a exponer lo siguiente:

Al ser calificado el inmueble de nuestra propiedad **Casa Megaudit**, ubicado en calle Santa Rosa N° 190, rol contribuciones 17-19 de la ciudad de Puerto Varas como **Inmuebles de Conservación Histórica** que se concretara a través del nuevo Plan Regulador de la comuna, y encontrarse actualmente durante su proceso de consulta ciudadana, venimos como afectados a formular nuestras observaciones por escrito al Honorable Consejo Municipal, respecto del proyecto del Plan Regulador Comunal, que contiene entre otras cosas, las declaraciones patrimoniales. **En esta instancia venimos en argumentar la oposición a la identificación de nuestro inmueble de Santa Rosa N° 190 Casa Megaudit, como inmueble de conservación histórica, conforme a motivos que se indican.**

1.- Según proyecto borrador emitido en Agosto de 2017 del Nuevo Plan Regulador, a nuestro inmueble de Santa Rosa N° 190 se le asigno nueve puntos, calificando con NO APLICA para candidato a Inmuebles de Conservación Histórica.

Posteriormente en el mes septiembre de 2017 conforme a la última versión del proyecto borrador del Nuevo Plan Regulador, a nuestro inmueble de Santa Rosa N° 190 se le asignó 10 puntos, calificando como CANDIDATO a Inmuebles de Conservación Histórica.

Conforme a lo anterior, fue el único inmueble al que se incrementó la puntuación en un punto para recalificar como Inmuebles de Conservación Histórica. Es importante destacar que la característica técnica de URBANO, "Conjunto" se le asignó un punto en esta calificación teniendo el inmueble las plantas y construcciones de elevación de aguas servidas de Essal como vecinos colindantes, por lo tanto aporte al conjunto urbano no es apreciable.

Otro aspecto que llama la atención que en el borrador del Plano Regulador de agosto de 2017 , estaban considerados como Inmuebles de Conservación Históricas dos inmuebles más, de que ahora fueron excluidos, su baja fue reemplazada con nuestro inmueble, vía incremento de su puntuación.

2.- El inmueble de Santa Rosa N° 190, viene del Plano Regulador vigente con una restricción de uso de suelo y destino por haber correspondido en propiedad en su tiempo a dependencias de Essal, aún que se ha mantenido en nuestra propiedad por 13 años y a el inmueble haber sido reconstruido y reparado onerosamente a la fecha, nunca hemos podido explotarlo comercialmente ni obtener una renta inmobiliaria de él, habiendo efectuado una inversión importante resultando inoficiosa económicamente por la restricción de uso y destino de suelo.

3.-Al momento de invertir en su adquisición varios expertos opinaron que la construcción era más conveniente demolerla por las condiciones en que se encontraba. Nosotros como empresa tomamos la decisión unánime de reparar y recuperar el inmueble "fue una decisión voluntaria de la que nos sentimos orgullosos", que hicimos en función de poder recuperar nuestra inversión, situación que con la nueva clasificación restrictiva Inmuebles de Conservación Histórica, nos vemos imposibilitado de obtener.

4.- Además de las restricciones de carácter constructivas para alguna futura remodelación, ampliación o mantención, gozaremos de una restricción económica al no poder obtener rentas de mercado deseadas por ubicarse nuestro inmueble aledaño a instalaciones de Essal para su Planta Elevadora de Aguas Servidas y el olor que emana vuelve menos atractivo obtener rentas deseadas.

5.- Además y muy importante, para constituir una garantía hipotecaria ante Instituciones financieras nunca nos han aceptado como tal el inmueble de Santa Rosa N°190, ahora que pensábamos renegociar nuestros pasivos bancarios entregando una garantía válida y suficiente para el banco y al calificarse como Inmuebles de Conservación Histórica nos seguirá siendo imposible que la banca me acepte el inmueble como garantía hipotecaria.

POR LO TANTO

Dentro del plazo legal venimos en presentar OPOSICIÓN y no aceptación a la calificación o aplicación de Inmuebles de Conservación Histórica considerado en el nuevo proyecto de Plano Regulador de la ciudad de Puerto Varas del inmueble "Casa Megaudit" de mi representada ubicado en calle Santa Rosa N° 190 de la ciudad de Puerto Varas.

ES GRACIA

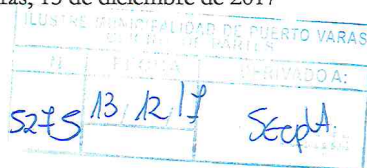
PATRICIO ALBERTO INOSTROZ MANSILA
GERENTE GENERAL
INOSTROZA & RIOS INVERSIONES LTDA.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Inmueble	OBS
Casa Wetzel Vivienda San Pedro W. Martínez 229 esq. San Pedro	Nº 5275 de 13/12/2017 y Nº 356 18.01.2018, se indica que solicitud ya fue acogida en proceso anterior

Puerto Varas, 13 de diciembre de 2017

Señor
Ramón Bahamonde Cea
Alcalde I. Municipalidad Puerto Varas
PRESENTE



REF: Solicitud de declaración de Monumento Histórico inmueble ubicado en
calle Walker Martínez 229 esquina San Pedro, Puerto Varas.

Estimado Sr. Alcalde:

Junto con saludarle respetuosamente, vengo en expresar mis observaciones referentes a la propuesta, que, con ocasión de la aprobación del Plan Regulador de la ciudad de Puerto Varas, proyecta declarar como “Inmueble de Conservación Histórica”, el inmueble del cual soy propietaria, y que se ubica en calle Walker Martínez 229 esquina San Pedro, cuyo rol de avalúo es 37-1 de la ciudad y comuna de Puerto Varas.

Como propietaria del referido inmueble, **vengo en oponerme expresamente a la solicitud de declaración Inmueble de Conservación Histórica**, de acuerdo a los argumentos que a continuación paso a exponer:

1. Que el inmueble fue adquirido por don Augusto Schwabe Mínte mediante compraventa a la Sra. Isabel Velmer, viuda del señor Droppelman, el que comprendía un terreno cuya dimensión era de 25 metros de largo por 25 metros de ancho, según inscripción que rola a fojas 272 vuelta del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 1905.
2. En el año 1936 se construye la actual edificación con destino habitacional.
3. Don Augusto Schwabe Mínte vendió la propiedad a su hijo Augusto Schwabe Goecke, según inscripción de fojas 355 vuelta número 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 1947.
4. Finalmente, en el año 1992, adquirí el inmueble por compraventa a don Augusto Schwabe Goecke, como consta del dominio vigente de la propiedad inscrita a fojas 227 Número 380 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 1992.
5. Mi propiedad cuenta con dos permisos de construcción:
 - i) Permiso de construcción Nº 020 del 29-04-1981 y recepción Nº 110 del 29-07-2008, cuyas características son: construcción de hormigón armado conformado por un piso zócalo y tres niveles, bodega en piso zócalo, *destino comercial en primer nivel y alojamiento de turistas en segundo y tercer nivel.*

- ii) Permiso de construcción N° 82 del 13-04-2015 y recepción N° 82 del 13-04-2015, construcción de madera en tres niveles, que se acogió a regularización de vivienda antigua construida con anterioridad al 31-07-1959 *siendo destino comercial en primer nivel y alojamiento de turistas en segundo y tercer nivel.*
- 6. Conforme a lo señalado en el punto anterior, lo edificado comprende dos sectores diferenciados en estructuras de diverso material: un sector antiguo estructurado en madera, y un sector más reciente estructurado en hormigón armado; ambos sectores funcionan como una sola unidad, con un mismo rol de avalúo fiscal.
- 7. La construcción de madera fue edificada en el año 1936, y ella no representa ningún tipo de construcción o estilo arquitectónico en particular, ni mucho menos recoge alguna influencia del Jugendstil en las fachadas y articulación volumétrica, que pudiera determinar un valor arquitectónico o histórico particular, como refiere la ficha de valoración. Lo anterior, fundado en las siguientes consideraciones:
 - i) Hago presente, que la construcción del inmueble NO fue realizada conforme a algún ningún tipo de norma de edificación existente, o algún estilo arquitectónico particular de la época, sino, todo lo contrario, su construcción obedeció más bien a la costumbre de los maestros carpinteros de la época, quienes no seguían modelos arquitectónicos de ninguna especie, sino que solo se ceñían a los requerimientos y necesidades particulares de la construcción impuestas por quien mandaba a edificar.
 - ii) En razón de lo anterior, la intervención de maestros carpinteros en la construcción de este inmueble, no fue dirigida por arquitecto alguno, que pudiera haber plasmado alguna influencia histórica o estilo arquitectónico especial en su edificación.
 - iii) De esta manera, NO se utilizó planos, solo se construyó conforme a croquis que se iban modificando en la medida del avance de la construcción y la necesidad de su propietario.
 - iv) El objetivo perseguido en la edificación del inmueble, fue que sirviera para su fin habitacional, en un primer momento, sin importar las dimensiones o estilos de ninguna especie. Lo relevante fue conseguir que la construcción cumpliera con el fin requerido y lo solicitado por el propietario, independientemente de su resultado estético.
 - v) A mayor abundamiento, los materiales de construcción empleados, fueron aquellos que se encontraba disponible en la época, básicamente madera.

8. En este orden de ideas, y conforme a las consideraciones anteriores, atribuirle un estilo arquitectónico Jugendstil tal como lo hace el estudio de Patrimonio del año 2015 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, en su página 34, individualizado con el numeral 56, estudio base para determinar si es o no procedente su declaración de monumento patrimonial, es una conclusión errónea, que no se condice con la realidad y carente de todo fundamento, ya que las características del estilo arquitectónico Jugendstil, son completamente diferentes a las del inmueble en comento.

56 VIVIENDA SAN PEDRO	WALKER MARTINEZ 229 ESQ. SAN PEDRO
Fotografía 	Descripción Edificio de esquina en estructura de madera y revestimiento en fachadas en tejuela de madera. En dos niveles, mantiene comercio en el primer nivel y vivienda en el segundo, desde donde se levantan mansardas de manera rítmica por ambas fachadas. Su arquitectura es propia de la zona con influencias del estilo Jugendstil. Foto: Catastro MOP.

a. En lo referente a las influencias del estilo Jugendstil:

La traducción literal de Jugendstil sería: “Estilo joven o de la juventud”, concebida como una variante del Art Nouveau que surgió en Alemania durante la última década del siglo XIX. El término provenía del título de la revista Jugend, la cual, fundada por Georg Hirth en Munich en 1896, quien desempeñó un papel importante en la popularización del nuevo estilo.

La generación de creadores del Jugendstil fue considerada una reacción a la asombrosa industrialización iniciada en Inglaterra, la cual provocó en el mercado una intensa producción en serie que echaba a un lado el trabajo artesanal. En efecto, la máquina sustituía a las creaciones únicas que salían de las manos del artesano.

Es un estilo arquitectónico y decorativo que utilizó diversos tipos de materiales como piedra, ladrillo, cerámica, destacando principalmente, el vidrio y el hierro, tanto en ventanas, vigas, columnas, puertas, balcones, y estructuras metálicas en general.

El estilo de sus construcciones se caracteriza por tener vitrales, columnas de fierro y vidrio, terrazas con barandas de fierro, etc. Siempre privilegiando fachadas simples y curvilíneas.

Estilo arquitectónico que no solo se observa en el exterior de la edificación, sino que también en el interior, con el uso del fierro y formas onduladas, en escaleras y terminaciones.

Entre sus principales características destacan el uso de líneas largas, sinuosas y orgánicas. Líneas asimétricas y ondulantes que toman la forma de flores, capullos y otros elementos de la naturaleza. Siempre relacionado con la figura femenina, justamente por sus formas sinuosas. Y un absoluto rechazo de los esquemas simétricos en favor de lo ondulado.

b. Conclusiones referentes al estilo que se invoca para justificar la valoración histórica y arquitectónica del inmueble.

Conforme a lo anterior, resulta imposible encuadrar el estilo de construcción de mi inmueble a la supuesta influencia del Jugendstil, toda vez que, del solo examen visual, es posible advertir, incluso por un observador inexperto, que la fachada del edificio, no tiene las características propias de este etilo, y mucho menos, su interior.

Mientras el Jugendstil se caracteriza por LÍNEAS ASIMÉTRICAS, SINUOSAS Y ONDULANTES que toman elementos de la naturaleza para su inspiración, mi inmueble destaca por lo SIMETRICO, RECTO Y RIGIDEZ de su construcción.

Recordemos que un elemento esencial de este estilo, es el ABSOLUTO RECHAZO DE LOS ESQUEMAS SIMÉTRICOS EN FAVOR DE LO ONDULADO. Precisamente todo lo contrario al estilo de mi inmueble.

9. Por otro lado, la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, en su Título III, artículo 9 define los Monumentos Históricos como aquellos *“lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo.”*
10. Y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto Supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y define que debe entenderse por ***“Inmueble de conservación histórica”***, 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.”*

11. En concreto, de las disposiciones anteriores, es posible inferir que, el inmueble en comento **NO reúne las características arquitectónicas, históricas o de valor cultural** suficientes para ser declarado como ***“Inmueble de conservación histórica”***, ya que:

i) El valor arquitectónico e histórico que se le asigna NO resulta efectivo, puesto que, de todos los argumentos expuestos, no hay forma de estimar que el inmueble sea *“un ejemplo de la influencia Jugendstil en la zona”*. Por el contrario, de lo expuesto en el punto N°8, esta construcción dista mucho de lo que se conoce de dicho estilo que se le pretende adjudicar. Y, que si bien, siendo de cierta antigüedad, no representa un estilo determinado o elementos patrimoniales originales únicos o exclusivos. La calidad estética y arquitectónica es similar a un gran número de construcciones de la época efectuadas de forma artesanal que aún existen y, por tanto, no es posible declararlo como inmueble de conservación histórica, puesto que no corresponde su valoración como patrimonio arquitectónico o histórico.

ii) Su valor económico y social no se condice con la realidad, ya que no existen hechos ni económicos, ni sociales de relevancia que se puedan argumentar a favor del inmueble. Todo lo contrario, mi inmueble, no tiene mayor significación social, que permita inferir que su existencia, o modificación de su estructura puedan afectar el interés social o público, y que sea necesario resguardar.

12. En definitiva, declarar el inmueble de mi propiedad como Inmueble de conservación histórica, produciría un gran perjuicio, especialmente en lo referido al libre ejercicio de los atributos del dominio, que se verían limitados producto de la afectación del inmueble de mi propiedad.

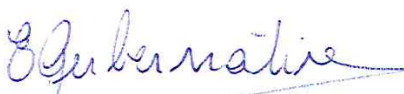
13. El inmueble referido actualmente es un edificio comercial, y hay que considerar esta actividad que da trabajo a numerosas personas que laboran diariamente. Los arrendatarios ubicados en la planta baja, locatarios, emprendedores y comerciantes de esta comuna, quienes necesitan modificar los locales según su rubro y también es necesario reparar y modificar habitaciones constantemente. En el caso de ser declarado inmueble de conservación histórica, cualquier modificación debe ser debidamente autorizada por la autoridad competente, lo que conlleva trámites y burocracia, entorpeciendo el desarrollo comercial del edificio, los ingresos de la propietaria y familia, posterior abandono y deterioro de la construcción, ya que existen exigencias sin aportes económicos, y que no pueden ser solventadas, por el propietario.

14. Para finalizar, aun cuando pueda proponerse un inmueble para ser declarado como Inmueble de Conservación Histórica, por parte de las autoridades o terceros ajenos a su propietario, éstas no pueden ser consideradas como vinculantes y debe considerarse necesariamente la opinión de su legítimo dueño.

15. Por todo lo anteriormente expuesto, y como propietaria del inmueble, vengo en oponerme expresamente a la propuesta de declaración de Inmueble de Conservación Histórica mi propiedad ubicada en calle Walker Martínez 229 esquina calle San Pedro, rol de avalúo 37-1, justificando esta negativa, principalmente por el daño económico y comercial que la afectación de mi inmueble, limitando ejercicio de las facultades del dominio, produciría en mi patrimonio.

Documentos adjuntos:

- Set de fotografías que muestran el estilo arquitectónico Jugendstil


Ellen Gubernatis Schwabe
Rut 7.402.054-2
Propietaria

C.C. : Sr. Ignacio Chávez Rosas
Jefe SECPLA I. Municipalidad Puerto Varas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

12/12/2017

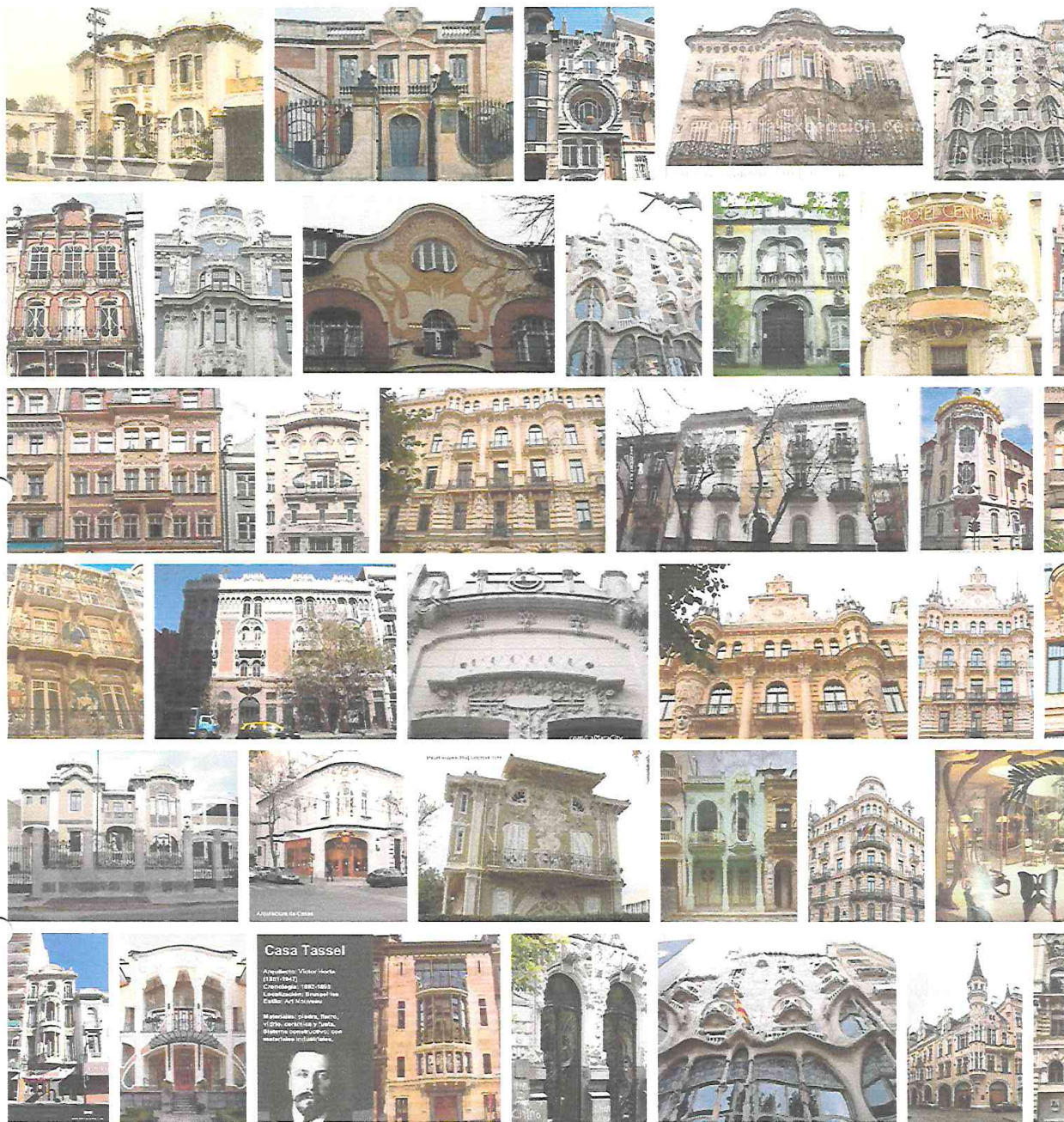
casa estilo jugendstil - Buscar con Google



casa estilo jugendstil



Todos Imágenes Videos Noticias Maps Más Preferencias Herramientas Ver imágenes guardadas SafeSearch



<https://www.google.cl/search?biw=1242&bih=602&tbn=isch&sa=1&ei=E0YwWs6uLYahwQSH6KmgAw&q=casa+estilo+jugendstil+&oq=casa+estilo+ju...> 1/5

7/12/2017

8 mejores imágenes de 1890-1910 jugenstil en Pinterest | Noticias, Alemania y Arcos



Regístrate

Iniciar sesión

1890-1910 jugenstil

8 Pines 12 Seguidores

Ondanks de opvallende regionale verschillen zijn er enkele kenmerken die deze stromingen verenigen: een optimistisch wereldbeeld en geloof in de toekomst, een voorliefde voor het gebruik van nieuwe, moderne technieken (in de architectuur bijvoorbeeld grote glasoppervlakken), een afkeer van symmetrie en een voorkeur voor ornamentiek, waarbij bloem- en vogelmotieven domineren.

Noticias Alemania Arcos Arquitectura Arquitectura clásica Balcones Beautiful



Alemania Lindos Puertas Antig

Paderborn, Alemania. Jugendstil

Ver más
por tankredschmitt



Barca De La Rue Vivit Mod

art nouveau, Maison d'Hector Guimard by Hector Guimard (189...

Ver más
por dalbera



Edificio Balcones Arquitectura

lo que buscaba para los sueños de sofía

Ver más
por EOS_3



Fachadas Impresionante Arqui

Villa Ruggeri (Villino Ruggeri) Arquitectura asombrosa_Fu

Ver más



Arquitecto De Los Sueños Escame

La casa de Batlló es un edificio ubicado en el Paseo de Gracia...

Ver más



Art Nouveau

Clubgebouw "De Maas" Michiel Brinkman & Barend Hooijkaas 19...

Ver más



Pelnes Bajes Art Nouveaus Hol

Dit gebouw in het centrum v Groningen aan de Ubbo...

Ver más

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Inmueble	OBS
Edificio Club Alemán. San José 415 esq. San Francisco	Nº 5314 de fecha 15/12/2017

Puerto Varas, 15 de diciembre de 2017.

Señor
Ramón Bahamonde Cea
Alcalde Ilustre Municipalidad de Puerto Varas
Presente

De nuestra consideración:

Hemos tomado conocimiento, de manera informal, de que se estaría considerando la declaración del edificio del Club Alemán ubicado en Calles San Francisco con San José de esta ciudad como "edificio patrimonial".

Como presidente del Directorio del Club, y en representación del mismo, hago presente que nuestra institución no se encuentra cómoda con lo anterior, por entender que esto perjudicaría directamente nuestros intereses, ello pensando particularmente en que existe un proyecto de ampliación que ya está en marcha y que cuenta con su respectivo permiso de construcción aprobado y pagado. Por tal razón solicitamos a Ud. su colaboración ante las instancias pertinentes a fin de evitar que lo anterior se concrete.-

De igual manera estimamos que el edificio no tiene ni la antigüedad ni características arquitectónicas especiales que le permitan ser considerado dentro de esta categoría.

Agradeciéndole desde ya su gestión

Lo saluda atentamente

FRANCISCO M. SCHRODER CAVADA
PRESIDENTE CLUB ALEMÁN

Club Alemán
Puerto Varas

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS OFICINA DE PARTES		
Nº	FECHA	DERIVADO A:
5314	15/12/17	Alcaldes Secpla

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Inmueble	OBS
Casa Boegel – Imperial 302	Nº 260 15/01/2018

Puerto Varas, 12 de enero 2018

Señor
Ramón Bahamonde Cea
Alcalde
Ilustre Municipalidad de Puerto Varas
Presente

0260 15/01/18 Alcalde

MAT.: Argumentos de oposición a la aplicación de Inmueble de Conservación Histórica a la denominada Casa BOEGEL, ubicada en calle Imperial N° 302, Comuna de Puerto Varas.

Junto con saludarlo, por la presente me permito escribirle para contarle la difícil situación en la que me encuentro y los tormentos que me ha generado lo señalado en una carta de fecha 7 de diciembre de 2017, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, en la que me informan que mi casa ubicada en Imperial 302 ha sido nominada para ser declarada como **Inmueble de Conservación Histórica**. Mi nombre es Sofía Boegel Felmer, acabo de cumplir 90 años y llevo toda mi vida viviendo en ésta hermosa ciudad, dedicando casi 55 años a enseñar a los niños de esta Comuna. Sin embargo, hoy vivo en la encrucijada de no saber si podré seguir habitando en la casa en la que he vivido los últimos 83 años y que todos los fines de semanas recibo a mis nietos.

Esto porque hoy, mi hogar presenta múltiples problemas derivados del paso del tiempo, *goteras, filtración del viento, termitas en maderas y muebles entre otros, son las dificultades que* poco a poco hemos tratado de ir solucionando con la ayuda de mis hijos, complicaciones que hemos ido reparando para poder mejorar mi calidad de vida. Sin embargo, todos estos cambios y reparaciones podrían complicarse bastante si es que a mi casa la declaran como inmueble de conservación histórica, esto porque en la práctica, cada cambio, modificación o reparación que quiera o deba imperiosamente realizar, deberá contar con permisos especiales y burocracia de trámites que conllevan tiempo y desgaste que hoy a mi avanzada edad no es algo del que pueda disponer libremente.-

En ese sentido, le puedo señalar que como Profesora de ésta hermosa ciudad, reconozco la importancia de conservar nuestro pasado y raíces, de hecho es algo que siempre he tratado de inculcar a mis hijos, nietos y ahora incluso a mis 6 bisnietos, por lo mismo, les pido por favor puedan reconsiderar la decisión de declarar a mi casa como inmueble de conservación histórica y de ésta forma me permitan seguir disfrutando de la tranquilidad de mi hogar, junto a mi familia y seres queridos, haciendo libremente los arreglos, que son esenciales para mí, *como por ejemplo* hacer cambios que faciliten mi movilidad o temas más urgentes como son cambiar ventanas y otros que me permitan afrontar de mejor forma el viento y lluvias que nos azotan regularmente en varias épocas del año.-

En definitiva, les pido que tengan en cuenta que tanto mi difunto esposo como yo, hemos dedicado más de 65 años a la comunidad, enseñando, aportando y apoyando a engrandecer nuestra ciudad, y hoy lo único que deseo, es poder vivir mis últimos años tranquila, abrigada y resguardada en la casa que vio crecer a mis hijos y nietos; para lo cual, sí o sí, necesito tener la libertad de poder hacer cambios y reparaciones, los cuales, sin duda se complicarían con la declaración ya indicada, tema que comprenderán, a éstas alturas me afecta bastante puesto que sólo anhelo tranquilidad luego de una vida de sacrificio y servicio a mi querida ciudad de Puerto Varas.

Pude averiguar que entre los antecedentes que permitirían calificar a mi casa como inmueble Histórico, está una *Ficha de Valoración*, la cual me llama profundamente la atención, por lo poco prolija de la misma, toda vez de que en función de ella se le asigna un puntaje y para dicha evaluación NO visitaron la casa, ni menos conversaron o se comunicaron conmigo.

A continuación, en función de los problemas antes mencionados les corrijo el puntaje que creo, se le debería haber sido asignado en el punto 5 de la Ficha de Valoración;

2. Valor Arquitectónico

En la letra A, aun cuando encuentro bonita mi casa, sinceramente no creo sea un mayor aporte al tradicional estilo de casa colonial, de hecho, hay muchísimas otras que al respecto sí representan un estilo alemán tradicional.

En la letra B, en concordancia con el punto A -antes mencionado- al no tener un estilo colonial típico, es más bien una casa de líneas simples, prácticas y muy repetido en otros inmuebles.

Respecto a la letra C, podrán haber tantas opiniones cómo estilos, pero nuevamente mi opinión es que hay muchas otras casas que sí representan una arquitectura propia de las raíces de nuestros antepasados.

4. Valor Económico y Social

Al respecto, como lo mencionara anteriormente, encuentro absolutamente irresponsable la valoración dado que:

Letra A, menciona que el estado de conservación es bueno, en circunstancias que tiene serios problemas de (sólo por mencionar algunos): termitas en las fundaciones y estructura, goteras por cubierta deteriorada, ventanas que requieren urgente reemplazo, problemas de aislación y necesidad de mantención exterior de pintura.

Letra B, Escasamente logramos mantener el entorno, con un jardinero una vez por mes ya que son escasos, caros y sólo vivo de una exigua jubilación.

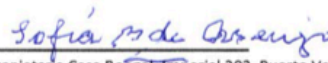
POR LO TANTO,

Atendido los argumentos antes descritos, sobre todo en lo que dice relación a mi avanzada edad y a los muchos cambios y arreglos esenciales para mi buen vivir que debo ir haciendo en el tiempo en mi hogar; es que encontrándome dentro del plazo legal vengo en presentar mi OPOSICION y NO ACEPTACION a la calificación y/o aplicación de Inmueble de Conservación Histórica al inmueble denominado "*Casa Boegel*" de mi propiedad y que se encuentra ubicado en calle Imperial número 302, de la Comuna de Puerto VARAS, todo en el marco del nuevo proyecto de Plano Regulador de la ciudad de Puerto Varas. Le solicito favor

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

TODO su apoyo a una Puerto Varina que ha dedicado su vida a la Comuna y que hoy quiere vivir sus últimos años sin problemas, ni sobresaltos, MUCHAS GRACIAS.-

Sin otro particular, agradeciendo desde ya, su tiempo, disposición y colaboración para atender y considerar lo antes expuesto, lo saluda atentamente a Usted;


Propietaria Casa Boegel, Imperial 302, Puerto Varas
SOFIA BOEGEL FELMER

CI 2.513.314-5

Inmueble	OBS
Casa Otto Raddatz	Nº 64 06/01/2018

✓ Puerto Varas, 5 de enero de 2018

0064 01 01/18 Scopla.

Sr.

Ramón Bahamondes

Alcalde de Puerto Varas

Presente

cc **Andrés Saldivia**, asesor urbanista de la municipalidad de Puerto Varas

Estimado Alcalde,

En relación con carta fechada el 07.12.2017 en que el municipio manifiesta su interés por declarar la casa situada en Aconcagua 920 como inmueble de conservación histórica, siendo que la propiedad no está en un barrio patrimonial, tenemos a bien manifestar lo siguiente:

- La casa está hoy en manos de privados quienes han, con mucho esfuerzo familiar, reparado la propiedad para conservar su exterior según los lineamientos originales de la construcción. No obstante, en su interior, ha sido sometida a cambios estructurales importantes que son totalmente necesarios para su correcta habitabilidad considerando los estándares actuales y que se apartan de su diseño original.
- Del proyecto original de la casa queda poco. La propiedad hoy tiene ventanas termopanel y terminaciones de plástico, techumbre con planchas de zinc pintado en caliente y maderas de pino impregnado, debido a que el alerce casi no se comercializa. Hemos tenido que reconstruir fundaciones y cercos, demoler baños y diseñar un área nueva como garaje, que era inexistente. Hoy no se concibe tener una casa sin espacio para automóviles.
- La ubicación y buen estado actual de la vivienda la transforman en una propiedad llamativa, pero ello ha sido posible en la medida que hemos trabajado una mayor funcionalidad. De ser etiquetada como inmueble de patrimonio histórico, veremos muy probablemente que la casa llegará a transformarse en un "elefante blanco" por las restricciones que ello implica.
- La propiedad no se encuentra en una zona considerada barrio patrimonial. La casa quedó aplastada por el hotel contiguo, construcción que fue autorizada por el municipio en su momento y que claramente rompió el estilo arquitectónico de la primera línea que da al lago Llanquihue en esa área.
- La casa es de data sustancialmente más reciente que la mayoría de las propiedades consideradas patrimoniales en toda la ribera del lago Llanquihue, varias de ellas en mal estado.
- El deterioro de identidad y estilo en ciudades como Pucón, San Martín de los Andes o San Carlos de Bariloche no viene dado por la pérdida de construcciones tradicionales, sino por la permisividad y mal gusto de autorizar construcciones nuevas y desproporcionadas.
- La vivienda se encuentra expuesta a lluvias y vientos que causan un constante deterioro de techos, maderas y pintura, lo que genera elevados gastos de mantención. Solo la motivación de mantener la tradición de nuestros abuelos nos ha llevado a realizar inversiones no rentables en reparaciones.

- h) Como familia, hemos hecho un aporte claro a preservar la casa por tradición familiar y a la identidad de la ciudad. Debemos tener flexibilidad para adecuarla y mantenerla en forma eficaz y fluida cada vez que sea necesario. Que el municipio imponga restricciones a la propiedad solo reducirá nuestro interés por preservarla como está.
- i) En la ciudad hay casas de mayor valor arquitectónico, que claramente necesitan un apoyo importante del Estado por su enorme deterioro si se trata de preservar la identidad patrimonial de Puerto Varas. Son esas casas a las que hay que poner atención y no las que hoy aún es posible que privados puedan repararlas y mantenerlas siguiendo la línea original solo en su exterior.
- j) Esta propuesta nos causa gran intranquilidad ya que la visualizamos como una suerte de expropiación a un inmueble que es privado. No vemos beneficio alguno para la comunidad ni para la familia en la propuesta de declarar la propiedad como "inmueble de conservación histórica". En la práctica, hemos trabajado para evitar su deterioro sin que el Estado haya hecho aporte ninguno.
- k) Reiteramos que necesitamos un marco flexible para poder mantener la casa de la mejor forma posible y desde esa perspectiva vemos que lo planteado no va en la dirección que la propiedad necesita para garantizar su actual estado de conservación.

Atentamente



Silvia Strodthoff Raddatz
Administradora y
nuda propietaria

En representación de

Silvia Raddatz Breiding
Guillermo Strodthoff Raddatz
Pablo Strodthoff Raddatz
Irene Strodthoff Raddatz