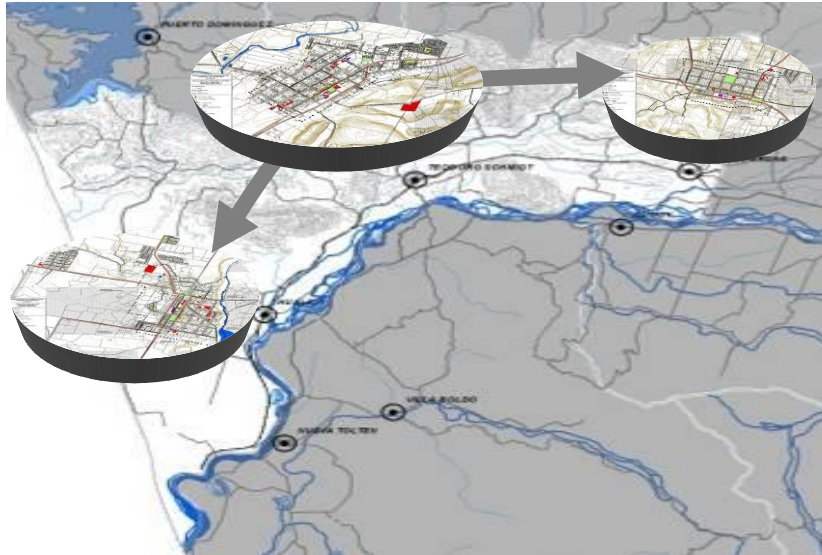


# ESTUDIO “ANÁLISIS EAE PLAN REGULADOR COMUNAL TEODORO SCHMDT” ID 660-9-B216



## ETAPA 4 (ii) PROYECTO

# ESTUDIO DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Abril 2022



## TABLA DE CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ANÁLISIS DE CARACTERIZACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTEXTO HISTÓRICO - ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>3</b>
2.1. SÍNTESIS HISTÓRICA.....	3
2.1.1. <i>Antecedentes Históricos del Asentamiento Regional</i> .....	3
2.1.2. <i>Fundación y denominación de la comuna de Teodoro Schmidt</i> .....	4
2.1.3. <i>Período Prehispánico</i> .....	5
2.1.4. <i>Período Colonial</i> .....	5
2.1.5. <i>Período Republicano</i> .....	5
2.2. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS .....	7
2.2.1. <i>Conjuntos Ferroviarios</i> .....	7
2.2.2. <i>Arquitectura Vernácula</i> .....	10
<b>3. VALORACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL .....</b>	<b>12</b>
3.1. ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL .....	12
3.2. INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL.....	13
3.3. DECLARATORIA DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA .....	23
<b>4. ANEXO FICHAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA SELECCIONADOS .....</b>	<b>24</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Recinto estación de Teodoro Schmidt y Hualpín.....	4
Figura 1. Estaciones de Ferrocarril .....	8
Figura 2. Bodegas de Almacenaje .....	9
Figura 3. Vivienda Jefe de Estación.....	9
Figura 4. Arquitectura Vernácula, Tipo 1 .....	10
Figura 5. Arquitectura Vernácula, Tipo 2.....	11
Figura 6. Arquitectura Vernácula, Tipo 3.....	12
Figura 7. Sector Trama Damero en Hualpín, Teodoro Schmidt y Barros Arana .....	13

## INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Recursos de Valor Cultural –consecuente con lo señalado en el Art. 2.1.18 de la OGUC- complementa los estudios para la formulación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Teodoro Schmidt y trata en particular sobre el Patrimonio Construido de las localidades de Teodoro Schmidt, Hualpín y Barros Arana. El objetivo es fundar los antecedentes para una regulación normativa que aporte a mantener una configuración espacial y funcional en armonía entre las edificaciones históricas, ligadas al primer poblamiento de las ciudades, con el contexto urbano actual y futuras expansiones.

Cabe señalar que el contexto normativo en que se formula el estudio, sólo se estructura con la existencia de Límites Urbanos, en el caso de Hualpín y Barros Arana del año 1992 y Teodoro Schmidt de 1970, además de un estudio de Plan Regulador (2003), sin aprobación.

### 1. ANÁLISIS DE CARACTERIZACIÓN

En la determinación de los aspectos esenciales que permitan la caracterización del Patrimonio Construido, se identificaron inicialmente las razones o causas que aportaron en su localización, función, estilo, forma y dinamismo en el tiempo, a fin de rescatar aquellos elementos que le posicionan como un referente de la memoria colectiva y que en principio debiesen ser preservados, protegidos o puestos en valor, ante potenciales actuaciones futuras; en esencia se da respuesta normativa al siguiente concepto: *"para identificar lo que se puede cambiar, es necesario saber qué es lo que no debe cambiar"*.

De este modo, la presente propuesta de protección normativa del Patrimonio Construido para el PRC de Teodoro Schmidt se basa en la metodología aplicada para la evaluación y valoración del Patrimonio desarrollada por el MINVU, particularmente lo señalado en la Circular DDU 240. Metodológicamente los factores que se analizan, conforme a la antes mencionada circular, son: factor histórico; factor arquitectónico; factor urbano; factor económico; y factor social.

Esta misma verificación se realiza posteriormente en la valoración desagregada de los inmuebles de interés patrimonial, asignándole una valoración que permitirá diferenciar y calificar aquellos meritorios de proteger normativamente.

### 2. CONTEXTO HISTÓRICO - ARQUITECTÓNICO

#### 2.1. SÍNTESIS HISTÓRICA<sup>1</sup>

##### 2.1.1. Antecedentes Históricos del Asentamiento Regional

La Provincia de Cautín, perteneciente a la Región de la Araucanía y, hasta los años 70 del siglo XX, a la llamada *La Frontera*. Corresponde a una zona de colonización y ocupación tardía por la *chilenidad* y la cultura europea, por cuanto su incorporación a la soberanía del estado chileno se inicia a mediados del siglo XIX, en un momento de bonanza económica y

<sup>1</sup> Síntesis Histórica recogida del Estudio Plan Regulador Comunal de Teodoro Schmidt, UTZ, 2005.

que abre el país a los mercados mundiales, potenciándose cuando la economía salitrera crea condiciones de mercado favorables. Por tanto, se puede decir que la colonización de La Frontera pertenece a la fase de los ciclos especulativos de la economía chilena, a fines del siglo XIX y principios del XX. Después de un siglo de abierto este frente pionero, La Frontera es una región en crisis debido a que ha evolucionado de una zona de atracción a una región con altos índices de pobreza sometida a una fuerte emigración rural.

Esta región de colonización rural se vio estimulada por la incorporación de capitales y elementos colonizadores debido a las fuertes necesidades de productos agrarios de la zona salitrera del norte chileno, lo que concitó el interés de círculos políticos y económicos. El Estado asumió la tarea militar de la pacificación y del ordenamiento administrativo de los territorios. Además, asumió la instalación de una red caminera y ferroviaria para comunicar a la región y evacuar la producción agropecuaria. Dirigió también el proceso colonizador con personas nacionales y extranjeras, con lo cual se redujo a la población nativa a reservas y reducciones.

### 2.1.2. Fundación y denominación de la comuna de Teodoro Schmidt

Las fases de la evolución histórica de Teodoro Schmidt van desde el período Prehispánico, pasando por el poco documentado transcurrir colonial, hasta el devenir republicano de la pacificación y colonización con su quehacer productivo sobreexplotado de la riqueza forestal, el monocultivo cerealero y el descenso productivo de los suelos y donde las relaciones de las ciudades cabeceras de la comuna y pequeños pueblos con su entorno agrario y pueblos ciudades salpican un campo semi-despoblado con carácter de cultivo extensivo.

Los primeros poblados que dan origen a la comuna de Teodoro Schmidt se fundaron en la década de 1940, a medida que avanzaba la construcción del ferrocarril en el tramo Freire-Punta de Riel (1932 - 1952). Tales estaciones fueron Martínez de Rozas, **Barros Arana** (1946), **Teodoro Schmidt** (Huillío, 1948), **Treguaco** (hoy Hualpín, 1950) y Punta de Riel (Estación Ferroviaria frente a Toltén Viejo, 1952).

Figura 1. Recinto estación de Teodoro Schmidt y Hualpín



En la imagen a la izquierda se visualizan la bodega y estación de ferrocarriles de Teodoro Schmidt en el año 1985. Fuente: [https://issuu.com/colectivocajadecarton/docs/libro\\_huillio\\_2](https://issuu.com/colectivocajadecarton/docs/libro_huillio_2)

En la imagen a la derecha se observan también la bodega y estación de ferrocarriles en el año 1967. Fuente: [https://issuu.com/fotoshistoriahualpin/docs/revista\\_historia\\_de\\_hualpin](https://issuu.com/fotoshistoriahualpin/docs/revista_historia_de_hualpin)

Sin embargo, la comuna de Teodoro Schmidt como tal se crea el 12 de enero de 1981, otorgándole este nombre en homenaje al ingeniero chileno Teodoro Schmidt Quezada (1879-1939), quién trazó el tramo ferroviario de Freire a Punta de Riel. Este personaje fue hijo del ingeniero alemán fundador de Temuco, Teodoro Schmidt Meischel. El sector se denominaba *Huillío*, palabra mapuche que posee dos acepciones: *Huili* (Uñas) y *mo demeu* (con), es decir, “que tiene uñas”, y *Huili* (nombre vulgar de los alelies del campo o cebollín) y *hue* (lugar), es decir, “lugar donde abunda el cebollín”.

### 2.1.3. Período Prehispánico

El período prehispánico en la región de la Araucanía se caracterizó por una abundante densidad demográfica de población mapuche, que en la zona de la actual comuna de T. Schmidt se denominan Lafkenche o mapuche de la Costa. En la época precolombina estas poblaciones se dedicaban a labores de caza y pesca fundamentalmente, y presentaban un acentuado estilo nómade, organizados bajo una profunda organización comunitaria.

Sus caciques, por línea de traspaso del liderazgo fueron: Ancoi (hasta comienzos del siglo XVIII), su hijo Calquín (hasta mediados del siglo XVIII), le sucedió Calcomín, al cual le heredó Bartolo Quintulem Calcomin. Posteriormente, en el siglo XIX, el cacique principal fue Ñanculeo, sucediéndolo Catrileo, aunque cerca de la localidad costera de Puaucho el cacique principal fue Ancan.

### 2.1.4. Período Colonial

El borde costero de la Araucanía comienza a ser reconocido en tiempos de la conquista, por exploraciones marítimas y fluviales, por las campañas militares, con sus campeadas y malocas, así como por la acción misional de la orden Jesuita y Franciscana. En efecto, la geografía de la Araucanía del siglo XVIII definió a Teodoro Schmidt como atravesada por el camino de la costa, que partía en Concepción, pasaba por Arauco-Tucapel-Contul (Contulmo), cruzaba la cordillera de Nahuelbuta y llegaba a Purén. Desde este último lugar se enlazaba con la misión San Miguel de la Imperial para luego acceder a la de Toltén Bajo, cuya acción misional introdujo normas cristianas en la población nativa, muy numerosa en aquella época, lo cual incentivó el *mestizaje* al promocionar el casamiento monogámico de mujeres mapuches con españoles católicos.

### 2.1.5. Período Republicano

Desde mediados de la Colonia comenzaron las sucesivas expediciones del ejército español con el fin de lograr una consolidación interna del territorio nacional. Estas actuaciones, que continuaron hasta finales del siglo XIX, configuran la etapa de **Pacificación**. En el período final de la Pacificación de La Araucanía (1881-1884), en que lideraban los caciques Neculmán y Calquín, y tras sufrir la destrucción parcial de un malón del ejército chileno alrededor de 1881, los caciques de Huillío enviaron una carta a la comandancia en jefe del ejército para obviar el paso de los contingentes del ejército chileno por Huillío, pagándose para ello en animales y plata, y por ende, respetándose los dominios de Neculmán y Calquín. Se usaba como emblema de no beligerancia o ausencia de malones una bandera chilena. No siempre fue así, pues las relaciones de los indígenas de Huillío no fueron pacíficas con los mapuches de Boroa y los de la costa.

Posteriormente, la consolidación territorial se realizó mediante una estrategia de *Colonización*. Los primeros colonos que incursionan por la costa de la comuna son alemanes, que desde 1850 se habían radicado en Valdivia. También arriban colonos *franceses y españoles*, provenientes principalmente de las Islas Canarias, los cuales se radican en la ribera oriental del Lago Budi, lo que motivó la venta de sitios por parte de la empresa colonizadora, cuya Sociedad Agrícola originó la creación de Puerto Domínguez (llamado así en honor a Eleuterio Domínguez, uno de los grandes propietarios de Tierras en las riberas del Lago Budi). Lo anterior no sólo explica la presencia de la hacienda “El Budi” en el norte de T. Schmidt, sino que también de colonos como Belenger, Ziem, Izamat, Müller, Woisse, Lazará y otros. Este proceso fue paralelo a la radicación del pueblo mapuche en reducciones en el sector de Lago Budi, efectuada por el Estado chileno.

En términos productivos, la primera fase económica debió ser la de explotación maderera, sustentada en el bosque nativo, para luego radicarse en el cultivo cerealero y ganadería menor.

Sin lugar a dudas, el telégrafo y el ferrocarril fueron dos instrumentos claves para consolidar la pacificación y colonización de La Araucanía. En efecto, el ferrocarril longitudinal había llegado a Freire en 1898, faltando ramales como vías de penetración para defender las tierras de una insurrección indígena y evacuar la producción de los campos hacia el norte. Entre 1921 y 1924 se construyó el tramo desde Freire hacia Cunco, área productora de trigo. Entre 1928 y 1934 desde Loncoche, el ramal alimentador de maderas que proviene de Villarrica; y entre 1938 y fines de los años 40, el que debía partir de Freire y terminar en Toltén, que en esa época sólo llegaba al poblado de Barros Arana. Lo anterior, respondía al objetivo de contar con un centro de aprovisionamiento de productos del mar hasta los principales centros urbanos de Cautín, pasando por Teodoro Schmidt (Huillío). Así, el ramal de Freire a la costa adquiere una orientación Oeste - Este. Entonces, a medida que avanza la construcción del ferrocarril en el tramo Freire-Punta de Riel (este tramo se inició en 1932 y concluyó en 1952) van apareciendo estaciones y poblados anexos, con distancias de 16 a 17 kilómetros.

Los poblados surgidos al lado de la vía férrea fueron creciendo y dotándose de equipamiento urbano. Cabe destacar que el 27 de febrero de 1957 se inaugura la parroquia de Teodoro Schmidt, siendo su primer cura párroco el presbítero Germán Winkel.

Sin embargo, luego del auge triguero el uso del ferrocarril decayó en los años 70. Las razones fueron variadas, destacando la competencia de los Buses, el cambio a Ferrocarriles tipo Diesel, el ocaso de la actividad maderera y los bajos rendimientos trigueros. Con esto, la ausencia de centros urbanos dinámicos en la costa y precordillera, para otorgarle viabilidad a la interconexión, hicieron que este ramal perdiera rentabilidad ya en los años 80, a lo que se sumó la no concreción de la conexión con Argentina.

En este escenario, los pobladores del sector costero se organizaron en juntas vecinales, y para centralizar sus trámites legales, comerciales y civiles se gestionó la creación de la Comuna de Teodoro Schmidt (creada el 15 octubre de 1980 y su Municipalidad el 12 de enero de 1981). De esta forma, no era necesario dispersar trámites en municipios como Puerto Saavedra, Imperial, Toltén, Freire y Pitrufquén.



## 2.2. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

El desarrollo y configuración de los centros poblados organizados al costado de las estaciones de ferrocarriles, dieron paso a la construcción de viviendas, equipamiento e industrias que compusieron el escenario arquitectónico de Teodoro Schmidt. De este contexto, es posible visualizar y reconocer ciertas tipologías arquitectónicas que, si bien no responden a innovaciones o singularidades, forman parte de la construcción morfológica de la arquitectura del sur de Chile.

Algunas de estas tipologías son las siguientes:

### 2.2.1. Conjuntos Ferroviarios

La Estación de Ferrocarril, Galpón de Almacenaje y Vivienda del jefe de estación, componen el conjunto ferroviario que se repite en las tres localidades, actualmente urbanas, de la comuna de Teodoro Schmidt.

Si bien estos conjuntos ferroviarios tienen diseño estándar aplicado a lo largo de todo Chile, estos criterios se van adaptando a la geografía y clima del lugar. Es por esto que principalmente en el sur del país se encuentran inmuebles con volumetrías simples, cubiertas a cuatro aguas, aleros perimetrales para el resguardo de la lluvia, además de estar construidas y revestidas en madera.

En el caso específico de las estaciones de trenes de la comuna, éstas tienen la particularidad de ser construcciones más sencillas, edificadas en dos pisos, con cubierta a dos aguas acompañado de buhardillas, con un pequeño corredor en una de sus fachadas, resultado del retranqueo del volumen, que jerarquiza el acceso principal que actualmente se utiliza.

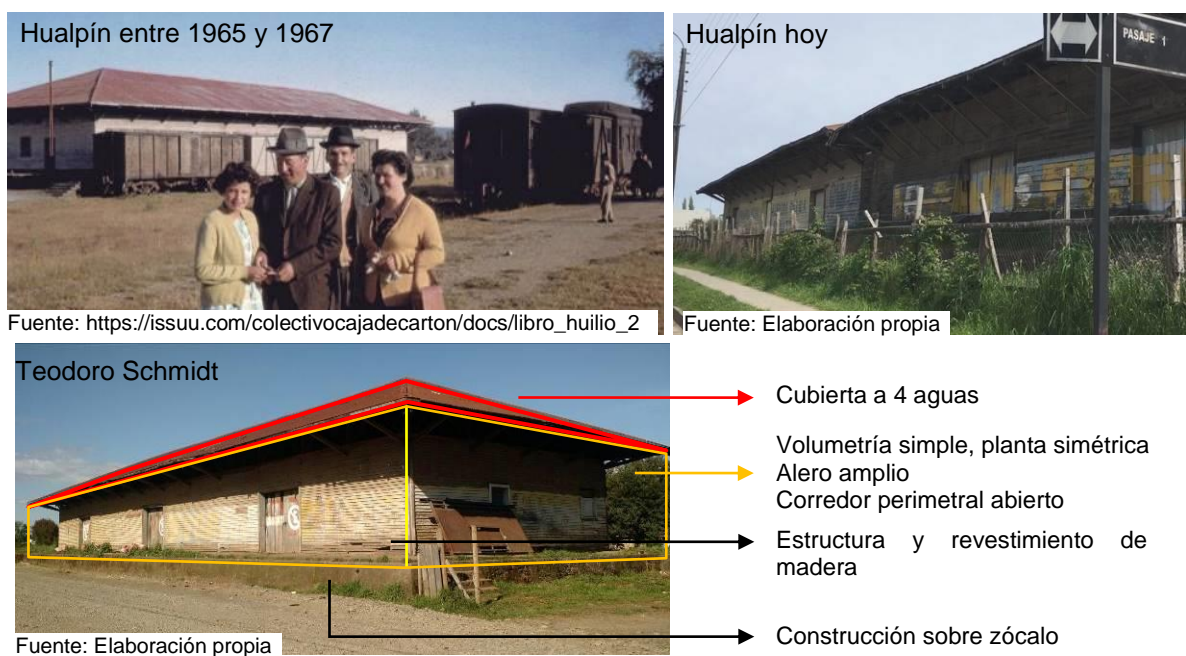
Cabe señalar que el acceso principal original de las estaciones se ubicaba en la fachada que conectaba con la línea del tren, resuelta con un largo corredor, acompañado de una cubierta en tímpano en uno de sus extremos, tal como se observa en la estación de trenes de Barros Arana, funcionando en nuestros días como Biblioteca Municipal.

Estas construcciones se diferencian del común de las estaciones de la región por no tener un gran zócalo como base y no estar inmediatamente al costado de la línea férrea.

**Figura 1. Estaciones de Ferrocarril**

Las bodegas de almacenaje se caracterizan por una volumetría simple y de proporción rectangular. Están contruidos sobre un zócalo de hormigón, dejando un corredor perimetral en toda su estructura, cubierta por un alero de cerchas a la vista, que marcan su techumbre a cuatro aguas. Las bodegas de Teodoro Schmidt, Barros Arana y Hualpín poseen idéntica morfología, sin embargo en el caso de Hualpín, se construyó un nuevo volumen con las mismas características que el original, resultando actualmente con una estructura más longitudinal que en la otras localidades, tal como se observa en las imágenes a continuación.



**Figura 2. Bodegas de Almacenaje**

Dentro del conjunto ferroviario, sólo las comunas de Teodoro Schmidt y Hualpín tuvieron una vivienda destinada al jefe de estación. Ambas construcciones presentan la misma configuración; planta de proporción cuadrada, cubierta irregular, predominio del lleno sobre el vacío, además de estar construida y revestida en madera.

**Figura 3. Vivienda Jefe de Estación**

### 2.2.2. Arquitectura Vernácula

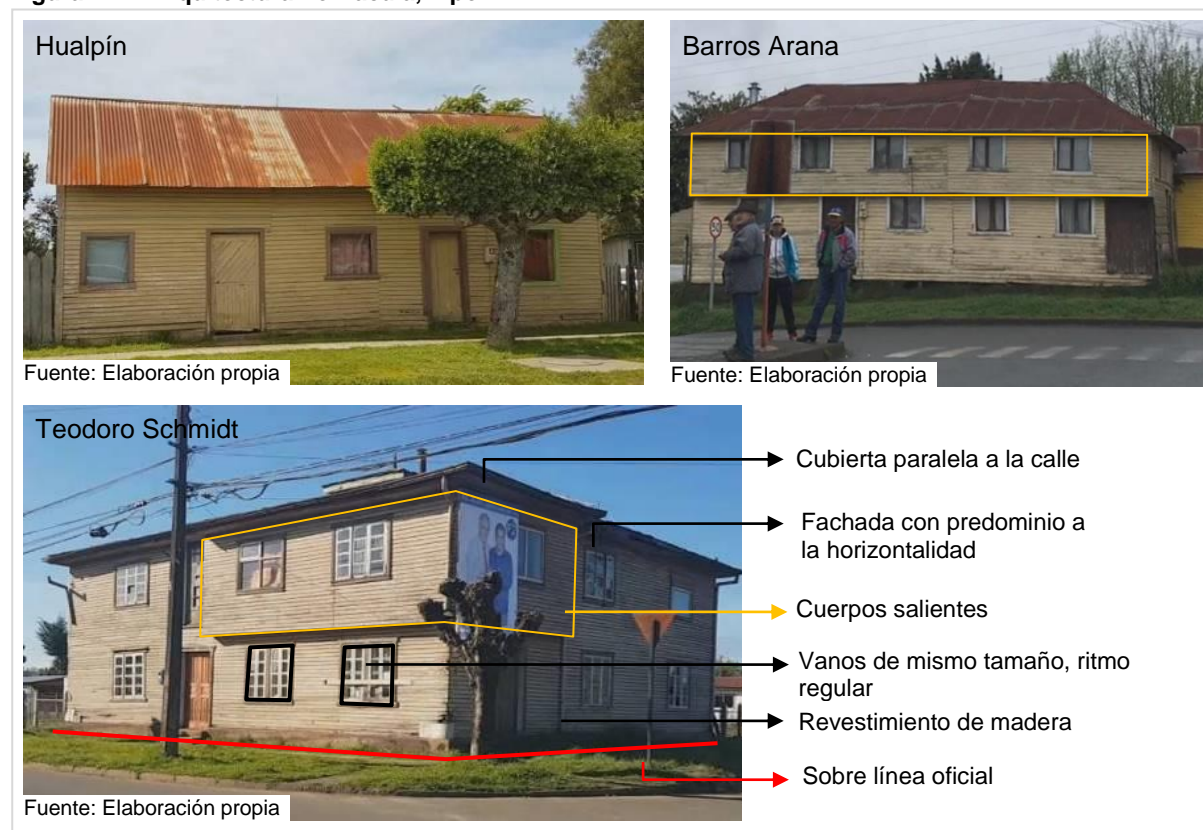
La arquitectura que configura los centros poblados de Teodoro Schmidt no responde a corrientes o movimientos de estilos establecidos, pese a que se reconocen ciertas reminiscencias del neoclásico, modernismo o chalet del sur de Chile, no forman parte íntegramente de estos estilos, más bien es identificable con una arquitectura vernácula determinada por las necesidades locales y no por parámetros estéticos.

La morfología que compone a los inmuebles de la comuna es simple, volumetrías regulares, fachadas sencillas con ornamentos funcionales y construidos con las técnicas y materiales presentes en la zona, donde a pesar de no seguir una forma de construir fija, se pueden identificar algunas tipologías que se repiten en todas las localidades de Teodoro Schmidt, éstas son las siguientes:

#### Tipo 1, Rectangular-dos pisos:

Esta tipología destaca por tener construcciones de volumetría sencilla, emplazadas sobre la línea oficial, cubierta a dos o cuatro a guas, ritmo regular de vanos y de estructura y revestimiento de madera. En los tres poblados urbanos se presentan inmuebles con estas características, variando en la altura (1, 2 pisos), inclinación de pendiente y composición de la fachada.

**Figura 4. Arquitectura Vernácula, Tipo 1**



**Tipo 2, cubierta a dos aguas con mansarda:**

La configuración de estos inmuebles sigue las mismas características que las estaciones de trenes de la comuna, pero de menor tamaño; construcción de proporción rectangular, con cubierta a dos aguas y mansarda, generalmente simétricas y con revestimiento de madera. Tal como se muestra en la imagen de Hualpín, este tipo de morfología estuvo presente desde los inicios de la consolidación de los poblados. Su arquitectura se asemeja a la existente en el sur de Chile.

**Figura 5. Arquitectura Vernácula, Tipo 2****Tipo 3:**

Al igual que las demás tipologías, estas viviendas se emplazan sobre la línea oficial y son construidas y revestidas en madera, salvo algunos casos que utilizan la tejuela como revestimiento. Su morfología destaca por ser construcciones pequeñas con volumetrías sencillas, compuestas por dos cuerpos; uno delantero para living-comedor-habitaciones y otro trasero para la cocina, además se caracterizan por tener una cubierta a dos aguas paralela a la calle, con aleros angostos y fachada simétrica.



**Figura 6. Arquitectura Vernácula, Tipo 3**

### 3. VALORACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Con el propósito de resguardar el patrimonio de las localidades de Teodoro Schmidt, Barros Arana y Hualpín, se realizó la revisión de potenciales edificaciones y zonas, relevantes en sus atributos urbanos, arquitectónicos, históricos, sociales y económicos, siendo su preservación, fundamental para la conservación de la configuración espacial de la comuna y el fortalecimiento de la memoria colectiva.

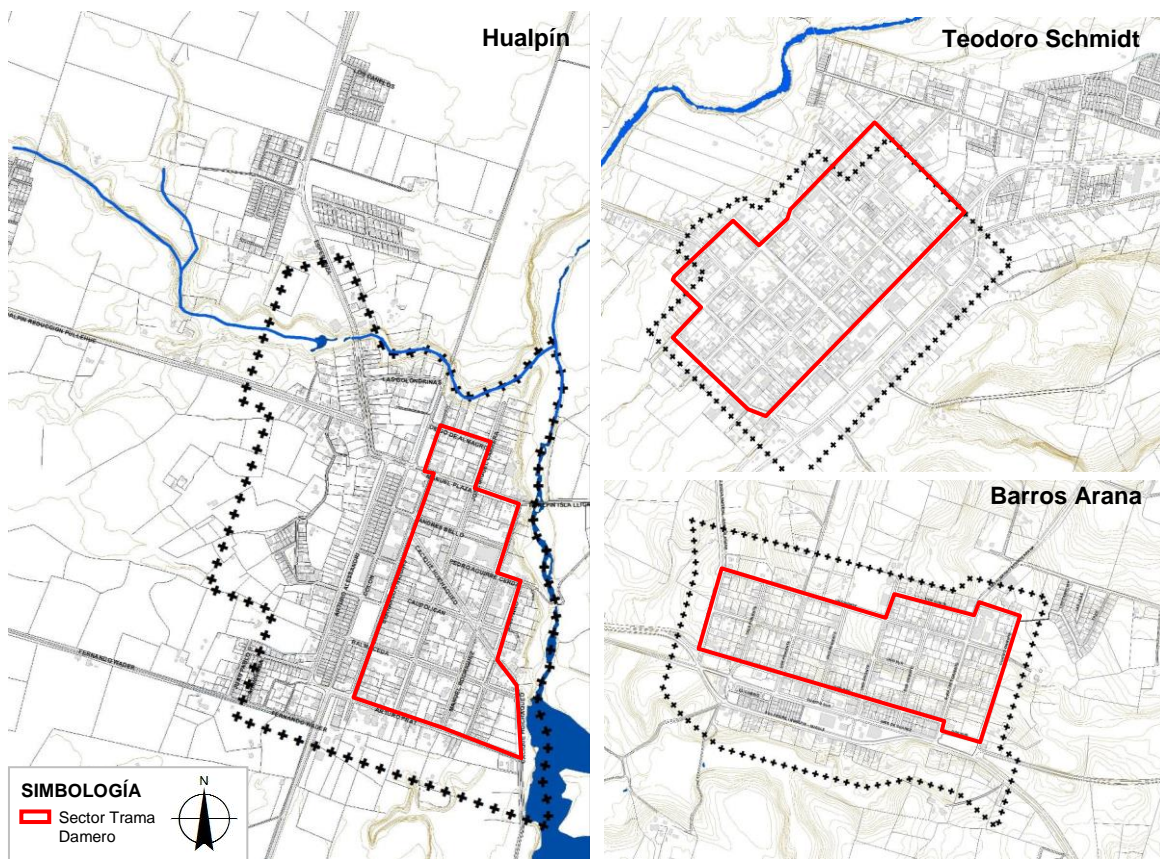
Para esto, se tomaron en consideración cuatro antecedentes: 1) la identificación de inmuebles sugeridas en el estudio “PRC de Teodoro Schmidt” (sin aprobación), realizado en el año 2003; 2) el “Inventario de Edificación Patrimonial” elaborado por la Dirección de Arquitectura del MOP en el año 2000; 3) las apreciaciones de la comunidad recogidas en los talleres de participación ciudadana; 4) y la investigación en terreno por parte de la consultora. Surgiendo de este análisis, los siguientes resultados:

#### 3.1. ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL

Respecto a las zonas de valor patrimonial, debido al alto nivel de intervención en los sectores fundacionales, no se logra identificar “zonas” meritorias de conservación como tal. Pese a ello, en las tres localidades, se distingue una configuración espacial homogénea, inserta dentro de la trama damero que inicia la expansión urbana de Teodoro Schmidt, Barros Arana y Hualpín (ver Figura 7), donde predominan amplios predios, con edificaciones de bajas alturas y de uso residencial-comercial. Configuración espacial que, en los talleres de participación ciudadana realizados en el marco del presente estudio, la comunidad demanda preservar, para evitar la pérdida de identidad y vida de barrio del casco antiguo.

A raíz de esta situación, para preservar la configuración espacial de estos sectores, se sugiere establecer normas urbanísticas que no alteren su configuración espacial. Es decir, mantener el carácter mixto (residencial-comercial), con alturas menores y divisiones prediales acorde a la realidad actual. Y, asimismo, se sugiere controlar posibles aperturas o ensanches en las áreas de la trama damero.

Figura 7. Sector Trama Damero en Hualpín, Teodoro Schmidt y Barros Arana



Fuente: Elaboración propia

### 3.2. INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL

Respecto a los inmuebles, fueron 42 los identificados como de interés patrimonial, los que fueron sometidos a evaluación, a través de la aplicación de la metodología propuesta para tales efectos, valorando los aspectos esenciales que permiten la caracterización del patrimonio, conforme a DDU 240 del MINVU en esta materia. La evaluación técnica corresponde a los siguientes criterios:

- **Factor Urbano:** está definido por atributos de imagen, conjunto y entorno y permite evaluar el patrimonio en función de las potencialidades o restricciones siguientes:
  - 1) **Imagen:** interés del elemento en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que su valor como obra aislada.
  - 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.













- **Factor Arquitectónico:** Permite jerarquizar a los elementos en función de sus principales características físicas, definidas por sus atributos de representatividad, singularidad y morfología, entendiendo que:
  - 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.
- **Factor Histórico:** se evalúa en función del reconocimiento oficial y público, ya que significa que se le atribuye importancia cultural e histórica, y se determina mediante tres atributos:
  - 1) **Relevancia:** vínculo del elemento con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
  - 2) **Protección legal:** considerando que si el elemento está protegido por la Ley de Monumentos Nacionales, opera por sobre la protección de la planificación territorial, por lo tanto se descarta como sujeto de protección.
  - 3) **Registrado por especialistas:** determinado por las publicaciones de especialistas de patrimonio (incluyendo a los historiadores) evaluando de mayor importancia los libros, por sobre las revistas, registros, catastros y seminarios.
- **Factor Económico:** Evaluación a partir del actual estado de conservación y posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos. Para ello se evalúa:
  - 1) **Estado de conservación del elemento**
  - 2) **Estado de conservación del entorno**
- **Factor Social:** función de interés para la comunidad por ser elemento con lo cual esta se identifica, (reconocimiento de la comunidad).






El factor social fue desarrollado en colaboración con la comunidad definiendo la relevancia de cada uno de los inmuebles propuestos, en cuanto a; si es imprescindible a rescatar, es importante para la ciudad o si es descartable. Según esta evaluación, más la revisión de los otros factores por el equipo de la consultora, quedan seleccionados como Inmueble de Conservación Histórica (ICH) sólo aquellos que obtuvieron puntaje mayor a 10.

Con el fin de transparentar el listado final de los inmuebles de conservación histórica, se presenta a continuación el registro completo de los inmuebles propuestos con interés patrimonial, con su respectiva valoración y selección.






## Catastro de inmuebles de interés patrimonial en la localidad de Teodoro Schmidt.

LOCALIDAD DE TEODORO SCHMIDT																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO			VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
EX BODEGA DE CARGA FFCC	PADRE ORTEGA		1	1	0	2	1	1	1	3	2	1	3	2	2	1	1	2	12	si
BANCO ESTADO	J. M. BALMACEDA		1	1	0	2	1	1	1	3	2	1	3	2	2	2	2	4	14	si
EX VIVIENDA FFCC	J. M. BALMACEDA		1	1	0	2	1	1	1	3	2	0	2	2	2	2	2	4	13	si
IGLESIA PARROQUIAL CRISTO REY	LAUTARO 99		1	0	0	1	1	1	1	3	1	0	1	2	2	2	1	3	10	si
EDIFICIO CONSISTORIAL	J.M. BALMACEDA		1	0	0	1	0	0	1	1	1	0	1	2	2	2	2	4	9	no






LOCALIDAD DE TEODORO SCHMIDT																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO			VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
CASA DOS PISOS	CARLOS ANTILEO		1	0		1	1	1	1	3	1	0	1	2	2	1	2	3	10	si
DEMOLIDA																				
CASA SUAREZ	C. IBAÑEZ DEL CAMPO		1	0	0	1	1	1	1	3	1	0	1	2	2	1	2	3	10	si
CASA FAMILIA VERGARA	C. IBAÑEZ DEL CAMPO		1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	1	2	2	1	1	2	7	no
CASA LOLO VERGARA	C. IBAÑEZ DEL CAMPO		0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	2	4	no
CASA LORENZO CISTERNAS	C. IBAÑEZ DEL CAMPO		0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	2	4	no
CASA AMANSARDADA CON RETRANQUEO	B. O'HIGGINS		1	0	0	1	1	1	1	3	1	1	2	2	2	2	1	3	11	si

LOCALIDAD DE TEODORO SCHMIDT																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO			VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
CASA UN PISO O'HIGGINS	B. O'HIGGINS		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	0	1	1	5	no
CASA DOS PISOS	M. RODRÍGUEZ		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no
CASA FAMILIA LEAL	CARLOS ANTILEO		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	2	2	1	1	2	8	no
CASA FAMILIA ROA	B. O'HIGGINS		1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	2	5	no
CASA RUMINOT	CIRCUNVALACIÓN		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	1	5	no

## Catastro de inmuebles de interés patrimonial en la localidad de Barros Arana.




LOCALIDAD DE BARROS ARANA																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO			VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
EX BODEGA FECC	INÉS DE SUARPEZ		1	1	0	2	1	1	1	3	2	1	3	2	2	1	1	2	12	si
BIBLIOTECA MUNICIPAL	DOS SUR		1	1	0	2	1	1	1	3	2	1	3	2	2	2	1	3	13	si
VIVIENDA	TRES ORIENTE		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
ESC. PARTICULAR N° 26	TRES ORIENTE		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	2	2	1	1	2	8	no
IGLESIA CATÓLICA	DOS SUR		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	2	2	1	1	2	8	no













LOCALIDAD DE BARROS ARANA																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO				VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN	
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.	CONS. ENT.			TOTAL PONDERADO
CARABINEROS DE CHILE	DOS SUR		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	2	2	2	1	3	9	no
MOLINO	UNO ORIENTE		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
VIVIENDA DOS PISOS	UNO SUR		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no
VIVIENDA DOS PISOS	DOS SUR		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
VIVIENDA DOS PISOS	DOS SUR		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no

LOCALIDAD DE BARROS ARANA																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO				VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.		VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
VIVIENDA DOS PISOS	DOS SUR		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no

## Catastro de inmuebles de interés patrimonial de la localidad de Hualpín.

LOCALIDAD DE HUALPÍN																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO			VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
EX BODEGA FFCC	COLÓN		1	1	0	2	1	1	1	3	2	1	3	2	2	1	2	3	13	si
EX ESTACIÓN FFCC (Biblioteca)	B. O'HIGGINS		1	1	0	2	1	1	1	3	2	1	3	2	2	2	2	4	14	si
EX VIVIENDA FFCC	B. O'HIGGINS		1	1	0	2	1	1	1	3	2	0	2	2	2	2	2	4	13	si

LOCALIDAD DE HUALPÍN																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO				VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN	
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.	CONS. ENT.			TOTAL PONDERADO
CASA ESQUINA	J. M. CARRERA		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no
VIVIENDA	CACIQUE HUICHAQUEO		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no
MOLINO METAL	B. O'HIGGINS		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	2	2	1	1	2	8	no
VIVIENDA	MANUEL PLAZA		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
VIVIENDA	J. M. CARRERA		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no

LOCALIDAD DE HUALPÍN																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO				VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.			VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN	
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.	CONS. ENT.			TOTAL PONDERADO
VIVIENDA	ESPERANZA		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no
VIVIENDA	CACIQUE HUICHAQUEO		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	0	0	1	1	2	6	no
VIVIENDA	CACIQUE HUICHAQUEO		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
VIVIENDA	CACIQUE HUICHAQUEO		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
VIVIENDA	LAUTARO		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no
VIVIENDA	B. O'HIGGINS		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	2	2	1	1	2	8	no

LOCALIDAD DE HUALPÍN																				
NOMBRE	DIRECCIÓN	FOTO	VALOR URBANO				VALOR ARQUIT.			VALOR HIST.		VALOR SOCIAL		VALOR ECON.			TOTAL	SELECCIÓN		
			IMAGEN	CONJUNTO	ENT. PATRIM.	TOTAL PONDERADO	REPRESENT.	SINGULAR.	MORFOL.	TOTAL PONDERADO	RELEVANCIA	RECON. ESP.	TOTAL PONDERADO	VALOR SOCIAL	TOTAL PONDERADO	CONS. ELEM.			CONS. ENT.	TOTAL PONDERADO
VIVIENDA	J. M. CARRERA		1	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1	1	1	1	2	7	no

### 3.3. DECLARATORIA DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Al aplicar la valoración de atributos a las edificaciones de interés propuestas, sólo 12 de los 42 cumplen con el puntaje mínimo de 10 para su incorporación como Inmuebles de Conservación Histórica. De estos 12 inmuebles, en el transcurso del presente estudio, fue **demolido** el denominado **“Ex Municipalidad (Casa de dos pisos, esquina)”**, razón por la cual se resta del listado de seleccionados, quedando, finalmente, un **total de 11 Inmuebles de Conservación Histórica**.

Las edificaciones que presentaron mejor evaluación como recurso cultural a proteger por el IPT local, tienen relación con el pasado ferroviario de la comuna, coincidiendo en los tres poblados las ex estaciones y sus bodegas, y en Teodoro Schmidt y Hualpín en las viviendas de los jefes de estación, hitos que marcaron la conformación de la comuna y que actualmente se integran al escenario local con nuevos destinos. Los demás inmuebles destacados están vinculados a los primeros procesos de poblamiento de Teodoro Schmidt.

A continuación los inmuebles seleccionados para ser declarados como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH):

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	LOCALIDAD
ICH-1	Ex Bodega de Carga FFCC	Padre Ortega s/n	Teodoro Schmidt
ICH-2	Ex Estación FFCC (Banco Estado)	Balmaceda 380	Teodoro Schmidt
ICH-3	Ex Vivienda FFCC	Balmaceda 150	Teodoro Schmidt
ICH-4	Casa Suárez	Balmaceda 389	Teodoro Schmidt
ICH-5	Iglesia Parroquial Cristo Rey	Lautaro 99	Teodoro Schmidt
ICH-6	Casa amansardada con retranqueo	Bernardo O'Higgins s/n	Teodoro Schmidt
ICH-7	Ex Bodega FFCC	Inés de Suárez s/n	Barros Arana
ICH-8	Ex Estación FFCC (Biblioteca Municipal)	Dos Sur s/n	Barros Arana
ICH-9	Ex Bodega FFCC	Colón s/n	Hualpín
ICH-10	Ex Estación FFCC (Biblioteca Municipal de Huapín)	Bernardo O'Higgins s/n	Hualpín
ICH-11	Ex Vivienda FFCC	Bernardo O'Higgins s/n	Hualpín



#### **4. ANEXO FICHAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA SELECCIONADOS**