

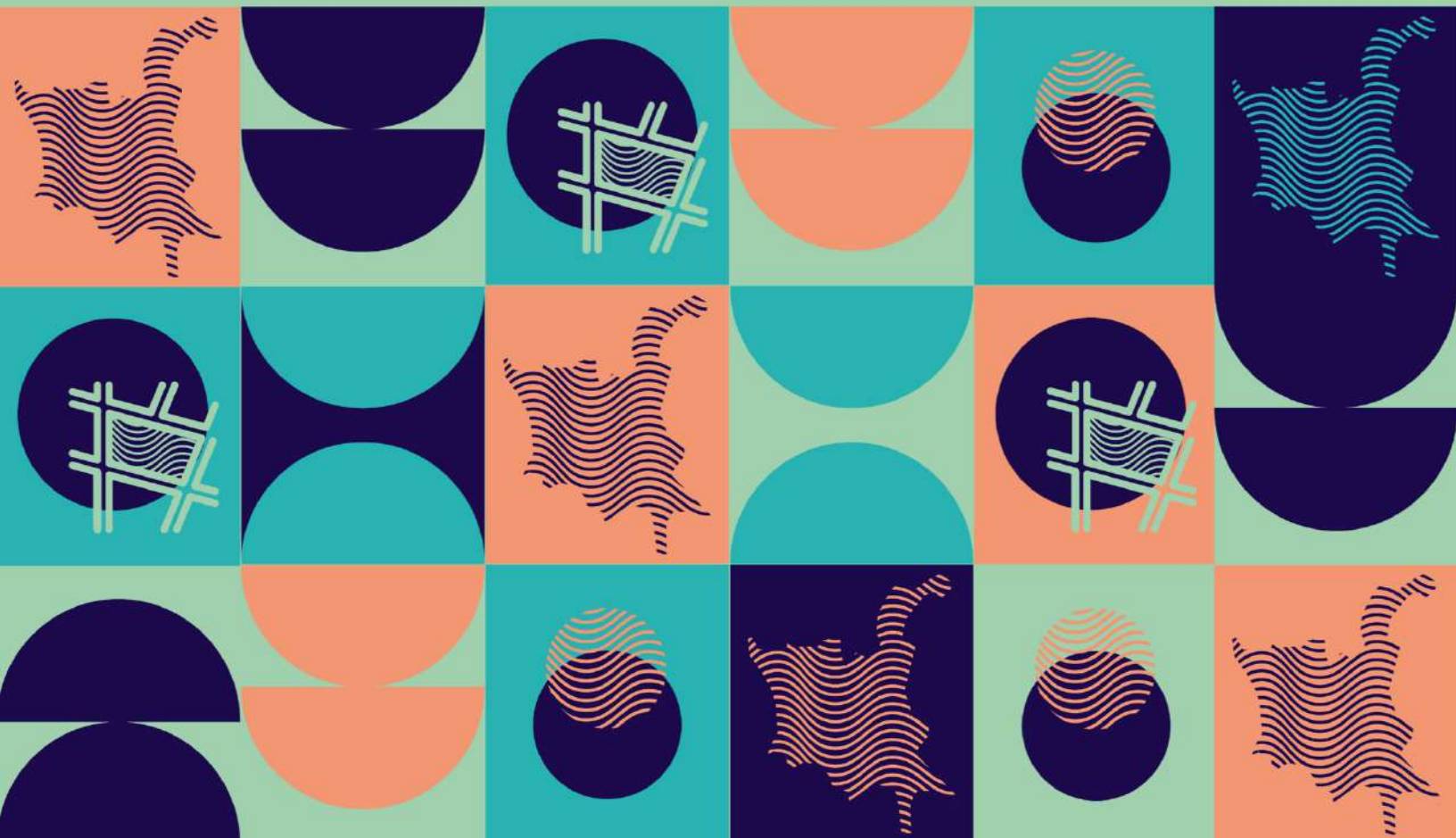
ETAPA 7

APROBACIÓN

Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia

ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Abril 2026



**ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE
VALDIVIA
ETAPA 7 APROBACIÓN
ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR
PATRIMONIAL CULTURAL**

Abril 2026

EQUIPO TÉCNICO PROFESIONAL RESPONSABLE ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

A: EQUIPO PROFESIONAL PERMANENTE

Código	FUNCIÓN	PROFESIÓN	NOMBRE	INICIALES
10_PA	Responsable de Patrimonio	Arquitecto	Daniel Meza	DM

EQUIPO APOYO

FUNCIÓN	PROFESIÓN	NOMBRE	INICIALES
Apoyo Patrimonio	Arquitecta	Mariana Zuluaga	MZ
Apoyo Patrimonio	Arquitecta	Verónica Ortega	VO

CONTRAPARTE ESPECIALIZADA

FUNCIÓN	PROFESIÓN	NOMBRE	INICIALES
Asistencia técnica patrimonial de la SECPLAN	Arquitecta	Paulina Lobos	PL

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. DEFINICIONES GENERALES.....	7
1.1.1. Consideraciones del contexto normativo.....	7
1.1.2. Instructivos.....	12
1.2. ANTECEDENTES.....	13
1.2.1. Antecedentes Históricos de Valdivia.....	13
1.2.2. Antecedentes patrimoniales en estudio.....	26
1.3. CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA DE ESTILOS REPRESENTATIVOS	37
1.3.1. Arquitectura de colonización alemana.....	37
1.3.2. Arquitectura Neoclásica.....	37
1.3.3. Arquitectura Moderna.....	38
1.3.4. Arquitectura Art Déco	38
1.3.5. Arquitectura Ecléctica	38
1.3.6. Arquitectura posmoderna	39
2. PATRIMONIO PROTEGIDO	39
2.1. Monumentos Nacionales.....	39
2.1.1. Monumentos Históricos.....	39
2.1.2. Zonas Típicas Pintorescas.....	45
2.1.3. Monumentos Públicos	47
2.1.4. Monumentos Arqueológicos.....	50
2.2. Inmuebles y zonas de conservación.....	52
2.2.1. Inmuebles de Conservación Histórica:.....	52
2.2.2. Zonas de Conservación Histórica:.....	56
3. EVALUACIÓN	57
3.1. Inmuebles de interés patrimonial.....	57
3.1.1. Criterios de selección general	58
3.1.2. Pre selección final.....	62
3.2. Zonas de interés patrimonial.....	66
3.3. Consulta de valoración social	70
4. PROPUESTA	72
4.1. Inmuebles de Conservación Histórica	72
4.2. Zonas de Conservación Histórica	76
4.2.1. Zonas de Conservación Histórica derogadas.....	76
4.2.2. Zonas de Conservación Histórica normadas	77
4.3. Otras consideraciones.....	83
5. BIBLIOGRAFÍA.....	87

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1.2-1 Plano de la ciudad de Valdivia, 1798.	16
Ilustración 1.2-2 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1552-1798.....	17
Ilustración 1.2-3 Casas obreras constituidas en Valdivia 1922	20
Ilustración 1.2-4 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1798-1960	20
Ilustración 1.2-5 Planos de la ciudad de instrumentos de planificación de 1960-1988 ...	22
Ilustración 1.2-6 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1960-1993	22
Ilustración 1.2-7 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1993-2006	24
Ilustración 1.2-8 Crecimiento urbano de Valdivia centro 2006-actualidad.....	25
Ilustración 2.1-1 Iglesia y convento San Francisco Valdivia	40
Ilustración 2.1-2 Casa de la memoria y los DDHH Valdivia	40
Ilustración 2.1-3 Sitio de Memoria Complejo Penitenciario Ex Cárcel Isla Teja	41
Ilustración 2.1-4 Casas Prochelle I y II y Parque	42
Ilustración 2.1-5 Casa de Carlos Anwandter	42
Ilustración 2.1-6 Torreón Los Canelos	43
Ilustración 2.1-7 Torreón Los Canelos	44
Ilustración 2.1-8 Castillo de Niebla	44
Ilustración 2.1-9 Colección DIBAM	45
Ilustración 2.1-10 Lamina de delimitación de la Zona Típica.....	46
Ilustración 2.1-11 Lamina de delimitación de la Zona Típica.....	47
Ilustración 2.1-12 Torreón del Barro y Torreón Yungay - Los Canelos	51
Ilustración 2.2-1 Inmuebles ICH de 1988 demolidos o intervenidos	52
Ilustración 3.1-1 Consulta de valoración social de inmuebles.....	61
Ilustración 3.3-1 Consulta de valoración social de inmuebles.....	70
Ilustración 3.3-2 Consulta de valoración social de Zonas.....	71
Ilustración 4.2-1 ZCH01 Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú	77
Ilustración 4.2-2 ZCH02 Zona de conservación histórica Empleados EFE	78
Ilustración 4.2-3 ZCH03 Zona Conservación Histórica Villa Masisa.....	79
Ilustración 4.2-4 ZCH04 Zona Conservación Histórica Villa Endesa.....	80
Ilustración 4.2-5 ZCH05 Zona Conservación Histórica Esmeralda-Beauchef	82
Ilustración 4.3-1 Zonas especiales para plano de detalle centro, ZT 02 e Isla Teja.....	84
Ilustración 4.3-1 Zonas especiales para plano de detalle Niebla.....	85
Ilustración 4.3-1 Zonas especiales para plano de detalle centro, ZT 02 e Isla Teja.....	86

Índice de Tablas

Tabla 1-1 Valoración preliminar de inmuebles de interés patrimonial.....	27
Tabla 1-2 Valoración preliminar de zonas de interés patrimonial.....	34
Tabla 2-1 Listado de inmuebles de conservación del PRC de Valdivia 1988.....	54
Tabla 3-1 Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica	58
Tabla 3-2 Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica (Mayor a 10 pts)	62
Tabla 3-3 Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica (Igual a 9 pts)	64
Tabla 3-4 Categorización de zonas de interés patrimonial	67
Tabla 3-5 Valoración final para definir Zonas de Conservación Histórica	69
Tabla 4-1 Inmuebles Conservación Histórica (Definitivos).....	72

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe corresponde Estudio de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural del Anteproyecto de actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en adelante, PRC Valdivia. Este estudio contiene la recopilación y sistematización de información, reporta la evaluación específica y la propuesta de normas de inmuebles de conservación histórica y zonas de conservación histórica del Instrumento de Planificación Territorial.

Este anexo considera el catastro de áreas de valor cultural protegidas y los elementos interés patrimonial existentes en la comuna de Valdivia, con el fin de actualizar la norma sobre Patrimonio Inmueble contenida en el Instrumento de Planificación vigente. Ello permitirá la evaluación y eventual declaración de *Inmuebles de Conservación Histórica*¹ y *Zonas de Conservación Histórica*², promoviendo la conservación y la aplicación de incentivos y/o programas para el mantenimiento de estas edificaciones.

En concentro, los contenidos del presente informe se ajustan a los señalado en la circular DDU 400 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, para la identificación y declaratoria de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica. Dicha competencia recae de forma exclusiva al Municipio, como órgano responsable de la dictación o modificación del Plan Regulador Comunal, asignándose como áreas de protección en el marco de las disposiciones de la LGUC.

Este anexo se estructura en tres partes:

- i) Reconocimiento de los elementos de valor cultural y patrimonial que cuentan con protección legal bajo la Ley N° 17288 de 1970 Sobre Monumentos Nacionales, y bajo la LGUC y las definiciones del PRC vigente;
- ii) Evaluación de los elementos de Interés patrimonial inmueble, que han sido identificados por estudios anteriores pero que no cuentan con protección legal vigente, de acuerdo a los criterios de valoración de la Circular DDU 400;
- iii) Propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica y Zonas de Conservación Histórica.

¹“Inmueble de conservación histórica”: el 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. (Artículo 1.1.2. OGUC)

² “Zona de conservación histórica”: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar. (Artículo 1.1.2. OGUC)

1.1. DEFINICIONES GENERALES

El patrimonio inmueble constituye uno de los cuatro ámbitos temáticos principales de la Política Nacional de Desarrollo Urbano para mejorar la calidad de vida de las personas y alcanzar el Desarrollo Urbano Sustentable de nuestras ciudades. En este sentido, se reconoce que “las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes comunidades, pueblos y localidades”.

A continuación, se entregan antecedentes generales de las consideraciones normativas y reflexiones relevantes sobre el concepto de patrimonio en la actualidad.

1.1.1. Consideraciones del contexto normativo

Desde la perspectiva del presente estudio, interesa destacar las disposiciones que conforman el marco normativo para el establecimiento de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica. Así también, posibles elementos que puedan ser sujetos de Planos de Detalle para definir un nivel mayor de especificidad en normas de detalle de composición y expresión arquitectónica. Si bien el abanico de disposiciones normativas y reglamentarios puede ser amplio, considerando aspectos relativos a la definición de criterios de gestión y fiscalización, a continuación, se consideran aquellas disposiciones de protección legal del valor cultural patrimonial que buscan conservar el valor material del patrimonio construido en inmuebles y conjuntos de inmuebles.

Los cuerpos legales principales para considerar son la Ley de Monumentos Nacionales, la Ley Orgánica de Municipalidades y, principalmente, la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Cada uno de ellos aborda aspectos parciales del tema, los que se complementan e integran. En la propuesta que se generará mediante el presente Estudio, cuya gestión será de responsabilidad municipal y, por lo tanto, debe ajustarse a las competencias pertinentes.

A nivel reglamentario, se considerarán las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y a nivel de instrucciones operan Circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en particular, la Circular DDU 400 que instruye la metodología y criterios para la evaluación de inmuebles y zonas.

Como precepto básico, el órgano responsable del proceso de planificación debe reconocer elementos que se encuentren declarados Monumento Nacional por la ley N°17288 de 1970, como Monumentos Históricos y Zonas Típicas. Estos son declarados por Decreto del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio a través del CMN. En segundo término, normar Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica.

a) Monumentos Nacionales: Monumentos Históricos y Zonas Típicas

La declaración de los Monumentos Nacionales se rige por lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales, Ley 17.288 de 1970.

Artículo 9º.- Son Monumentos Históricos los 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.

La ley establece que los Monumentos Nacionales disponen de categorías de monumentos históricos, zonas típicas o pintorescas, monumentos públicos, monumentos arqueológicos y santuarios de la naturaleza. Si bien, las solicitudes de declaratoria pueden ser promovidas por instituciones u otros actores, su declaratoria es de exclusiva competencia del Consejo de Monumentos Nacionales. En cuyo caso, al municipio solo cabe reconocer dicha protección (Art. 2.1.18 de la OGUC).

Cabe señalar que, respecto a las categorías referidas, solo monumentos históricos y zonas típicas o pintorescas por lo general comprenden o pueden comprender inmuebles que son sujeto de incorporación en el marco de elementos de valor cultural patrimonial en los instrumentos de planificación urbana. Debido a ello, estos específicos monumentos quedan regidos por dos regímenes normativos: el de protección propiamente tal, a través de la supervisión, autorización y fiscalización ejercida por el Consejo de Monumentos Nacionales, y el urbanístico, a través de la aplicación del Plan Regulador Comunal, bajo la responsabilidad de la Municipalidad. En el caso de santuarios de la naturaleza, corresponden a áreas de protección del valor natural, contenidas en dicho marco.

De este modo, cualquier intervención en un inmueble declarado monumento histórico o incluido en una zona típica, deberá contar con el permiso correspondiente, debiendo tener previamente la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales y dar cumplimiento a las normas urbanísticas dispuesta en la zona correspondiente del Plan Regulador.

b) Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica en el Plan Regulador Comunal

Por su parte, la identificación y norma de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica es de exclusiva competencia municipal, ejercida mediante el proceso de planificación a través de promulgación o actualización del Plan Regulador Comunal. Esta competencia deriva de las disposiciones de la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que a diferencia de los monumentos nacionales que son de iniciativa nacional, éstos son de iniciativa local.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en su Artículo 60º inciso 2º, señala lo siguiente:

Artículo 60º. - ... "Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente."

Junto con ello, establece que se les puede asignar la categoría de protección, que de esta forma queda consignada como norma urbanística:

Artículo 116º.- “Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.”

Como reglamento de la LGUC, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece las siguientes definiciones de ICH y ZCH:

Artículo 1.1.2. - Definiciones

“Inmueble de conservación histórica”: el 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.

“Zona de conservación histórica”: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

Asimismo, establece los requisitos que se deben cumplir para declarar un inmueble y una zona de conservación histórica:

Artículo 2.1.43.

Para un inmueble de conservación histórica:

- a) Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.*
- b) Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.*
- c) Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.*

Para una zona de conservación histórica:

- a) Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.*
- b) Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.*
- c) Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán*

identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se registrarán por las disposiciones de la Ley N° 17.288.

Los estudios y fundamentos de la declaratoria deben quedar expresados en la Memoria Explicativa del PRC, al igual que el reconocimiento de los monumentos nacionales que corresponda:

Artículo 2.1.10. – Componentes Memoria Explicativa PRC

e) Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.

f) Los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.

Artículo 2.1.10. – disposiciones de la Planificación Urbana Comunal

g) Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente:

- Determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

Artículo 2.1.10.bis – descripción de los principales elementos PRC

e) Los siguientes estudios técnicos

- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural conforme al artículo 2.1.18. de este Capítulo, sea para reconocer las existentes con protección oficial, o para definir nuevos inmuebles o zonas de conservación histórica incluyendo en este último caso, la fundamentación y registro técnico incorporados en fichas de valoración. Asimismo, dicho estudio también podrá determinar fundadamente la desafectación de inmuebles o zonas de conservación histórica.

Por su parte, en la *Ordenanza Local*, a los monumentos históricos, zonas típicas, inmuebles y zonas de conservación histórica, se les fijarán las *normas urbanísticas* propias de este nivel de planificación territorial. En todo caso, las normas urbanísticas definidas en el PRC deben ser concordantes con el valor patrimonial reconocido, ajustándose a su carácter, de acuerdo con lo señalado en la OGUC:

Artículo 2.1.18.

Protección de recursos de valor patrimonial cultural.

“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.

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.

c) Plano de detalle

De manera complementaria a la protección legal del valor patrimonial cultural, se consideran las herramientas de plano de detalle o seccionales que permiten establecer normas específicas para el desarrollo de proyectos en áreas de valor.

En este sentido, se establecen las características arquitectónicas y morfológicas que se aplicarán en los Monumentos Nacionales (Monumentos Históricos y Zonas Típicas) y las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, y sectores, de acuerdo a lo que se establece en artículo 28 ter sobre planos de detalle establece:

A través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

Conforme a la disposición señalada, se debe entender que a través de estos planos, subordinados a un Plan Regulador Comunal, durante o después de realizado el proceso de actualización de éste que declara y reglamenta las áreas de protección de recursos de valor patrimonial, se puede además, determinar o establecer características arquitectónicas exigibles a las obras nuevas o refacciones de las existentes.

Así mismo, el Art. 2.7.8 de la OGUC señala:

"Las Municipalidades, a través de Planos Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional. En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional."

1.1.2. Instructivos

A nivel de instrucción de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, se disponen circulares que precisan las materias normadas por los cuerpos legales anteriores.

a) Circular DDU 400

Por un lado, se establecieron criterios y procedimientos en la Circular DDU 400 de 2018 sobre Declaración, reglamentación y reconocimiento de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural referidos a ICH y ZCH, que reemplaza la anterior Circular DDU 240 de 2010 sobre la determinación y reconocimiento de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

La Circular DDU 400 busca optimizar la gestión del patrimonio arquitectónico y urbano, respondiendo al aumento de la demanda ciudadana por la protección de zonas de interés patrimonial. Para ello, refuerza la supervisión de las SEREMI MINVU, asegurando el cumplimiento riguroso en la declaratoria de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica (ICH y ZCH), e impulsa una participación ciudadana más informada en estos procesos.

Además, busca evitar la doble protección normativa (nacional y local), simplificando la gestión de permisos e intervenciones. También reconoce la necesidad de ajustar la protección a las particularidades territoriales, considerando tipologías arquitectónicas y morfologías urbanas específicas.

b) Circular DDU 257

Por otro lado, de manera complementaria, se menciona a continuación las materias contenidas en la DDU 257 de 2013, asociados a los estudios detallados de Planos Seccionales según lo establecido en el Art. 46 de la LGUC previo a la modificación de la Ley 20958 de Aporte al Espacio Público³.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.7.8 de la OGUC, estos pueden establecer y detallar características arquitectónicas para proyectos de alteración u obra nueva, a fin que éstas constituyan un aporte urbanístico relevante. De acuerdo al Art. 28 ter, estos se asociarían al territorio o área de protección de ZT o ZCH, así como sectores en que el PRC exija la adopción de una determinada morfología o estilo.

Estos se componen de una memoria y laminas que describan límites del área de estudio, fundamentos técnicos y atributos de las edificaciones, así como condiciones de las características arquitectónicas, definiendo elementos morfológicos (condiciones de composición) y elementos ornamentales (condiciones de expresión).

³ Los planes seccionales referidos, que tenían relación con zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc., se entienden reemplazados por los Planos de Detalle anteriormente referidos.

1.2. ANTECEDENTES

Entre los antecedentes expuestos, se reportan a continuación los antecedentes históricos del proceso de urbanización de Valdivia y los antecedentes patrimoniales que responden a la identificación y listado preliminar de edificaciones individuales y zonas de interés a valorar.

1.2.1. Antecedentes Históricos de Valdivia

Con el propósito de comprender su evolución en el tiempo, se presenta el crecimiento urbano que ha tenido la ciudad de Valdivia. Este reporte aborda las transformaciones asociadas a distintos acontecimientos históricos que han acompañado cada etapa del desarrollo del centro poblado, y sus efectos en la configuración urbana.

La metodología utilizada para este análisis se basó en la revisión de los antecedentes históricos del crecimiento urbano de Valdivia, teniendo en cuenta bibliografía especializada y las bases cartográficas temporales del proceso de desarrollo y expansión. Para llevar a cabo el estudio, se revisaron ilustraciones cartográficas, imagen del Plan Regulador Comunal de 1960 y 1988 de Valdivia Centro y Costa e información extraída del centro de estudios del MINVU.

Con la interpretación del material seleccionado se analizó el crecimiento y se definió una periodización histórica. Cabe señalar que el proceso de urbanización de la ciudad de Valdivia corresponde al asentamiento original y su expansión como ciudad, reconociendo vestigios y acontecimientos históricos de un horizonte temporal de larga data.

Es así como el análisis del proceso de urbanización y crecimiento urbano tuvo en consideración los siguientes cortes temporales:

- i) Periodo de conquista española: asentamiento inicial y plaza fuerte (1552-1798)
- ii) Periodo de inmigración alemana: independencia e industrialización (1798-1960)
- iii) Periodo de modernización: reconstrucción post terremoto y crecimiento urbano (1960-1993)
- iv) Periodo de estancamiento: regionalización y desaceleración urbana (1993-2006)
- v) Período expansión acelerada (2006-actualidad)

a) Conquista española: asentamiento inicial y plaza fuerte (1552-1798)

El primer periodo de su urbanización se caracterizó por un inestable proceso de consolidación conquista y colonia, asentando un enclave que presentó progresos y retrocesos frente a embates naturales, enfrentamientos con los pueblos indígenas y la disputa por el dominio el Océano Pacífico por los diferentes imperios. El sector de Valdivia Centro se consolidó como un sector intermedio, ubicado entre los 0 y 15 metros sobre el nivel del mar, en una cuenca intra montaña en la Cordillera de la Costa, cuyas condiciones geográficas y climáticas, permitían resguardarse de los vientos y de las amenazas provenientes del Océano Pacífico.

Previo a la conquista, el emplazamiento de la boca del Río Valdivia (denominado entonces de Río Ainilebu) se encontraba habitada por el pueblo huilliche Ainil. Este pueblo, descrito con "menor pericia de guerra" que los pueblos mapuches, disponía un denso caserío en la parte norte de la Valdivia (actual calle Carlos Anwandter), donde se mantendrían durante parte de la conquista española (Urbina, Adán y Alvarado, 2023). La concesión de territorio otorgada por el virrey a Pedro de Valdivia motivó la expedición exploratoria realizada por Juan Pastene en 1544 y la posterior fundación de la ciudad de Valdivia en 1552 – también llamada Santa María la Blanca y Dulce Nombre de María (Guarda, 1976), escogiendo como emplazamiento la explanada o campo de palín de los *ainil*, entre el río y las actuales calles Carampangue, Caupolicán y Yervas Buenas

Valdivia, como asentamiento, representaba un eslabón estratégico para la conectividad marítima por el Estrecho de Magallanes y la expansión española por la costa poniente del continente, visualizándose como "capital del mar del sur" por el Consejo de Indias. Además, en las inmediaciones de la ciudad se descubrieron en 1558 lavaderos de oro que generaron mayor atención sobre el enclave. El propio Valdivia le dio su nombre a la ciudad a la manera, definió su emplazamiento y los sitios para el ayuntamiento, parroquia, hospital y convento, siguiendo la legislación sobre fundación de ciudades dictada por Carlos V, y nombró los primeros encomenderos (Guarda, 1953).

Durante este periodo el centro poblado enfrentó avances y retrocesos en su consolidación. Este primer asentamiento sufrió el terremoto y maremoto de 1575, primer acontecimiento natural que destruiría parcialmente el poblado y motivaría una posterior notable reconstrucción y desarrollo urbano. Es precisamente con motivo de la reconstrucción que se identifica un auge de este primer asentamiento, hacia 1581, con calles pavimentadas en piedra laja, cuatro plazas, ocho iglesias, y la existencia de alrededor de 450 casas "grandes", considerando construcciones en dos pisos y mayor altura. Todo este auge, que no tendría parangón en los dos o tres siglos posteriores, fue sustentado por la Corona Española por medio de la explotación de los indígenas tributarios en la actividad de los lavaderos de oro (Guarda, 2013). Estima que la concentración de población a fines del s. XVI había alcanzado un nivel avanzado, llegando a un número en torno a los 8.500 habitantes, de los cuales 650 habitantes eran españoles.

Diversos autores señalan que el desarrollo de esta zona podría haberse proyectado, disputando la primacía urbana del territorio bajo dominio español al sur del Río Biobío, lo que pudiera haber tenido efectos en la posterior estructura territorial y urbana, no obstante, con el fin del siglo XVI las circunstancias cambiarían radicalmente. El acontecimiento definitivo para este primer asentamiento, y que marcaría la interrupción del proceso de asentamiento y urbanización, ocurrió en 1599, con el ataque mapuche-huilliche. En el marco de la Guerra de Arauco y la rebelión indígena se suscitaron una serie de ofensivas, en particular durante el año 1599, que llevaron a la destrucción las ciudades españolas al sur del Río Biobío, y con ello también el fin de la esplendorosa ciudad de Valdivia.

A partir de entonces, comenzarían intentos por recuperar la ciudad, a través de campañas para reinstalar el enclave militar y arrebatar posición a los indígenas, como

también disputando el control territorial del sur de Chile con los holandeses, quienes en el S. XVII dirigieron sus pretensiones territoriales hacia América. Así, durante la mayor parte de este periodo se reorientaron las acciones de la colonización, buscando recuperar la posición y el asentamiento con gente vinculada a las armas, en un proceso de fortificación en que se sostuvieron una serie de iniciativas. Entre las iniciativas de este proceso estuvo la fundación del Fuerte Santísima Trinidad en 1602, asentamiento que, si bien tuvo una consolidación importante, tuvo que ser abandonado para luego, a partir de las ruinas, refundar el asentamiento de la actual ciudad de Valdivia (Guarda, 1953).

Así, pasado casi un siglo de su primera fundación, y como reacción a una breve expedición y presencia territorial holandés, se desarrolló la empresa de repoblamiento español de Valdivia entre 1644-1645. Esta empresa fue promovida por el marqués de Mancera, quien consideró una notable expedición de doce galeones.

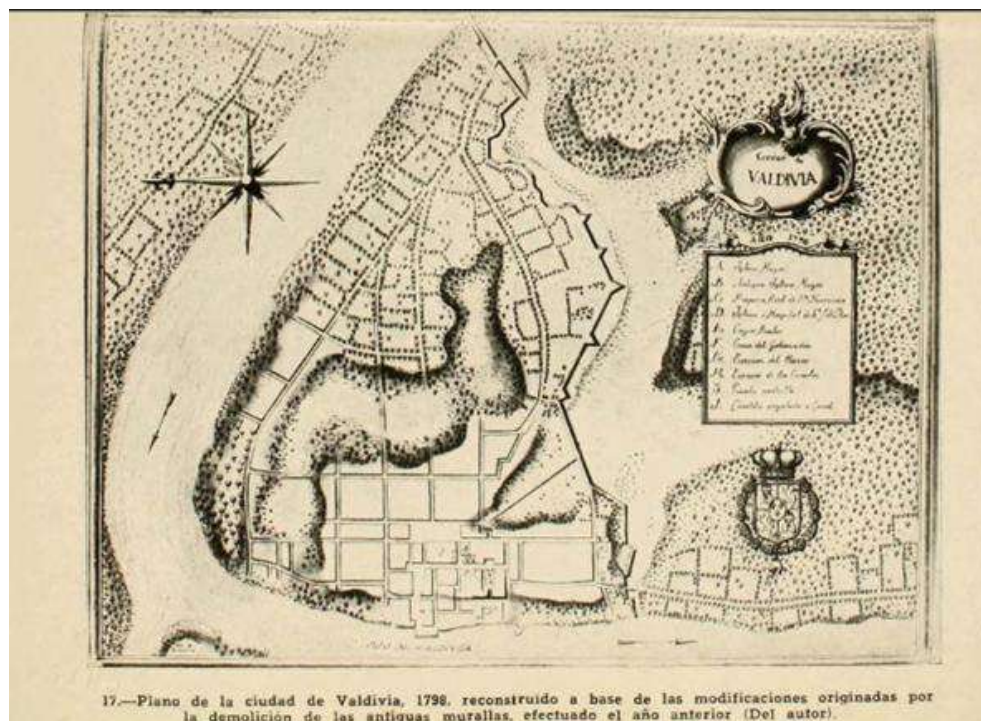
El reasentamiento consistió en la creación de una plaza fuerte, fortificando el perímetro, además de Niebla y Corral, se entablaron relativamente las paces con las comunidades indígenas, y se estableció un gobierno independiente con jurisdicción entre el Río Toltén y Río Bueno que dependía directamente del virrey entre 1645 y 1682, para luego ser anexado a la capitanía Chile. Esta condición de plaza fuerte determinó la nueva configuración urbana y las posibilidades de sus habitantes, cuyo rango militar definía si eran clase alta (oficiales) o clase baja (soldados). En principio, los habitantes tenían prohibido poseer tierras de cultivo ni "indios de servicio" fuera de la ciudad, y se encontraban ligados y dependientes directamente de Lima en lo económico, comercial, cultural y social. Esta situación se sostuvo durante más de un siglo, avanzando hacia su autoabastecimiento recién hacia fines del s. XVIII.

Por este motivo, la situación urbana de este periodo fue más bien austera, en un paisaje semejante al resto de los villorrios chilenos, salvo las ruinas del primer asentamiento. Pese al tiempo, los vestigios de la ruina de la primera ciudad preservaban parte de las proporciones pomposas y monumentales. A estas sumaron las fortalezas levantadas con fines militares por españoles y holandeses (Guarda, 1968), produciendo un paisaje que emparentaba a Valdivia a otras importantes en Puerto Rico, La Habana y Cartagena de Indias, más que al resto de las ciudades en Chile. Por su parte, salvo excepciones de algunas construcciones en piedra, en general las construcciones de las casas eran de madera, y disponían una configuración compacta en una planta concentrada con corredores en fachadas para protegerse de la lluvia, y un muro perimetral de troncos verticales para delimitar lotes.

Durante este segundo asentamiento, la finalización del fuerte levantado por los holandeses, los torreones y murallas se convirtieron en su principal ornato y defensa, encerrando a su población en un estrecho territorio. Esta condición de plaza fuerte, como centro poblado orientado a la guerra y constituir un enclave estratégico para la colonia, llevó incluso a evaluar su traslado a Niebla o a la Isla Mancera para así disponer de un puerto y centro estratégico, no obstante, esta decisión finalmente sería objetada para sostener su actual emplazamiento. Así, se mantendría esta condición de plaza fuerte con una población acotada, que no alcanzaba más allá de 2 a 3 mil habitantes "españoles", entre oficiales y soldados -además de sus familias provenientes en su

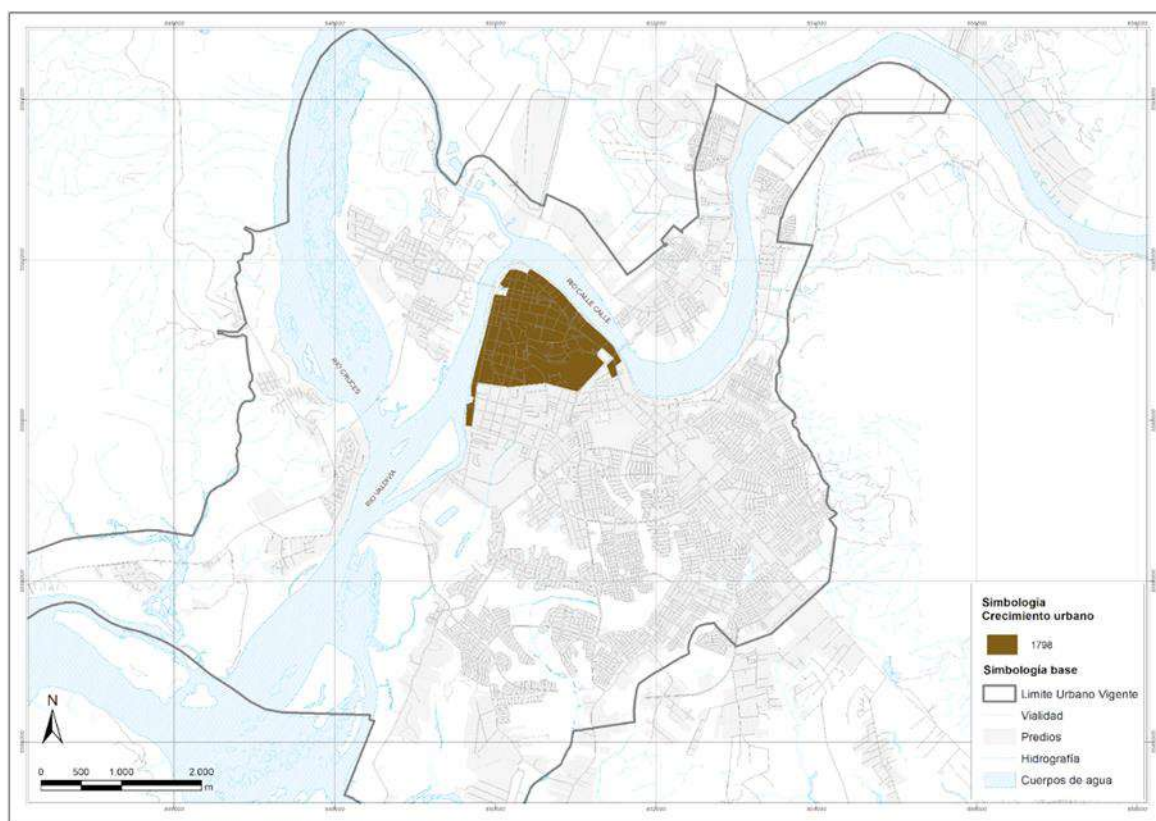
mayoría de Lima y Quito, 5 mil indígenas libres, y aproximadamente 85 esclavos. En este sentido, el número de población hacia el S.XVIII se estimaba en torno a los 8 mil habitantes, poco menor a la población total del primer asentamiento, no obstante, en un territorio más compacto y de configuración defensiva.

Ilustración 1.2-1 Plano de la ciudad de Valdivia, 1798.



Fuente: Plano reconstruido (Guarda, 1953)

Ilustración 1.2-2 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1552-1798.



Fuente: Elaboración propia en base a planos históricos (1798)

En síntesis, durante el periodo español Valdivia tuvo un potencial inicial para establecer una mayor primacía urbana para la conquista del continente, truncado por la Guerra de Arauco y la disputa con otras potencias coloniales. Como consecuencia, la consolidación del asentamiento territorial en este periodo fue de carácter militar, particularmente dependiente en lo económico, comercial, cultural y social de su conexión con Lima y el Virreinato del Perú. La extensión urbana del asentamiento español se definía en relación al área amurallada -entre las actuales calles Libertad, Yungay, San Carlos y Pérez Rosales, de trama urbana regular donde predominan las cuadras apaisadas, y sus inmediaciones -entre las actuales calles Chacabuco, Camilo Henríquez, Lautaro y el Río Calle-Calle, con una trama irregular que se va ajustando a las riberas de ambos ríos. Las edificaciones mayoritariamente de maderas, eran compactas, concentradas en torno a las fortificaciones, con cubiertas en su perímetro para la lluvia.

A finales del periodo, hacia finales del siglo XVIII se desarrolla al oriente, expansión que se consolida con la demolición de las murallas en 1797. El asentamiento se extiende hacia la ribera surponiente del río Calle-Calle, rodeada de grandes cuerpos de agua: al norponiente enfrenta la Isla Teja y al río Valdivia, destacando además los ríos Cruces y Cau-cau en las cercanías, así como la presencia de distintos humedales urbanos como Angachilla (Estero Catrico), Catrico, Krahmer, Collilelfu-Equil, el sistema de humedales del sector Isla Teja, entre otros. La huella urbana de este periodo totaliza una superficie de 176 ha, como se observa en la ilustración precedente.

b) Inmigración alemana: de la independencia a la industrialización (1798-1960)

El segundo periodo se caracteriza por la consolidación del asentamiento como ciudad. Hacia fines del S.XVIII, se expande el asentamiento con la conformación de estancias en áreas de cultivo. Al interior, las catástrofes e incendios del periodo anterior motivaron la adopción de anchos regulares en las principales calles de 13m o 20m (Guarda, 1968), en lugar de los 10m iniciales que tuvieron. Además, el proceso de independencia y consolidación de la República de Chile provocó un aumento de población de la ciudad a 15 mil habitantes hacia 1820, sirviendo en principio de refugio del bando realista.

Con la independencia, el sistema urbano de la ciudad sufrió una importante transformación. Previo a este acontecimiento, el virreinato mantenía económicamente su poblamiento, y generaba una relación directa con Lima y desarrollo en lo comercial, cultural y social, por lo que la independencia significó una pérdida de independencia y despoblamiento. Si bien, en su origen, la agricultura y la extracción minera fueron actividades importantes, el régimen económico dependiente generó poco incentivo al emprendimiento, lo que provocó que durante la primera mitad del s. XIX disminuyera la población a 3 mil habitantes y no hubiera una actividad económica importante.

Este periodo transcurrió bajo momentos de desarrollo y abandono del proceso de urbanización, en que se identifican tres acontecimientos relevantes: la toma de Valdivia en el marco de la independencia de América, la colonización del sur de Chile con la inmigración alemana, y el gran incendio de 1909. El primer acontecimiento tendría repercusión continental, puesto que sería un impulso para seguir el proceso de independencia del Perú, afianzó la posición de Chile como nación y el fomento del comercio (Guarda, 1970). A nivel de provincia y ciudad, la independencia significó inestabilidad política, decadencia y abandono respecto a las prioridades gubernamentales para sus habitantes, parte de los cuales fueron retirando a sus haciendas.

El segundo acontecimiento correspondería a la promoción gubernamental de desarrollar la empresa de colonización del sur, habilitando los terrenos baldíos inexplorados con la traída de inmigrantes europeos. Esta idea también había estado presente durante la dominación española, existiendo algunas experiencias, pero fue a mediados del siglo XIX que, con la ley de inmigración selectiva de 1845, se logra realizar las gestiones para traer familias alemanas, las que acogieron esta alternativa también movidas por crisis económicas, como la crisis de telares mecánicos de 1847 que atravesaba Alemania y otros países europeos. A partir de entonces, Valdivia fue el principal destino de la inmigración alemana, donde se desarrolla una sociedad con un fuerte vínculo económico, social y cultural con Europa, que tienen como referencia Alemania y Viena, a diferencia de la elite de Santiago que se orientaban con París.

Los migrantes provenían en parte de una clase educada, profesionales y artesanos, familiarizados con técnicas industriales y/o tecnologías para levantar estructuras de maderas. Ello motivó una renovación de las edificaciones, levantando el paisaje urbano que caracterizar la ciudad. Similar a las casas del periodo español, las casas desarrolladas son de planta concentrada, no obstante, adoptan diferentes sistemas constructivos e innovaciones técnicas. Además, cambia su configuración y programa, y tiende a desaparecer el corredor interior (español) por el corredor posterior vidriando.

La edificación predominante es de un piso y mirador o dos pisos en un volumen simple de proporciones armónicas.

A partir de entonces se consolida la colonización y se desarrolla un periodo de prosperidad hacia finales del s. XIX, alcanzando una población que de más de 9 mil habitantes. Hacia el año 1890 Valdivia se fortaleció como uno de los principales focos industriales de la región con la invención de grandes fábricas de destilería, cerveza, cecinas, trigo, curtiembres entre otras. en 1899 se extendería la red ferroviaria con el ramal Antilhue-Valdivia, lo que daría un flujo mayor a la actividad industrial de curtiembres, molinos, astilleros, etc., a lo largo de los principales cauces fluviales. Luego en 1906 se fundó el puerto marítimo de Valdivia, por iniciativa de capitales franceses, lo que consolidó a Valdivia como el centro industrial más importante de Chile después de Santiago (Borsdorf, 2000).

No obstante, ocurriría un tercer acontecimiento, el gran incendio, que afectó gran parte de la ciudad, consumiendo 18 manzanas del centro y afectando 117 construcciones del periodo anterior, dejando 400 familias sin casa. Este evento es reconocido como un punto de inflexión, que genera la pérdida de gran parte del pasado español en sus construcciones y, al mismo tiempo, brindaría la instancia para regularizar el trazado urbano, enderezando y ensanchando calles existentes y abriendo otras nuevas (Guarda, 1980).

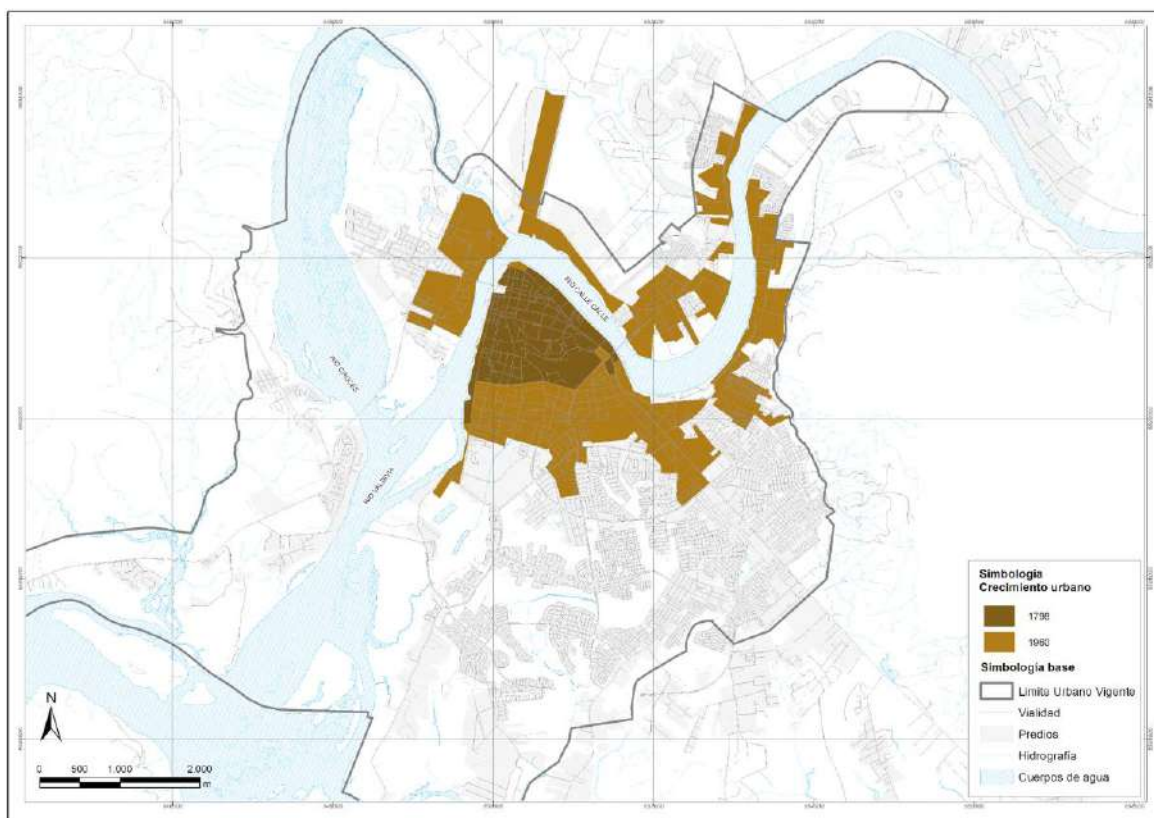
El trágico incidente que casi destruye el centro de Valdivia, dio paso a la reconstrucción de la ciudad, lo que provocó un proceso de renovación urbana post incendio, que incentivo que los asentamientos urbanos se movilizaran hacia otros sectores de la ciudad, rellenando sectores bajos que fueron poblados por sectores populares y se profundiza la arquitectura alemana, situación que se refleja en los inmuebles levantados en calle Yungay y el sector Picarte (Almonacid, 2020). Un ejemplo de ello son las viviendas obreras de alquiler (ver siguiente ilustración), que después del incendio se desplazaron al sur del área central, a terrenos enfrentados al bosque, humedales y matorrales. Así es como se pobló la periferia del área sur, consolidándose como un sector industrial y habitacional (Hidalgo et al., 2021).

Ilustración 1.2-3 Casas obreras constituidas en Valdivia 1922



Fuente: Hidalgo et al. (2021)

Ilustración 1.2-4 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1798-1960



Fuente: Elaboración propia en base a planos históricos (1798 y 1960) y datos Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Centro de Estudios.

En síntesis, durante el periodo de inmigración alemana recuperó el potencial de primacía urbana, desarrollando la economía de la ciudad motivada por la formación de una sociedad ilustrada y con capacidad técnica, que dieron un impulso a la agricultura, la construcción y actividades industriales (astilleros, embutidos, curtiembres, etc.). En lo

urbano, se consolida el desarrollo de la ciudad, regularizando el tejido urbano en sectores de Barrios Bajos, extendiendo la ocupación de áreas que luego darían lugar a y renovando las construcciones de acuerdo a las tecnologías traídas por los colonos. Además, se reestructura la localización de las clases sociales con el desplazamiento de las clases populares a los sectores bajos, y se genera una expansión del territorio principalmente en torno al Río Calle-Calle y configuración del paisaje característico de la ciudad.

Como se aprecia en la ilustración previa, el crecimiento del sector Valdivia Centro se ramificó en gran medida hacia el cono sur de la zona urbana y en dirección oriente por la ribera del río Calle-Calle. Hacia la zona de Isla Teja y Las Ánimas se desarrolló un eje industrial orientado al río compuesto por empresas dedicadas a la elaboración de madera, procesamiento de metales de siderurgia, construcción de vagones, curtiembres y fábricas de alimentos para la población.

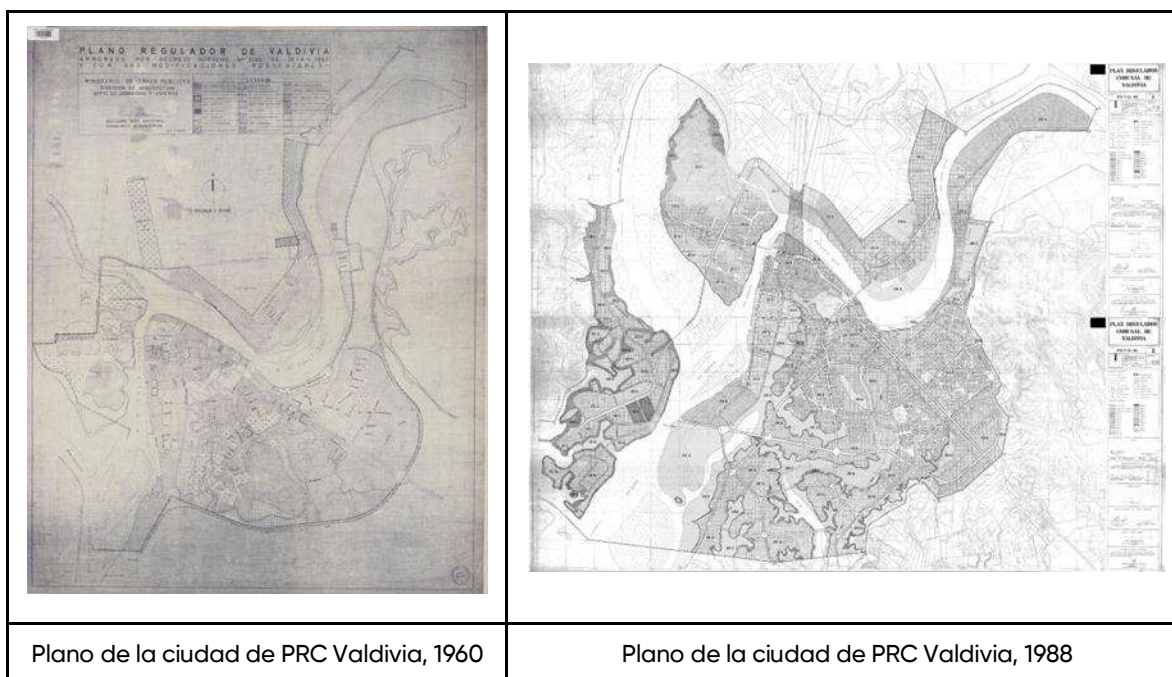
c) Periodo post terremoto y suburbanización (1960-1993)

El tercer periodo se ve determinado por los efectos del terremoto de magnitud 9,5 Mw provoca grandes daños a la infraestructura y las construcciones de Valdivia. Hacia mediados del s. XX transcurría un pujante desarrollo urbano y crecimiento industrial que se ve interrumpido el 22 de mayo de 1960 con el sismo de mayor magnitud que se tiene registro. Éste tuvo importante efecto sobre la ciudad, destruyendo edificios del periodo anterior, y el posterior maremoto aumentó el nivel del mar entre 3 y 5 msnm, lo que inundó diferentes sectores, dejando a 20 mil personas sin hogar e inundando los sectores bajos y rellenados.

El terremoto marca un hito importante en la morfología de la zona urbana ya que, el suelo de la zona descendió dos metros aproximadamente, (Borsdorf, 2000) lo que afectó severamente muchos terrenos que quedaron sumergidos bajo el nivel del mar y sin poder ser utilizados. La etapa post terremoto, trajo consigo una modernización de la forma urbana de la ciudad, transformación que se evidencia en los instrumentos de planificación del crecimiento urbano en este periodo (Planes Reguladores del año 1960 y año 1988).

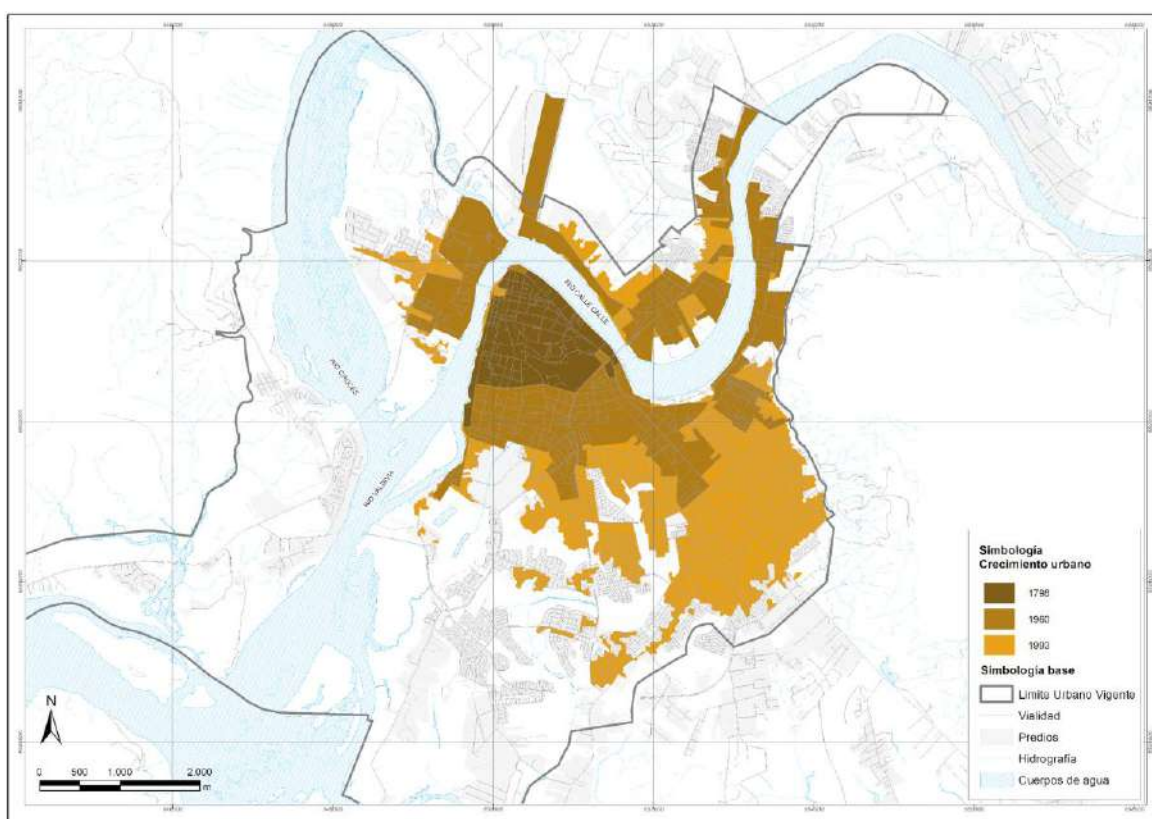
Con la consolidación de la extensión se aumenta la población, siendo una de las seis ciudades que superan en 1982 una población de 100 mil habitantes (junto a Iquique, Rancagua, Talca, Arica, Chillán), y que se unen al Gran Santiago, el Gran Valparaíso, el Gran Concepción, Antofagasta, La Serena-Coquimbo y Temuco. En específico, la huella urbana de este periodo sigue el desarrollo de viviendas sociales, que continua la dinámica de las viviendas obreras que se emplazan cerca de las industrias. Estas iniciativas estuvieron fomentadas por la modernización de la respuesta estatal en vivienda, particularmente desde la Corporación de la Vivienda (CORVI) y la creación del MINVU en 1965.

Ilustración 1.2-5 Planos de la ciudad de instrumentos de planificación de 1960-1988



Fuente: Biblioteca Nacional de Chile (1) y DOM Valdivia (2)

Ilustración 1.2-6 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1960-1993



Fuente: Elaboración propia en base a planos históricos (1798 y 1993) y datos Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Centro de Estudios.

En la ilustración del Plan Regulador Comunal de 1960 se observa un crecimiento urbano hacia el sector sur de tipo habitacional, y hacia el sector norte, Isla Teja y Las Ánimas se observa un desarrollo principalmente industrial. Estos sectores se vieron afectados por el terremoto ocurrido en 1960, por lo que ya en el año siguiente comenzó la reconstrucción, proceso que fue encargado a CORVI y que se tradujo en la construcción de un total de 5.000 viviendas, en los sectores de Las Ánimas, Los Jazmines, Huacho-Copihue, Krahmer, Pampa Menzel y Población Seguro Social.

En contraste con esta extensión, desde esa época es posible observar diversos sitios eriazos que quedaron sin uso al interior de la trama urbana. Algunas manzanas del sector Valdivia Centro quedaron sin edificaciones y con un tipo de uso alternativo y temporal asociado principalmente a estacionamiento (Borsdorf, 2000).

Por otra parte, la extensión de la ciudad enfrenta diferentes restricciones al desarrollo del continuo urbano. A diferencia del Plan Regulador de 1960, en el Plan Regulador de 1988 se evidencia una nueva caracterización del contexto urbano, identificando las zonas inundables, como los humedales, canales y meandros. Ello determina el crecimiento de ciertos sectores, principalmente hacia el surponiente.

En síntesis, durante este periodo se observa una extensión promovida por las instituciones habitacionales estatales y orientado hacia zonas próximas a la industria. El crecimiento de la huella urbana estuvo marcado por una expansión hacia el sur oriente de la ciudad, lo que hoy en día se conoce como sector CORVI. A su vez, se distinguen dos situaciones de crecimiento hacia el sector sur de Valdivia: un crecimiento continuo que se da en el sector CORVI, al oriente de la Av. Ramón Picarte, y por otro lado, un crecimiento discontinuo y fragmentado que se va extendiendo hasta los bordes de humedales o bosques de la zona. En este periodo, la integración de la trama urbana se va desplazando al suroriente por Av. Picarte (Espinoza y Zumelzu, 2016).

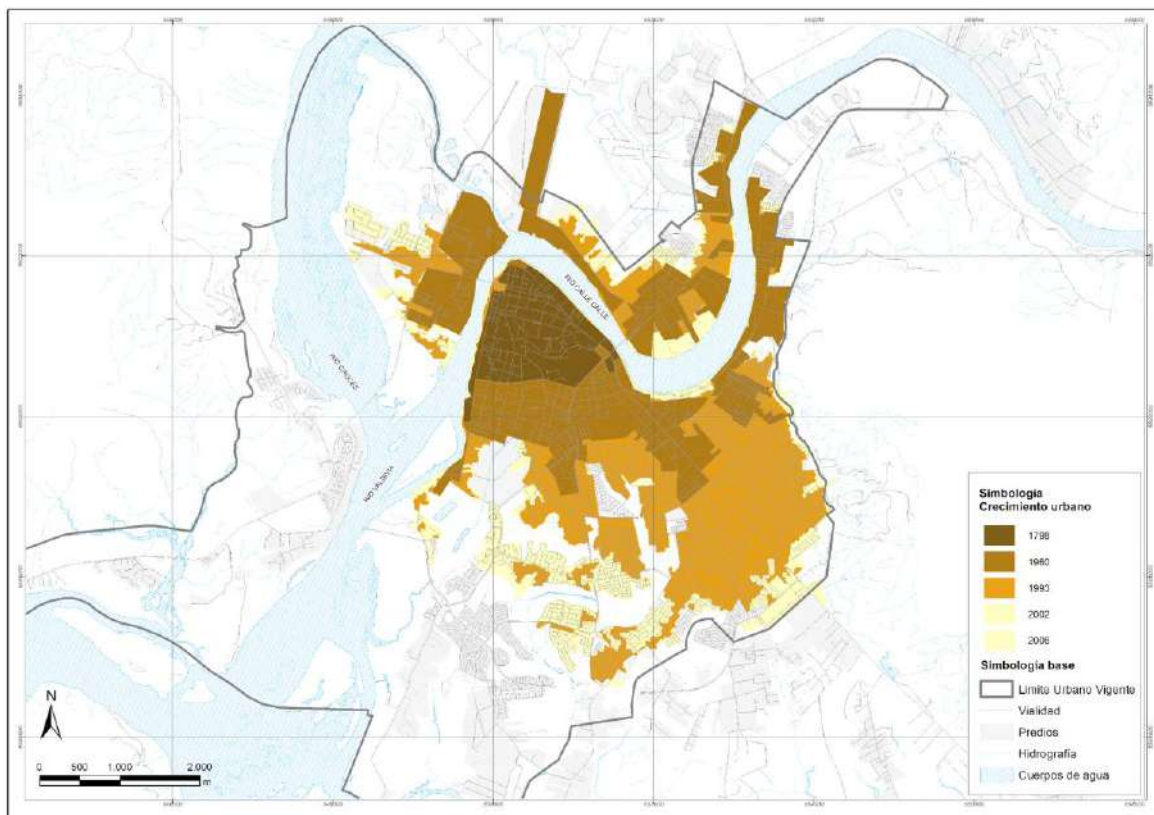
d) Periodo de estancamiento: regionalización y desaceleración urbana (1993-2006)

El cuarto periodo se identifica un relativo estancamiento del crecimiento urbano. Si bien, se existe una expansión de la huella urbana hacia las periferias y un aumento de la tasa de crecimiento de población, se presenta una mayor migración interna negativa, desplazando población de Valdivia a otras ciudades. Esta situación se desarrolla en el marco de la reorganización de la división política administrativa del país y la regionalización que, a diferencia de otros territorios del país que se desagregaron territorialmente, en el caso de Valdivia se agregan cinco provincias para conformar la Décima Región, con capital en Puerto Montt. Esto se refleja en el crecimiento de la población de esta última, que Censo de 1992 supera los 100 mil habitantes y sobrepasa la población de Valdivia en casi 8 mil habitantes, brecha que va aumentando las décadas siguientes.

En cuando a la expansión de la mancha urbana, se extiende tanto hacia el sector norte de Isla Teja en menor medida, y hacia el sector sur de CORVI, Barrios Bajos, Yáñez-Pablo, Schneider, Regional y Guacamayo. Se puede apreciar en la ilustración precedente, que la mancha urbana se fue consolidando hacia el sur poniente, crecimiento que se da gracias al desarrollo de nuevos conjuntos habitacionales, loteos

o villas. Estas urbanizaciones nuevas están emplazadas en torno a un eje vial y rodeadas de humedales o vegetación de bosque, cuya presencia limita el crecimiento o la expansión de la huella urbana.

Ilustración 1.2-7 Crecimiento urbano de Valdivia centro 1993-2006



Fuente: Elaboración propia en base a planos históricos (1798 y 2006) y datos Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Centro de Estudios.

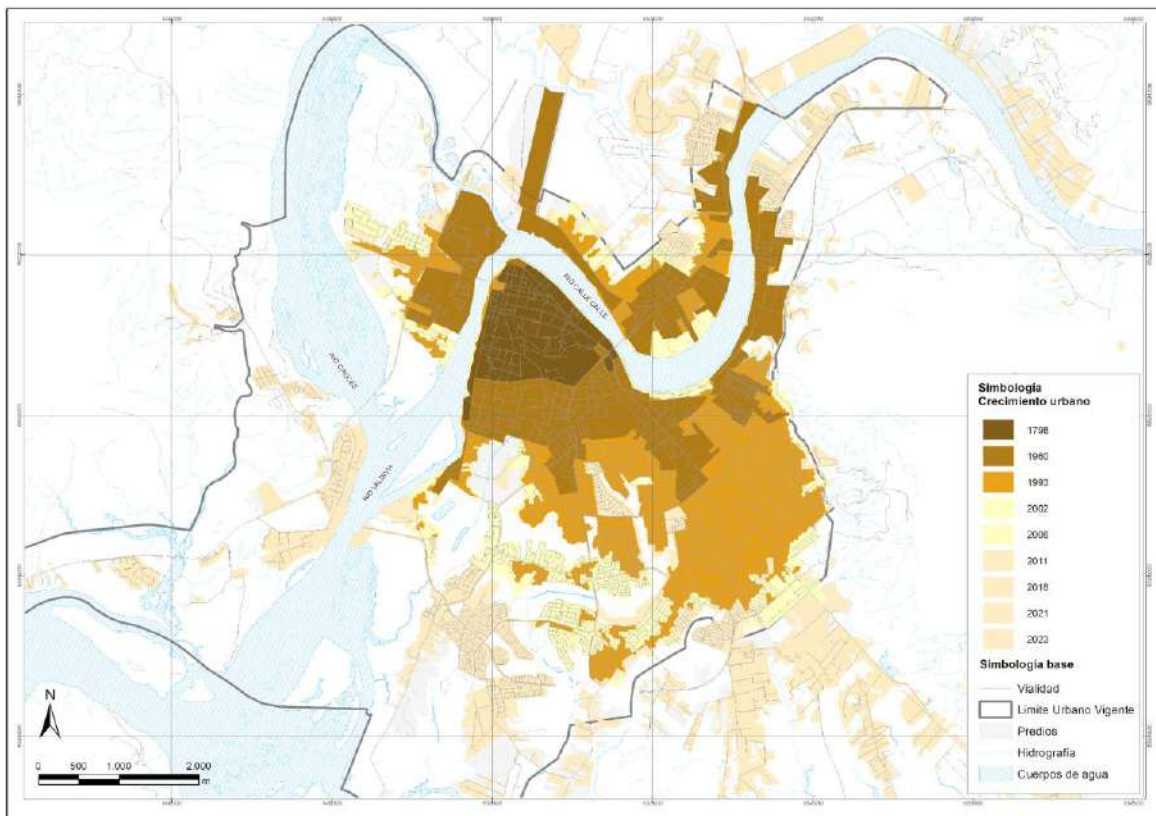
e) Período expansión acelerada (2006-actualidad)

Por último, en los años siguientes, se identifica un crecimiento el sector de Valdivia Centro experimentó una expansión acelerada de la urbanización hacia las periferias, superando en algunos casos el límite urbano vigente (Águila y Prada, 2020). Cabe destacar que en el año 2007 se concreta la creación de la Región de Los Ríos (antes Región XIV), donde la antigua Provincia de Valdivia se transforma en ciudad capital de la nueva región.

En este período se desarrolla un proceso de densificación mediante la construcción de edificaciones en altura que se concentran en su mayoría en el centro de la ciudad entre la costanera y la calle Arauco. La Isla Teja también concentra gran número de edificaciones en altura seguida por Barrios Bajos y Regional. En menor medida las edificaciones se concentran en Las Ánimas y el eje vial Picarte y Torobayo (Municipalidad de Valdivia, 2023).

En relación al estudio de mercado que forma parte del estudio de dinámicas urbanas del año 2019, se observa una característica común en los precios y tamaños de los departamentos, los cuales van disminuyendo a medida que aumenta la distancia al centro, en donde es posible encontrar la mayor parte de los equipamientos (Maturana, Peña-Cortés, Carrasco y Telias, 2019). En función de lo anterior, las edificaciones que se extienden más allá del límite urbano, por lo general son parcelaciones de lotes y casas unifamiliares, debido a la poca disponibilidad de suelo al interior de la ciudad para desarrollar proyectos residenciales de extensión. Los principales sectores de Valdivia donde se concentran los permisos de edificación asociados a viviendas unifamiliares son Torobayo, norte de Las Ánimas, Sector Sur, Guacamayo-Las Mulatas y Collico.

Ilustración 1.2-8 Crecimiento urbano de Valdivia centro 2006-actualidad



Fuente: Elaboración propia en base a planos históricos (1798 y 1960) y datos Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Centro de Estudios.

1.2.2. Antecedentes patrimoniales en estudio

En cuanto a los antecedentes sobre el valor patrimonial cultural de Valdivia, se han realizado estudios que abordan tanto los inmuebles como las zonas de interés. En una primera instancia, respecto a inmuebles individualizados estudiados, se encuentra el Diagnóstico Patrimonio Cultural de la Región de los Ríos, Programa Puesta en Valor del Patrimonio de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas (2010) e Informe y fichas Diagnóstico y Valorización del Patrimonio Arquitectónico de la Región de los Ríos la consultoría de Universidad Austral de Chile (2009).

Estos fueron sistematizados en un Catastro bienes sin protección (Municipalidad de Valdivia, 2023c), elaborado por Asistencia Técnica Patrimonial de la SECPLAN de la Ilustre Municipalidad de Valdivia en 2023. Este catastro recoge 229 inmuebles derivados de los informes referidos, y agrega 2 inmuebles, totalizando 231 inmuebles.

Estos fueron analizados en relación al área de estudio de Plan Regulador Comunal de Valdivia, considerando el área urbana vigente a 2023 y la evaluación de la extensión del área urbana de Costa-Niebla hacia Curiñanco, Las Ánimas hacia Cabo Blanco y El Arenal, Collico hacia el oriente, Huellehue, Curiñanco y Punucapa. Cabe mencionar que, por acuerdo de Imagen Objetivo, el área urbana normada desestimó su extensión hacia localidades rurales, extendiendo el continuo urbano de manera acotada, hacia Cabo Blanco y Collico.

a) Listado de Inmuebles en estudio

En una segunda instancia, respecto a zonas de interés patrimonial, se entrega un documento de recomendaciones propuestas para la evaluación de zonas de conservación histórica. Este informe expone la presentación de zonas de interés patrimonial y entrega opiniones sobre la valoración patrimonial en relación a la Circular DDU 400.

A continuación, se enlistan los inmuebles de interés patrimonial del catastro de bienes sin protección patrimonial de la Asistencia Técnica Patrimonial SECPLAN IMV (Municipalidad de Valdivia, 2023c). Los primeros 229 inmuebles corresponden a inmuebles del catastro realizado por Universidad Austral de Chile (2009) para el Diagnóstico Patrimonio Cultural de la Región de los Ríos del MOP (2010). A estos se agregan 2 inmuebles incorporados por la Asistencia Técnica Patrimonial SECPLAN IMV. Por su parte, en anexo se entrega fotografía 2023 de los inmuebles.

Cabe señalar, que la identificación de inmuebles a ser incorporados en el PRC, se realiza respecto del patrimonio construido y habitable (Circular DDU 400). Por lo tanto, se aclara que los locales habitables son aquellos destinados a la **permanencia de personas**. Mientras que los locales no habitables son aquellos, los destinados al **tránsito o estadía esporádica de personas**. (Artículo 4.1.1 de la O.G.U.C.).

Tabla 1-1 Valoración preliminar de inmuebles de interés patrimonial

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
1	Casa Particular	Guillermo Frick 249	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
2	Colegio Príncipe de Asturias	Av. Vicente Pérez Rosales 1402	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
3	Iglesia Luterana	Arauco 380	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
4	Liceo Santa María La Blanca	Arauco 642	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
5	Edificio "Ocio Restobar"	Arauco 102	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
6	Banco BCI	Arauco 101	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
7	Casa Particular	Arturo Prat 1035	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
8	Casino Ejercito	Carlos Condell 235	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
9	Casa Taller La Ventana	Beauchef 625	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
10	Casa Particular	Beauchef 653	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
11	Casa Lúer Czischke	Beauchef 659	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
12	Casa Particular	Beauchef 661	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
13	Casa Particular	Beauchef 668	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
14	Jardín Infantil Green House	Beauchef 686	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
15	Forestal Alywen	Beauchef 688	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
16	Clínica del Pie	Beauchef 692	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
17	Casa comercio	Beauchef 742	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
18	Casa Stamann	Beauchef 774	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
19	Club Español	Camilo Henríquez 408-460	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
20	Lavandería MSD	Camilo Henríquez 818-822	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
21	Casa Isaflor	Camilo Henríquez 696	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
22	Casa Particular	Carampangue 377	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
23	Randstad Chile S.A.	Carampangue 304	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
24	Casa Comercio "Peluquería Valeska Herrera"	Chacabuco 356-360-365	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
25	Casa Particular	Carlos Anwandter 366	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
26	Dirección Provincial de Educación	Carlos Anwandter 708	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
27	Casa particular	Carlos Anwandter 802	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
28	Hotel Casa Grande	Carlos Anwandter 880	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
29	Casa Comercio	Caupolicán 580-588	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
30	Restaurant La Bomba	Caupolicán 594	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
31	Casa Comercio El Greco	Caupolicán s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
32	Centro de Estudios Bíblicos San Lorenzo	Cochrane s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
33	Edificio Oficinas	Chacabuco esq. Camilo Henríquez s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
34	Casa Particular	García Reyes 421	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
35	Casa Comercial Maquiflor	García Reyes 431	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
36	Colegio Los Torreones	García Reyes 440	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
37	Municipalidad de Valdivia	Independencia 455	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
38	Centro de capacitación Austral	Independencia 466-470	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
39	Edificio Comercio "Cruz Verde"	Maipú 168	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
40	Banco París	Maipú 133	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
41	Glorieta Plaza de La República*	O'Higgins s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
42	Edificio Comercio	Independencia 545	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
43	Casa Central UACH A	Independencia 627	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
44	Casa Central UACH B	Independencia 641	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
45	Catedral de Valdivia	O'Higgins 401	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
46	Calzados Savy	Libertad 202-300	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
47	Edificio Comercial	Yungay 518	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
48	Edificio Diario Austral	Yungay 499	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
49	Cámara de Comercio y Turismo	Libertad 12	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
50	Edificio Schuster	Maipú 100	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
51	Edificio Prales	Maipú 201-299	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
52	Club de la Unión	Camilo Henríquez 540	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
53	Correo e intendencia Gobierno de los Ríos	O'Higgins 543-572	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
54	Edificio Comercial	Av. Picarte s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
55	Farmacias Ahumada	Av. Picarte 408	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
56	Casa Particular	Pedro de Valdivia 285	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
57	Edificio Cervantes	O'Higgins 474-400	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
58	Casa Particular	Av. Pérez Rosales 810-852	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
59	Casa de Oficina	Av. Pérez Rosales 874	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
60	Casa Particular	Av. Picarte 771	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
61	Casa Comercio "Casa de vestuario Turquo"	Av. Picarte 953	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
62	Casa Henzi, Instuto Anglo Hispano	Av. Picarte 1193	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
63	Sala Cuna y Jardín	Av. Picarte 1298	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
64	Casa Guidenaar	Av. Picarte 1330	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
65	Casa Comercio Emporio XIV	Yerbas Buenas 207	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
66	Casa Holzapfel (Asociación de fieles ADSIS)	Yerbas Buenas 235 (ICH)					2023	(1,2,4)	

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
67	Casa Comercio "Peluquería"	Yerbas Buenas 496	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
68	Edificio Privado	Yungay 518	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
69	Edificio "Limpia" H. Collico	Balmaceda 3500 A	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
70	Fábrica de Levaduras H.Collico	Balmaceda 3500 B	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
71	Bodega H.Collico	Balmaceda 3500 C	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
72	Oficinas Administrativas H. Collico	Balmaceda 3500 D	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
73	Casa Particular	Balmaceda 3650			N/A	X	2023	(1,2,4)	
74	Casa Particular	Balmaceda 3683			N/A	X	2023	(1,2,4)	
75	Casa Particular	Balmaceda 3689	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
76	Casa Particular	Balmaceda 3725			N/A	X	2023	(1,2,4)	
77	Casa Particular	Balmaceda 3749	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
78	Villa Palhuén	Balmaceda 4000	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
79	Casa Kemmerer	Balmaceda 4025			N/A	X	2023	(1,2,4)	
80	Casa Sagner	Balmaceda 5340			N/A	X	2023	(1,2,4)	
81	Casa Particular	Balmaceda 5417			N/A	X	2023	(1,2,4)	
82	Curtiembre Valcuer	Balmaceda 5424	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
83	Casa Colombia	Colombia 196	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
84	Iglesia Nuestra Señora del Carmen	Balmaceda s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
85	Tornamesa Ferroviaria*	Ecuador s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
86	Bodegas del tren Estación Valdivia*	Ecuador s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
87	Bodegas del tren Estación Valdivia*	Ecuador s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
88	Estación de Ferrocarriles*	Ecuador 2000	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
89	Casa Particular	Ecuador 2886	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
90	Casa Lynch	Lynch s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
91	Conjunto Kunstmann 1	Pasaje Kunstmann 1	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
92	Conjunto Kunstmann 2	Pasaje Kunstmann 2	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
93	Conjunto Kunstmann 3	Pasaje Kunstmann 3	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
94	Casa Particular	Coronel Santiago Bueras 102			N/A	X	2023	(1,2,4)	
95	Estación Huelleshue*	Fuera del LU						(1,2,4)	
96	Conjunto Viviendas Ferroviarias Huelleshue	Fuera del LU						(1,2,4)	
97	DAE Universidad Austral Campus Isla Teja	Campus Isla Teja s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
98	Biblioteca Universidad Austral	Campus Isla Teja s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
99	Casa Saelzer	Los Castaños 10	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
100	Conaf	Los Castaños 100	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
101	Casa Schuller, Museo Phillipi, UACH	Los Laureles s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
102	Molino Hoffmann	Los Laureles s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
103	Bodegas Cervecería Anwandter, Museo de Arte Contemporáneo*	Los Laureles s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
104	Casa Particular	Los Laureles 450	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
105	Casa Rudolf	Los Manzanos 40	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
106	Casa Hermann	Los Pelúes 335			N/A	X	2023	(1,2,4)	
107	Casa Hermann	Los Pelúes 85	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
108	Casa Barrera	Bombero Córdova 220	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
109	Torre Control Aeródromo Las Marías*	España s/n		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
110	Hangar Aeródromo Las Marías	España s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
111	Casa Daibe	España 480	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
112	Casa Deck	España 610	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
113	Casa Particular	Las Marías s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
114	Galpones Acceso Norte	Ruta 205 s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
115	Casa Hoffmann	Arica 2199	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
116	Casa Schuller	Arica 2474	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
117	Casa Particular	Miraflores 133					2023	(1,2,4)	
118	Parroquia de San Antonio de Niebla	Niebla s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
119	Restaurant La Valdiviana	Errázuriz 1785	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
120	Coliseo Municipal	Errázuriz 1301	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
121	Casa Particular	Huemul 549	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
122	Vet. Boroschek	Huemul 596	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
123	Casa Particular	Huemul 520	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
124	Cementerio General de Valdivia*	Picarte s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
125	Provisiones Ordenes	Bueras 1902	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
126	Casa Kunstmann	Picarte 1465	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
127	Casa Lopetegui Mena	Picarte 1568	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
128	Almacenes Ordenes	Picarte 1655	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
129	Funeraria Grob	Picarte 1799	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
130	Casa Pino Lagos	Picarte 1389	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
131	Parroquia Sagrado Corazón	Picarte 1818	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
132	Casa Particular	Picarte 1890	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
133	Casa Particular	Picarte 1908	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
134	Casa Comercio	Picarte 2002	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
135	Casa Particular	Picarte 4205	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
136	Cementerio Alemán*	Picarte s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
137	Casa Particular	Ruta 207 (salida sur) Km9	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
138	Casa Particular	San Martín 549	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
139	Casa Lobera	San Martín 557	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
140	Puente Ferroviario*	Fuera del LU						(1,2,4)	
141	Estación Pishuinco*	Fuera del LU						(1,2,4)	
142	Casa Particular	Fuera del LU						(1,2,4)	
143	Conjunto viviendas Pishuinco	Fuera del LU						(1,2,4)	
144	Panadería	Aníbal Pinto 1678	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
145	Casa Wolt	Aníbal Pinto 1188	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
146	Casa Particular	Aníbal Pinto 1166	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
147	Casa Particular	Aníbal Pinto 1200	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
148	Casa Particular	Aníbal Pinto 1292	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
149	Casa Particular	Aníbal Pinto 1304	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
150	Casa Particular	Aníbal Pinto 1332	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
151	Casa Particular	Aníbal Pinto 1895	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
152	Casa Particular	Aníbal Pinto 1999	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
153	Casa Particular	Aníbal Pinto s/n	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
154	Casa Schublin	Baquedano 625	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
155	Casa Particular	Baquedano 713	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
156	Casa Particular	Baquedano 717	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
157	Casa Comercio	Baquedano 721	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
158	Casa Particular	Baquedano 1105	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
159	Casa Particular	Bueras 880	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
160	Casa Particular	Bueras 1580		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
161	Casa Kullmer	Bueras 1808	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
162	Casa Particular	Bueras 1844	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
163	Casa Particular	Bustamante 1808	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
164	Casa Adoff Schwarzenberg	Rudloff 2051	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
165	Ruinas Islote Haverbeck*	Islote Haverbeck s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
166	Casa comercio "Provisiones Luisa"	Bueras 120	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
167	Casa Particular	Bueras 240	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
168	Casa Particular	Bueras 264	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
169	Casa Particular	Bueras 334	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
170	Casa Particular	Bueras 352	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
171	Casa Aravena	Bueras 454	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
172	Casa Comercio "Carnicería La Valdiviana"	Av. Vicente Pérez Rosales 1468	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
173	Terminal de buses	Anfión Muñoz 360	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
174	Casa Particular	Anfión Muñoz 621		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
175	Casa Lutería	Arauco 824		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
176	Casa Particular	Arauco 881		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
177	Casa Particular	Beauchef 647	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
178	Casa Braun	Beauchef 844	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
179	Pub Río	Camilo Henríquez 205		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
180	Pub Punto de Quiebre	Carampangue 236		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
181	Casa Berchhoff	Carlos Anwandter 298	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
182	Restaurant Shanghai	Carlos Anwandter 898	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
183	Casa Particular	Cochrane 230-236	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
184	Sede Democracia Cristiana	Cochrane 239	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
185	Casa Rivera	Cochrane 341-349	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
186	Casa Aguirre	Cochrane 391	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
187	Lanas que se teje	Chacabuco 442-436	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
188	Casa "Sabor del Campo"	Chacabuco 494-490	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
189	Casa Comercio	Chacabuco 545	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
190	Residencial	Av. Pérez Rosales 783	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
191	Casa Hotel Di Torlaschi	Yerbas Buenas s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
192	Casa Comercio "Hospedaje"	Picarte 1460	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
193	Conjunto Rural 1(galpón)	Fuera del LU						(1,2,4)	
194	Conjunto Rural 1(inquilino)	Fuera del LU						(1,2,4)	
195	Conjunto Rural 1(casa patronal)	Fuera del LU						(1,2,4)	
196	Conjunto Rural 1(pesebrera)	Fuera del LU						(1,2,4)	
197	Galpón Rural	Fuera del LU						(1,2,4)	
198	Conjunto Rural 2(galpón)	Fuera del LU						(1,2,4)	
199	Conjunto Rural 2(casa patronal)	Fuera del LU						(1,2,4)	
200	Casa Particular	Fuera del LU						(1,2,4)	
201	Iglesia de Punucapa	Fuera del LU						(1,2,4)	
202	Casa Particular	Fuera del LU						(1,2,4)	
203	Casa Particular	Baquedaño 657		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
204	Hospital Regional	Bueras s/n	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
205	Casa Particular	Bueras 1505	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
206	Casa Particular	Bueras 1517	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
207	Conjunto Pedro Montt/Picarte	Pedro Montt 564-524	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	

ID	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble	Valoración preliminar				Fuente		
			A/U	H	S	E	Terreno	Biblio	Oral
208	Club de Tennis	Pedro Montt 668	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
209	Casa Particular	Pedro Montt 2543	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
210	Casa Manns	Camino San Ramón s/n		X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
211	Casa Schwencke A	Arica 2487 A	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
212	Casa Schwencke B o Casa Schmauk	Arica 2488 B	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
213	Naviera Haverbeck	General Lagos 1927	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
214	Casa Liewald	General Lagos 1452	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
215	Casa Kuntsmann	Antonio Duce 750	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
216	Casa Voss	Arturo Prat 1781	X	X	N/A	X	2023	(1,2,4)	
217	Escuela N°1 Chile	Av. Ramón Picarte 679	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
218	Escuela España	Beauchef 975	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
219	Edificio Beauchef/ García Reyes	Beauchef 706	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
220	Compañía de Bomberos	Carampangue 267	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
221	Ed. Oficinas y comercio	Carampangue 301	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
222	Oficina Mädchenschaft Amankay	Carampangue 355	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
223	Jardín infantil Pequeños Pensadores	Carampangue 350	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
224	Edificio Banco Santander	Paseo Libertad c/ Independencia	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
225	Esquina Café Moro	Paseo Libertad 174	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
226	Restaurante El Valdiviano	Paseo Libertad 28	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
227	Banco de Chile	Letelier 300	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
228	Esquina Hush Puppies	Letelier 202	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
229	Estación de Bomberos Collico	Balmaceda 3500	X		N/A	X	2023	(1,2,4)	
230	Clínica Dental	Av. Arturo Pratt 799	X		N/A	X	2023	(1,2,3,4)	
231	CECS Centro de Estudios Científicos	Paseo Libertad 95	X		N/A	X	2023	(1,2,3,4)	

(*) Inmuebles no habitables, como cementerios, puentes, estaciones ferroviarias.

Fuente: elaboración propia

b) Listado de zonas en estudio

En segundo lugar, en términos de zonas de conservación histórica, se dispone el trabajo paralelo al estudio de actualización del PRC, de mesas de trabajo para el capítulo de patrimonio del PRC realizado por la Municipalidad a través de su Asistencia Técnica Patrimonial (Municipalidad de Valdivia, 2024).

Este estudio presenta las zonas de interés propuestas en la preselección realizada el marco del estudio e incluye otras zonas de interés, para el desarrollo de una priorización, discusión y evaluación en base al trabajo conjunto con un grupo de

especialistas del área. Como resultado, se generaron recomendaciones y directrices para considerar en el proceso de actualización del PRC.

En términos generales, se presentan once zonas de interés patrimonial:

- Población de Empleados EFE
- Casas Cucú o Pajareras - Caja de Previsión Empleados
- Paseo Libertad, Plaza de la República y entorno
- Comunidad Kunstmann y entorno
- Población Luciano Kulczewski
- Población Perú
- Conjunto Tornagaleones
- Población Huachocopihue
- Villa ENDESA
- Villa Masisa / Rocura
- Barrio Esmeralda - Beauchef

Este estudio presenta fichas de evaluación, considerando las categorías de la DDU 400, a partir de la que se realizó una primera evaluación de las zonas de interés patrimonial. Cabe señalar que, en esta primera evaluación, todas las zonas de interés patrimonial fueron valoradas con un puntaje mayor a 10.

Tabla 1-2 Valoración preliminar de zonas de interés patrimonial

Conjunto	URB_ A	URB_ B	URB_ C	ARQ_ A	ARQ_ B	ARQ_ C	HIST_ A	HIST_ B	EC_ A	EC_ B	SOC_ A	SOC_ B	TOTA L
Población de Empleados EFE	1	2	1	1	1	1	2	1	0	1	1	2	14
Casas Cucú o Pajareras Caja de Previsión Empleados	2	2	0	1	2	2	2	2	2	1	2	1	19
Paseo Libertad, Plaza de la República y entorno	2	1	2	2	1	1	2	1	2	2	2	2	20
Comunidad Kunstmann y entorno	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
Población Luciano Kulczewski	2	2	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	19
Población Perú	2	2	2	2	1	2	2	1	1	1	2	2	20
Conjunto Tornagaleones	2	2	1	2	2	2	2	2	1	2	2	1	21

Conjunto	URB_ A	URB_ B	URB_ C	ARQ_ A	ARQ_ B	ARQ_ C	HIST_ A	HIST_ B	EC_ A	EC_ B	SOC_ A	SOC_ B	TOTA L
Población Huachocopihue	2	2	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	18
Villa ENDESA	2	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	0	19
Villa Masisa / Rocura	2	2	2	1	0	1	1	2	1	1	2	0	15
Barrio Esmeralda – Beauchef	2	1	2	2	2	1	2	2	1	1	1	0	17

Fuente: elaboración propia en base a Municipalidad de Valdivia (2024)

Además, de las recomendaciones desprendidas, de acuerdo atributos relevantes como la autenticidad tipológica, coherencia morfológica, valor urbano y social, y su contribución a la memoria colectiva y configuración del paisaje urbano. Estas recomendaciones son:

1. Población de Empleados de EFE

Este conjunto destaca por su homogeneidad, autenticidad y conservación de valores integrales, incluyendo valor histórico, urbano, arquitectónico y social. Forma parte de un tejido mayor que mantiene continuidad, por lo que se propone su incorporación como zona de conservación, con mérito suficiente para su futura protección oficial.

2. Casas Cucú o Pajareras – Caja de Previsión de Empleados

Ejemplo destacado de la segunda modernidad habitacional, en particular por la autenticidad tipológica de las denominadas “casas pajareras”. La baja presencia de intervenciones no armónicas refuerza la necesidad de conservar su morfología, proponiéndose su protección o, al menos, la preservación de sus condiciones actuales mediante normativa específica.

3. Paseo Libertad, Plaza de la República y su Entorno

Este sector representa una zona fundacional de alto valor cívico y patrimonial, por la calidad de sus inmuebles y el espacio público. Se valora la heterogeneidad con armonía volumétrica, recomendándose la protección de uno o dos polígonos (como Plaza Chile y su trama adyacente). Se propone normar el espacio público –terrazas, publicidad, mobiliario–, junto con resguardar la altura, agrupamiento y materialidades de las construcciones.

4. Comunidad Kunstmann y su Entorno

Área representativa del asentamiento industrial de la colonia alemana en Collico, donde persisten construcciones con valor identitario. El Pasaje Kunstmann conserva aún su carácter patrimonial, lo que justifica su protección. Además, se propone verificar protección del espacio público en calle Mata mediante la incorporación de Inmuebles de Conservación Histórica.

5. Población Luciano Kulczewski

Si bien presenta valor histórico asociado a su autoría, ha perdido su valor urbano y arquitectónico original debido a intervenciones no armónicas. No se recomienda su protección formal, pero se plantea la necesidad de iniciativas de sensibilización patrimonial y difusión de su valor histórico.

6. Población Perú

Este conjunto destaca por su valor urbano y capacidad para articular el entorno, con elementos destacados como escaleras y líneas simples. Sin embargo, su composición morfológica se encuentra en riesgo, por lo que no se concluye su protección formal, aunque se reconoce su potencial para futuras evaluaciones.

7. Conjunto Tornagaleones

Compuesto por seis bloques, entre ellos dos de primera etapa, este conjunto posee potencial patrimonial por su integración con el entorno del sector Regional, su manejo de espacios verdes y vínculo con programas públicos (hospital). No obstante, su condición dentro de un área verde limita su declaratoria inmediata, quedando bajo observación para evaluación posterior.

8. Población Huachocopihue

Diseñada bajo una lógica de ciudad jardín orientada al peatón, presenta cohesión social, pero alteraciones acumuladas han afectado su morfología original. No se concluye su declaratoria de protección, pero se recomienda entregar orientaciones normativas a la comunidad para su conservación voluntaria.

9. Villa ENDESA

Este conjunto mantiene su integridad arquitectónica, trazado urbano y estado de conservación, y cumple con todos los indicadores para ser reconocido como zona de conservación histórica. Se identifica un riesgo asociado a presión inmobiliaria, por lo que se propone su protección formal con normativa específica.

10. Villa Masisa / Rocura

En torno al Parque Rocura, este sector destaca por su valor urbano-social y calidad estética arquitectónica. Se propone la evaluación de protección para Villa Masisa, y se sugiere establecer una normativa que regule el conjunto en su totalidad.

11. Barrio Esmeralda – Beauchef

Aunque presenta valores patrimoniales dispersos, su heterogeneidad en estilos y antigüedad complica su protección como zona continua. Se reconocen cinco Inmuebles de Conservación Histórica existentes y cierta armonía en núcleos específicos como Aníbal Pinto-Beauchef. La ejecución de proyectos viales amenaza su unidad, por lo que se propone normar su espacio público y estudiar nuevos ICH sin concluir aún su protección zonal.

1.3. CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA DE ESTILOS REPRESENTATIVOS

Como tercer punto, la caracterización arquitectónica de estilos representativos es un elemento fundamental para poder ajustar y ponderar los elementos presentes en cada inmueble y zona, y normalizar su evaluación según criterios comunes.

Los estilos arquitectónicos e históricos más comunes en la Ciudad de Valdivia corresponden a la época de la República (1860-1940), esta posee una fuerte influencia extranjera debido a la colonización alemana, se encuentran además inmuebles de las corrientes arquitectónicas Neoclásicas, Art decó, Ecléctico y Moderno (UACH, 2009).

A continuación, definimos las principales corrientes arquitectónicas de los inmuebles de interés patrimonial estudiados.

1.3.1. Arquitectura de colonización alemana

estilo el cual se crea a partir del proceso iniciado por los colonos alemanes, los cuales, comienzan a construir sus inmuebles con un estilo importado de su lugar de origen, por ende, en los inmuebles que presentan este estilo, podemos encontrar "paredes exteriores de tabiquería, forros con tablas en diagonal, tapicería, papeles pintados, vidrios de grandes dimensiones, y decoraciones exteriores hechas de forma industrial, como, pilastras, molduras y coronaciones" (Guarda, 1980).

Entre los elementos destacados de este estilo se encuentran:

- Cubiertas inclinadas, mansardas y aleros acotados
- Disposición aislada, antejardín e imagen "rústica"
- Juego entre volumen principal y volúmenes secundarios
- Paramentos verticales en tabiquería
- Vanos vidriados de dimensión y vertical
- Revestimiento en tinglados o acero acanalado
- Ornamento de pilastras, molduras, postigos y tapacanes
- Expresión en 3 o 4 colores

1.3.2. Arquitectura Neoclásica

"Se caracteriza por ser un volumen rectangular y simple, además del uso de maderas de grandes escuadrías, tanto en las fundaciones como en el resto del sistema portante del inmueble. Con respecto al revestimiento, este tipo de construcción difiere del resto, ya que no hace empleo de revestimientos de madera tales como tinglados y tejuelas, sin embargo, sus fachadas y cubiertas se encuentran revestidas de planchas de acero acanalado. Por otro lado, este tipo de inmuebles se caracteriza por tener volúmenes adosados a la estructura".

Entre los elementos destacados de este estilo se encuentran:

- Volumen rectangular simple de edificación continua
- Paramentos verticales en estructura de madera de grandes escuadrías
- Cubierta no aparente
- Sin antejardín y esquinas ochavadas
- Ritmo en vanos y marca en órdenes horizontales
- Vanos vidriados de dimensión y vertical
- Revestimiento en acero acanalado

- Ornamento de pilastras, molduras, postigos y coronaciones
- Expresión en 2 colores

1.3.3. Arquitectura Moderna

Este estilo abandona la ornamentación y decoraciones que se consideran innecesarias, se centra en la funcionalidad y el orden, optando así por líneas rectas y un estilo más sobrio, manteniendo una estética simple (Brintrup, 2005; Chauriye, 2012).

Entre los elementos destacados de este estilo se encuentran:

- Composición de volúmenes y espacio fluido, en ocasiones brutalista
- Riqueza estilística en configuración espacial, no ornamento
- Funcionalismo expresado en su forma
- Expresión constructiva, sin revestimientos
- Colores sobrios, expresión de la materialidad, salvo por excepciones que incorporan color de contrapunto

1.3.4. Arquitectura Art Déco

estilo arquitectónico nacido en el periodo entre de guerras, se destaca en contraposición con el art nouveau, este estilo está marcado por una adhesión a la modernidad, tanto en su sobriedad en los decorados como en la exaltación de la estética de las máquinas, dentro de este estilo también resaltan las inspiraciones del mismo, como lo son culturas ya desaparecidas, como la griega clásica, romana, egipcia clásica e inclusive maya e inca, estas inspiraciones se toman, dentro del estilo, para decoraciones, por su carácter sobrio y elegante. (Mattos, 2002).

Entre los elementos destacados de este estilo se encuentran:

- Volumen simple sobrio
- Líneas de ornamentación sencillas, con reminiscencias de culturas clásicas
- Paramentos verticales en Albañilería o estructura acero
- Ornamento sobrio en vanos
- Expresión en 1 color

Con el objetivo de definir a los inmuebles de conservación, se les aplicó individualmente, la puntuación establecida en tabla contenida en el anexo Circular DDU 400 que se muestra a continuación. La metodología utilizada fue la revisión bibliográfica (UACH, 2009; MOP, 2010; Guarda, 2013) existente sobre patrimonio para la ciudad de Valdivia, además de visitas a terreno para corroborar la información obtenida del estado del arte, respecto a la determinación del estado de conservación de cada inmueble, se hizo en base a las evaluaciones y valorizaciones previas (UACH, 2009) sobre los componentes de la estructura de los inmuebles.

1.3.5. Arquitectura Ecléctica

Por su parte, el eclecticismo proviene del griego y hace referencia a escoger, en la arquitectura este estilo se basa en la adopción y conjunción de diversos estilos, buscando una armonía o naturalidad en la mezcla de dichos elementos (Basurto, 2004). El elemento destacado en este sentido es la complementariedad de

1.3.6. Arquitectura posmoderna

Por último, se señala una sexta categoría correspondiente a inmuebles de arquitectura posmoderna, referida como aquellos inmuebles que realizan representación o reminiscencias a los estilos anteriores, de manera figurativa, algunos de ellos con sistemas constructivos contemporáneos. Cabe señalar que este estilo termina adquiriendo baja valoración en términos de valor arquitectónico por corresponder a una búsqueda en apariencia de elementos y configuraciones que tenían un sentido más genuino en contextos históricos anteriores.

2. PATRIMONIO PROTEGIDO

Este capítulo considera el catastro de áreas de protección asociado a patrimonio inmueble en la comuna de Valdivia. Respecto a ello, se consideran Ley N° 17288 de 1970 Sobre Monumentos Nacionales, y bajo la LGUC y las definiciones del PRC vigente.

2.1. Monumentos Nacionales

En primer lugar, se reportan los elementos con protección legal de la Ley 17.288 de 1970 sobre Monumentos Nacionales. Entre los elementos que rigen esta ley se encuentran los Monumentos Históricos, los Monumentos Públicos, los Monumentos Arqueológicos, las Zonas Típicas Pintorescas y los Santuarios de la Naturaleza.

2.1.1. Monumentos Históricos

Son monumentos históricos (MH) “los 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”, ley 17.288 art. 9. La comuna de Valdivia, cuenta con 10 MH, los cuales se encuentran protegidos como Monumentos Nacional, los MH son los siguientes:

a) MH 01 Iglesia y convento San Francisco Valdivia

Se localiza en la calle Yerbas Buenas N°181, se encuentra protegida por el decreto N°1377 (2007), su protección se debe a su relación e importancia durante la época colonial y por ende en la construcción e identidad de la ciudad.

Ilustración 2.1-1 Iglesia y convento San Francisco Valdivia



Fuente: CMN

b) MH 02 Casa de la memoria y los DDHH Valdivia

Se localiza en la calle Vicente Pérez Rosales N°764, se encuentra protegido por el decreto N°120 (2017), su protección se debe por la relación y uso que posee con respecto a la memoria reciente a partir del golpe de estado y a la relevancia en torno al valor histórico.

Ilustración 2.1-2 Casa de la memoria y los DDHH Valdivia



Fuente: CMN

c) MH 03 Once piezas ferroviarias (mueble)

Se localiza en la Estación de Ferrocarriles de Valdivia, y está compuesto por una locomotora N°487 tipo 56, coche dormitorio X-36 tipo coche dormitorio de acero, coche dormitorio X-42 tipo coche dormitorio de acero, coche comedor Y-24 tipo coche comedor de acero, coche salón Z-151 tipo coche salón de acero, coche primera clase I-411 (EC-411) tipo coche de acero, coche primera clase I-427 (EC-427) tipo coche de acero, coche segunda clase II-630 tipo coche segunda clase de acero, coche segunda clase II-653 tipo coche segunda clase de acero, coche turista I-202 (EC-202) tipo coche

turista, coche turista ECO 9016 (T-9016) tipo coche turista económico. Están protegidos por el decreto N°89 (2009), su protección se debe a que los componentes del monumento forman parte de la memoria histórica de los lugareños y como tal, contribuyen a fortalecer la tradición histórica del patrimonio ferroviario de nuestro país.

d) MH 04 Sitio de Memoria Complejo Penitenciario Ex Cárcel Isla Teja

Se localiza en la calle Los Pelúes S/N, se encuentra protegido por el decreto N°97 (2018), su protección se debe a su importancia se da en torno al valor histórico y arquitectónico, siendo en su época el complejo carcelario más grande y siendo tomado su modelo como ejemplo a lo largo del país, y por su significado histórico al ser parte de un proyecto de dignificación de la situación carcelaria durante su construcción.

Ilustración 2.1-3 Sitio de Memoria Complejo Penitenciario Ex Cárcel Isla Teja



Fuente: CMN

e) MH 05 Casas Prochelle I y II y Parque

Se localiza en la Av. Los Robles N°4, se encuentra protegido por los decretos N°918 (1985) y N°806 (1998), su protección se debe a que estos inmuebles llevan su respectivo valor en torno a la construcción de la identidad de la ciudad, siendo su construcción inspirada directamente del proceso de colonización realizado por inmigrantes alemanes a la zona, por lo que posee un valor social al formar parte de la construcción de la identidad valdiviana.

Ilustración 2.1-4 Casas Prochelle I y II y Parque



Fuente: CMN

f) MH 06 Inmueble ubicado en Isla Teja, Casa de Carlos Anwandter, Museo Histórico y Antropológico Maurice Van de Maele

Se localiza en la Isla Teja, Valdivia, se encuentra protegido por el decreto N°7829, y su protección se debe a que el inmueble fue declarado MH debido a que es un valioso ejemplo de la arquitectura urbana de la época de la colonización alemana del siglo XIX.

Ilustración 2.1-5 Casa de Carlos Anwandter



Fuente: CMN

g) MH 07 Torreón Los Canelos

Se localiza en calle General Lago esquina con la calle Yerbas Buenas, se encuentra protegido por los decretos N°744 (1926) y N°3512 (1928), su protección se debe a que fue

parte de una serie de edificaciones defensivas creadas durante la época de la colonia por los españoles, forma parte de la historia y por ende de la identidad de la comuna.

Ilustración 2.1-6 Torreón Los Canelos



Fuente: CMN

h) MH 08 Torreón Picarte

Se localiza en la Av. Ramón Picarte con Puente Calle Calle, se encuentra protegido por los decretos N°744 (1926) y N° 3512 (1928), su protección se debe a que pertenece a una serie de edificaciones que se construyeron en el periodo colonial por los españoles, siendo parte de importante de la identidad e historia de la zona.

Ilustración 2.1-7 Torreón Los Canelos



Fuente: CMN

i) MH 09 Castillo de Niebla

Se localiza en la Punta de Niebla, se encuentra protegido por los decretos N°3869 (1950) y N°494 (1991), su protección se debe a que perteneció en conjunto con otras edificaciones defensivas de la época de la colonia, a un enclave construido por los españoles durante la guerra de Arauco, por lo que posee un valor histórico y al igual que otras fortificaciones de la zona forma parte de la identidad de Valdivia, junto con ser un punto turístico.

Ilustración 2.1-8 Castillo de Niebla



Fuente: CMN

j) MH 10 Colecciones del Museo de Sitio Fuerte Niebla, dependiente de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos (mueble)

Corresponden a bienes muebles de las colecciones del museo de sitio fuerte niebla, dependiente de la dirección de bibliotecas, archivos y museos, protegidos por el Decreto N° 192 (1987).

Ilustración 2.1-9 Colección DIBAM



Fuente: CMN

2.1.2. Zonas Típicas Pintorescas

Las Zonas Típicas o Pintorescas (ZT) son aquellos conjuntos de inmuebles, los cuales, por su importancia social, cultural o histórica, están protegidos bajo la OGUC. En la ciudad de Valdivia, se cuentan 2 ZT, las cuales son:

a) ZT 01 Calle General Pedro Lagos

Se encuentra protegida por el decreto N°89 (1991), su protección se debe a que, tanto la calle como los inmuebles que la componen, cuentan con una homogeneidad, calidad y valor arquitectónico e importancia histórica para la ciudad de Valdivia.

Cabe señalar que CMN se encuentra preparando el decreto de delimitación de esta área de protección. El presente estudio contempla la versión de delimitación propuesta en 2022.

Ilustración 2.1-10 Lamina de delimitación de la Zona Típica



Fuente: CMN

El caso de la zona Típica Gral Lagos es posible observar características urbano-morfológicas que hacen atendible disponer de dos subzonas al interior de la Zona Típica. con el objetivo de diferenciar las vocaciones de uso, considerando que se trata de un área de gran extensión. A continuación, se detallan las distintas zonas que conforman las áreas de protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural:

- ZTP1(a) Subzona Típica Gral. Lagos Norte:

Corresponde una zona principal que abarca la mayor parte del polígono de área de protección del decreto N°89 (1991). Si bien, esta zona no dispone de decreto de delimitación con plano, el polígono de la zona típica incluye las precisiones presentadas por CMN. Esta área de protección se zonifica en una zona principal que considera el sector al norte de calle Santiago Bueras.

Esta zona considera vocaciones de uso similares a la vocación turística, que promueve el desarrollo de usos residenciales, con énfasis en hospedaje, y equipamientos de diverso tipo. Así mismo, una intensidad de ocupación media baja.

- ZTP1(b) Subzona Típica Gral. Lagos Sur:

Corresponde a una subzona que abarca el resto del polígono de área de protección del decreto N°89 (1991). Al igual que la anterior, esta zona considera las precisiones

presentadas por CMN. Esta área de protección se zonifica en una subzona que considera el sector al sur de calle Santiago Bueras.

Esta zona considera vocaciones de uso similares a la vocación mixta, que promueve el desarrollo de uso residencial, equipamientos de diverso tipo y actividades productivas inofensivas. Así mismo, al igual que la anterior, promueve una intensidad de ocupación media baja.

b) ZT 02 Feria Fluvial de Valdivia y entorno

Se localiza en un espacio de aproximadamente ochenta metros de la ribera oriental del Río Valdivia, entre el cauce y la Avenida Arturo Prat, en el sector comprendido entre las bocacalles de Chacabuco y Paseo Peatonal Libertad. se encuentra protegida por el decreto N°417 (2009), y su protección se debe a que posee el reconocimiento por parte de los habitantes, los cuales consideran que la Feria Fluvial corresponde a un parte fundamental de la conformación de la identidad de valdivia, sumado al valor económico que aporta a la comuna.

Ilustración 2.1-11 Lamina de delimitación de la Zona Típica



Fuente: CMN

2.1.3. Monumentos Públicos

"Son Monumentos Públicos(...) las estatuas, columnas, fuentes, pirámides, placas, coronas, inscripciones y, en general, todos los objetos que estuvieren colocados o se colocarán para perpetuar memoria en campos, calles, plazas y paseos o lugares públicos", Ley 17.288 art. 17, los Monumentos Públicos (MP) en la Comuna son actualmente 17, de los cuales, los bustos de personajes históricos importantes se encuentran en su mayoría resguardados esperando a ser reubicados, debido a la necesidad de restauración para estos mismos.

Los MP en la comuna son los siguientes:

- MP 01 Monumento a Pedro de Valdivia: se localiza en la Plaza Chile, entre Av. Yungay, Alemania, Chacabuco e Independencia. El monumento es un busto metálico de bronce que yace sobre una estructura de hormigón estucado y una base de hormigón microvibrado con inscripción de bajo relieve con el texto "Pedro de Valdivia, Padre de Chile Fundador de esta Ciudad". Se identifica sobre el hombro del busto, la firma de "Penella", de Madrid año 1951.
- MP 02 Monumento a Lord Cochrane: se localiza en la Plaza Chile, entre Av. Yungay, Alemania, Chacabuco e Independencia. El monumento es un busto metálico de bronce el cual se sostiene por una estructura de hierro fijada en un pedestal de hormigón y presenta una inscripción en bajo relieve con el texto "Lord Cochrane, 1775-1860". Se identifica bajo el hombro derecho del busto, la firma de "Harry Jackson, 1969".
- MP 03 Monumento a Bernardo O'Higgins: se localiza en la Plaza Chile, entre Av. Yungay, Alemania, Chacabuco e Independencia. El monumento es un busto metálico de bronce, se encuentra sobre una estructura de hormigón estucado, presenta inscripción en sobre relieve con el texto "vivir con gloria o morir con honor", y sobre el pedestal presenta una placa de aluminio de la III División de Montaña y el Instituto O'higginiano filial Regional de los Ríos que data del año 2015. Se identifica bajo el hombro izquierdo del busto, la firma del autor "Parocca La Flor, 1948" Además presenta inscripción de la fundición "FUND"EL PROGRESO" STGO ROJAS N". Actualmente se encuentra a la espera de ser reposicionada en la Plaza Chile.
- MP 04 Monumento a Fray Camilo Henríquez: se localiza en la Plaza de la República de Valdivia. El monumento es una escultura de material pétreo reconstruido que estaba instalada sobre un pedestal de piedra granítica, actualmente se encuentra resguardado para su futura restauración y reposición en la Plaza de la República.
- MP 05 Monumento a Vicente Pérez Rosales: se localiza en la Plaza de la República de Valdivia. El monumento es una escultura de material pétreo reconstruido que estaba instalada sobre un pedestal de piedra granítica, actualmente se encuentra resguardado para su futura restauración y reposición en la Plaza de la República.
- MP 06 Monumento a Arturo Prat: se localiza en la costanera Av. Arturo Prat. El monumento es un busto metálico de bronce, se encuentra sobre un pedestal de hormigón estucado, presenta dos placas de bronce con inscripciones en relieve, el texto de la placa superior dice: "¡Muchachos! la contienda es desigual Nunca se ha arriado la bandera de Chile ante el enemigo, espero, pues, no sea esta la ocasión de hacerlo, Mientras yo esté vivo, esa bandera flameará en su lugar, les aseguro que, si muero, mis oficiales sabrán cumplir con su deber. Comandante Arturo Prat Ch. "ESMERALDA"-IQUIQUE, 21 DE MAYO DE 1879", y la placa inferior dice: "Al héroe Valdiviano, VICENTE C OROSTEGUI CORONADO MUERTO EN ACCIÓN EL 21 DE MAYO DE 1879 EN CUMPLIMIENTO DE LA ARENGA DE SU CAPITÁN ARTURO PRAT CÍRCULO VALDIVIANO DE STGO 9 DE FEBRERO DE 1972".
- MP 07 Monumento a Ignacio de la Carrera: se localiza en la Av. Ramón Picarte, al costado del Torreón de Barro. El monumento es un busto metálico de bronce,

se encuentra sobre un pedestal de cemento y roca con una placa de bronce con sobre relieve con la inscripción "Capitán Ignacio Carrera Pinto 9 de julio 1882".

- MP 08 Monumento a Simón Bolívar: se localiza en la Plaza Simón Bolívar. el monumento es un busto metálico de bronce que se encuentra sobre un pedestal de hormigón estucado, con una inscripción en sobre relieve, "vivir con gloria o morir con honor", y sobre el pedestal cuenta con una placa de aluminio de la III División de montaña y el Instituto O'higginiano Filial Regional de los Ríos, presenta la firma del autor en el hombro izquierdo "Parocca La Flor, 1948", además presenta inscripción de la fundición 'FUND"EL PROGRESO" STGO ROJAS N'
- MP 09 Monumento a Jorge Beauchef: se localiza en la costanera Av. Arturo Prat. El monumento es un busto de hormigón sobre un pedestal hecho del mismo material, con una placa de bronce en el lado frontal del pedestal.
- MP 10 Monumento Escultura al roto chileno: se localiza en el Coliseo frente a la AV. Pedro Montt. El monumento corresponde a una imitación del Monumento al Roto Chileno ubicada en la plaza Yungay, Santiago. La figura representa a un joven de los sectores populares, con un fusil en sus brazos y un saco de trigo bajo su pie.
- MP 11 Monumento Monolito del libro: se localiza en la costanera Av. Arturo Prat, al costado del ancla. El monumento representación de un libro abierto, hecha de aleaciones fundidas y dentro de sus páginas contiene el siguiente texto: *"río calle-calle con el nombre de san pedro nace del lago Riñihue vaciando las aguas de los lagos Panguipulli y Calafquén, piriñueico y lacar. toma el nombre de calle-calle al este de antilhue. En este lugar recibe las aguas del Cau-Cau y continúa hasta el mar con el nombre de río valdivia. rotary club valdivia febrero 1980"*. La base está hecha de hormigón armado y el libro está sujeto a la base mediante un perfil de hierro.
- MP 12 Monumento Escultura Salesiana: se localiza en la Av. Alemania. El monumento está dedicado a los misioneros de La Salle en nuestro país. Está formado por dos volúmenes esculturales sobre tres escalones. El primero formado por un conjunto donde se encuentra en el centro a un salesiano, que extiende sus brazos sobre un niño que tiene un libro abierto, en las espaldas del salesiano encontramos un hombre con sus brazos abiertos, con la cabeza inclinada y mirando al cielo. En el segundo volumen se ve una figura geométrica que marca el contorno del primer volumen.
- MP 13 Monumento Obelisco: se localiza en la Av. Alemania. El monumento está hecho pétreo en forma de pilar, de sección cuadrada, con cuatro caras trapezoidales iguales ligeramente convergentes, rematado en la parte superior en una pequeña pirámide. Construido de hormigón armado, presenta decoraciones en las molduras de la sección inferior. Molduras de tipo caveto recto en la parte superior y caveto al revés en la sección inferior donde se encuentra, en una de sus caras, letras de bronce cubiertas de forma individual por pintura blanca conformando el siguiente texto "ALFONSO TURINA A LA CIUDAD DE VALDIVIA 1983", más abajo en el mismo costado una placa de mármol con letras color negro con relieve donde se ve el logo de rotary club y se lee el siguiente texto "PLAZA CIUDAD DE NEUQUEN ROTARA CLUB VALDIVIA"
- MP 14 Monumento Escultura de la mano: se localiza en el Paradero de la calle Rubén Darío, Población Teniente Merino. El monumento es una

escultura/paradero construido en hormigón armado, representa una mano, en la cual el dedo medio se encuentra adherido a un perfil de hierro con una estrella de cinco puntas, se adhiere a esta escultura los elementos que conforman el paradero, techo, banca y pared del costado izquierdo. Al interior del paradero en el costado izquierdo se observan dos placas en las cuales se lee "RECUERDO AL JOVEN ASESINADO POR LA DICTADURA VIVEN EN LA DIGNIDAD DEL PUEBLO A.F.E.P. A.F.D.D. 1997" y "tú nunca me vas a olvidar", la placa donde se encuentra el segundo texto cuenta con las imágenes de Juan José Boncompse, Raúl Barrientos y Rogelio Tapia.

- MP 15 Monumento del ancla: se localiza en la costanera Av. Arturo Prat. El monumento es una escultura de hierro de grandes dimensiones dedicada a los navegantes del mundo, creada por solicitud de la Hermandad de la Costa, una asociación integrada por amantes del mar y de las artes náuticas.
- MP 16 Monumento Escultura Plaza Calafquén: se localiza en la calle José Victoriano Lastarria, Plaza Dr. Carlos Lorca Tobar. El monumento es una escultura compuesta por placas de hierro moldeadas y pintadas, las placas se encuentran unidas mediante una sujeción en un eje central y simulan una gran llama de fuego, alrededor de estas placas cuenta con placas de hierro pintadas y cortadas en forma de paloma con alas, unidas mediante soldaduras a una barra de hierro soldada a la escultura central. Cuenta con una placa de cobre con sobre relieve con el texto "Plaza Dr. Carlos Lorca Tobar, homenaje de los pobladores al diputado por Valdivia; detenido y desaparecido en el año 1975. ¡A su juventud y su justa lucha! A los que sufrieron y cayeron por sus ideales, para que estén presentes en las nuevas generaciones y nunca más vuelva a reinar el terror y el odio entre hermanos de patria".
- MP17 Monumento Escultura "Cygnus": se localiza en la Rotonda Luis Damann Asenjo. El monumento es una escultura del artista Alejandro Lacassie, ganadora de la convocatoria pública organizada por el MINVU en Los Ríos, la obra representa las especies nativas existentes en la región y busca incentivar el cuidado al medio ambiente. Mide 25m de largo, 13m de alto y 25m de ancho. Posee iluminación interior y exterior.

2.1.4. Monumentos Arqueológicos

Según la Ley N° 17.288 art. 21 "Son Monumentos Arqueológicos de propiedad del Estado los lugares, ruinas, yacimientos y piezas antropo-arqueológicas que existan sobre o bajo la superficie del territorio nacional". En la comuna de Valdivia hay 64 Monumentos Arqueológicos (MA), los cuales serán nombrados a continuación y se hará especial mención en el Torreón del Barro y Torreón Yungay - Los Canelos debido a su aporte al paisaje urbano:

Ilustración 2.1-12 Torreón del Barro y Torreón Yungay - Los Canelos



Fuente: CMN

- El torreón del Barro (imagen superior), o también conocido como, torreón de picarte, se localiza en la calle Ramón Picarte N°1244, casi al borde del río Calle Calle.
- El torreón de Los Canelos (imagen inferior), ubicado en la esquina de la calle General Lagos con la calle Yerbas Buenas, casi al borde del río Valdivia.

Ambos torreones son los vestigios supervivientes de las antiguas fortificaciones españolas de la ciudad, fueron construidos luego de que en 1645 el Virrey del Perú, Pedro de Toledo y Leiva, enviará un contingente de tropas a refundar y fortificar la ciudad, destruida por los indígenas en 1599 y casi tomada por una expedición holandesa en 1643, primero fueron construidos los fuertes de Mancera, Amargos, Corral y Niebla, y gracias al posterior repoblamiento español fue que la ciudad pudo ser refundada en su sitio original en 1647.

La línea de fortificación fue levantada a partir de la proyección hecha por el coronel de ingenieros Juan Garland, en la que se incluían a los torreones, los cuales fueron erguidos juntos bajo la orden del gobernador Joaquín de Espinoza y Dávalos en 1774, fueron hechos de cal y ladrillo en los únicos dos accesos de la ciudad, en el camino a Osorno llamado "Los Llanos" o "Del Barro", y en el de Los Canelos llamado "Cantarras", además estos caminos contaban con una fosa que cubría todo el perímetro de la ciudad.

En los años posteriores a su construcción, los torreones tuvieron diversos usos, fueron calabozos de máxima seguridad a inicios del siglo XIX, picotas de justicia en 1822, molinos de viento en 1834 y almacenes de pólvora en 1834.

2.2. Inmuebles y zonas de conservación

En segundo lugar, se reportan las áreas de protección legal bajo las disposiciones de la LGUC en el Plan Regulador Comunal de Valdivia de 1988. Entre estas áreas se consideran las dos Zonas de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica. Cabe señalar que, para los Inmuebles de Conservación Histórica se consideran los 43 inmuebles de los 55 inmuebles establecidos por el PRC de 1988 que se catastraron existentes en el catastro municipal (Municipalidad de Valdivia (2023b).

2.2.1. Inmuebles de Conservación Histórica:

Para su reporte, se propone una aplicación de la tabla de valoración para ICH desprendida de la Circular DDU 400. Esta metodología se aplicó a fin de disponer de una referencia para la valoración de nuevos inmuebles de interés patrimonial, reportados en el siguiente capítulo.

De acuerdo a su aplicación, se identificaron inmuebles que en el transcurso del tiempo han sido demolidos y se identifican nuevas construcciones. También se identifican inmuebles que ante una nueva revisión y evaluación de su valor histórico patrimonial, de acuerdo a la Circular DDU 400, obtienen bajo puntaje.

Ilustración 2.2-1 Inmuebles ICH de 1988 demolidos o intervenidos

	
Orellana 11, inmueble intervenido	Gral. Lagos 1133, inmueble demolido
	
Picarte 1376, inmueble demolido	Beauchef 860, inmueble demolido

Fuente: elaboración propia y captura Google streetview

Por último, respecto a las consideraciones instruidas por la Circular DDU 400, existe una situación de doble protección que afecta a una serie de inmuebles, debido a la declaratoria de la Zona Típica 1 de General Lagos.

A continuación, se sintetiza la revisión de los inmuebles de conservación del PRC de 1988.

Tabla 2-1 Listado de inmuebles de conservación del PRC de Valdivia 1988

Nombre ICH	Calle	N	Rol	Estado
Jardín Infantil Gota de Leche	Beauchef	621	142-13	
Casa Hardessen/ Casa del Pino Villarroel	Beauchef	631	141-23	
Casa Liewald	Beauchef	693	164-70	
Centro de Especialidades médico infantil	Beauchef	825	146-4	Bajo puntaje
Hostal y Cabañas Esmeralda	Beauchef	680	144-37	Demolida
El Legado (Ex Casa Haussmann)	Esmeralda	657	141-12	
Casa Weber	Esmeralda	651	141-10	
Casa Parroquia Sagrado Corazón	Ramón Picarte	1376	9-6	Demolida
Biblioteca Pública Fray Camilo Henríquez (Ex Casa Hettich)	Ramón Picarte	1840	11-25	Bajo puntaje
García Reyes con Chacabuco	Ramón Picarte	2102	13-13	
Casa Monsalve Sandoval	Ramón Picarte	1310	9-16	
Casa Hernández	San Martín	445	11-15	Bajo puntaje
Oficina WWF	San Martín	435	11-14	
Restaurante El Valdiviano	Balmaceda	5330	1115-13	Bajo puntaje
Casa Barraza	Carlos Anwandter	348	1-26	
Casa Ex Notaría Podlech	Carlos Anwandter	866	8-25	
Casa Sepúlveda	Carlos Anwandter	878	6128	
Edificio CECS	Independencia	644	139-8	
Centro Cultural El Austral (Ex Casa Martens Hoffmann)	Vicente Pérez Rosales	445	249-8	
Fundación Cristo Joven (Ex Casa Kaheni)	Libertad	3	77-1	
S/I	Los Robles (Isla Teja)	s/n	1291-1	Demolida
S/I	Calle Arica	2370 al 2487	330-15	Demolida
Casa OMIL (Ex oficina de correos)	General Lagos	2026	307-19	
Casa Ziegele	Yerbas Buenas	235	170-2	
Hostal del Muelle	Yungay	736	159-17	Doble protección por ZT
Casa Burckhardt Hoffmann	Yungay	744	159-18	Doble protección por ZT
Casa OMIL (Ex oficina de correos)	Yungay	756-764	159-19	Doble protección por ZT
Casa Ziegele	Yungay	772	159-21	Doble protección por ZT
Dirección de Extensión UACH (Ex Casa Hoffmann Deppe)	Yungay	800	159-23	Doble protección por ZT
Centro Cultural El Austral (Ex Casa Martens Hoffmann)	Yungay	733	157-2	Doble protección por ZT
Fundación Cristo Joven (Ex Casa Kaheni)	Yungay	735	157-3	Doble protección por ZT

Nombre ICH	Calle	N	Rol	Estado
S/I	Yungay	761	157-5	Demolida
S/I	General Lagos	837	167-2	Modificado
Casa Lopetegui Mena	General Lagos	891b	167-4	Doble protección por ZT
SERVIU	General Lagos	891a	167-4	Doble protección por ZT
Centro Extensión UACH (Ex Casa Von Stiffler	General Lagos	911	167-6	Doble protección por ZT
S/I	General Lagos	931	167-7	Demolida
S/I	General Lagos	965	167-8	Demolida
S/I	General Lagos	975	167-11	Doble protección por ZT
Conservatorio de Música UACH	General Lagos	1107	167-20	Doble protección por ZT
S/I	General Lagos	1163	167-22	Demolida
Casa obispado de Valdivia	General Lagos	850	169-3	Doble protección por ZT
Casa Asseff Docmac	General Lagos	856	169-4	Doble protección por ZT
Casa Millacheo Gomez	General Lagos	890	169-6	Doble protección por ZT
Conjunto Riquelme B/ Colegio Gracia y Paz	General Lagos	1006-1018	189-11	Doble protección por ZT
S/I	General Lagos	1036	189-13	Doble protección por ZT
Edificio B USS (Ex Casa Hoffman Huber)	General Lagos	1190	199-15	Doble protección por ZT
Centro de formación técnica UACH (Ex Casa Commentz Hoffman)	General Lagos	1194	199-16	Doble protección por ZT
MINVU (Ex Casa Schuller)	General Lagos	1352-1356	219-10	Doble protección por ZT
S/I	General Lagos	s/n	219-12	Se corrige rol, antes 219-12 y correspondía a antigua Casa Weiss demolida
Club Los Leones Valdivia	General Lagos	1448	249-15	Doble protección por ZT
Hogar Leiva Mella UACH	General Lagos	1470	249-17	Doble protección por ZT
	General Lagos	1608	259-7	Doble protección por ZT
Casa Behrens 2	Pasaje Behrens	60	167-27	Doble protección por ZT
Casa Méndez Ugarte	Pasaje Behrens	81	217-3	Doble protección por ZT

Fuente: elaboración propia

2.2.2. Zonas de Conservación Histórica:

De manera homóloga a los inmuebles, se aplica la tabla de valoración para ZCH según DDU 400 para tener una referencia para las zonas de interés patrimonial evaluados.

ZCH	Fuerte Niebla e inmediaciones			Su tipología de fortificación tipo castillo es singular en el territorio nacional, siendo un conjunto protegido por CMN como monumento arqueológico y monumentos históricos
01	Dirección	Carrera Iturgoyen	s/n	
	Valor	Atributo	Ptos	
URBANO		Imagen	2	
		Conjunto	1	
		Entorno Patrimonial	2	
ARQUITECTÓNICO		Representatividad	1	
		Singularidad	2	
		Morfología	0	
HISTÓRICO		Relevancia	2	
		Registrado por especialistas	2	
ECONÓMICO		Actividades económicas	2	
		Aporte urbano	2	
SOCIAL		Percepción de la comunidad	N/A	
PUNTAJE TOTAL			16	
ZCH	Protección Arqueológica Niebla			No se identifica una imagen relevante de conjunto.
02	Dirección	General Lagos	1470	
	Valor	Atributo	Ptos	
URBANO		Imagen	0	
		Conjunto	0	
		Entorno Patrimonial	1	
ARQUITECTÓNICO		Representatividad	0	
		Singularidad	1	
		Morfología	0	
HISTÓRICO		Relevancia	1	
		Registrado por especialistas	1	
ECONÓMICO		Actividades económicas	1	
		Aporte urbano	1	
SOCIAL		Percepción comunidad	N/A	
PUNTAJE TOTAL			6	

Fuente: elaboración propia

3. EVALUACIÓN

Los elementos de interés patrimonial corresponden a aquellos elementos levantados o que disponen antecedentes que respalden su valor y evaluación en el marco del presente estudio de actualización del IPT. En otras palabras, son la base para evaluar nuevos inmuebles y zonas de conservación histórica.

Basado en lo expuesto en estudios anteriores, se advierte la identificación de 216 inmuebles y 10 zonas de Interés de patrimonial. Para su evaluación se utilizó una metodología de ficha preliminar desprendida de la Circular DDU 400, que evalúa el valor patrimonial del inmueble de acuerdo al cumplimiento o incorporación de características estilísticas arquitectónicas relevantes.

3.1. Inmuebles de interés patrimonial

Para la caracterización de los inmuebles de interés patrimonial, se realizó una previa caracterización de los estilos arquitectónicos e históricos más comunes de la ciudad. Ello, a fin de parametrizar de manera más clara la valoración respecto al cumplimiento de elementos de valor en cada inmueble, permitiendo establecer comparaciones entre inmuebles del mismo estilo.

Para categorizar el estado de los inmuebles se utilizan tres categorías, malo, bueno y regular, estas categorías responden a la cantidad de componentes estructurales del inmueble que se encuentren en el mismo estado, habiendo un total de 12, asignándole un punto por cada componente en el mismo estado, evaluando así, según qué categoría, de las ya nombradas, posea más puntos, será la que le asignará el estado de conservación al inmueble.

Cabe también señalar el caso en el cual haya igual cantidad de dos o tres categorías, en cuyo caso, se le atribuirá la categoría que muestre un estado más deplorable, para así marcar la urgencia de intervención en el respectivo inmueble. En cuanto al puntaje del atributo Reconocimiento de la Comunidad (A) del valor Social, quedará pendiente de la presentación de los resultados de presentación de la preselección de inmuebles de interés patrimonial en la Jornada de Participación Ciudadana respectiva.

Una vez obteniendo los resultados definitivos, definirá aquellos que cuenten con los suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC, **como Inmueble de Conservación Histórica** esto es cuando el inmueble obtenga un puntaje de 10 a más puntos.

Tabla 3-1 Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica

TABLA DE VALORACIÓN PARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	(A) IMAGEN	Se destaca por su aporte a la estructura, paisaje urbano.	2
		Contribuye a la estructura o paisaje urbano	1
		No aporta a la estructura o imagen urbana	0
	(B) CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto o zona de valor patrimonial.	2
		Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	1
		No forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	0
	(C) ENTORNO PATRIMONIAL	Se destaca por valorizar al inmueble.	2
		No afecta al inmueble.	1
		Desvaloriza el inmueble.	0
ARQUITECTÓNICO	(A) REPRESENTATIVIDAD	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología arquitectónica, o es obra de un autor reconocido.	2
		Es característico de un estilo o tipología.	1
		No es característico de un estilo o tipología.	0
	(B) SINGULARIDAD	Es un inmueble único en su estilo o tipología.	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
		No es singular.	0
	(C) MORFOLOGIA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica.	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica.	1
		No es un inmueble de calidad estética y arquitectónica.	0
HISTÓRICO	(A) RELEVANCIA	Vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional.	2
		Vinculado a un acontecimiento de la historia local.	1
		No está vinculado a hechos históricos.	0
	(B) PROTECCION LEGAL	Se encuentra inserto en una Zona Típica.	2
		Se encuentra inserto en una Zona de Conservación Histórica.	1
		No se localiza en una Zona patrimonial con protección oficial.	0
	(C) REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Inmueble que por la calidad relevante de su tipología y/o sistema constructivo, está publicado (libros, revistas, entre otros), o puede contribuir a generar estudios o investigaciones.	2
		Inmueble que al presentar alguna característica formal significativa, puede contribuir a generar estudios o investigaciones.	1
		Conjunto que no presenta interés alguno para su estudio.	0
ECONÓMICO	(A) IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un alto impacto positivo en su entorno inmediato, el cual puede propiciar acciones para su recuperación o revitalización.	2
		Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un impacto positivo en su entorno inmediato.	1
		No genera impacto positivo en su entorno.	0
	(B) ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO	Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato están en buen estado de conservación, y pueden contribuir a potenciar el valor patrimonial del Inmueble.	2
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, independiente de su estado de conservación, son susceptibles a procesos de recuperación rentable.	1
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, presentan un gran deterioro y su recuperación no es rentable.	0
SOCIAL	(A) PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante	2
		Es mencionado como patrimonio	1
		No es mencionado	0

Fuente: Anexo Circular DDU 400

3.1.1. Criterios de selección general

Respecto a los criterios de valoración se distinguen dos tipos de valor, el valor urbano y arquitectónico, cuya valoración se aplicó de manera diferenciada relacionada fundamentalmente al inmueble y a su adscripción a criterios estilístico, y el valor histórico, económico y social que se aplicó según criterios generales.

a) Criterios de valoración urbana y arquitectónica por estilo

Respecto a los criterios de valoración urbana y arquitectónica por estilo, la arquitectura patrimonial de Valdivia se concentra mayoritariamente en el periodo republicano, entre la segunda mitad del siglo XIX y mediados del siglo XX, destacando una fuerte influencia extranjera asociada a la inmigración alemana, así como la incorporación posterior de corrientes neoclásicas, eclécticas, art déco y modernas. Estos estilos, descritos en el capítulo anterior, se distribuyen de manera diferenciada en el territorio comunal, respondiendo tanto a acontecimientos históricos relevantes –como la colonización alemana, el gran incendio de 1909 y el terremoto de 1960– como a procesos de expansión urbana, industrialización y modernización del Estado.

La **arquitectura de colonización alemana** representa uno de los rasgos más identitarios del paisaje urbano valdiviano. Su adopción se vincula directamente al proceso de inmigración promovido por el Estado chileno a partir de 1845 y al posterior desarrollo industrial de la ciudad, particularmente en actividades madereras, navieras y ferroviarias. Este estilo se consolidó tanto en sectores residenciales como industriales, especialmente en Isla Teja, Barrios Bajos y a lo largo de ejes históricos vinculados al río. Desde el punto de vista **urbano**, estos inmuebles se caracterizan por una **disposición aislada, generalmente con antejardín, estableciendo una relación mediada con el espacio público** que refuerza una imagen doméstica y de un paisaje vinculado con el control del territorio rural y la realización de actividades productivas. **Arquitectónicamente**, presentan **volúmenes principales compactos de uno o dos pisos, con volúmenes secundarios adosados, cubiertas inclinadas de dos o más aguas, y un uso predominante de la madera como sistema estructural y expresivo**. La materialidad, los detalles industrializados y la policromía controlada refuerzan su valor arquitectónico y simbólico, lo que explica su alta valoración social y su potencial de rehabilitación para usos residenciales, culturales y turísticos.

Por su parte, la **arquitectura neoclásica** se incorpora con mayor fuerza en Valdivia tras el gran incendio de 1909, en un contexto de reconstrucción urbana que buscó dotar a una **imagen ordenada, regular y representativa del ideario republicano**. Este estilo se concentra principalmente en el centro histórico y en los principales ejes cívicos y comerciales. **Urbanísticamente**, se expresa a través de **edificación continua, alineada a la línea oficial, sin antejardines, configurando fachadas continuas que definen con claridad el espacio público**. Desde el punto de vista **arquitectónico**, los inmuebles neoclásicos presentan **volúmenes rectangulares simples, composición simétrica, marcada horizontalidad y un ritmo regular de vanos verticales**. La ornamentación es sobria y controlada, reforzando una imagen institucional y cívica, aunque se destaca el uso del color similar a la arquitectura colonial alemana, contrastando y realzando elementos estructurales y de composición. Este estilo mantiene un alto potencial de rehabilitación para usos comerciales (locales comerciales, restaurantes y otros), administrativos y culturales, siempre que se resguarde la integridad de sus fachadas y su relación urbana.

La **arquitectura art déco** aparece en Valdivia durante el periodo de entreguerras, asociada a la modernización urbana y a la consolidación de nuevos lenguajes arquitectónicos vinculados a la **sobriedad, la geometrización y la exaltación de la**

modernidad. Similar a la arquitectura neoclásica, se localiza principalmente en el centro urbano y en antiguos ejes comerciales, donde adquiere un rol destacado en la imagen de la calle. Estos inmuebles se caracterizan por **volúmenes simples y compactos, con énfasis vertical, ornamentación geométrica estilizada y uso restringido del color.** Su valor patrimonial se expresa principalmente en términos de singularidad e imagen urbana, siendo especialmente aptos para rehabilitación con fines comerciales y de servicios, dada su vocación original y su buena adaptación a usos contemporáneos.

La **arquitectura moderna** se desarrolla con mayor intensidad en el periodo posterior al terremoto de 1960, en el marco de los procesos de reconstrucción y modernización impulsados por el Estado, particularmente en arquitectura institucional, comercial y conjuntos de vivienda. Este estilo se reconoce por el abandono de la ornamentación, la expresión directa de la estructura y la composición mediante volúmenes puros y ortogonales. En **términos urbanos, su relación con el espacio público es más funcional que de demostración compositiva,** y su valor arquitectónico depende en gran medida de la calidad del diseño en su **configuración espacial, la integridad del inmueble, equilibrio volumétrico y, en ciertos casos, la autoría.** Su potencial de rehabilitación se asocia principalmente a usos institucionales, educacionales y culturales.

La **arquitectura ecléctica**, presente principalmente a fines del siglo XIX y comienzos del XX, corresponde a una etapa de transición en la que se combinan de manera consciente elementos de distintos estilos históricos, buscando una síntesis armónica. En Valdivia, estos inmuebles se insertan mayoritariamente en el centro histórico, con disposición continua o pareada y una fuerte relación con la calle. Su **valoración patrimonial no deriva de la cantidad de elementos estilísticos incorporados, sino de la calidad de la síntesis lograda, tanto en términos urbanos como arquitectónicos.** Estos inmuebles presentan un potencial relevante para rehabilitación con usos mixtos, siempre que se resguarde dicha coherencia.

Finalmente, la **arquitectura posmoderna** corresponde a edificaciones más recientes que reinterpretan de manera figurativa estilos históricos mediante sistemas constructivos contemporáneos. En general, estos inmuebles presentan una baja valoración patrimonial en el marco de la Circular DDU 400, dado todavía baja vinculación directa con procesos históricos significativos. Solo de manera excepcional podrían alcanzar relevancia, cuando se demuestre un valor urbano, simbólico o social debidamente acreditado.

La caracterización de los estilos y tipologías arquitectónicas de Valdivia permite comprender cómo cada inmueble reproduce los criterios estilísticos y expresa su valor. Esta caracterización es la base para el análisis de los atributos sobre valores urbanos y arquitectónicos, en término del cumplimiento y ejecución destacada de los criterios estilísticos revisados, tanto en su aporte a la imagen urbana y al conjunto en que se inscribe, como en la expresión representativa y/o singular del estilo arquitectónico que corresponda. A estos criterios se suman a atributos sobre la identificación de áreas de protección vigente y la asociación del inmueble a algún arquitecto autor destacado.

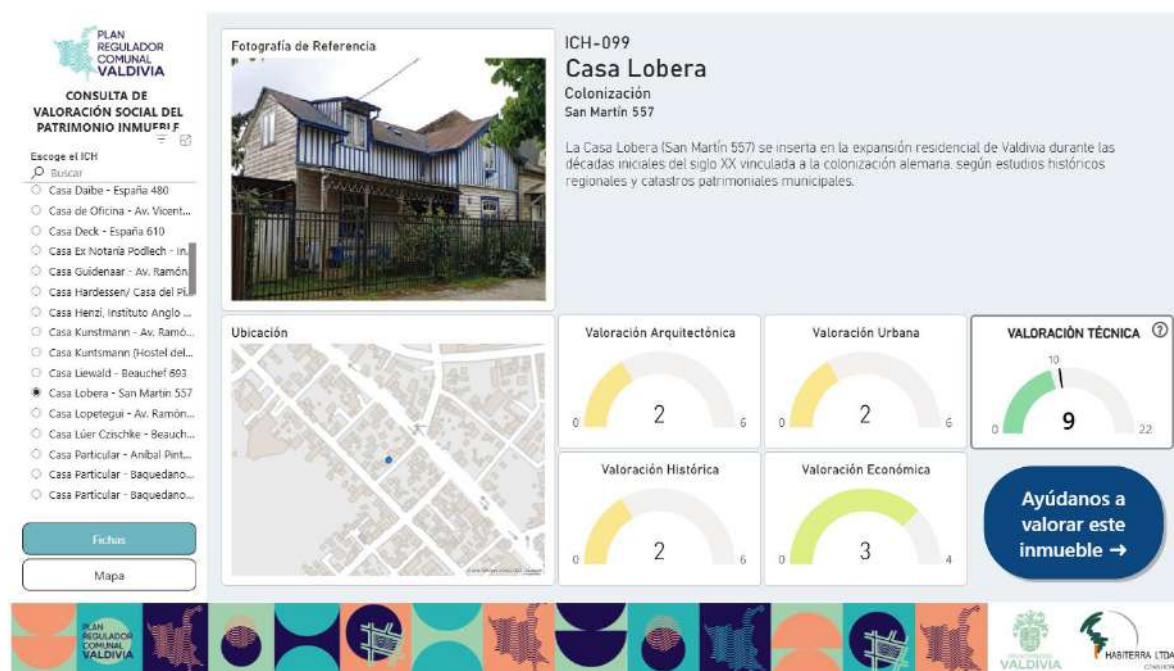
b) Criterios de valoración general

Por su parte, el valor histórico se distinguen tres atributos: relevancia, protección y reconocimiento especialista. El primero se refiere a su relación con eventos históricos (y no por su calidad o relación con otros inmuebles o conjuntos), aspectos que hayan marcado el espacio y la identidad local o de un grupo social, o que, complementariamente, se asocie a la vida de algún personaje histórico o visita ilustre. El segundo se refiere a si se encuentra protegido como conjunto (ZCH o ZT). Y el tercero si existe referencias especializadas que respalden su protección. En este sentido, se **valoraron mayormente inmuebles que forman parte de algún hito de algún grupo social, y que hayan sido referidos en estudios especializados.**

El valor económico se valoró el **impacto que tiene el inmueble en términos de conservación actual, así como su relación con el entorno, destacando inmuebles que se relacionan mejor con el espacio público**, sea por su edificación continua dispuesta en la línea oficial, la apertura de vanos, y otras condiciones que promueven un uso que genera un impacto positivo en su entorno. Esto se complementa con el **valor del propio entorno** en términos de buena conservación.

Por último, en términos de valoración social, se realizó una metodología de consulta de valoración para **identificar la asociación de los inmuebles con la identidad patrimonial valdiviana y la importancia que la ciudadanía le otorga.**

Ilustración 3.1-1 Consulta de valoración social de inmuebles



Fuente: Elaboración propia

3.1.2. Pre selección final

En la siguiente tabla se presenta el listado de los 81 inmuebles patrimoniales que obtuvieron una puntuación igual o superior a 10, según la tabla de valoración aplicada a inmuebles de conservación histórica (DDU 400). Es importante señalar que este listado no incluye los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), sino únicamente aquellos que han sido valorados conforme a dicho criterio.

Tabla 3-2 Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica (Mayor a 10 pts)

ICH	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL
				A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	A	
ICH-001	Jardín Infantil Gota de Leche	Beauchef	621	2	0	2	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	13
ICH-002	Casa Hardessen/ Casa del Pino Villarroel	Beauchef	631	1	0	2	1	1	1	0	1	0	1	1	NA	11
ICH-003	Casa Liewald	Beauchef	693	1	0	2	1	1	1	0	1	0	1	1	NA	11
ICH-004	El Legado (Ex Casa Haussmann)	Esmeralda	657	1	0	2	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	12
ICH-005	Hostal y Cabañas Esmeralda	Esmeralda	651	1	0	2	1	1	1	0	1	0	1	1	NA	10
ICH-006	Biblioteca Pública Fray Camilo Henríquez (Ex Casa Hettich)	Av. Ramón Picarte	2102 - 2148	2	0	1	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	12
ICH-007	Casa Weber	Av. Ramón Picarte	1310	1	0	1	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	11
ICH-008	García Reyes con Chacabuco	San Martín	435	1	0	1	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	11
ICH-009	Oficina WWF	Carlos Anwandter	348	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	NA	10
ICH-010	Casa particular (BYC Yoga)	Carlos Anwandter	866	1	0	1	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	11
ICH-011	Casa Barraza	Carlos Anwandter	878	1	0	1	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	11
ICH-012	Casa Ex Notaría Podlech	Independencia	640	2	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	NA	11
ICH-013	Casa Sepúlveda	Av. Vicente Pérez Rosales	1445	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	NA	10
ICH-014	Edificio CECS	Libertad	3	2	0	2	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	13
ICH-015	Asociación de fieles ADSIS	Yerbas Buenas	235-239	1	1	2	1	1	1	0	2	0	1	1	NA	13
ICH-016	Edificio "Ocio Restobar"	Arauco	102	2	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-017	Banco BCI	Arauco	129	2	0	2	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	11
ICH-018	Hotel Costanera	Av. Ramón Picarte	1134	1	0	2	1	1	1	1	0	2	1	2	NA	12
ICH-019	Casa Taller La Ventana	Beauchef	625	2	0	2	1	0	1	0	0	1	2	2	NA	11
ICH-020	Municipalidad de Valdivia	Independencia	455	2	0	2	2	1	1	0	0	1	2	1	NA	12
ICH-021	Catedral de Valdivia	O'Higgins	401	2	0	2	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	12
ICH-022	Edificio Comercial	Yungay	518	2	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-023	Cámara de Comercio y Turismo	Libertad	12	2	0	2	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	11
ICH-024	Edificio Schuster	Maipú	60	2	0	2	1	0	1	0	0	2	2	2	NA	12
ICH-025	Edificio Prales	Maipú	251	2	0	2	1	1	0	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-026	Club de la Unión	Camilo Henríquez	540	2	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	10

ICH	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL
				A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	A	
ICH-027	Edificio Cervantes	Chacabuco	278	2	0	2	1	1	1	0	0	2	2	2	NA	13
ICH-028	Casa Guidenaar	Av. Ramón Picarte	1342	1	1	2	1	1	1	0	0	1	2	1	NA	11
ICH-029	Conjunto Kunstmann 1	Pasaje Kunstmann	1	1	0	2	1	1	1	0	0	2	2	2	NA	12
ICH-030	Conjunto Kunstmann 2	Pasaje Kunstmann	3561	1	0	2	1	1	1	0	0	2	2	2	NA	12
ICH-031	Conjunto Kunstmann 3	Balmaceda	3561	1	0	2	1	1	1	0	0	2	2	2	NA	12
ICH-032	Biblioteca Universidad Austral	Campus Isla Teja	s/n	1	0	2	2	0	1	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-033	CONAF	Los Castaños	100	2	0	2	1	0	1	0	0	2	2	2	NA	12
ICH-034	Casa Schuller, Museo Philippi, UACH	Los Laureles	s/n	0	0	2	1	1	1	0	0	2	2	2	NA	11
ICH-035	Casa Rudolf	Los Manzanos	40	1	0	1	2	1	2	0	0	2	1	2	NA	12
ICH-036	Casa Kunstmann	Av. Ramón Picarte	1465	2	0	1	1	0	2	1	0	2	2	1	NA	12
ICH-037	Casa Lopetegui	Av. Ramón Picarte	1568	2	0	1	1	0	2	1	0	2	2	1	NA	12
ICH-038	Sede Democracia Cristiana	Cochrane	239	2	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-039	Restaurante El Valdiviano	Paseo Libertad	50	2	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-040	Restaurante y Bar La Bomba	Caupolicán	594	2	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-042	Colegio Príncipe de Asturias	Av. Vicente Pérez Rosales	1404	1	1	2	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-043	Iglesia Luterana	Arauco	380	2	0	1	1	0	1	2	0	1	2	1	NA	11
ICH-044	Liceo Santa María La Blanca	Arauco	642	1	1	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-047	Casa Lúer Czischke	Beauchef	659	1	0	2	1	1	0	0	0	1	2	2	NA	10
ICH-048	Casa Particular	Beauchef	668	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	2	NA	10
ICH-049	Forestal Alywen	Beauchef	688	1	0	2	1	0	1	0	0	1	2	2	NA	10
ICH-052	Casa Particular	Carampangue	377	1	1	2	1	1	1	0	0	1	2	1	NA	11
ICH-056	Casa particular	Carlos Andwanter	802	1	0	2	1	0	1	0	0	1	2	2	NA	10
ICH-064	Glorieta Plaza de La República	O'Higgins	s/n	1	0	2	1	1	0	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-068	Calzados Savy	Libertad	192	2	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-070	Correo e intendencia Gobierno de los Ríos	O'Higgins	543-572	2	0	2	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-071	Edificio Comercial	Av. Ramón Picarte	301	1	1	2	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-078	Casa Comercio Emporio XIV	Yerbas Buenas	207	2	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-079	Edificio La Baguette	Yungay	518	2	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	10
ICH-084	Casa Sagner	Balmaceda	5340	1	1	1	1	1	1	0	0	1	2	2	NA	11
ICH-093	Casa Particular	Huemul	549	1	1	1	1	1	1	1	0	2	1	1	NA	11
ICH-095	Parroquia Sagrado Corazón	Av. Ramón Picarte	1818	1	1	1	1	0	1	0	0	1	2	2	NA	10
ICH-102	Casa Particular	Aníbal Pinto	1200	1	1	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-104	Dermosalud	Aníbal Pinto	1999	2	1	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	11
ICH-105	Casa Particular	Baquadano	717	1	0	1	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-107	Casa Particular (cafeteria Casona Berlin)	Baquadano	1105	1	0	1	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	10

ICH	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL
				A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	A	
ICH-111	Casa Particular	Bueras	334	1	1	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-114	Club de Tennis	Pedro Montt	670	1	0	1	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-115	Casa Schwencke A	Arica	2551	1	1	1	1	0	1	1	0	2	1	1	NA	10
ICH-116	Casa Schwencke B o Casa Schmauk	Arica	2551	1	1	1	1	0	1	1	0	2	1	1	NA	10
ICH-117	Casa Kuntsmann (Hostel del Castillo)	Antonio Duce	750	1	1	1	1	1	1	1	0	2	1	1	NA	11
ICH-118	Casa Voss	Av. Arturo Prat	1781	1	0	1	1	0	1	2	0	2	1	1	NA	10
ICH-120	Compañía de Bomberos	Camilo Henríquez	323	1	1	1	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	11
ICH-122	Banco de Chile	Camilo Henríquez	300	2	1	1	1	0	1	1	0	0	2	1	NA	10
ICH-124	Estación de Bomberos Collico	Balmaceda	3500	2	1	2	1	1	1	0	0	0	1	1	NA	10
ICH-125	Casa Particular	Av. Ramón Picarte	4205	1	0	1	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	10
ICH-128	Casa Particular	Av. Balmaceda	5330	2	2	1	1	1	2	1	0	2	2	1	NA	15
ICH-134	Casa Particular	Carlos Andwanter	298	2	1	1	1	1	1	0	1	1	0	2	NA	11
ICH-136	Edificio	Arauco	136	2	2	1	1	1	0	0	0	1	2	2	NA	12
ICH-137	Edificio comercial	Maipú	151	2	2	1	1	1	1	2	2				NA	12
ICH-138	Casa Particular	Los Castaños	30	2	1	1	1	1	2	0	0	1	2	2	NA	13
ICH-139	Edificio comercial	Av. Ramón Picarte	384	2	2	0	2	1	1	1	0	1	2	1	NA	13
ICH-140	Chantilly	Av. Ramón Picarte	382	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	2	NA	10
ICH-142	SENAMA (MIDESO)	Arauco	708	2	0	2	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	12
ICH-143	Edificio comercial	Arauco	709	2	0	2	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	12
ICH-144	Escuela N°1 Chile	Av. Ramón Picarte	679	1	1	1	1	1	1	1	0	1	2	1	NA	11

Fuente: Elaboración propia

Por su parte, a continuación, se suman los 49 inmuebles que se encuentran en revisión y cuya definición como inmueble de conservación dependen fundamentalmente de la valoración social.

Tabla 3-3 Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica (Igual a 9 pts)

ICH	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL
				A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	A	
ICH-041	Casa Particular	Guillermo Frick	249	1	1	2	1	0	1	0	0	1	1	1	NA	9
ICH-045	Casino Ejercito	Carlos Condell	235	1	0	2	1	0	1	0	0	1	1	2	NA	9
ICH-050	Casa Stamann	Beauchef	774	1	0	2	1	0	0	0	0	1	2	2	NA	9
ICH-051	Club Español	Camilo Henríquez	430-438	2	0	1	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-054	Casa Comercio "Peluquería Valeska Herrera"	Chacabuco	363	2	0	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-055	Dirección Provincial de Educación	Carlos Andwanter	708	1	0	2	1	0	0	0	0	1	2	2	NA	9
ICH-057	Hotel Casa Grande	Carlos Andwanter	880	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9

ICH	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL
				A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	A	
ICH-058	Casa Comercio El Greco	Caupolicán	s/n	1	1	1	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-060	Pub Restaurant ex-Colegio Los Torreones	García Reyes	421	1	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-061	Centro de capacitación Austral	Independencia	466-470	1	0	2	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-062	Edificio Sede Obispado de Valdivia	Maipú	168	1	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-063	Banco París	Maipú	133	1	0	2	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-065	Edificio Comercio	Independencia	543-545	0	1	2	1	1	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-066	Casa Central UACH A	Independencia	627	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-067	Casa Central UACH B	Independencia	641	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-069	Edificio Diario Austral	Yungay	499	2	0	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-073	Casa Particular	Av. Vicente Pérez Rosales	810	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-074	Casa de Oficina	Av. Vicente Pérez Rosales	870	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-075	Casa comercio Guardería y After School Mi Mundo	Av. Ramón Picarte	953	1	0	1	1	1	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-076	Casa Henzi, Instituto Anglo Hispano	Av. Ramón Picarte	1193	1	0	2	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-077	Sala Cuna y Jardín	Av. Ramón Picarte	1298	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-080	Casa Particular	Balmaceda	3683	1	1	1	1	0	0	0	0	1	2	2	NA	9
ICH-081	Casa Particular	Balmaceda	3689	1	1	1	1	0	0	0	0	1	2	2	NA	9
ICH-082	Casa Particular	Balmaceda	3749	1	0	1	1	0	1	0	0	1	2	2	NA	9
ICH-087	Casa Saelzer	Los Castaños	10	1	1	1	1	0	0	0	0	1	2	2	NA	9
ICH-088	Molino Hoffmann	Los Laureles	s/n	1	1	1	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-089	Casa Daibe	España	480	1	0	1	1	0	1	0	0	2	1	2	NA	9
ICH-090	Casa Deck	España	610	1	0	1	1	0	1	0	0	2	1	2	NA	9
ICH-091	Casa Particular	Las Marias	s/n	2	0	1	1	0	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-092	Parroquia de San Antonio de Niebla	Niebla	Plaza Niebla	1	0	1	1	1	1	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-096	Casa Particular	Av. Ramón Picarte	1890	1	1	1	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-097	Casa Particular	Av. Ramón Picarte	1908	1	1	1	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-098	Casa Particular	San Martín	549	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-099	Casa Lobera	San Martín	557	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-100	Casa Wolt	Anibal Pinto	1188	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-103	Casa Particular	Anibal Pinto	1895	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-106	Casa Comercio	Baquedano	721	1	1	1	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-108	Casa Particular	Bustamante	1808	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-109	Casa Adoff Schwarzenberg	Rudloff	2051	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-112	Casa Particular	Anfión Muñoz	621	1	0	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9

ICH	Nombre del inmueble	Dirección del inmueble		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL
				A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	A	
ICH-113	Casa Particular	Arauco	881	0	1	1	1	0	1	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-119	Edificio Beauchef/ García Reyes	Beauchef	706	2	1	1	1	0	1	0	0	0	2	1	NA	9
ICH-121	Esquina Café Moro	Independencia	170	2	0	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-123	Esquina Hush Puppies	O'Higgins	448- 464	2	1	1	1	0	1	0	0	0	2	1	NA	9
ICH-130	Casa Particular	San Martín	445	2	1	2	0	1	2	0	0	0	0	1	NA	9
ICH-131	Casa Comercial Maquiflor	García Reyes	423-431	1	1	2	1	0	0	0	0	1	2	1	NA	9
ICH-135	Casa Particular	Baquedano	713	1	1	1	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-145	Coliseo Municipal	Errázuriz	1301	2	0	1	1	0	0	1	0	1	2	1	NA	9
ICH-146	Casa Schuller	Arica	2474	1	0	1	1	0	0	1	0	1	2	2	NA	9

Fuente: Elaboración propia

3.2. Zonas de interés patrimonial

A partir del levantamiento realizado de once zonas de interés patrimonial del estudio municipal, se identifican dos inconsistencias. En primer lugar, se identifican diferencias importantes y sobrevaloración de zonas a las que se otorgaban puntaje máximo (24) y otros en torno al puntaje 20.

En segundo lugar, reconocen zonas que se clasifican como conjuntos homogéneos y al mismo tiempo como concentración parcial de elementos patrimoniales. Es decir, como conjuntos homogéneos y como conjuntos heterogéneos.

Con el objetivo de garantizar coherencia, comparabilidad y transparencia en los procesos de valoración patrimonial aplicados al Plan Regulador Comunal, se propuso una recategorización de las zonas a fin de poder ajustar su sistematización.

Tabla 3-4 Categorización de zonas de interés patrimonial

Conjunto	Periodo	Tipo de conjunto	Tipología	Estilo predominante
Población de Empleados EFE	1964	Homogéneo	tipología o forma de organización con originalidad y jerarquía ambiental	Conjunto homogéneo de arquitectura moderna
Casas Cucú o Pajareras Caja de Previsión Empleados	1950	Homogéneo		Conjunto homogéneo de arquitectura moderna (segunda modernidad)
Paseo Libertad, Plaza de la República y entorno	S. XIX y S. XX	Heterogéneo	centros fundacionales, históricos y/o urbanos	Concentración parcial de elementos patrimoniales – colonización alemana
Comunidad Kunstmann y entorno	S. XIX	Heterogéneo	expresiones tecnológicas destacadas, singulares o de interés con calidad estética armonía y unidad	Concentración parcial de elementos patrimoniales – colonización alemana e infraestructura industrial
Población Luciano Kulczewski	1939	Homogéneo	tipología o forma de organización con originalidad y jerarquía ambiental	Conjunto homogéneo de arquitectura moderna
Población Perú	1941	Homogéneo	barrio con significación social	
Conjunto Tornagaleones	1960	Homogéneo	tipología o forma de organización con originalidad y jerarquía ambiental	Conjunto homogéneo de arquitectura moderna
Población Huachocopihue	1961	Homogéneo		Conjunto homogéneo de arquitectura moderna (segunda modernidad)
Villa ENDESA	1969	Homogéneo		
Villa Masisa	1974	Homogéneo		
Barrio Esmeralda - Beauchef	S. XX	Heterogéneo/ Homogéneo	centros fundacionales, históricos y/o urbanos	Concentración parcial de elementos patrimoniales – neoclásica, moderna, art decó/art nouveau y ecléctico

Fuente: Elaboración propia

En segundo lugar, se propone un ajuste adoptando una metodología de ajuste y normalización de criterios y puntajes, conforme a lo establecido en la Circular DDU 400

del MINVU. Esta metodología permite alinear la evaluación de zonas y conjuntos patrimoniales con una pauta técnica que distingue cinco dimensiones del valor patrimonial, cada una con un criterio específico de análisis.

La propuesta metodológica establece que cada dimensión debe ser evaluada a partir de indicadores objetivables y verificables, permitiendo reducir la subjetividad en la asignación de puntajes.

En este sentido se tienen en consideración los puntajes propuestos para cada zona en la preselección, en el informe mesa técnica municipal y la propuesta final de normalización, de acuerdo a los siguientes criterios de ajuste son los siguientes:

- **Dimensión Urbana:**
Se analiza la trama urbana y la configuración volumétrica del conjunto, considerando la continuidad morfológica, la relación entre las edificaciones y el espacio público, y la capacidad de articular el entorno urbano inmediato. Se valora positivamente la existencia de una lógica de ordenamiento coherente y su integración con el tejido urbano.
- **Dimensión Arquitectónica:**
Se centra en la identificación y caracterización de los estilos arquitectónicos predominantes, su grado de autenticidad, unidad tipológica, y la presencia de elementos formales o constructivos distintivos. Se pondera la conservación de las expresiones estilísticas, la materialidad y las técnicas constructivas originales.
- **Dimensión Histórica:**
Evalúa el vínculo del conjunto con procesos significativos de urbanización o desarrollo local, así como su reconocimiento en estudios, publicaciones o registros patrimoniales. Se considera la relevancia cronológica del conjunto en el contexto comunal y regional.
- **Dimensión Económica:**
Considera el estado de conservación del conjunto y su relación con el entorno inmediato, valorando si se encuentra en condición de subutilización o en riesgo, así como su potencial de revitalización económica. También se analiza el impacto que la protección patrimonial podría tener en términos de uso o inversión.
- **Dimensión Social:**
Se refiere a la representatividad del conjunto en la memoria colectiva o identidad local, así como su apropiación por parte de las comunidades residentes. Se reconoce especialmente cuando existen organizaciones, relatos o prácticas culturales vinculadas al lugar.

La aplicación de esta metodología permite ajustar los puntajes originalmente asignados, reduciendo inconsistencias, duplicidades o sobrevaloraciones, y facilitando la comparación entre distintos conjuntos y zonas propuestas. Con ello, se busca dotar de mayor robustez técnica a la propuesta de protección patrimonial, y orientar la normativa hacia un resguardo proporcional y contextualizado del patrimonio urbano de Valdivia.

Tabla 3-5 Valoración final para definir Zonas de Conservación Histórica

Conjunto	URB_ A	URB_ B	URB_ C	ARQ_ A	ARQ_ B	ARQ_ C	HIST_ A	HIST_ B	EC_ A	EC_ B	SOC_ A	SOC_ B	TOTA L
Población de Empleados EFE	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
Casas Cucú o Pajareras Caja de Previsión Empleados	2	2	0	1	2	1	1	1	1	1	2	1	15
Paseo Libertad, Plaza de la República y entorno	2	1	2	2	1	1	2	2	1	0	2	0	16
Comunidad Kunstmann y entorno (industrias)	1	1	0	2	1	1	1	1	0	0	2	1	11
Población Luciano Kulczewski	0	0	0	1	1	0	1	2	0	1	2	1	9
Población Perú	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	2	1	8
Conjunto Tornagaleones	0	1	0	1	1	1	0	1	1	1	2	0	9
Población Huachocopihue	1	1	0	0	0	0	1	0	1	1	2	1	8
Villa ENDESA	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	0	11
Villa Masisa	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	2	0	11
Barrio Esmeralda – Beauchef	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	9

Fuente: Anexo Circular DDU 400

No obstante, los puntajes anteriores, considerando la alta presencia de inmuebles analizados para ICH, se desestima la aplicación de ZCH al sector Paseo Libertad, Plaza de la República y entorno, y la Comunidad Kunstmann y entorno (industrias).

3.3. Consulta de valoración social

En el marco de la **Actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia**, entre el 31 de enero y el 6 marzo de 2026, se desarrolló un proceso de consulta pública orientado a integrar de manera sistemática la **valoración social** en la identificación y evaluación de los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH). Esta instancia buscó consolidar la visión expuesta por la comunidad y garantizar que la declaración patrimonial sea una decisión pertinente e informada.

El diseño de esta consulta y posterior análisis de resultados se guió por lo establecido en la Circular DDU N°400 del MINVU, en particular en lo referido al atributo de valoración social en términos de percepción ciudadana.

Para facilitar el acceso y la revisión detallada de la propuesta, se implementó una plataforma de consulta online que integró diversas interfaces para acceder a información y emitir opiniones en el portal del Plan Regulador Comunal de Valdivia: En específico, esta plataforma contó con:

- **Visores Interactivos:** Dos plataformas digitales permitieron a los vecinos explorar la ubicación y características de cada inmueble y zona propuesta.
- **Fichas Técnicas e Individuales:** Cada elemento patrimonial contó con una ficha informativa para su análisis pormenorizado.
- **Formularios de Respuesta:** Un sistema de consulta asociado permitió a la comunidad validar o realizar observaciones específicas, fortaleciendo el carácter participativo del diagnóstico.

Ilustración 3.3-1 Consulta de valoración social de inmuebles



Ilustración 3.3-2 Consulta de valoración social de Zonas



Fuente: Elaboración propia 2026

- Resultado de Inmueble de conservación histórico y zonas de conservación histórica

El proceso de valoración social para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, derivados de 2.196 respuestas, revela una jerarquización clara del patrimonio local.

En un primer grupo destaca una lista de **56 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)** y dos zonas específicas –**Barrio Esmeralda-Beauchef** y **Población EMPART Regional**– estas emergen con una legitimidad ciudadana consolidada, alcanzando el puntaje máximo de reconocimiento social y respaldo participativo. Los resultados, distinguen con precisión entre hitos de alta presencia pública, como el **Restaurante La Bomba** o la **Biblioteca Fray Camilo Henríquez**.

Tras el análisis de los **130** inmuebles de conservación histórica sometidos a consulta, el proceso concluyó con la validación de **119** ejemplares definitivos. En cuanto a las zonas de conservación histórica, se ratificó la selección de las **5** áreas propuestas inicialmente, manteniendo la integridad de la planificación para estos sectores.

4. PROPUESTA

4.1. Inmuebles de Conservación Histórica

Para la definición de los Inmuebles de Conservación Histórica (en adelante ICH) importa señalar que se revisaron y reevaluaron los 43 ICH del PRC de 1988 y 216 inmuebles de interés patrimonial que devienen de estudios anteriores o que fueron identificados durante el diagnóstico del presente estudio.

De los 43 ICH provenientes del PRC de 1988, se descartaron aquellos demolidos e intervenidos de manera sustancial, aquellos emplazados en la Zona Típica General Pedro Lagos, así como también cuatro inmuebles cuya valoración fue revisada y actualizada conforme a los criterios de la Circular DDU 400, reduciendo la cantidad de ICH vigentes de 43 a 13.

Respecto a los 216 inmuebles de interés patrimonial, se realizó una previa caracterización de los estilos arquitectónicos e históricos más comunes de la ciudad. A partir de dicha caracterización, se sometieron los 216 inmuebles a una preevaluación y luego la evaluación de la DDU 400, a partir de lo que se obtuvo 68 inmuebles que consideran una puntuación mayor a 10 puntos y 49 inmuebles con un puntaje cercano a 10, que podrían formar parte de los ICH.

Este proceso resultó en una propuesta de 130 inmuebles de conservación histórica, logrando una regulación alineada con la realidad territorial y patrimonial de la comuna. Sin embargo, tras la consulta de valoración social de los inmuebles, el listado definitivo se ajustó a **119 inmuebles**, los cuales se presentan a continuación.

Tabla 4-1 Inmuebles Conservación Histórica (Definitivos)

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-001	Jardín Infantil Gota de Leche	Beauchef 621	142-13
ICH-002	Casa Hardessen/ Casa del Pino Villarroel	Beauchef 631	141-23
ICH-003	Casa Liewald	Beauchef 693	164-70
ICH-004	El Legado (Ex Casa Haussmann)	Esmeralda 657	141-12
ICH-005	Hostal y Cabañas Esmeralda	Esmeralda 651	141-10
ICH-006	Biblioteca Pública Fray Camilo Henríquez (Ex Casa Hettich)	Av. Ramón Picarte 2102-2148	13-12
ICH-007	Casa Weber	Av. Ramón Picarte 1310	9-16
ICH-008	Casa Particular	San Martín 435	11-14
ICH-009	Oficina WWF	Carlos Anwandter 348	1-26
ICH-010	Casa particular (BYC Yoga)	Carlos Anwandter 866	8-25
ICH-011	Casa Barraza	Carlos Anwandter 878	6-28
ICH-012	Casa Ex Notaría Podlech	Independencia 640	139-8
ICH-013	Casa Sepúlveda	Av. Vicente Pérez Rosales 1445	249-8
ICH-014	Edificio CECS	Libertad 3	77-1

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-015	Asociación de fieles ADSIS	Yerbas Buenas 235-239	170-2
ICH-016	Edificio "Ocio Restobar"	Arauco 102	128-6
ICH-017	Banco BCI	Arauco 129	138-1
ICH-018	Hotel Costanera	Av. Ramón Picarte 1134	8-16
ICH-019	Casa Taller La Ventana	Beauchef 625	141-21
ICH-020	Municipalidad de Valdivia	Independencia 455	68-1
ICH-021	Catedral de Valdivia	O'Higgins 401	79-1
ICH-022	Edificio Comercial	Yungay 518	78-1
ICH-023	Cámara de Comercio y Turismo	Libertad 12	67-18
ICH-024	Edificio Schuster	Maipú 60	77-5
ICH-025	Edificio Prales	Maipú 251	130-90001
ICH-026	Club de la Unión	Camilo Henríquez 540	81-14
ICH-027	Edificio Cervantes	Chacabuco 278	60-90009
ICH-028	Casa Guidenaar	Av. Ramón Picarte 1342	9-3
ICH-029	Conjunto Kunstmann 1	Pasaje Kunstmann 1	1125-47
ICH-030	Conjunto Kunstmann 2	Pasaje Kunstmann 3561	1125-48
ICH-031	Conjunto Kunstmann 3	Balmaceda 3561	1105-1
ICH-032	Biblioteca Universidad Austral	Campus Isla Teja s/n	1201-70007
ICH-033	CONAF	Los Castaños 100	1261-2
ICH-034	Casa Schuller, Museo Philippi, UACH	Los Laureles s/n	1241-7
ICH-035	Casa Rudolf	Los Manzanos 40	1291-5
ICH-036	Casa Kunstmann	Av. Ramón Picarte 1465	90-10
ICH-037	Casa Lopetegui	Av. Ramón Picarte 1568	10-16
ICH-038	Sede Democracia Cristiana	Cochrane 239	180-2
ICH-039	Restaurante El Valdiviano	Paseo Libertad 50	67-19
ICH-040	Restaurante y Bar La Bomba	Caupolicán 594	82-14
ICH-041	Casa Particular	Guillermo Frick 249	250-1
ICH-042	Colegio Príncipe de Asturias	Av. Vicente Pérez Rosales 1404	250-19
ICH-043	Iglesia Luterana	Arauco 380	81-20
ICH-044	Liceo Santa María La Blanca	Arauco 642	82-21
ICH-045	Casino Ejercito	Carlos Condell 235	8-19
ICH-046	Casa Lúer Czischke	Beauchef 659	164-3
ICH-047	Casa Particular	Beauchef 668	144-6
ICH-048	Forestal Alywen	Beauchef 688	144-40
ICH-049	Casa Stamann	Beauchef 774	145-26
ICH-050	Club Español	Camilo Henríquez 430-438	71-14

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-051	Casa Particular	Carampangue 377	61-6
ICH-052	Casa Comercio "Peluquería Valeska Herrera"	Chacabuco 363	61-12
ICH-053	Dirección Provincial de Educación	Carlos Andwanter 708	5-19
ICH-054	Casa particular	Carlos Andwanter 802	5-25
ICH-055	Hotel Casa Grande	Carlos Andwanter 880	6-29
ICH-056	Casa Comercio El Greco	Caupolicán s/n	81-90008
ICH-057	Pub Restaurant ex-Colegio Los Torreones	García Reyes 421	75-12
ICH-058	Centro de capacitación Austral	Independencia 466-470	69-6
ICH-059	Edificio Sede Obispado de Valdivia	Maipú 168	79-90006
ICH-060	Banco París	Maipú 133	128-2
ICH-061	Glorieta Plaza de La República	O'Higgins s/n	--
ICH-062	Edificio Comercio	Independencia 543-545	78-6
ICH-063	Casa Central UACH A	Independencia 627	138-3
ICH-064	Casa Central UACH B	Independencia 641	138-4
ICH-065	Calzados Savy	Libertad 192	69-4
ICH-066	Edificio Diario Austral	Yungay 499	67-7
ICH-067	Correo e intendencia Gobierno de los Ríos	O'Higgins 543-572	79-5 / 79-2
ICH-068	Edificio Comercial	Av. Ramón Picarte 301	81-1
ICH-069	Casa de Oficina	Av. Vicente Pérez Rosales 870	170-11
ICH-070	Casa comercio Guardería y After School Mi Mundo	Av. Ramón Picarte 953	87-4
ICH-071	Casa Henzi, Instituto Anglo Hispano	Av. Ramón Picarte 1193	88-15
ICH-072	Casa Comercio Emporio XIV	Yerbas Buenas 207	170-1
ICH-073	Edificio La Baguette	Yungay 518	78-7
ICH-074	Casa Particular	Balmaceda 3749	1106-10
ICH-075	Casa Sagner	Balmaceda 5340	1162-18
ICH-076	Casa Saelzer	Los Castaños 10	1241-9
ICH-077	Molino Hoffmann	Los Laureles s/n	1241-7
ICH-078	Casa Daibe	España 480	1316-57
ICH-079	Casa Deck	España 610	1310-45
ICH-080	Casa Particular	Las Marías s/n	1305-6
ICH-081	Parroquia de San Antonio de Niebla	Niebla Plaza Niebla	3015-10
ICH-082	Casa Particular	Huemul 549	96-7
ICH-083	Parroquia Sagrado Corazón	Av. Ramón Picarte 1818	11-24
ICH-084	Casa Particular	Av. Ramón Picarte 1890	11-28

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-085	Casa Particular	Av. Ramón Picarte 1908	11-30
ICH-086	Casa Lobera	San Martín 557	97-11
ICH-087	Casa Wolt	Aníbal Pinto 1188	206-62
ICH-088	Casa Particular	Aníbal Pinto 1200	206-63
ICH-089	Dermosalud	Aníbal Pinto 1999	285-19
ICH-090	Casa Particular	Baquedano 717	206-14
ICH-091	Casa Comercio	Baquedano 721	206-13
ICH-092	Casa Particular (cafetería Casona Berlin)	Baquedano 1105	212-8
ICH-093	Casa Particular	Bustamante 1808	244-10
ICH-094	Casa Adoff Schwarzenberg	Rudloff 2051	285-29
ICH-095	Casa Particular	Bueras 334	283-2
ICH-096	Club de Tennis	Pedro Montt 670	208-42
ICH-097	Casa Schwencke A	Arica 2551	330-10
ICH-098	Casa Schwencke B o Casa Schmauk	Arica 2551	330-11
ICH-099	Casa Kuntsmann (Hostel del Castillo)	Antonio Duce 750	3006-2
ICH-100	Casa Voss	Av. Arturo Prat 1781	10-35
ICH-101	Edificio Beauchef/ García Reyes	Beauchef 706	145-21
ICH-102	Compañía de Bomberos	Camilo Henríquez 323	60-1
ICH-103	Esquina Café Moro	Independencia 170	69-8
ICH-104	Banco de Chile	Camilo Henríquez 300	70-2
ICH-105	Esquina Hush Puppies	O'Higgins 448-464	70-5
ICH-106	Estación de Bomberos Collico	Balmaceda 3500	1106-2
ICH-107	Casa Particular	Av. Ramón Picarte 4205	2427-377
ICH-108	Casa Particular	Av. Balmaceda 5330	1115-13
ICH-109	Casa Particular	San Martín 445	11-15
ICH-110	Casa Particular	Carlos Andwanter 298	1-21
ICH-111	Edificio	Arauco 136	128-90007
ICH-112	Edificio comercial	Maipú 151	129-90004
ICH-113	Casa Particular	Los Castaños 30	1241-8
ICH-114	Edificio comercial	Av. Ramón Picarte 384	71-22
ICH-115	Chantilly	Av. Ramón Picarte 382	71-21
ICH-116	SENAMA (MIDESO)	Arauco 708	85-24
ICH-117	Edificio comercial	Arauco 709	145-1
ICH-118	Escuela N°1 Chile	Av. Ramón Picarte 679	82-12
ICH-119	Coliseo Municipal	Errázuriz 1301	207-3

Fuente: elaboración propia

4.2. Zonas de Conservación Histórica

El Plan Regulador Comunal, en su facultad de declarar Zonas de Conservación Histórica (ZCH), tal como lo señala el artículo 60°, inciso segundo, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se propone normar conjuntos de interés cultural patrimonial.

4.2.1. Zonas de Conservación Histórica derogadas

El PRC vigente considera dos zonas de conservación históricas:

a) Ex ZCH-1 Zona Conservación Histórica 1

Corresponde al Monumento Histórico del Fuerte (Castillo) Niebla y su entorno inmediato. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, Históricos, Públicos y Arqueológicos. Al ser el polígono coincidente con el área de protección de un monumento nacional, se advierte una doble protección.

Esta zona establecía que zona sólo se permitirán obras relacionadas con trabajos de investigación, conservación, administración y explotación del patrimonio histórico del Fuerte Niebla. Dicha norma implicaría una inconsistencia jurídica considerando que excede las normas urbanísticas de la legislación.

Por consiguiente, **se propone la derogación de la ZCH-1** junto a la derogación del PRC vigente.

b) Ex ZCH-2 Zona Conservación Histórica 2

Corresponde a una "Zona Histórica de protección arqueológica", de acuerdo a la Ordenanza del plan vigente, situación que excede el marco normativo de la LGUC orientado a regular inmuebles y zonas como conjuntos de inmuebles.

La normativa vigente establece la exigencia de un informe arqueológico complementario, elaborado por un profesional competente, indicando con precisión la presencia, tipo, características, ubicación y estado de los elementos de interés arqueológico y/o histórico que se hallaren en el predio. Asimismo, se solicita indicar las medidas de recuperación, protección y conservación de tales elementos.

Como la denuncia de cualquier hallazgo arqueológico se encuentra contemplada en la Ley 17288, y las medidas que pudieran desprenderse del hallazgo corresponden al marco legislativo de la Ley de Monumentos Nacionales, **se propone la derogación de la ZCH-2** junto a la derogación del PRC vigente.

4.2.2. Zonas de Conservación Histórica normadas

Considerando las dos zonas de interés patrimonial evaluadas según la DDU 400, se establecen normas para las siguientes cinco zonas de conservación histórica.

a) ZCH01 Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú

La zona de conservación histórica Empart Casas Cucú busca conservar los valores de un conjunto característico del sector Regional, estableciendo directrices para su no demolición y crecimiento mesurado, alineado con el estilo actual. Ubicada en el sector regional de la comuna de Valdivia, esta zona de conservación histórica abarca un total de ocho manzanas con 151 roles. Sus límites son la calle General Manuel Bulnes por el norte, Santiago Bueras tanto al oriente como al sur, y Aníbal Pinto por el poniente.

Se destaca la coherencia arquitectónica y tipológica del conjunto, con viviendas de dos pisos construidas en hormigón y madera nativa, techumbres a dos aguas, miradores salientes y elementos ornamentales como balcones y celosías. Estas características conforman una imagen armónica compartida en el sector en general y reconocible, especialmente en la tipología conocida como "Casas Pajareras", destacada por su singular volumetría y valor identitario.

Ilustración 4.2-1 ZCH01 Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú



Fuente: elaboración propia

b) ZCH02 Zona Conservación Histórica Empleados EFE

La Zona de conservación histórica Empleados EFE (ZCH02) busca respetar valores y/o atributos de la tipología residencial del polígono está delimitado al norte por la calle Toesca, al oriente por Simpson, al sur por 12 de Febrero y al poniente por la calle Hettich.

El conjunto habitacional de la Población Empleados EFE posee un valor arquitectónico singular en el contexto valdiviano por el uso temprano del hormigón armado en viviendas de dos pisos, destacando por su morfología compacta, balcones bien integrados y una adecuada relación con el espacio público. Si bien su trama urbana no presenta una jerarquía ambiental elevada ni remates formales destacados, configura una unidad definida con cercanía a hitos ferroviarios que refuerzan su identidad histórica. Su expresión arquitectónica sobria y funcional se enriquece por soluciones volumétricas que aportan fluidez entre niveles y una estética propia de conjuntos obreros del siglo XX.

Ilustración 4.2-2 ZCH02 Zona de conservación histórica Empleados EFE



Fuente: elaboración propia

c) ZCH03 Zona Conservación Histórica Villa Masisa

La Zona de conservación histórica Villa Masisa busca conservar las características del polígono residencial entre línea paralela al sur de la Avenida Matta, al oriente por el río Calle Calle, al sur por la calle Nueva Uno y al poniente por una línea paralela al poniente de la calle Cayumapu.

La Villa Masisa conforma un conjunto de viviendas de un piso que conserva en alto grado su morfología original, destacando por su construcción en madera nativa, techumbres de baja pendiente y elementos identitarios como chimeneas visibles. Esta homogeneidad volumétrica y material refuerza una imagen barrial coherente, de escala doméstica y relación estrecha con el espacio público inmediato. La introducción de una edificación de dos niveles, aunque aislada, evidencia el potencial riesgo de desarticulación visual y pérdida de unidad formal si se replican ampliaciones sin control.

Ilustración 4.2-3 ZCH03 Zona Conservación Histórica Villa Masisa



Fuente: elaboración propia

d) ZCH04 Zona Conservación Histórica Villa Endesa

La Zona de conservación histórica Villa Endesa busca conservar las características del polígono residencial definido al norte por una línea paralela a la Avenida Arturo Prat, al oriente por una línea paralela a la calle García Reyes, al sur por Carlos Anwandter y al poniente por una línea paralela a la calle Carampangue.

Villa ENDESA de Valdivia destaca por su coherencia arquitectónica y urbana, sustentada en el uso de materiales tradicionales, una composición volumétrica sobria y una disposición planificada de las viviendas. La arquitectura del conjunto refleja un lenguaje funcional y austero propio de las viviendas industriales del siglo XX, con techumbres inclinadas y detalles discretos que fortalecen su identidad. Las distancias entre edificaciones si bien es estrecha, permiten una singular relación entre espacio edificado y libre, conformando un entorno armónico.

Ilustración 4.2-4 ZCH04 Zona Conservación Histórica Villa Endesa



Fuente: elaboración propia

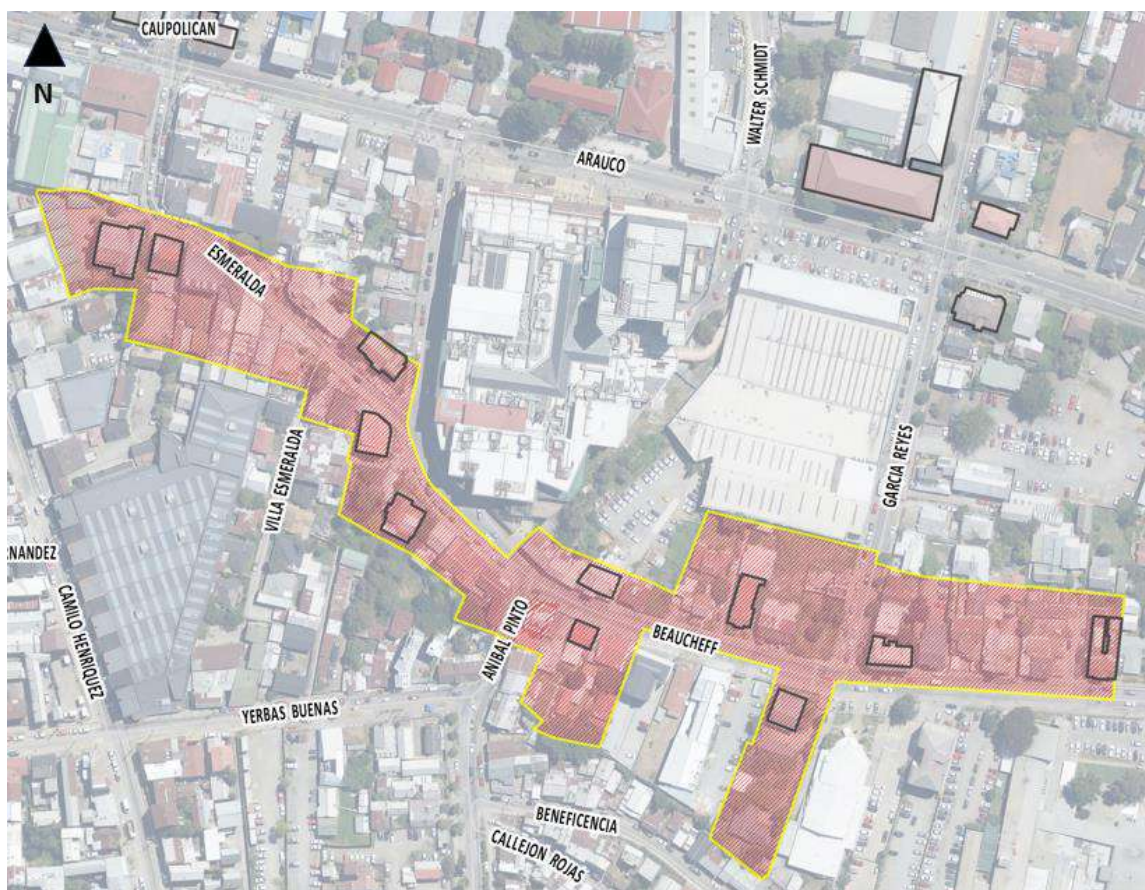
e) ZCH05 Zona Conservación Histórica Esmeralda-Beauchef

La Zona de conservación histórica Esmeralda-Beauchef busca conservar las características de un conjunto de inmuebles heterogéneo, con predominio de inmuebles de estilo colonización alemana definido en torno a la calle Beauchef y su remate en calle Esmeralda y la plaza ahí ubicada.

El barrio Beauchef-Esmeralda, en la ciudad de Valdivia, constituye un conjunto urbano de alto valor patrimonial por haber conservado parte significativa de su tejido previo al incendio de 1909 y al terremoto de 1960, incluyendo antiguos ejes productivos vinculados a talleres de carpintería que entre 1860 y 1925 se concentraron desde Caupolicán hacia Esmeralda y Beauchef, configurando una franja clave en el desarrollo histórico del centro. Urbanísticamente, el sector mantiene tramos con fachadas continuas, alturas homogéneas –principalmente viviendas de dos pisos– y una clara coherencia espacial, reforzada por la presencia de numerosos inmuebles reconocidos oficialmente por su valor cultural y arquitectónico.

Desde el punto de vista formal, predomina un sistema constructivo en madera con proporciones regulares, orden compositivo en las fachadas y una expresión estilística asociada al neoclásico alemán con influencias locales, complementada por destacados ejemplos de Jugendstil, lo que convierte al área en un testimonio excepcional de tecnologías y tipologías hoy escasas en la región. Históricamente, el conjunto refleja una etapa decisiva en la evolución social y económica de la ciudad, reconocida en estudios especializados, mientras que en el plano económico-social continúa siendo un referente identitario y turístico, pese a enfrentar presiones contemporáneas derivadas de la intensificación comercial en Esmeralda y de la renovación inmobiliaria en Beauchef, procesos que amenazan su escala tradicional y la integridad de su imagen urbana como unidad patrimonial.

Ilustración 4.2-5 ZCH05 Zona Conservación Histórica Esmeralda-Beauchef



Fuente: elaboración propia

4.3. Otras consideraciones

En complemento a la identificación y propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), se propone la delimitación de polígonos estratégicos para el desarrollo de Planos de Detalle, conforme el marco de referencia legal según lo dispuesto en su Art 46° de la LGUC y Art 2.7.8 de la OGUC y la Circular N°257 y N° 400 en esta materia. Estos permitirán profundizar la regulación urbanística y arquitectónica en áreas de valor patrimonial, ajustando las intervenciones a las particularidades morfológicas, tipológicas y paisajísticas de cada sector.

Los polígonos propuestos responden a distintas condiciones: presencia de Monumentos Nacionales, sectores con valor patrimonial heterogéneo, áreas previamente protegidas o conjuntos urbanos de alta significación, donde la normativa general del PRC resulta insuficiente para resguardar atributos específicos.

a) Plano de Detalle Centro

Su ubicación corresponde al área central de la ciudad de Valdivia, comprendida principalmente entre el eje costanera, calle Arauco y su entorno inmediato, incluyendo sectores de alta intensidad de uso y concentración de equipamientos. Esta área fue analizada como zona de interés patrimonial (capítulo 3.2) en el conjunto heterogéneo de inmuebles del Paseo Libertad, Plaza de la República y entorno.

Se trata de un sector con alto valor histórico y urbano, pero que presenta una gran heterogeneidad tipológica y morfológica, lo que dificultó su consolidación como ZCH. No obstante, concentra una cantidad significativa de inmuebles de interés patrimonial, parte importante de ellos alcanzaron su condición como ICH. Además, se observa que esta presencia patrimonial ha coexistido los últimos años con procesos de renovación y densificación reciente, y situaciones de abandono o subutilización de predios eriazos y demoliciones que datan del terremoto de 1960.

El Plano de Detalle se justifica como herramienta flexible para compatibilizar conservación y transformación urbana, estableciendo un marco mínimo coexistencia de diferentes tipologías, evitando discordancias mayores en la integración de nuevas fachadas con criterios de armonía contextual. Para ello se propone la delimitación incluyendo subsectores con concentración de inmuebles de interés patrimonial, e incorporación de ejes estructurantes (calles principales) como unidades de tratamiento.

Se deberá evaluar la posibilidad de subdividir en subpolígonos diferenciados según carácter (comercial, institucional, mixto) en función de la concentración tipológica y un adecuado tratamiento de cada expresión arquitectónica (continuidad de línea de edificación y relación con el espacio público, proporción de vanos y llenos en fachadas, ritmo de fachada en ejes comerciales tradicionales, presencia ornamentales, inclusión de cuerpos salientes y protección de elementos originales (cornisas, molduras, balcones), lineamientos para la consideración de materialidad y cromática compatibles.

b) Plano de Detalle Zona Típica de Feria Fluvial de Valdivia y entorno

Su ubicación corresponde a la Zona Típica 02 de Feria Fluvial de Valdivia y entorno protegida por el decreto N°417 (2009). Como criterio de delimitación del polígono, podría considerar subpolígonos asociados a la feria y la manzana del mercado.

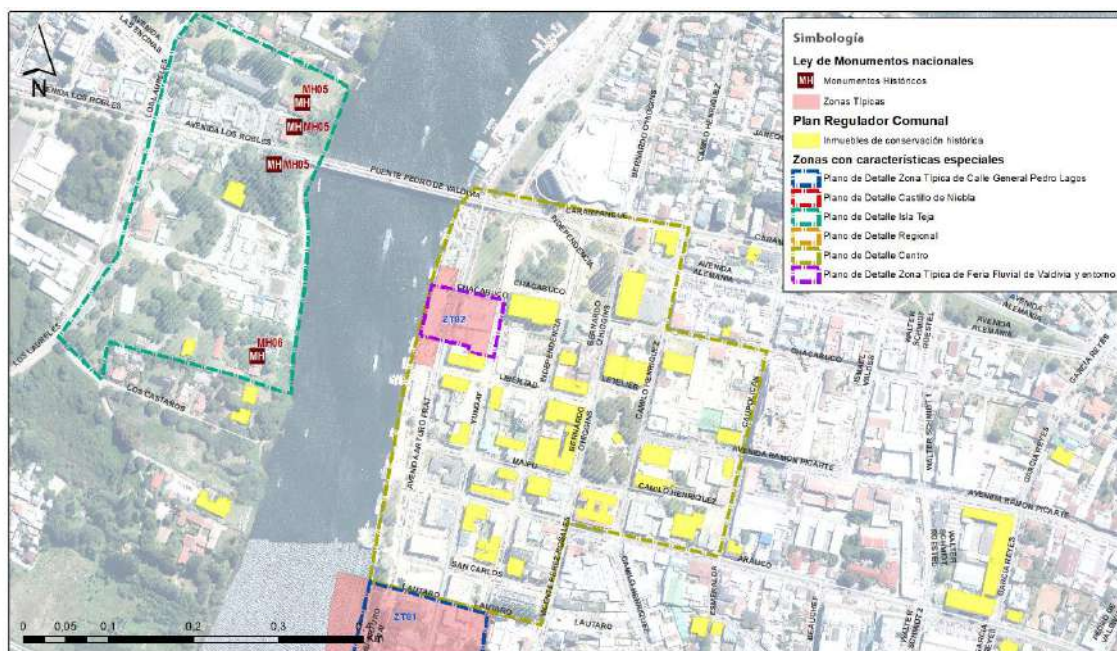
c) Plano de Detalle borde fluvial Isla Teja

Su ubicación corresponde a un área con concentración de equipamientos culturales y educativos frente al borde fluvial que enfrenta a la Zona Típica de Feria Fluvial de Valdivia y entorno, y que compone parte importante del paisaje urbano y acoge un paisaje natural relevante.

Entre los inmuebles dispuestos en el sector, se identifican tres que corresponden a monumentos históricos y cinco inmuebles de conservación histórica. Presenta diversidad tipológica, con la incorporación de nuevas instalaciones, y su unidad de conjunto corresponde mayormente a una condición de contexto y paisaje más que a la relación espacial de conjunto que conforman los inmuebles.

Por lo tanto, los criterios de detalle debieran de complementar normas de baja intensidad de ocupación que se dispone en el PRC, y tratamiento del área libre. Los criterios de delimitación del polígono podrán definir de manera más precisa la delimitación de subpolígonos según carácter funcional y paisajístico, en función de características particular en relación al borde río y la concentración de inmuebles de acuerdo a la actividad desarrollada.

Ilustración 4.3-1 Zonas especiales para plano de detalle centro, ZT 02 e Isla Teja



Fuente: elaboración propia

d) Plano de Detalle Castillo de Niebla

Su ubicación corresponde al sector costero de Niebla, en torno al sistema defensivo del Castillo y su entorno inmediato. En el PRC anterior correspondían a ZCH, no obstante, esta condición es incompatible con las consideraciones instruidas en la Circular DDU 400 al duplicar protección por Ley de Monumentos y LGUC. No obstante, la presencia del Monumento Histórico (Castillo de Niebla) y su entorno paisajístico fundamentan una regulación de detalle.

Se deberá evaluar la posibilidad de subdividir en subpolígonos relacionado a las diferentes zonas del PRC que consideran el entorno a la plaza. Respecto a criterios de tratamiento de edificaciones, se proponen criterios morfológicos generales, considerando que no existen edificaciones de valor relevante. En ese sentido, establecer consideraciones de control de volumetría y alturas, tipo “seccional de vistas” para no interferir la visión y valor escénico.

Ilustración 4.3-2 Zonas especiales para plano de detalle Niebla



Fuente: elaboración propia

e) Plano de Detalle Regional

Su ubicación corresponde a los Conjuntos Tornagaleones, revisado en el marco del estudio. Corresponde a un conjunto que presenta una relativa homogeneidad tipológica, pero requiere una regulación más precisa para orientar intervenciones, rehabilitación y nuevas edificaciones, y destacar la presencia del conjunto de edificios de departamentos.

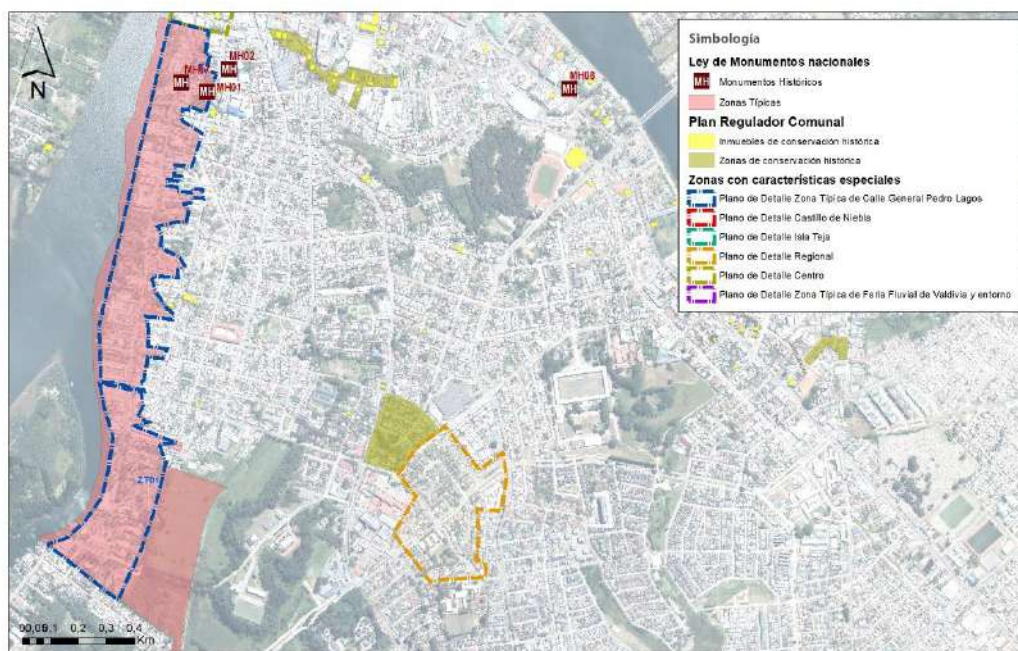
Los criterios de delimitación del polígono podrían incorporar subdivisiones considerando el sector de edificios y sectores con mayor preservación de la tipología original. Respecto a criterios de tratamiento de edificaciones, debieran resguardar

mayormente consideraciones de inclinación de cubiertas y evitar la incorporación de volúmenes discordantes en fachadas.

f) Plano de Detalle Zona Típica de Calle General Pedro Lagos

Su ubicación corresponde a la Zona Típica 01 de General Lagos protegida por el decreto N°89 (1991). Como criterio de delimitación del polígono, podría considerar subpolígonos asociados a los terrenos de borde río y manzanas interiores, las diferentes tipologías. Cabe mencionar la existencia de concentración de inmuebles de mayor interés, entre estos inmuebles que fueron ICH en el PRC anterior, que se eliminaron para evitar duplicar protección patrimonial.

Ilustración 4.3-3 Zonas especiales para plano de detalle ZT01 y Regional



Fuente: elaboración propia

A estas áreas para plano de detalle se podrían sumar otras áreas como el sector de Picarte en torno a la intersección de Av. Pedro Montt, que concentra inmuebles de interés, el monumento del torreon de Picarte y es referido como sector de interés en referencias bibliográficas (Guarda, 1980; Guarda y Rogruiguez, 2013). Así mismo, para proyectar el interés patrimonial de otros sectores, podría revisarse el caso del Barrio Estación y Collico.

5. BIBLIOGRAFÍA

Águila, M. J., & Prada, J. (2020). Crecimiento urbano y segregación socioespacial en Valdivia. *Urbano (Concepción)*, 23(42), 32-43.

Almonacid, F. (2020). Reconstrucción y transformación en la ciudad de valdivia, 1909-1932. *Historia* 396, 10(1), 1-32.

Almonacid, F. (2000). Ideas y proyectos en torno a la vivienda obrera en la ciudad de Valdivia, 1900-1941. *Revista Austral de Ciencias Sociales*, (4), 81-114.

Álvarez, C. (2012). Analisis tecnico-economico para mejorar la envolvente termica del edificio-departamento Tornagaleones existente en la comuna de Valdivia (Doctoral dissertation, Universidad Austral de Chile).

Basurto Ferro, N. (2004). La arquitectura ecléctica. *Ondare*, 23, 35-76.

Borsdorf, A. (2000). El desarrollo urbano de Valdivia: estudio de caso en una ciudad mediana. *Espacio y desarrollo*, (12), 45-81.

Cerda, G., Burdiles, R., Lobos, J., Correa, L. Cartes, I., & Vega, E. R. (2005). Urbanismo y arquitectura moderna en madera en el sur de Chile: 1930-1970. *Urbano*, 8(11), 15-21.

Cerda, G., Burdiles R., Cartes, I., Rojas, E., Lobos, J., & Correa, L. (2005). Parte III. Arquitectura moderna en madera en el sur de Chile: 1930 - 1970. *ARQUITECTURAS DEL SUR*, 21(30), 17-33. Recuperado a partir de <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/886>

Cerda, G. (2016). Población obrera Isla Teja de Valdivia, 1939. La acción modernizadora de la Caja del Seguro Obrero Obligatorio. *Revista AUS*, (20), 42-47.

Cerda, G. (2017). *Arquitectura Moderna en Madera en el Sur de Chile 1936 1976*. Universidad del Bio Bio (Tesis doctoral).

Cerda, G. (2017). *Arquitectura moderna en madera en el sur de Chile 1940 1970*. Concepción, Chile: Ediciones Universidad del Bio Bio.

Chauriye, R. (2012). *Arquitectura moderna en Chile. El caso de Roberto Dávila Carson*. *Arquitectura revista*, 8(2), 148-154.

Contreras, C., Díaz, L., Olivares, H., & Reyes, J. (2022) Cruces de Memorias Barrios ferroviarios de Valdivia y la región de Los Ríos, Chile. Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio: Valdivia. www.sfgp.gob.cl/sites/www.sfgp.gob.cl/files/2025-02/Barrios%20ferroviarios%20de%20Valdivia.pdf

Espinoza, D. & Zumelzu, A. (2016). Valdivia y su evolución post-terremoto 1960: enfoques, factores escalares y condicionantes. *Urbano*, 14-29.

Espinoza, D., Zumelzu, A., Burgos, R., & Mawromatis, C. (2016). Transformaciones espaciales en ciudades intermedias: el caso de Valdivia-Chile y su evolución post-terremoto. *Arquitectura y Urbanismo*, 37(3), 1-22.

Errázuriz, I. (2014). Patrimonio e identidad del centro de Valdivia, Propuesta CChC para el ordenamiento de Fachadas. Cámara Chilena de la Construcción. CChC: Valdivia.

Flores, R. & Cofré, R. (2014). Barrio Collico, una reconstrucción social y urbana: Fusión de trazos y memorias. <http://biblioteca.literaturalosrios.cl/items/show/428>

Guarda, F. (1953). Historia de Valdivia, 1552-1952.

Guarda, G. (1965). Un río y una ciudad de plata: Itinerario histórico de Valdivia.

Guarda, G. (1968). La ciudad chilena del siglo XVIII.

Guarda, G. (1970). La toma de Valdivia. Zig-Zag.

Guarda, G. (1976). La economía de Chile austral antes de la colonización alemana, 1645-1850. Universidad Austral de Chile.

Guarda, G. (1980). Conjuntos urbanos históricos arquitectónicos Valdivia, ss. XVIII-XIX. Ediciones Nueva Universidad.

Guarda, G. (2000). Nueva historia de Valdivia, Ediciones Universidad Católica de Chile: Santiago.

Guarda, G. y Rodríguez, H. (2013). Casas de Valdivia. Herencia alemana. Ograma.

Harris, R. (2014). Luciano Kulczewski, arquitecto: Eclecticismo y procesos modernizadores en el Chile de la primera mitad del siglo XX. ETS Arquitectura UPM (Tesis doctoral). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.32703>

Hidalgo, R. S. (2021). Del conventillo al barrio: habitar para crear la ciudad. Isla Teja en Valdivia, Chile (1938-1960). *Historia* 396, 10(2), 325-354.

Hidalgo, R, Alvarado, V., & Rodríguez, L. (2021). La ciudad de Valdivia: centralismo, configuración urbana y políticas de vivienda. Continuidades y contradicciones desde el sur (1909-1990). *Historia (Santiago)*, 54(1), 151-183.

Horn, A. (2024). Los recubrimientos exteriores en la arquitectura alemana de valdivia. Una metáfora de refinamiento y distinción social. *Arquitecturas del sur*, 42(65), 58-81.

Horn, A. (2021). Arquitecturas mestizas en territorios de colonización. Tesis Doctoral, Universidad Austral de Chile, Facultad de Filosofía y Humanidades.

Jara, C. (2019). Diseño urbano. Regeneración de barrios sostenibles en el sur de Chile: Eje Productivo Barrio Huachocopihue Caso de Estudio, Población Abraham Lincoln. Memoria Para Optar al Título de Arquitecta. Universidad Austral De Chile.

Jimenez, C., Poblete, F., & Egert, M. (2012). Cuatro espacios simbólicos barrio Las Ánimas".

Mattos Álvarez, M. (2002). Del art Nouveau al art deco. Casa del Tiempo, 46, 53.

Maturana, F., Peña-Cortés, F., Carrasco, F. R., & Telias, M. (2019). Dinámicas urbanas y transición hacia espacios metropolitanos: el caso de Valdivia y la Región de Los Ríos, Chile. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 11.

Ministerio de Obras Públicas (2010). Diagnóstico Patrimonio Cultural de la Región de los Ríos, Programa Puesta en Valor del Patrimonio. https://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/documentos/libro_instituciones.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2009). Las Ánimas. Un barrio con más de tres siglos de historia / Programa de Recuperación de Barrios Quiero Mi Barrio, MINVU.

Municipalidad de Valdivia (2024). Recomendaciones para zonas de interés patrimonial comuna de Valdivia. Asistencia Técnica Patrimonial SECPLAN IMV.

Municipalidad de Valdivia (2023a), Anexo 1 Catastro bienes protegidos por la Ley N° 17.288. Asistencia Técnica Patrimonial SECPLAN IMV.

Municipalidad de Valdivia (2023b), Anexo 2 Catastro bienes protegidos por Plan Regulador Comunal Valdivia 1988. Asistencia Técnica Patrimonial SECPLAN IMV.

Municipalidad de Valdivia (2023c), Anexo 3 Catastro bienes sin protección patrimonial. Asistencia Técnica Patrimonial SECPLAN IMV.

Municipalidad de Valdivia (2006). Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia, Memoria explicativa, 2.4.2. Patrimonio construido.

Prado, F., D'Alençon, R., & Kramm, F. (2011). Arquitectura alemana en el sur de Chile: Importación y desarrollo de patrones tipológicos, espaciales y constructivos. Revista de la construcción, 10(2), 104-121.

Rodríguez, L., Cordero, E., Rodríguez, G., & Gutiérrez, C. (2008). La desestructuración de un barrio industrial en la crisis de la modernidad valdiviana, Chile. Revista de Geografía Norte Grande, (40), 59-76.

Sanhueza, A. (2018). Barrio Huachocopihue en el contexto de la Ciudad-Jardín: claves para entender el arraigo de sus habitantes. Memoria Para Optar Al Título De Geógrafo. Universidad Austral De Chile.

Universidad Austral de Chile (2009). Informe de Diagnóstico y Valorización del Patrimonio Arquitectónico de la Región de los Ríos. Consultoría.

Urbina, S., Adán, L., & Alvarado, M. (2023). El palín del Guadalafquén (Valdivia): Un asentamiento de congregación mapuche-huilliche. In *Anales de Arqueología y Etnología* (Vol. 78, No. 1, pp. 27-62).