



## **INFORME ETAPA 3**

# **ESTUDIO DE RIESGOS DE DESASTRES**

**ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE EL TABO**

**CAPÍTULO: ANTEPROYECTO**

**OCTUBRE 2025**



## TABLA DE CONTENIDO

I.- DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO DE RIESGOS.....	4
I.1        INTRODUCCIÓN Y DEFINICIONES.....	4
I.2        CAMBIO CLIMÁTICO, EL NUEVO FACTOR A CONSIDERAR.....	6
I.3        COMPONENTES.....	7
I.3.1.- Geología .....	7
I.3.2.- Hidrografía .....	10
I.3.3.- Suelos .....	11
I.3.4.- Pendiente y Exposición de Laderas.....	13
I.3.5.- Amenaza de Inundación por Tsunami .....	16
I.3.6.- Amenaza de Inundación por Desborde de Cauces y anegamiento .....	17
I.3.7.- Amenaza por Remoción en Masa .....	20
I.3.8.- Amenazas de Tipo Antrópico.....	24
I.4.-        VULNERABILIDADES DEL TERRITORIO COMUNAL.....	28
II.- CONCLUSIONES.....	30

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura III-42 Mapa Geológico de la comuna de El Tabo.	III-69
Figura III-43 Hidrografía del área de planificación para la comuna de El Tabo.	III-72
Figura III-44 Niveles de erosión de suelo de la comuna de El Tabo.	III-73
Figura III-45 Profundidad de Inundación Tsunami del 2017.	III-76
Figura III-46 Susceptibilidad de Inundación por Tsunami	III-76
Figura III-47 Diferencias entre la susceptibilidad modelada y la profundidad del tsunami 2017.	III-77
Figura III-48 Mapa de Susceptibilidad por Desborde de Cauces y amenaza de Anegamiento	III-78
Figura III-49 Mapa de Susceptibilidad de Remociones en Masa de la comuna de El Tabo.	III-79
Figura III-50 Focos de Incendios Forestales producidos durante el último decenio (2013-2023)	III-80
Figura III-51 Foto: Incendio forestal en el sector Alto Las Cruces, El Tabo 07 Enero 2016	III-80

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro III-22 Áreas de Riesgo en relación a la amenaza y factores detonantes	III-67
Cuadro III-23 Registro Histórico de los sismos de mayor magnitud en la región de Valparaíso.	III-71
Cuadro III-24 Pendientes y grado de erosión según umbrales morfodinámicos.	III-74

**CAPITULO III ANTEPROYECTO****I.- DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO DE RIESGOS****I.1 INTRODUCCIÓN Y DEFINICIONES**

El presente estudio de riesgos forma parte de la Actualización del Plan Regulador Comunal de la comuna de El Tabo, el cual considera las últimas modificaciones a los marcos regulatorios que enmarcan el presente estudio: LGUC, OGUC, Ley 20.417, Ley 21.364 incorporando las directrices establecidas en la DDU 510 sobre Riesgos de Desastres, así como las establecidas en la DDU 430 en relación a los Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, así como los lineamientos establecidos por el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático en relación a la consideración de los eventos meteorológicos extremos como indicadores proyectivos de la ocurrencia futura de estos eventos, cambiando la noción de mitigación ante dichos eventos, por la de adaptación a la nueva dinámica, frecuencia y magnitud de estos fenómenos. Cabe resaltar, que el presente estudio hace especial énfasis en la identificación de las amenazas y riesgos existentes en el territorio urbano comunal, previa modelación y zonificación.

Es así que, en base a estos aspectos metodológicos y conceptuales, se vuelve necesaria una evaluación del alcance de las amenazas naturales y antrópicas, a través de la identificación de Riesgos y Oportunidades en la toma de decisiones del modelo de desarrollo sustentable del territorio, incorporando la visión de adaptación a los efectos del cambio climático. Por cuanto, y considerando los desafíos de este estudio en este nuevo marco regulatorio, es probable que, si bien las amenazas no difieran sustancialmente en tipo, sí lo hagan en su intensidad; por lo que es importante no subestimar estos eventos extremos como hechos aislados, sino como precedentes de registros que irán generando nuevas tendencias.

El presente estudio tiene por objeto actualizar e identificar aquellas amenazas naturales y antrópicas que constituyen un riesgo para la población, sus recursos e infraestructura crítica, siendo uno de los factores críticos de decisión a la hora de analizar las opciones de desarrollo del territorio en relación a su crecimiento urbano; por lo cual se vuelve necesaria una revisión y ajuste de escala a los instrumentos de planificación territorial actuales.

Conforme a lo anterior, el marco conceptual que se trabajará en el presente estudio define el Riesgo de desastre como la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o de índole antrópica potencialmente peligroso para la comunidad y susceptible de causar daño a las personas y a sus bienes, en un lugar y en un momento determinado. En su desarrollo intervienen y se cruzan 3 aspectos fundamentales que se describen a continuación.

- a) La amenaza o peligro** es entendido como un fenómeno natural o antrópico, cuya dinámica puede desbordar sus umbrales más frecuentes de intensidad, magnitud y localización, pudiendo ocasionar daños a las personas y a sus bienes.
- b) La vulnerabilidad**, se entiende principalmente en relación con población o bienes afectados dentro del área de influencia de una zona de amenaza o peligro. Se vincula por lo tanto a la capacidad de respuesta de las construcciones humanas frente a la activación de una amenaza.
- c) La exposición** ante las amenazas latentes en el territorio comunal, y dentro de ella, las que ponen en riesgo a su población.

<sup>33</sup> Los análisis científicos también señalan una tendencia creciente en la frecuencia e intensidad de los eventos meteorológicos extremos en los últimos cincuenta años y se considera probable que las altas temperaturas, olas de calor y fuertes precipitaciones, continuarán siendo más frecuentes en el futuro, lo que puede ser desastroso para la humanidad (PNACC, 2015:9).

Los Riesgos se entenderán, por tanto, como una función de las Amenazas y de las Vulnerabilidades y la Exposición de ellas en el territorio. Evaluar el riesgo estos 3 aspectos con el fin de asignar una calificación de carácter cualitativo, anticipando con ello las eventuales consecuencias sociales, económicas y ambientales de un determinado evento. Ahora bien, cabe hacer el alcance de que las amenazas naturales son inevitables en ocurrencia, y es el foco del presente estudio caracterizarlas, así como su espacialización. Sin embargo, las acciones que se tomen para reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos y sus recursos son los que disminuirán efectivamente el riesgo ante la ocurrencia de dichas amenazas.

De acuerdo con el D.S 9 D.O 13.04.2011 las áreas de Riesgo dentro de los planes reguladores se entenderán como aquellos territorios en los cuales se limite determinado tipo de construcciones. Estas áreas de riesgo se determinarán en base a cuatro características:

- Zonas inundables o potencialmente inundables (tsunamis, proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas o pantanos). Aquí aplica lo correspondiente a zonas inundables por proximidad de ríos y quebradas.
- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Ahora bien, es importante identificar y clasificar el origen de los desastres naturales y antrópicos para una adecuada zonificación, considerando que la superposición de dos o más amenazas debe considerar criterios de limitación o restricción a la hora de planificar.

Para la definición de las áreas de restricción del presente estudio de riesgos, de acuerdo a las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC y a aquellas zonas no edificables (artículo 2.1.18) se establecieron parámetros a evaluar con objeto de identificar aquellas amenazas de desastres naturales y antrópicas que se presentan o son susceptibles de presentarse en el territorio a planificar, a partir de peligros geológicos o de actividades antrópicas que pueden ocasionar daños a la población y sus recursos (naturales y urbanos). Siendo dichas amenazas homologadas al concepto de riesgos definidos en esta ordenanza, aun cuando la definición del riesgo considera factores de susceptibilidad, exposición y vulnerabilidad, considerando la escala y el fin para el cual el presente estudio fue elaborado, vale decir, como un insumo para la toma de decisiones a nivel de planificación territorial de escala comunal.

**Figura III-42 Áreas de Riesgo en relación a la amenaza y factores detonantes**

ÁREAS DE RIESGO O.G.U.C		Amenaza	Factores Detonantes	Origen
Zonas inundables o potencialmente inundables	Maremotos o Tsunamis	Tsunami	Sismo	Geológico
	Proximidad a ríos, esteros, cauces o cursos de agua no canalizados	Inundación	Precipitaciones Intensas	Hidrometeorológico
	Proximidad a napa freática o pantanos	Anegamiento		

Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.	Remoción en masa (deslizamiento y caída de bloques, coladas de barro; aluviones)	Sismo Precipitaciones intensas Volcánico	Geológico Hidrometeorológico
Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas	Fallas geológicas	Sismo	Geológico
	Volcánica (caída de cenizas, flujos piroclásticos, flujos de lava, lahares)	Volcánico	
Zonas o terrenos con riesgos generados por actividad o intervención humana	Suelos contaminados	Sismos Precipitaciones intensas Vientos y ráfagas	Antrópico
	Pasivos Ambientales		
	Incendios Forestales		

Elaboración propia a partir de OGUC.

## I.2 CAMBIO CLIMÁTICO, EL NUEVO FACTOR A CONSIDERAR

A lo anterior, debe sumarse el hecho que el Panel Intergubernamental sobre el Cambio Climático (IPCC, 2007) definió que en el futuro se intensificará la aridez, el avance de la desertificación, así como un fenómeno de El Niño cada vez más intenso y recurrente. Dichas proyecciones, sumadas a acciones antrópicas locales referidos a malas prácticas del uso de suelo, no sólo acelerarán la acción del cambio climático, sino que también desafiarán a las autoridades a reducir la vulnerabilidad ante sus efectos para disminuir los riesgos a los que se expone la población.

Al respecto, es importante señalar que conforme a los estudios sobre los impactos del cambio climático para el territorio nacional (elaborados por la Universidad de Chile, 2006, 2012 y Cepal, 2012a), se proyectan diversos escenarios respecto al comportamiento futuro de las precipitaciones y temperaturas. Respecto a la variabilidad climática, Cepal (2012) proyecta un marcado aumento en la probabilidad de eventos de sequía, y para fines del siglo XXI se espera que este hecho ocurriera más de 10 veces en 30 años. Por otra parte, y aun cuando el número de precipitaciones extremas tienda a decrecer, el hecho de que éstas se susciten en días de temperaturas más elevadas con el respectivo incremento de la altura de la isoterma cero durante las tormentas cálidas, genera como efecto el aumento considerable del caudal de los ríos (PNACC, 2015), todo lo cual desencadenaría en producir e intensificar la amenaza de inundaciones, crecidas de ríos y aluviones. De igual forma y a nivel macro, diversos estudios (AGIRMED, 2008; ASAGRIN y Aagrimed, 2011) proyectan el aumento en magnitud y extensión de los procesos erosivos, con todas las consecuencias ambientales que eso conlleva. Ya que, al dejar laderas y material expuesto a la variabilidad climática, se genera una mayor meteorización del material de ladera, aumentando con ello la probabilidad de ocurrencia de amenazas de tipo remoción en masa tipo flujos de detritos, ya sea en condiciones secas o húmedas. Aunque ésta última amenaza debido al tipo de suelo y altura de cabecera de las quebradas y esteros de la comuna, no es tan frecuente que presente una abundante cantidad de material rocoso o pedregoso. Sin embargo, no deja de estar presente en aquellas quebradas cortas pero abruptas, así como en aquellos esteros cuya cabecera se origina en altura de la Cordillera de la Costa, como es el caso del Estero La Cigüeña.

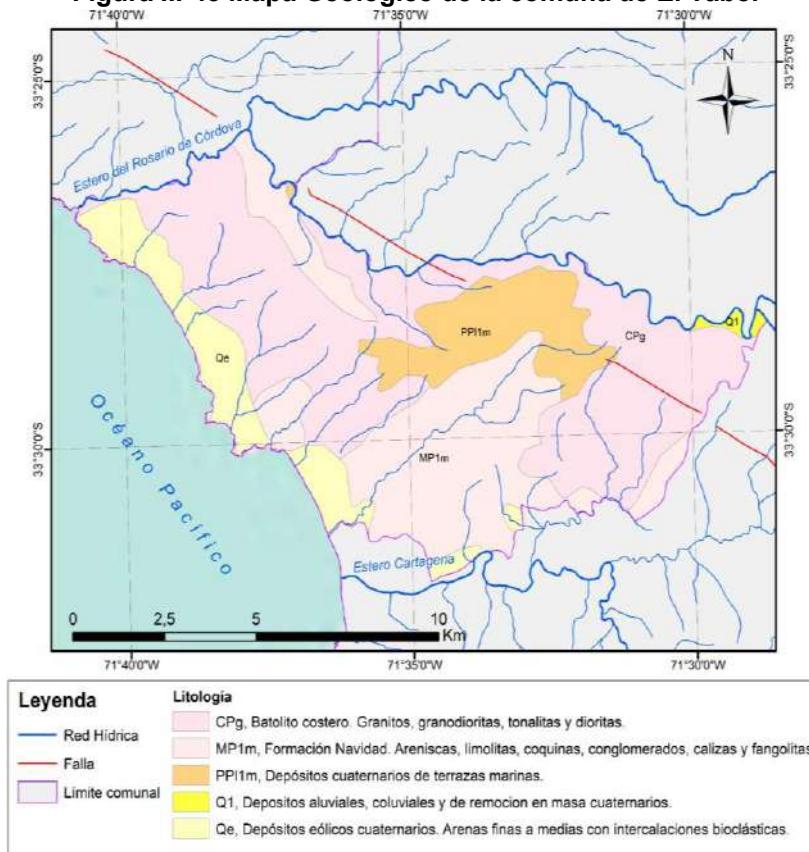
### I.3 COMPONENTES

Considerando lo anterior, es que a continuación se describirán los principales componentes y parámetros que forman parte de la metodología que permite definir, delimitar y levantar las amenazas presentes en el territorio comunal, conforme a sus factores condicionantes. Cabe destacar que la descripción detallada de dichos componentes se trató en el apartado del Diagnóstico del Sistema Natural, y que aquí se analizan en relación con la amenaza, riesgo o vulnerabilidad que presenta el territorio en relación a la clasificación de los diferentes riesgos descritos en el cuadro 1.

#### I.3.1.- Geología

En la comuna de El Tabo se presentan diferentes unidades geológicas expuestas en el Mapa Geológico de Chile 1:1.000.000<sup>1</sup>, las cuales son principalmente secuencias sedimentarias e intrusivas. De estas, las rocas más antiguas corresponden al Batolito Costero (CPg), compuesto por unidades plutónicas del Carbonífero-Pérmino, y a las pertenecientes a la Formación Navidad (MP1m), unidad sedimentaria marina transgresiva depositada durante el Mioceno-Plioceno. Además, existen depósitos cuaternarios de terrazas marinas (PPI1m), depósitos litorales y eólicos (Qe) compuestos por sedimentos no consolidados de playa, arenas y gravas de bolones bien redondeados, con estratificación plana horizontal predominante y estratificaciones cruzadas de bajo ángulo, donde podemos encontrar las dunas existentes; y depósitos aluviales, coluviales y de remoción en masa (Q1).

**Figura III-43 Mapa Geológico de la comuna de El Tabo.**



Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa Geológico de Chile 1:1.000.000<sup>1</sup>.

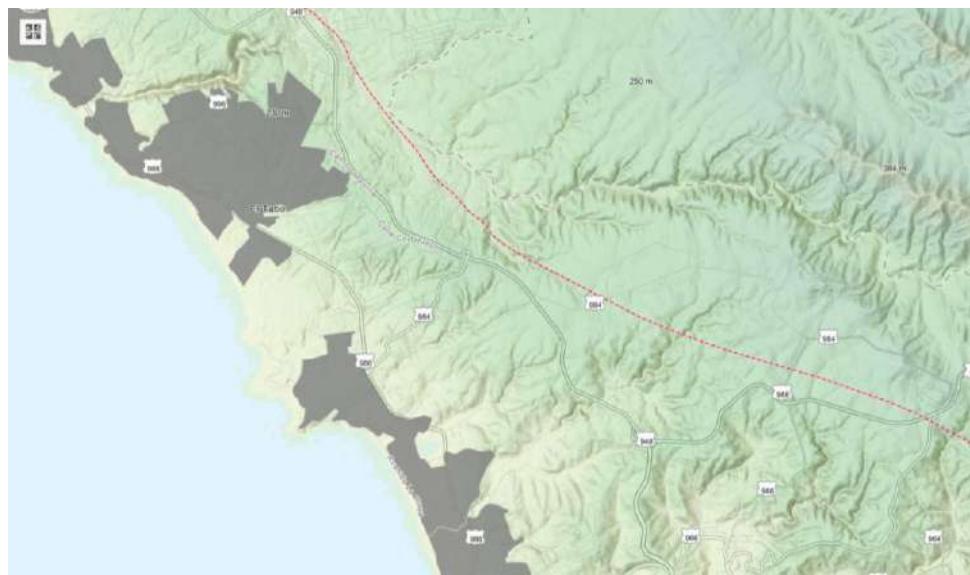
La zona urbana comunal se emplaza principalmente sobre el Batolito costero, el que trata de un espectro de rocas graníticas que usualmente son susceptibles a la erosión, puesto que las

componen minerales de tamaño visible que proporcionan superficies meteorizables o propensas a "ser desgranadas". Coincidentemente, es en esta zona donde nacen las quebradas y cursos de agua, por lo que los posibles procesos de remoción en masa pueden implicar desprendimiento de esta unidad geológica. Por otro lado, hacia la línea costera se encuentran los depósitos eólicos, los cuales suelen presentarse formando dunas inestables y activas en movimiento. Lo anterior implica un mayor riesgo para las construcciones emplazadas sobre ellas.

En cuanto a las estructuras geológicas, predomina un sistema en bloques, limitados por fallas noroeste a noreste y norte-sur, de desplazamiento vertical, que en parte coinciden con la dirección de los valles encajonados, como es el caso de la parte superior del estero El Rosario, en el límite oriental de la comuna (Gana & Tosdal, 1996).

El territorio comunal se inscribe así, en la zona denominada Falla El Quisco de orientación NW que se extiende entre Valparaíso y Santo Domingo y que atraviesa la comuna de forma casi paralela a la línea de costa en dirección NW-SE, extendiéndose sobre el territorio comunal rural, atravesando las quebradas que se originan por detrás de la ruta 948 principalmente en la parte alta del estero El Rosario. Esta falla resulta de interés en cuanto a su función en la activación de procesos de remoción en masa; en efecto, estudios realizados al respecto indicarían que las rocas paleógenas-neógenas metamórficas e intrusivas serían las más susceptibles a este tipo de procesos (Escobar, 2013).

**Figura III-44 Falla El Quisco sobre el territorio comunal de planificación de El Tabo.**



Fuente: [www.fallasactivas.cl](http://www.fallasactivas.cl)

La evolución geológica de la zona ha estado controlada por la historia tectónica de un margen convergente de placas al menos desde el Jurásico (Jaillard11., 2000; Ramos y Alemán, 2000). En la actualidad, la Placa de Nazca está siendo subducida bajo la Placa Sudamericana con un ángulo de inclinación de ~30°, una convergencia dirección de N77°E, una oblicuidad o 13° y una tasa de convergencia de 7-8 cm/año (De Mets, 1994; Angermann, 1999; Yáñez, 2001). Los períodos de subsidencia y alzamiento del borde costero, conducidos por esta dinámica de subducción, han determinado ciclos de transgresiones y regresiones marinas que se evidencian en la sedimentación marina durante períodos de subsidencia y su exhumación durante períodos de alzamiento. Otra característica geodinámica particular de la zona es la cercanía con el eje de subducción de la dorsal oceánica de Juan Fernández, que está siendo subducida al oeste de Valparaíso durante los últimos 10 millones de años (Yáñez., 2001). Esta tectónica de placas a

**ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO**

nivel territorial más el fallamiento presente se traducen en constantes eventos de movimientos telúricos de diversa magnitud, conducentes en algunos casos a la generación de tsunamis. El siguiente cuadro, presenta el registro histórico de los eventos de mayor magnitud para la región de Valparaíso.

**Registro Histórico de los sismos de mayor magnitud en la región de Valparaíso.**

Nº	Fecha	Magnitud	Epicentro	Efectos territoriales
1	8 de Julio 1730	8.7 Mt	Viña del Mar	Tsunami que afectó desde el Callao (Perú) hasta Valdivia, siendo Concepción la región más afectada, con olas de hasta 8 metros sobre el nivel medio del mar, y una profundidad de 3 cuadras horizontal. En el extremo norte de la bahía de Quintero (Campiche), el tsunami penetró 2 kms tierra adentro.
2	19 de noviembre 1822	8.5 Ms	Valparaíso	Sismo que afectó desde Atacama al Maule. Destrucción de puertos entre Quintero y Valparaíso, particularmente la bahía de Quintero. Se registraron más de 170 réplicas.
3	7 de Julio 1873	8 Richter	Petorca	Sismo de intensidad que afectó los Valles de La Ligua, Quillota y Limache.
4	16 de Agosto 1906	8.2 Mw	Valparaíso mar adentro	2 terremotos sucesivos de 4 y 2 minutos respectivamente con una diferencia de 7 minutos entre ellos, devastaron la ciudad. Los incendios devastaron extensas áreas de la ciudad ya destruidas por el terremoto, sobre todo en el Barrio El Almendral.
5	28 de Marzo 1965	7.5 Mw	La Ligua	El sismo se percibió desde Copiapó hasta Osorno, pero afectó mayormente las provincias de Valparaíso, Santiago, Aconcagua y Coquimbo. Cerca del pueblo de Nogales, un caserío o campamento llamado El Cobre desapareció bajo una gruesa capa de relaves pereciendo muchas personas.
6	8 de Julio 1971		Illapel-Los Vilos	Se produjo un maremoto moderado. Entre el 40 y el 60% de las casas de Quilpué, Villa Alemana, El Monte, Pomaire, Colina, Lampa y pueblos de la región, quedaron inhabitables.
7	16 de Octubre 1981	7.5 Ms	La Ligua y Petorca	El temblor principal fue sentido incluso en algunas ciudades argentinas como la de Mendoza. Réplicas que sobrepasaron los 6,5 grados de magnitud.
8	3 de Marzo 1985	8 Mw	Laguna Verde	Un enjambre de sismos previos ocurrió entre Valparaíso y San Antonio los días previos. Se registraron 177 muertos y un millón de damnificados. Este terremoto fue también conocido como el terremoto de Algarrobo, siendo el sismo que más impacto ha generado en la comuna de El Tabo a lo largo de toda su historia.

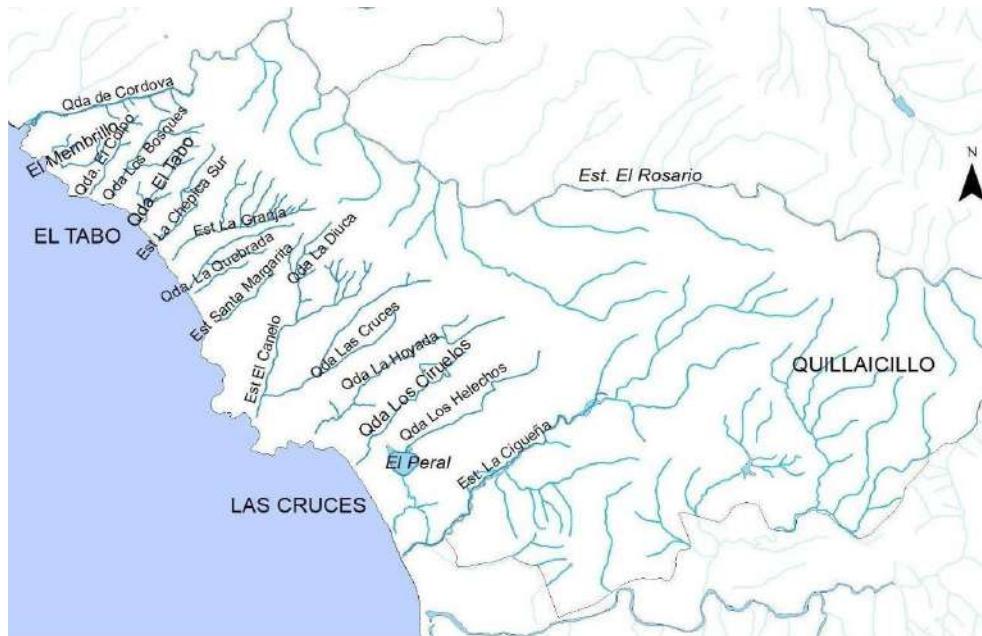
9	24 de Abril 2017	6.9 Mw	Valparaíso	Anterior al Terremoto se suscitó un enjambre sísmico que comenzó el sábado 22 de abril y hasta antes del evento de magnitud 6.9 se habían registrado más de 180 sismos (sismos precursores), siendo uno de los más fuertes aquél de magnitud 6.0 en la madrugada del 22 de abril de 2017.
---	------------------	--------	------------	---

Fuente: Elaboración propia en base a datos Centro Sismológico Nacional de Chile.

### I.3.2.- Hidrografía

A nivel hidrográfico, el límite norponiente de la comuna está delimitado por el Estero El Rosario, que a la altura de la zona urbana se conoce como Quebrada de Córdova, una quebrada de gran pendiente y profundidad que limita con la comuna de El Quisco, mientras que en el límite sur del área de planificación se encuentra el Estero La Cigüeña, curso de agua permanente de tipo exorreico que desemboca en el sector de San Carlos junto con el desagüe de la Laguna El Peral. Entre ambos límites naturales, existen microcuencas asociadas a la presencia de quebradas menores que nacen en las terrazas litorales y se extienden hacia la planicie litoral, en cuya desembocadura se tienden a identificar pequeños humedales, dado que la pendiente nula y morfología costera favorecen el depósito de cuerpos de agua de menor o mayor magnitud como ocurre con la laguna El Peral, un cuerpo de agua salobre, que varía su nivel medio de caudal dependiendo del comportamiento pluvial (déficit o superávit hídrico). Las quebradas presentes en el área urbana (Figura 2), que a su vez interrumpen la continuidad espacial de las terrazas del borde costero, se detallan a continuación: Quebrada de Córdoba, El Membrillo, El Coipo, Los Bosques, El Tabo, Chépica Sur, La Diuca, Las Cruces, La Hoyada, Los Ciruelos y Los Helechos. También se identifican los esteros La Granja, Quebrada (en El Tabito), El Canelo, El Canelo Sur y la Cigüeña.

**Figura III-45 Hidrografía del área de planificación para la comuna de El Tabo.**



Fuente: Elaboración propia en base a restitución 2023 y Estudio Caracterización y diagnóstico de los ecosistemas litorales

Tal como se observa en la anterior figura, la mayor parte de los esteros y cursos de agua permanente nacen bajo la Cordillera de la Costa, con excepción del Estero La Cigüeña cuya cabecera nace y se ve abastecida por pequeños afluentes formados en las quebradas de la cuenca, los cuales permiten el crecimiento y conservación de bosque nativo en estas formaciones, tal como se describe en el apartado del Diagnóstico del Sistema Natural. A nivel de riesgo, dicha presencia de vegetación nativa constituye, por una parte, una resistencia a la erosión avanzada que presenta gran parte de la comuna, toda vez que las especies arbóreas y arbustivas propias del bosque esclerófilo favorecen la estabilidad de las laderas disminuyendo con ello la erosión potencial. Sin embargo, dado que la ocupación residencial actual, ha avanzado precisamente hacia los sectores de quebradas y cursos de agua principales, éstos se ven amenazados no sólo por la contaminación superficial de los mismos, sino también porque en temporada estival dicha vegetación se encuentra seca, volviéndose un gran potencial de material combustible propendiendo a la ocurrencia de incendios forestales de tipo interfaz.

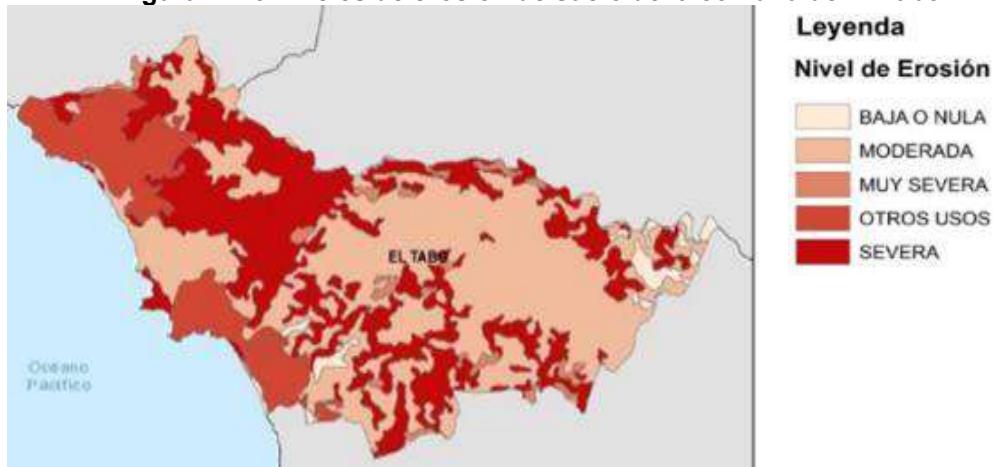
Por otro lado, el tipo de suelo existente en prácticamente toda la comuna (Molisol) presenta característica de alta erodibilidad, la que se ve acelerada por el escurrimiento hídrico superficial de alta intensidad, así como por la intervención antrópica producto de la ocupación por asentamientos humanos (en general irregulares).

### I.3.3.- Suelos

De acuerdo con lo expuesto en el PLADEC 2021-2024 de la comuna de El Tabo<sup>2</sup>, el principal tipo de suelo presente corresponde al Molisol (suelo mullido), cuyo origen viene de la descomposición y acumulación de altas cantidades de materia orgánica, produciendo suelos con altas cantidades de humus calcáreo, acorde a su contexto geológico de ambiente marino.

De acuerdo a las características de la serie de suelo predominante en la comuna (Serie Bochinche) éste corresponde a un suelo profundo, frágil, de drenaje bueno a excesivamente bueno y una textura moderada. Su capacidad de uso escalada de I (mayor potencial productivo) a VIII (menor potencial productivo), se expresa denotando que las zonas de menor potencial productivo se sitúan en quebradas y cordones montañosos. Los suelos de alta productividad agrícola son los menos abundantes en la comuna, abarcando solo el 2 % del total del territorio comunal (clase I 0%, II 1% y III 1%). Por otro lado, los suelos más abundantes son aquellos de clase VI (27 %) y VII (31 %) suelos que son aptos para el pastoreo y forestación, susceptibles a la erosión (VI) o que son preferentemente para uso forestal. Los suelos con capacidad IV equivalen al 25%, son cultivables sólo ocasionalmente por presentar serias limitaciones de uso y alto riesgo de daños de la cosecha.

**Figura III-46 Niveles de erosión de suelo de la comuna de El Tabo.**



Fuente: Tomado de Ilustre Municipalidad de El Tabo. PLADEC 2021-2024<sup>2</sup>

Respecto de la erosión de suelos, los niveles severo y muy severo equivalen a aproximadamente al 36% de la superficie comunal y los moderados al 47%.

Los niveles de erosión de suelos mencionados se determinaron en base al tipo y densidad de vegetación presente, siendo mayormente propensos a la erosión aquellos suelos con ausencia de bosques, ya que la presencia de vegetación proporciona mayor estabilidad y firmeza a partir de su enraizamiento.

En lo que respecta a las Series de Suelos, CIREN identifica cuatro series, destacando dos de ellas, la serie Bochinche, y la serie Loncura.

#### SERIE BOCHINCHE (BOC)

Corresponde a un suelo franco arenoso, clasificado en el suborden de los Molisoles<sup>34</sup> (Xeroll). Este suelo de origen sedimentario, corresponde a un suelo profundo en posición de terraza litoral, asociado a una topografía suavemente ondulada. La textura es franco arenoso, de color pardo oscuro en el matiz 7,5 YR en la superficie y textura franco-arcillosa arenosa y arcillosa, de colores pardo rojizos oscuro y rojo amarillento en el matiz 5YR en profundidad. El suelo descansa sobre un substrato de gravas redondeadas, con abundante presencia de cuarzo; en profundidad y en los quiebres de pendientes se observa que la terraza descansa sobre materiales de origen granítico, fuertemente meteorizado.

La profundidad efectiva de este suelo varía entre 40 y 120 cms.; por otra parte, la pendiente de los terrenos que cubre oscila entre 2% y 50% específicamente en los sectores de quebradas. Se identifican variaciones de esta serie en las clasificaciones de: BOC-1, BOC-2, BOC-3, BOC-4; BOC-5 y BOC-6V. En general, se asocian a las capacidades de uso de tipo III<sub>s</sub>, IV<sub>s</sub>, VI<sub>e</sub>, VII<sub>e</sub>.

#### SERIE LONCURA (LNR)

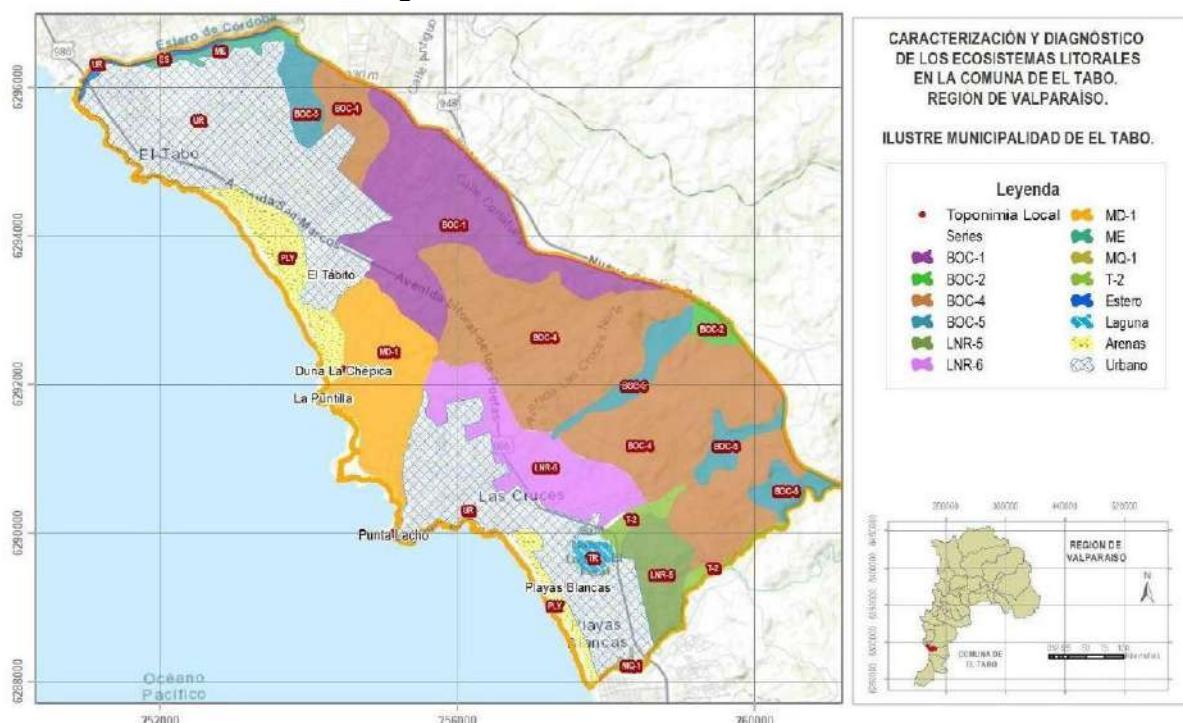
Comprende un conjunto de suelos de la Familia Arenosa, mixta, térmica, de los Entisoles<sup>35</sup>. Estos consisten en suelos formados a partir de dunas antiguas (paleodunas) ya estabilizadas, que presentan una textura superficial areno-francosa, de color pardo oscuro en el matiz 7,5YR, y de igual textura y color en el matiz 10YR en profundidad.

Ocupa una posición de suaves lomajes, moderadamente ondulados, en el sector litoral. Posee permeabilidad rápida, con drenaje excesivo y un desarrollo incipiente de su perfil. Su profundidad efectiva varía entre 50 y 70 cms., descansando sobre un sustrato de arenas medias a gruesas y areno francosa gruesa; las pendientes varían entre 3% a 20%. Presentan capacidades de uso de tipo VI<sub>s</sub><sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Molisoles: suelos profundos, con horizonte superficial negro, rico en materia orgánica, que se han formado en condiciones de praderas o estepas

**Figura III-47 Carta de Serie de Suelos**



Fuente: Municipalidad El Tabo 2021, con base en CIREN e IDE.

### I.3.4.- Pendiente y Exposición de Laderas

Dentro de los factores condicionantes que mayor peso relativo otorgan a la hora de evaluar las amenazas presentes en el territorio, se encuentran la pendiente y la exposición de laderas. Ambas variables son determinantes en la activación de procesos de tipo remoción en masa e inundación por lluvias<sup>37</sup>, esto porque a mayor pendiente los procesos de erosión tienden a suceder con mayor velocidad que en una pendiente suave o moderada. Conforme a los umbrales morfodinámicos de Borgel y Araya-Vergara (1972), pendientes sobre 20° (pendiente muy fuerte a acantilada) generan procesos erosivos severos que desencadenan en la formación frecuente de cárcavas y movimientos en masa (pendiente muy fuerte a escarpada), coluvionamiento, solifluxión intensa (pendiente escarpada), desprendimiento y derrumbes, corredores de derrubios frecuentes (pendiente acantilada).

<sup>35</sup> Entisoles: suelos de desarrollo muy limitado, procedentes tanto de depósitos aluviales recientes, de suelos delgados en pendientes fuertes, como de dunas estabilizadas con escasa acumulación de materia orgánica

<sup>36</sup> Extraído del Estudio Caracterización y Diagnóstico de Los Ecosistemas Litorales en la Comuna de El Tabo, Región de Valparaíso, 2021.

<sup>37</sup> Las inundaciones por lluvia corresponden a anegamientos y desbordes de cauces, generados por el tipo hidrológico de suelo y eventos de precipitación extrema (lluvia intensa en un período corto de tiempo).

**Figura III-48. Cuadro de pendientes y grado de erosión según umbrales morfodinámicos.**

Pendiente (°)	Pendientes (%)	Concepto	Umbrales Geomorfológico
0 - 2	0 - 4.5	Horizontal	Erosión nula a leve. Erosión débil, difusa. <i>Sheet wash</i> . Inicio de regueras. Solifluxión fría
2.1 - 5	4.6 - 11	Suave	Erosión moderada a fuerte. Inicio erosión lineal. Rill-wash o desarrollo de regueras.
5.1 - 10	11.1 - 22	Moderada	Erosión intensa. Erosión lineal frecuente. Cárcava incipientes
10.1 - 20	22.1 - 44.5	Fuerte	Cárcavas frecuentes. Movimientos en masa. Reptación Coluvionamiento. Solifluxión intensa
20.1 - 30	44.6 - 67	Muy fuerte a Moderadamente Escarpada	Desprendimiento y derrumbes. Corredores de derrubios frecuentes
30.1 - 45	67.1 - 100	Escarpada	
> 45	> 100	Muy Escarpada a Acantilada	

Clasificación de pendientes propuesta por Araya-Vergara &amp; Borgel (1972)

También será determinante por ejemplo para los suelos que infiltran las aguas superficiales y que se tienden a saturar durante eventos extremos, ya que, como se mencionó en el párrafo anterior, un suelo frágil y saturado por precipitaciones en pendientes sobre 20° genera una muy alta probabilidad de amenaza de deslizamientos de laderas o acentuación de la erosión tipo cárcavas, antecesoras de los procesos de laderas.

Por su parte, la exposición de laderas actúa como un factor de expansión del proceso de erosión por pendientes, ya que, si las quebradas o laderas por localización reciben una mayor exposición solar (norte, este o noreste) la vegetación tenderá a ser menos abundante, dejando al descubierto el sustrato suelo que se irá meteorizando a mayor velocidad que las laderas de umbría o baja exposición (sur, oeste, suroeste). Es por ello que, tomando como base la restitución, se generó un modelo de elevación digital o DEM tipo ráster, el que se procesó en el software ArcGis versión 10.5 a través de un geoproceso de superficie que generó los mapas de pendientes y de exposición solar de laderas que se incluyen a continuación.

#### Modelo Digital de Elevación de Terreno comuna El Tabo

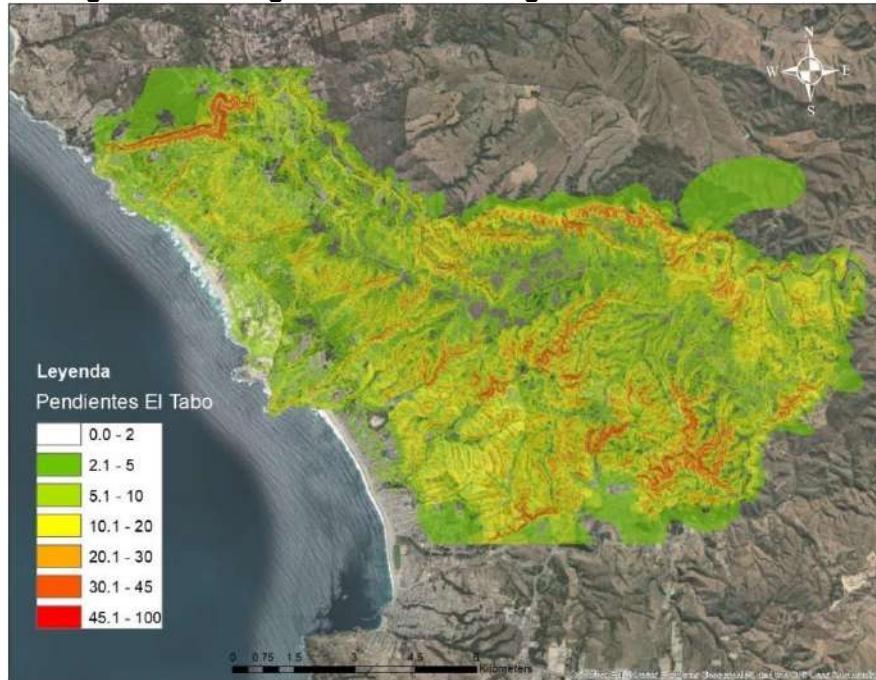


Fuente: elaboración propia en base a restitución 2023

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

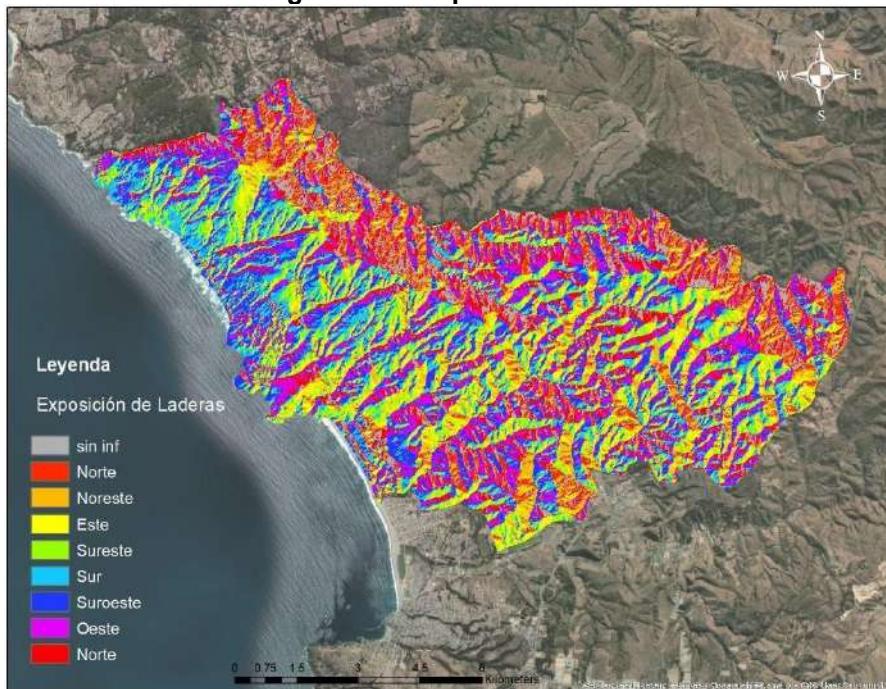
La morfología actual de El Tabo responde al despliegue de la zona litoral influenciada por la configuración de cordillera de la costa, las planicies y terrazas marítimas, donde preponderan las pendientes nula y suave, y la sucesión de quebradas que la interceptan. Es en estas últimas unidades donde se presentan marcadas pendientes dada su corta extensión y donde hoy se concentra la mayor densidad de población.

**Figura III-49 Rango de Pendientes según umbrales morfodinámicos**



Fuente: elaboración propia en base a restitución 2023.

**Figura III-50 Exposición de Laderas**



Fuente: elaboración propia en base a restitución 2023.

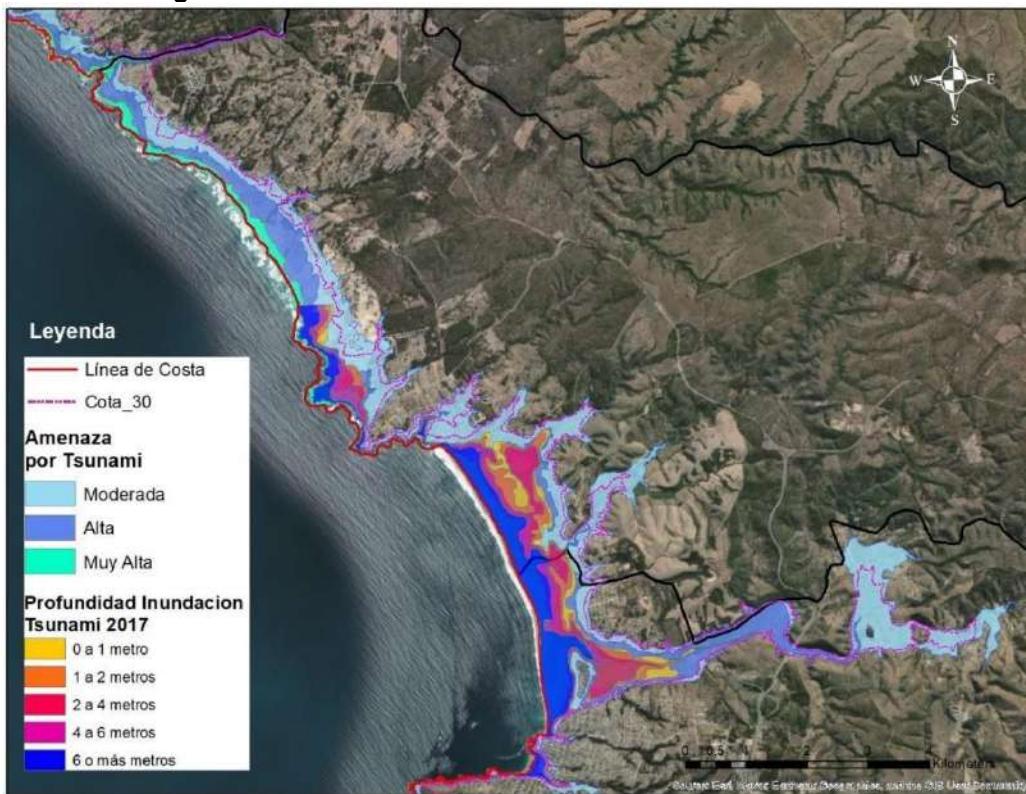
Conforme a los estudios de amenazas para el Satélite Borde Costero Sur, al PREMVAL y a la presente actualización del PRC las amenazas a escala comunal que se presentan sobre el territorio de El Tabo son las que se describen a continuación.

### I.3.5.- Amenaza de Inundación por Tsunami

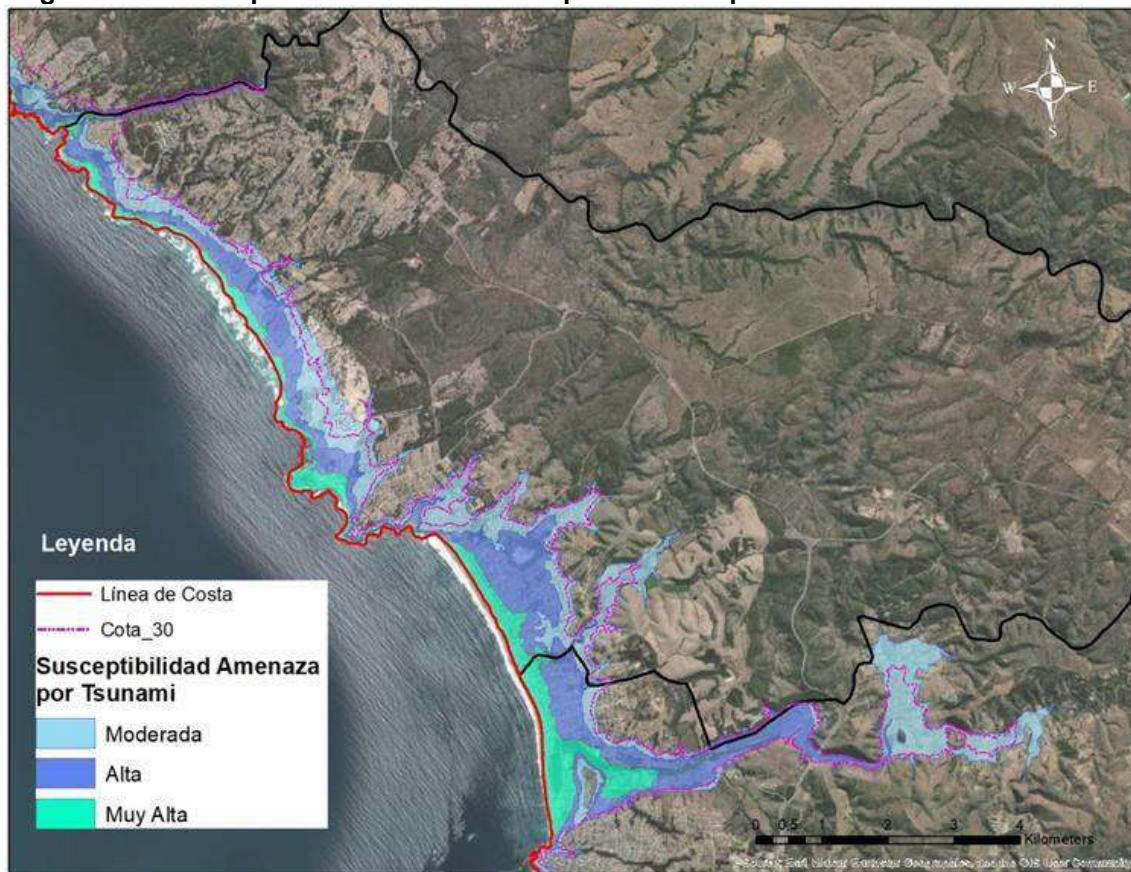
La amenaza de inundación por tsunami es una amenaza de tipo constante en la comuna, dado su emplazamiento junto al borde costero. Si bien, no se han suscitado eventos recientes de gran magnitud (el tsunami del 2010 no generó mayores daños que los propios de una marejada), lo cierto es que su morfología, que incluye las planicies litorales y la desembocadura de quebradas y esteros con pendientes nulas y bajas, vuelven susceptible a este territorio de ser afectado por dicho evento.

Actualmente el SHOA define la línea de zona segura en base a la cota 30, ya que esta cota standard dispuesta para todo el territorio nacional, está pensada en la evacuación hacia una zona libre de todo riesgo (cabe recordar que el ingreso de un tsunami por esteros y quebradas aguas arriba puede alcanzar zonas de mayor altura) y no considerando la morfología costera de cada territorio que cuente con borde costero. Las profundidades registradas en el evento del 2017 dan cuenta que la profundidad de inundación muy alta coincide con la cota 5 msnm, y la de alta inundación con la cota 10. A modo de precaución, la modelación realizada en el PRI SBCS incluyó la susceptibilidad o nivel de amenaza moderada, que si bien es poco probable, coincide en gran parte de su borde externo con la cota 30, definida como zona segura o libre de peligro.

**Figura III-50 Profundidad de Inundación Tsunami del 2017.**



Fuente: CITSU - SHOA 2018

**Figura III-51 Susceptibilidad de Inundación por Tsunami para el borde costero de El Tabo**

Fuente: elaboración propia en base a CITSU-SHOA y PRIVSBCS.

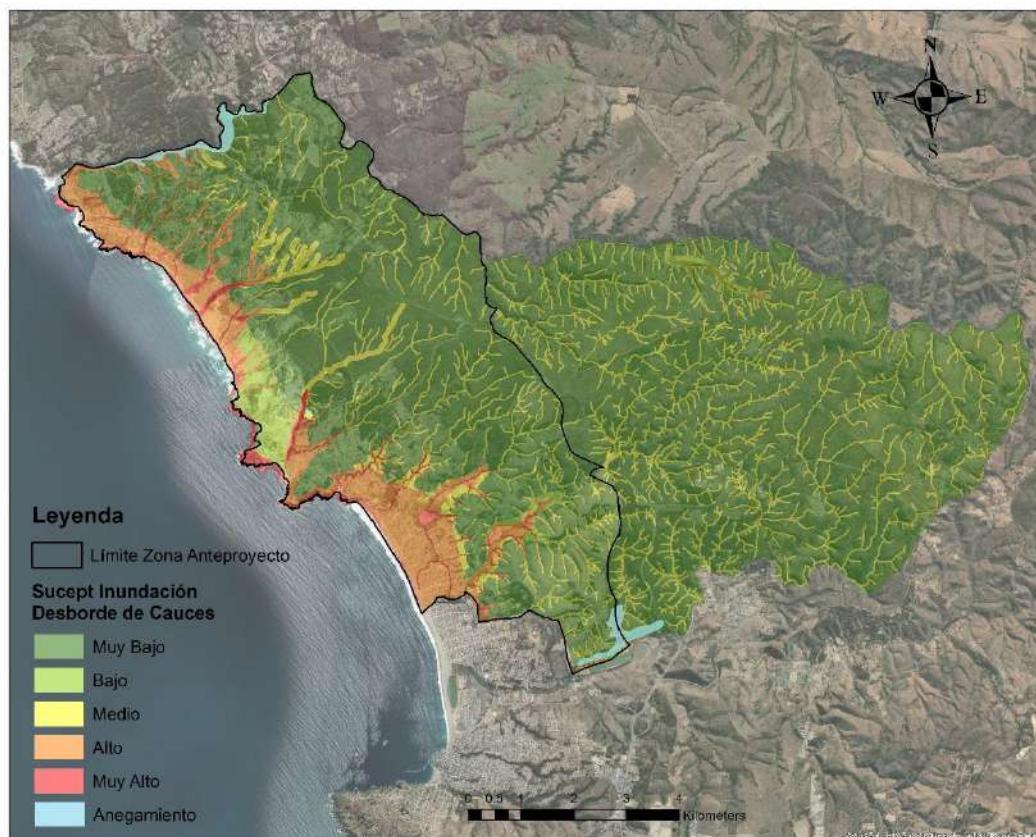
### I.3.6.- Amenaza de Inundación por Desborde de Cauces y anegamiento

Debido a que la comuna presenta varios cursos de agua permanentes e intermitentes que atraviesan el territorio de forma transversal, y a que estos presentan un amplitud de pendiente que va desde los 45° (pendiente acantilada) en las cabeceras de quebradas a pendiente nula (entre 0 y 2°) a la altura de la planicie litoral, en un tramo corto de extensión, es que éstos cursos son mayormente propensos a un desborde cuando las precipitaciones alcanzan niveles extremos o éstas ocurren en breves períodos de tiempo, lo que sumado al tipo de suelo de rápida saturación, a la presencia de humedales en las zonas de desembocaduras, afloramientos de napas, y a la escorrentía de agua por parte de las quebradas cubiertas de bosque y vegetación nativa, es que la mayor parte de sus cursos y cuerpos de agua, son susceptibles al desborde, con una mayor susceptibilidad en aquellos cursos que se ubican bajo al cota 30 msnm.

De igual forma, la ocupación actual del territorio con fines residenciales sobre suelos de poca permeabilidad (serie Bochinche y Loncura) sobre pendientes bajas a nulas, como la desembocadura de esteros y quebradas, o sobre zonas de afloramiento superficial, produce una mayor propensión a eventos de anegamiento en calles y viviendas, debido a la impermeabilización del suelo con materiales sintéticos tipo asfalto, pavimento, hormigón, o material de estabilizado. Muchos de estos eventos, sin embargo, no son esporádicos desde una perspectiva longitudinal, ya que la naturaleza del comportamiento hídrico de una cuenca se manifiesta a través de ciclos de varios años que incluyen períodos de sequía y posterior reposición de su nivel de agua o freático, traduciéndose territorialmente en la sobrecarga de humedales o afloramientos de napas subterráneas cuando éstos recuperan su nivel. De ahí la

existencia de lagunas con un “borde dinámico” en la comuna como la Laguna El Peral o la Laguna Córdova que no son sino el reflejo de la calidad y cantidad hidrológica de las cuencas.

**Figura III-51 Mapa de Susceptibilidad por Desborde de Cauces y amenaza de Anegamiento**



Fuente: elaboración propia.

Sin embargo, la ocupación o urbanización sobre desembocaduras de quebradas, o humedales paralelos a la línea de costa tras los campos dunares, más que “eventos de anegamiento” debido a precipitaciones, corresponden a acciones imprudentes de ocupación humana sobre territorios con restricción, sin consideración de las condiciones naturales de estas áreas que se encuentran expuestas no sólo al riesgo de inundación por anegamiento, sino que también al riesgo de tsunami y solifluxión, toda vez que se emplazan sobre suelos arenosos muy poco estables. Dicha fragilidad se ve acentuada por los largos períodos de sequía en los que muchos de estos afloramientos de agua superficial se invisibilizan.

**Foto 1:** Zona de anegamiento junto al desagüe del humedal Laguna El Peral.



Fuente: Arellano, 25 de Septiembre 2023.

**Foto 2:** Venta de parcelas en zona de inundación por anegamiento y amenaza de remoción.



Fuente: Arellano, 25 de Septiembre 2023.

Una de las variables de mayor peso para la determinación de esta amenaza, corresponde a la serie de suelos de clasificación CIREN, las cuales en el presente estudio serán homologadas a las series de suelo del Servicio de Conservación de Suelos de Estado Unidos (SCS) como una forma de aproximación a la determinación de niveles de susceptibilidad del anegamiento en el territorio comunal.

### I.3.7.- Amenaza por Remoción en Masa

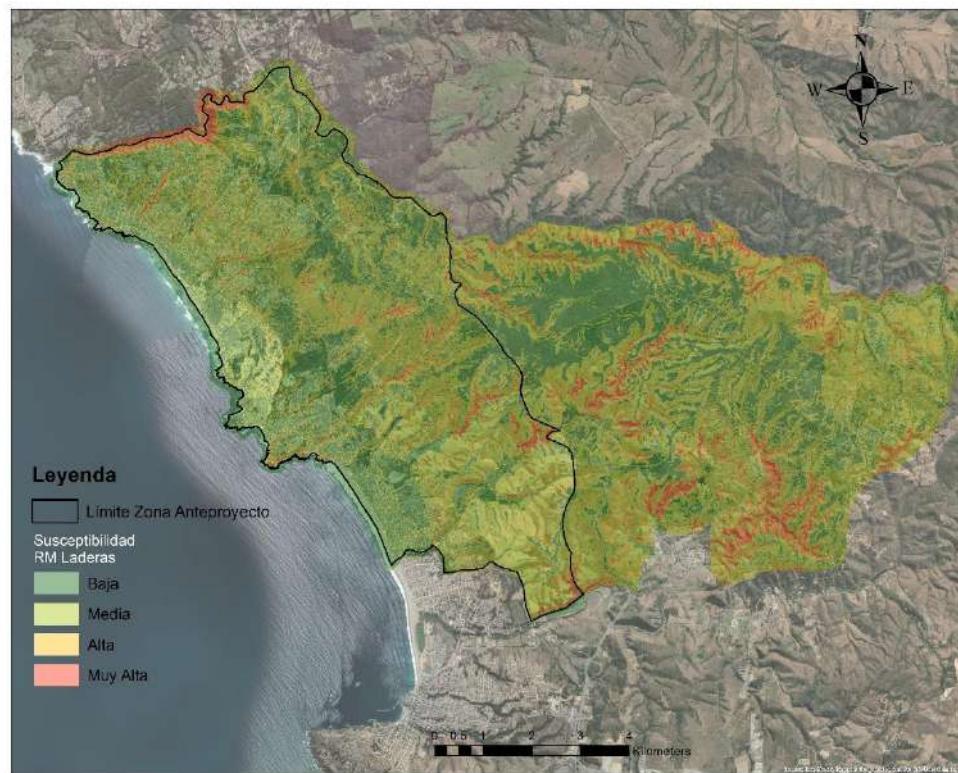
En la Figura de página siguiente se observa la distribución de la susceptibilidad los procesos de remociones en masa en la zona de la comuna de El Tabo. Por un lado, están los procesos de laderas asociados a los peligros por deslizamientos de tierra y desprendimiento de rocas (clasificación OGUC) que tienden a suscitarse en la parte alta de las quebradas, con una mayor susceptibilidad en las zonas de mayor pendiente y presencia de vegetación arbórea de altura. Esto debido a que como se detalló anteriormente los suelos predominantes en la comuna son de textura gruesa y de alta fragilidad, por lo que la presencia de especies arbóreas de gran altura como los eucaliptus, tienden a inestabilizar el sustrato, debido a que el peso de los árboles aumenta la gravedad en zonas de quebradas y alta pendiente.

Por otro lado, si bien las características del territorio no presentan una amenaza considerable de flujos de detritos, debido a que la mayoría de las quebradas no presentan rocosidad y pedregosidad mayor en sus fondos o cabeceras, sumado al hecho de que su profundidad es controlada por la densidad vegetacional, que disminuye las posibilidades de desprendimientos de rocas. Esta amenaza puede activarse, sin embargo, mediante el escurrimiento del agua superficial generada por precipitaciones intensas, las que arrastran material principalmente lodoso o de sustrato, que puede incluir ramas, árboles, así como también material de residuos sólidos urbanos y escombros, toda vez que la presencia antrópica hace de estas quebradas verdaderos vertederos ilegales, los cuales además de convertirse en focos de contaminación, ponen en riesgo a la población que se emplaza en las desembocaduras o zonas bajas de estas quebradas, mediante el arrastre de estos desechos inorgánicos. La Figura III-53 a continuación permite ver que sólo el Estero La Cigüeña y Estero Córdoba tienen una susceptibilidad Muy alta de arrastrar material detrítico, dado que ambos cursos de agua originan sus cabeceras en zonas altas y laderas de pendientes fuertes, con mayor disponibilidad de rocosidad propia del meteorismo cordillerano.

De manera complementaria, la susceptibilidad por deslizamiento de laderas, se ubica precisamente en las laderas internas de las quebradas antes mencionadas, las cuales reciben este material sobre sus cursos o cuerpos de agua, generándose así flujos que arrastran todo lo que se encuentra al interior de las quebradas. Por ello, es importante resguardar las zonas contiguas a su curso, de la misma forma que sus cabeceras y desembocaduras, todas las cuales están afectas a generar eventos de remociones en masa en mayor o menor medida. De hecho, existe evidencia reciente de eventos tipo socavones a partir de regueras (fotos 3, 4 y 5).

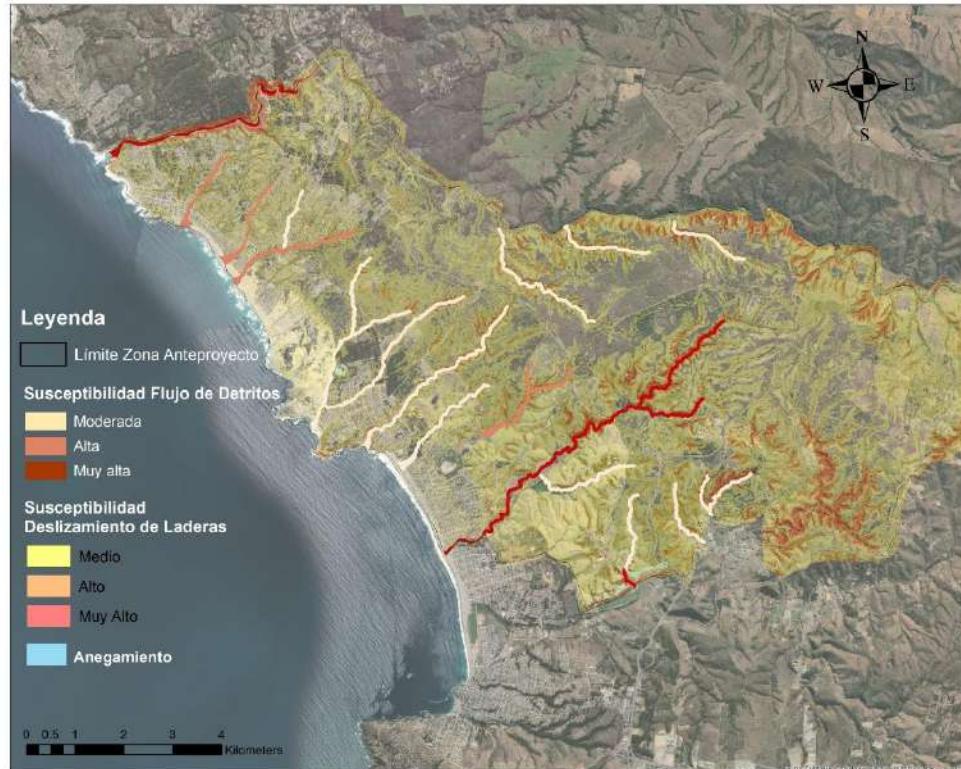
## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

**Figura III-52** Mapa de Susceptibilidad de Remociones en Masa por deslizamiento de laderas.



Fuente: elaboración propia.

**Figura III-53** Mapa integrado de Susceptibilidad a Remociones en Masa comuna El Tabo



Fuente: elaboración propia.

Por otra parte, la intervención de las quebradas en sus cabeceras o cursos, principalmente para apertura de caminos, ha generado que, junto a su condición de suelo de tipo arcilloso, se acentúe y aceleren las formaciones de regueros y cárcavas, las cuales tienden a crecer de forma regresiva, es decir, el escurrimiento superficial de las aguas lluvias, sumado a la intervención antrópica de los mismos, genera una erosión de cabecera que comienza a fragmentar y modelar las laderas erosionándolas en forma de abanico, inestabilizándolas de tal forma que éstas tienden a ceder ante la gravedad, generando remociones en masa de tipo deslizamiento de tierra en menor o mayor volumen, tal como muestran las fotos a continuación tomadas en terreno por la consultora, y por el estudio de Caracterización y Diagnóstico de los ecosistemas litorales en la comuna de El Tabo, 2021.

**Foto 3.** Cárcavas profundas en la Quebrada de Córdoba con amenaza de remoción en masa.



Fuente: I.M. El Tabo, 2021<sup>38</sup>.

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

**Foto 4 y 5:** Deslizamiento de tierra tipo socavón por colapso de cabecera de una cárcava en Quebrada La Granja junto a camino público.



Fuente: Arellano, 25 de septiembre 2023.

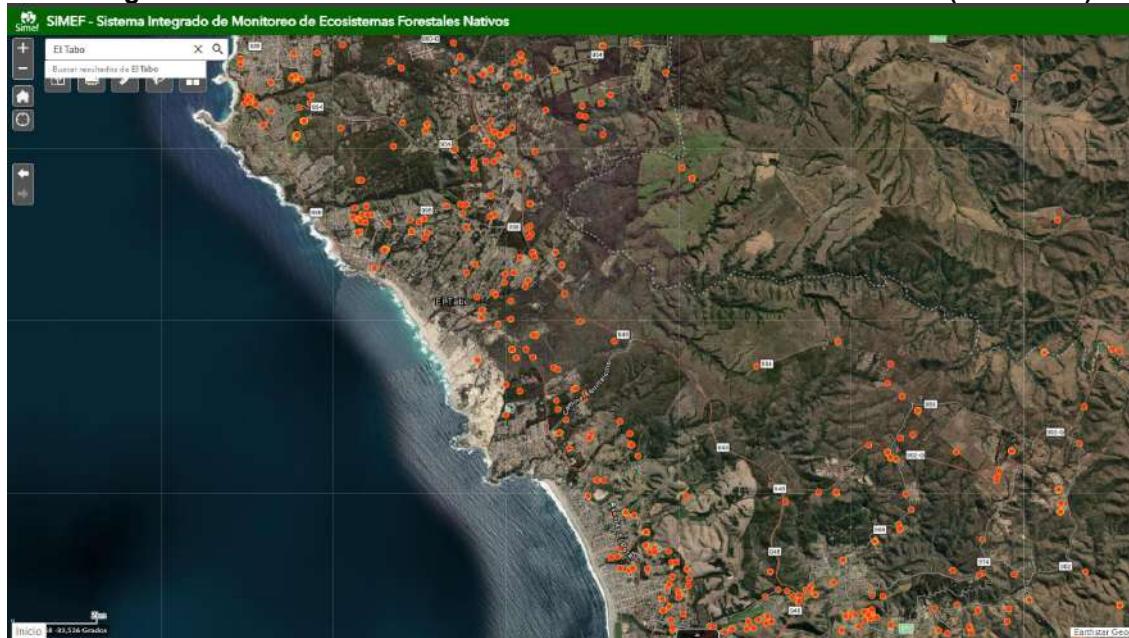
<sup>38</sup> ESTUDIO CARACTERIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LOS ECOSISTEMAS LITORALES EN LA COMUNA DE EL TABO, REGIÓN DE VALPARAÍSO, 2021.

### I.3.8.- Amenazas de Tipo Antrópico

Dentro de las amenazas antrópicas, la amenaza de Incendio Forestal es la más latente en la región. Si bien la amenaza de incendios forestales en la comuna está latente, su intensidad expresada en el número de incendios al año, y magnitud (superficie afectada por megaincendios) no alcanza los niveles de comunas litorales como Valparaíso y Viña del Mar, que han sufrido incendios y megaincendios como los del 2014 y el reciente de febrero 2024), considerando la gran afluencia de población flotante que arriba a la comuna en temporada estival y que constituye el mayor factor detonante de los incendios forestales de temporada, es decir, la presencia antrópica (CONAF, 2023). La estadística de CONAF especializada a través de la plataforma del Sistema Integrado de Monitoreo de Ecosistemas Forestales Nativos (SIMEF), denota un marcado patrón en el área de interfaz urbano-forestal de la comuna donde predominan las plantaciones forestales de eucaliptus en laderas de los cerros junto a la vegetación nativa dominante en el sistema de quebradas que atraviesan la comuna, las cuales entran en contacto con viviendas de predios irregulares y loteos brujos que densifican el área rural de interfaz, así como el área urbana por sobre el máximo establecido en la ordenanza de su PRC vigente. Esta situación se agravó luego del efecto pandemia, donde la población con segunda residencia en la comuna se trasladó a vivir de manera permanente, además de la llegada de población migrante interregional proveniente principalmente de la región metropolitana dada su cercanía temporo-espacial con la capital del país, la que según registros administrativos se duplicó entre el último Censo y el período post-pandemia.

En el último quinquenio (2018-2023) se registraron 23 incendios de tipo forestal en la comuna de El Tabo, afectando una superficie total de 15,56 has.

**Figura III-53 Focos de Incendios Forestales de los últimos 14 años (2010-2024).**



Fuente: Sistema Integrado de Monitoreo de Ecosistemas Forestales Nativos en base a registros CONAF, 2025.

El Departamento Protección Contra Incendios Forestales dependiente de la Oficina Provincial de la Corporación Nacional Forestal de San Antonio, realizó un diagnóstico identificando sectores en que la vegetación asociada a áreas pobladas de la comuna de El Tabo que constituyen riesgo para la seguridad de la población y sus bienes, realizando acciones de mitigación que contrarresten y mitiguen dicho riesgo latente. Conforme a la información extraída del Plan Comunal para Reducción del Riesgo de Desastres de la comuna, aplicable para el período 2023-2027 los

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

sectores más expuestos a las amenazas antes mencionadas, a la vez los más vulnerables a la ocurrencia de estos eventos corresponden a:

COMUNA DE EL TABO			
NOMBRE DEL SECTOR	UBICACIÓN	ACCION DE MITIGACION	LONGITUD (mts)
QUEBRADA CORDOVA	Santa Luisa , Los Aromos, Alto de Córdova, Ladera con Exposición Norte	- Construcción de cortafuego - Retiro de desechos - Distribución dípticos a Propietarios de la comunidad	7.000
CAMINO EL TABO CON EMPALME TRONCAL. RUTA G-996. (Concesionada).	Sector Este del Tabo- Calle Esmeralda, Alto Chépica y El Membrillo	- Desmalezado faja fiscal - Retiro de desechos	10.000 aprox
LAS CRUCES	Avenida Las Cruces Norte Entre Municipalidad El Tabo y Peaje Troncal	- Desmalezado faja fiscal - Retiro de desechos	6.000
QUILLAYCILLO	Camino Antiguo Quillaycillo Limite comuna Cartagena	- Desmalezado faja fiscal - Retiro del desecho	3.200
PARCELACION LAS PATAGUAS	480 m. Norte Autódromo Quillaycillo	-Construcción de cortafuegos -Retiro de desechos -Distribución dípticos a propietarios de la comunidad	2.500
<b>TOTAL LONGITUD</b>			<b>28.700</b>

Fuente: Plan comunal para la Reducción del Riesgo de Desastres 2023 – 2027 Comuna El Tabo con base en DEPRIF-CONAF 2023.

**Foto 6:** Incendio forestal en el sector Alto Las Cruces, El Tabo 07 enero 2016.

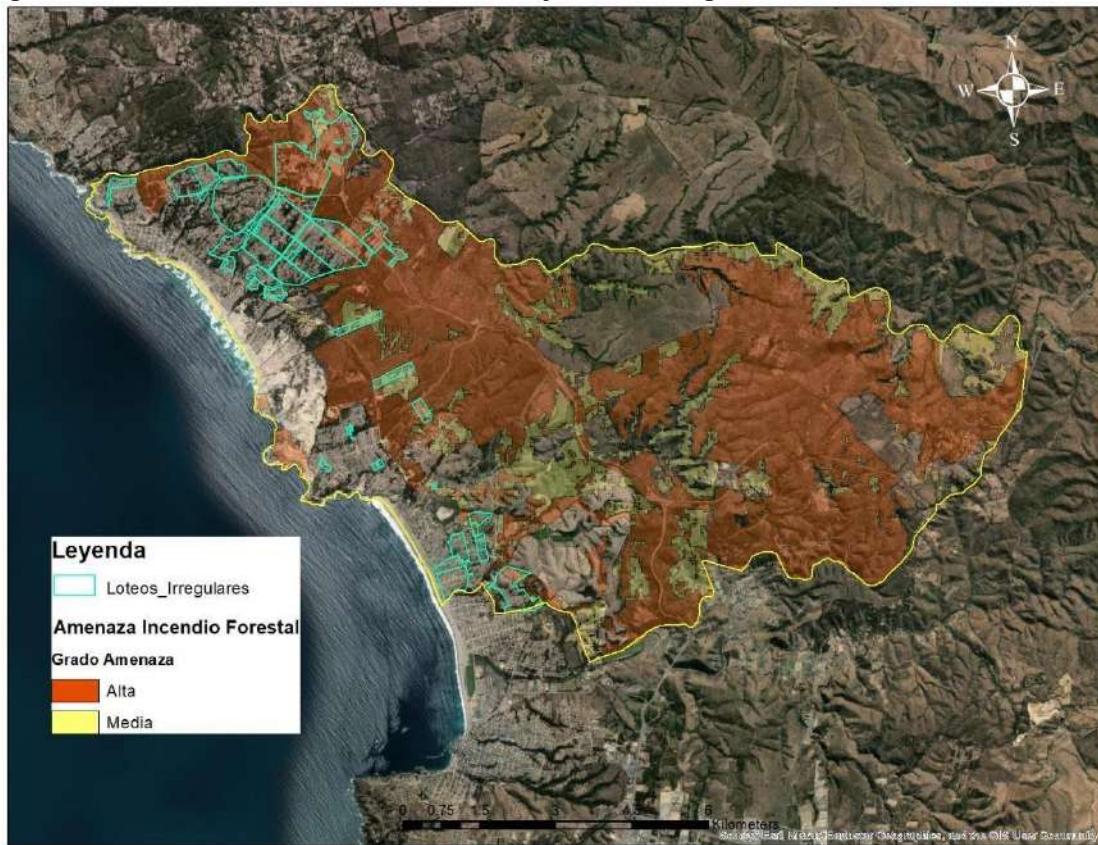


Fuente: [www.biobio.cl](http://www.biobio.cl)

Con el propósito de reforzar las labores de prevención y detección oportuna de incendios forestales y otros ilícitos ambientales, la Corporación Nacional Forestal (CONAF) cerró temporalmente durante la temporada estival del 2023 al 2025 las áreas del SNASPE que administra en la zona continental de la Quinta Región, dada la alta frecuencia de incendios que se suscitan en la región. Esto incluyó el cierre en la comuna de El Tabo del Santuario de la

Naturaleza El Peral, así como el cierre del PN La Campana (Olmué e Hijuelas), las Reservas Nacionales Lago Peñuelas (Valparaíso) y El Yali (Santo Domingo). Mientras que otras medidas de mitigación que adoptó esta misma institución consistieron en la elaboración de metros lineales de cortafuegos entre las viviendas de interfaz que colindan con la densa vegetación de las Quebradas de Córdova y El Pinar, mantención de la faja fiscal de la ruta G-996 Av. Armando Celis ya que en el último quinquenio se produjeron 2 incendios forestales en los bordes de esta ruta debido a la presencia de material altamente combustible como arbolado de eucalipto y pastizal sin mantención bajo el tendido eléctrico del borde de la ruta. Poda, desmalezado y limpieza de basura y escombros de sectores Chépica y Av. Las Cruces Norte<sup>39</sup>.

**Figura III-54. Amenaza Incendios Forestales y Loteos Irregulares en la comuna de El Tabo.**



Fuente: elaboración propia en base a estadística CONAF.

Otra de las amenazas antrópicas presentes en el territorio comunal son los yacimientos mineros, particularmente de recursos silíceos y extracción de áridos. La comuna de El Tabo cuenta actualmente con 6 puntos de extracción de recursos síliceos, uno de extracción de áridos y otro yacimiento de extracción de carbonato de calcio (SERNAGEOMIN, 2023). Esta minería de pequeña escala y aparentemente inofensiva, constituye un riesgo para la población circundante por dos motivos, por una parte, un foco de probable afectación a la salud de su población, dado que la prolongada exposición humana a este tipo de mineral puede producir silicosis en las personas, enfermedad que se adquiere debido a la constante inhalación por vías respiratorias de este material. La presencia de estos pequeños yacimientos en una zona donde la velocidad y dirección de los vientos es mayor a las de otras comunas de la región debido a su influencia marina, pueden provocar el transporte de este material fino hacia lugares o zonas aledañas a las de su extracción, por lo que el foco no sólo se concentra en la localización de sus obras de extracción, sino que la volatilidad del material puede expandirla hacia otras áreas, dado que la naturaleza extractiva del recurso

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

considera excavaciones y acopio en áreas abiertas. Por otro lado, tanto la excavación como el acopio en forma de tranques, podría provocar eventuales remociones en masa del tipo deslizamiento de laderas.

**Figura III-55. Localización Yacimientos de tipo minero en la comuna de El Tabo.**



Fuente: elaboración propia en base a información SERNEGEOMIN 2023.

**Foto 7:** Extracción de sílice al final de Calle Vista al mar, en área de interfaz con plantación de eucaliptus.



Fuente: Arellano, 25 de septiembre 2023.

<sup>39</sup> Propuesta de Obras de Mitigación y actividades de Prevención contra Incendios Forestales comuna el Tabo, Departamento de Prevención contra Incendios Forestales CONAF 2023.

**Foto 8:** Extracción de áridos municipal, amenaza de remoción en masa por intervención antrópica.



Fuente: Arellano, 25 de septiembre 2023.

#### I.4.- VULNERABILIDADES DEL TERRITORIO COMUNAL

A nivel comunal, el Índice de Vulnerabilidad SoVI del Censo 2017 por Bronfman (1.334), arroja que la comuna de El Tabo posee un nivel de vulnerabilidad medio frente al Riesgo de Desastres. Este índice mide la vulnerabilidad comunal y considera variables demográficas tales como el acceso a servicios básicos, como por ejemplo el acceso a agua potable y si las personas acceden a este recurso a través de la red pública o de pozos o norias, acceso a alcantarillado, hacinamiento, niveles y tipos de discapacidad (ceguera, sordera, mentales, etc), nivel de educación considerando a la población analfabeta mayor de 15 años de edad o a la población que no ha completado la educación básica, entre otros criterios<sup>40</sup>. Según las y los expertos, los altos niveles de vulnerabilidad frente al riesgo de desastres se encuentran asociados al estatus socioeconómico, al aumento de población en condición de discapacidad y al aumento de población adulta mayor.

A nivel local, y conforme a la información extraída del Plan Comunal para Reducción del Riesgo de Desastres de la comuna, aplicable para el período 2023-2027 los sectores más expuestos a las amenazas antes mencionadas, a la vez los más vulnerables a la ocurrencia de estos eventos corresponden a:

Para el caso de los eventos por inundación de aguas lluvias existen dos lugares que son zonas de amenaza, y que en el caso que se produjeran pudieran causar inundaciones a las viviendas colindantes. Estos son los sectores aledaños al Estero Córdova, así como San Carlos y Playas Blancas, esto debido a la abrupta geografía de sus calles, especialmente en sectores no pavimentados y por otro lado el mal estado de los terrenos, la falta de pendiente y canales de agua son los principales causantes de anegamientos en calles y propiedades del sector urbano.

En cuanto a las vulnerabilidades presentes en los sectores altos de la comuna principalmente en el Tabo Alto (Alto Chépica, El Pinar, El Membrillo, El Puquio) y San Carlos Alto (Palo Verde y Los Cisnes), existe una gran cantidad de loteos irregulares de los cuales, las propiedad que mantiene en su interior no cuentan con los permisos de obras correspondientes, no pudiendo establecer con claridad si cumplen con la normativa establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcción, referente a construcción antisísmica. Además, la comuna cuenta con 3 lugares en los cuales mantienen tomas, correspondientes a sector el Michay, en calle Venezuela Límite Cartagena, San Carlos y Venezuela límite entre San Carlos y Playas Blancas, presentando la misma condición.

En el caso de los sectores más vulnerables al riesgo de Tsunami las construcciones en el borde costero como el condominio Ilimay, uno de los primeros desarrollos inmobiliarios de la comuna, zonificado en el PRC como Z5, zona mixta que permite edificación en altura, se encuentra emplazado sobre áreas de gran profundidad de inundación por riesgo de tsunami.

Lo mismo ocurre con el desarrollo inmobiliario al norte de la Localidad de Las Cruces, el “Condominio Bordemar”, se emplaza sobre una zonificación (Z5) que se ajusta a los límites prediales de un lote donde se edificó el año 2013, un conjunto cerrado de 112 departamentos de mediana altura, también sobre un área de riesgo de inundación por tsunami (M. Castillo y F. Rojas, 2022, “Estudio Comparativo de los Riesgos en Viviendas de la Localidad de El Tabo, Basado en los CENSOS 2002 – 2017”, Universidad Tecnológica Metropolitana”).

Al norte de la comuna cercano a los límites con la Comuna el Quisco existen 3 condominios los cuales mantienen bajo los 30 metros sobre el nivel del mar los cuales corresponderían a Condominio Rocas de Córdova, Condominio Playa Paraíso y Condominio Mirador a Isla Negra (Plan RRDD Comuna El Tabo 2023-2027).

**Foto 9:** Condominio emplazado sobre zona de inundación por tsunami y zona de inundación por desborde de cauces en desembocadura Quebrada El Canelo. Foto tomada desde Punta del Lacho.



Fuente: Arellano, 25 de Septiembre 2023.

<sup>40</sup> [www.plataformadedatos.cl](http://www.plataformadedatos.cl)

**Foto 10:** Humedal junto a dunas activas Playa San Carlos correspondiente a una zona de amenaza de inundación por anegamiento y amenaza de inundación por tsunami.



Fuente: Arellano, 25 de septiembre 2023.

## II.- CONCLUSIONES

El territorio comunal se encuentra expuesto a amenazas tanto de origen natural como antrópico, los cuales, al superponerse sobre el territorio habitado (planificado o de crecimiento espontáneo), permiten dar cuenta de áreas en donde los asentamientos poblados se ven expuestos a escenarios multi-amenazas. Estos escenarios tienden a espacializarse en las desembocaduras de quebradas y esteros bajo la cota 30 msnm para el caso de los riesgos de inundación tanto por tsunami como por desborde de cauces, mismos que se intersectan con las áreas de depositación de los flujos de detritos y lodo. A su vez, las laderas de los cursos de agua que se encuentran afectos a la amenaza de inundación, tienden a generar desestabilización de laderas tanto por la saturación del suelo, como por el peso de las especies arbóreas que se emplazan sobre pendientes fuertes, provocando deslizamientos de terreno que a su vez aportan material detrítico y de enramado, quedando disponible para eventos de lluvias extremas en las que dicho material pasa a formar parte de los flujos que escurren por estos esteros y quebradas. Todo lo anterior responde a un ciclo acumulativo que se sobrepone espacialmente sobre los mismos sectores. Sin embargo, preocupa que éstos patrones cíclicos se estén suscitando sobre asentamientos informales y precarios, o con una mayor vulnerabilidad en términos de materialidad y constructibilidad, ya que corren un mayor riesgo al no cumplir con normativas de seguridad, y sin precauciones respecto a su localización junto a especies arbóreas combustibles. De igual forma, dichos asentamientos se emplazan sobre lugares que cuentan con caminos hechizos de difícil acceso y evacuación, ya que se ven cortados en su mayoría por las quebradas que atraviesan la comuna en forma perpendicular, por lo que ante un riesgo de incendio forestal, se dificulta la evacuación masiva sin que los habitantes pongan en riesgo su vida. Estos focos de riesgo, deben ser advertidos y gestionados no sólo en términos de planificación territorial, sino que también bajo los principios normativos de la ley 21.364 que gestiona el riesgo a nivel de microescala de manera focalizada y comunitaria, con el fin de reducir y mitigar los riesgos presentes. Por ello, la entrega de información que se haga a nivel municipal para aquellas personas que quieran comprar o construir sobre estas zonas de riesgo debe ser una acción imperativa y normada.



**ACTUALIZACIÓN  
PLAN REGULADOR  
COMUNAL EL TABO**

**ANTEPROYECTO**

Lámina Riesgos

**SIMBOLOGÍA**

- Límite predial
- Edificación
- Santuario de la naturaleza
- Zonas típicas

**Límites**

- Comunal
- Provincial
- Regional

**Hidrografía**

- Cursos de agua
- Cuerpos de agua
- Mar

**Relieve**

- Curvas de nivel

**Infraestructura eléctrica**

- Línea alta tensión

**Infraestructura vial**

- Vialidad pavimentada
- Vialidad sin pavimentar

**Anteproyecto**

- Límite urbano

**Áreas Restringidas al desarrollo urbano**

**Áreas De Riesgo**

AR1, Área riesgo en zonas de inundación por tsunami

- Muy Alta
- Alta
- Moderada

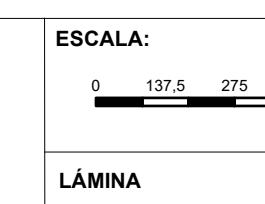
AR2, Área riesgo en zonas de remoción

- Muy Alta
- Alta
- Media

AR3, Área riesgo en zona de inundación por desborde de cauces

- Muy Alta
- Alta
- Media
- Baja

**NORTE:**



ESCALA:  
0 125 250 500 800

1:15.000

FUENTE CARTOGRAFICA:

Datum WGS 84 - Proyección UTM - Huemul 19 sur

FUENTE:

I. Municipalidad de El Tabo

Seremi MIVU Región de Valparaíso

versión 2020 SURPLANTADA

LÁMINA 1 de 1

FECHA: Noviembre 2025

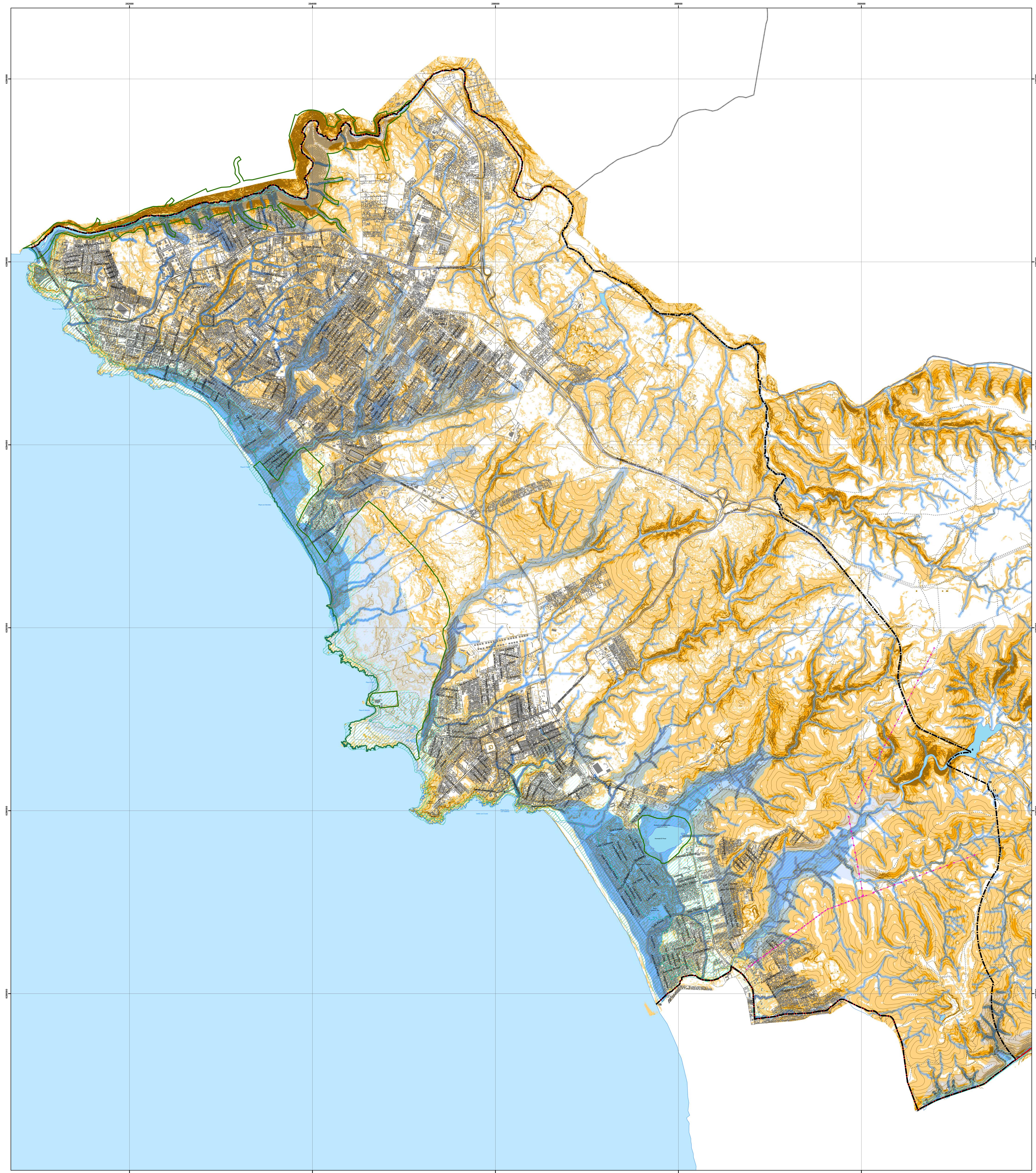
Lámina 1 de 1

CUADRO UBICACIÓN COMUNA EL TABO

UBICACIÓN REGION

Océano Pacífico

REPUBLICA DE ARGENTINA





# ESTUDIO DE MOVILIDAD

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE EL TABO

VERSIÓN 02  
NOVIEMBRE 2025



## TABLA DE CONTENIDOS

I.-	INTRODUCCIÓN.....	1
I.1	ANTECEDENTES .....	1
I.2	PERTINENCIA.....	1
II.-	ADECUACIÓN METODOLÓGICA .....	2
II.1	ESTRUCTURA DE CONTENIDOS .....	2
II.2	CLASIFICACIÓN COMUNAL.....	2
II.3	SÍNTESIS DE TAREAS ALTERNATIVAS Y ANTEPROYECTO.....	2
II.3.1.-	EP_AA1. Zonificación del Análisis Territorial.....	2
II.3.2.-	EP_AA2. Población y Proyección de Hogares .....	2
II.3.3.-	EP_AA3. Usos de Suelo por Zona .....	3
II.3.4.-	EM_AA1. Red de Circulación .....	3
II.3.5.-	EM_AA2. Información Estudios de Transporte.....	3
II.3.6.-	EM_AA3. Escenarios de Desarrollo Urbano.....	3
II.3.7.-	EM_AA4. Generación y Atracción de Viajes.....	3
II.3.8.-	EM_AA5. Modelo de Flujos Vehiculares .....	9
II.3.9.-	EM_AA6. Análisis de Interacciones No Motorizadas .....	12
II.3.10.-	Tratamiento del Transporte Público.....	13
II.3.11.-	EM_AA7. Integración de Flujos Vehiculares e interacciones no motorizadas en la red	13
II.3.12.-	EM_AA8. Cálculo de Emisiones por Arco vehicular de la red.....	13
II.3.13.-	EM_AA9. Cálculo de Indicadores de Exposición Ambiental .....	13
III.-	CONCLUSIONES .....	14

## I.- INTRODUCCIÓN

### I.1 ANTECEDENTES

La DDU 518 del 31 de enero de 2025, instruye respecto de la elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal de los Planes Reguladores Comunales y Seccionales, mediante el documento “Guía Metodológica para la Elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal para Planes Reguladores” (en adelante Guía).

Para la implementación de la Guía, se ha estimado pertinente una aplicación gradual, con el objeto de no afectar negativamente iniciativas en proceso. Por lo tanto, se entiende obligatoria la aplicación de la Guía en los siguientes casos:

- a) Para los estudios que se inicien con posterioridad a la publicación de la Circular, conducentes a **IPT nuevos**, entendidos por estos, las formulaciones que pretendan reemplazar completamente un IPT o elaborar un IPT en comunas que carecen de él.
- b) Para los estudios que se inicien con posterioridad a la publicación de la Circular, conducentes a **modificaciones de IPT**.
- c) Las **actualizaciones del IPT** en conformidad a lo dispuesto en el artículo 28 sexies de la LGUC y 2.1.4. bis de la OGUC, iniciadas con posterioridad a la publicación de la Circular.
- d) Las modificaciones -de cualquier tipo- de los IPT que se efectúen con posterioridad a las actuaciones mencionadas en las letras anteriores.

En consecuencia, la Guía no es obligatoria para el caso de modificaciones o formulaciones de nuevos IPT, en tanto hayan dado inicio al proceso de elaboración antes de la fecha de publicación de la Circular, que acrediten que cuentan con un acto administrativo de inicio de procedimiento.

### I.2 PERTINENCIA

El estudio en cuestión fue adjudicado mediante Decreto Alcaldicio N°161 el 19 de enero de 2023, siendo aplicable la cláusula de no obligatoriedad. Sin embargo, en el punto II.5.4 la oferta técnica del consultor propuso el alcance siguiente: “Los resultados del análisis de factibilidad de la movilidad urbana dependen de los escenarios de usos de suelo que se definan. Esos escenarios en sí mismos son inciertos en su proyección, lo que contribuye a que el análisis de transporte tenga un nivel de certeza desconocido. Esto se soslaya al considerar un escenario extremo de análisis y verificar la factibilidad de la movilidad urbana para dicho escenario. En resumen, con los complementos metodológicos anteriores, se proveerá de una herramienta que permita no sólo verificar la factibilidad vial del plan, sino que también tener indicadores asociados al transporte público y a las bicicletas, para un escenario crítico de análisis. Es decir, verificar la factibilidad de la movilidad urbana de las áreas urbanas en estudio”.

Por lo anterior, en capítulo siguiente se desarrolla una síntesis metodológica de adecuación del alcance originalmente propuesto, al alcance de la Guía, con la finalidad de complementar el enfoque y orientarlo hacia los alcances de la Guía.

## II.- ADECUACIÓN METODOLÓGICA

### II.1 ESTRUCTURA DE CONTENIDOS

La Guía propone el detalle de cómo se desarrolla el estudio de movilidad y capacidad vial en las distintas etapas del proceso de planificación para la elaboración o modificación del PRC.

La secuencia de contenidos considerados para las etapas de preparación y elaboración del plan corresponden a las siguientes fases:

- a) Recopilación de antecedentes
- b) Diagnóstico
- c) Propuesta de movilidad y capacidad vial: Alternativas y Anteproyecto.

En consecuencia, de acuerdo con el avance del presente estudio, es posible realizar sugerencias metodológicas en el punto c), puesto que las actividades de recopilación de antecedentes y de diagnóstico ya se encuentran realizadas.

Por su parte, el alcance del estudio de movilidad debe satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de al menos 10 años.

### II.2 CLASIFICACIÓN COMUNAL

La clasificación comunal recoge como criterio lo que actualmente aplica la Metodología de Cálculo Capacidad Vial de los Planes Reguladores MINVU 1997, en el sentido de definir requerimientos diferenciados en el tratamiento y modelación del transporte vehicular.

En tal sentido, la clasificación comunal que se propone en la Guía considera los criterios de población (tamaño demográfico) y el criterio de continuidad espacial del tejido urbano, lo que clasifica a la Comuna de El Tabo como Comuna Pequeña (menos de 30.000 habitantes y continuidad espacial), siendo consecuente con la definición considerada inicialmente en el estudio.

### II.3 SÍNTESIS DE TAREAS ALTERNATIVAS Y ANTEPROYECTO

#### II.3.1.- EP\_AA1. Zonificación del Análisis Territorial

Respecto a las zonificaciones a utilizar, la Guía recomienda para el caso de comuna menor, estructurar una zonificación de estudio en función de las coberturas propias utilizadas para el plan.

Por lo anterior, se ha considerado la zonificación de uso de suelo del plan, de acuerdo con la Ordenanza propuesta.

#### II.3.2.- EP\_AA2. Población y Proyección de Hogares

Para la distribución de población por grado socioeconómico (GSE), se ha considerado la densidad habitacional que el plan define (a mayor densidad, menor GSE), considerando la cobertura de las zonas propuestas en la Ordenanza.

Por su parte, la proyección de hogares se ha realizado considerando el tamaño medio de hogar por GSE y la proyección de la población comunal del INE. Una vez que cada zona tiene el total de hogares clasificados socioeconómicamente, el total de personas y viviendas, se pueden calcular las densidades habitacionales por zona actuales.

### **II.3.3.- EP\_AA3. Usos de Suelo por Zona**

Se ha considerado como base la información proporcionada en la etapa de recopilación de antecedentes, de manera de lograr un catastro de equipamientos a nivel predial y manzana.

### **II.3.4.- EM\_AA1. Red de Circulación**

#### **A.- Caracterización de la Red Vial**

La red de circulación base es la levantada en la etapa de recopilación de antecedentes, a partir de la nueva restitución aerofotogramétrica.

#### **B.- Caracterización de las Rutas de Transporte Público**

Las rutas de transporte público, es información proporcionada por la SEREMITT Regional y corroborada in situ. Sin embargo, dada la escasa cobertura que la red actual ofrece en toda la comuna, se ha considerado un enfoque alternativo, que consiste en reducir la capacidad vial de las vías, de acuerdo con su jerarquía, de manera de asumir que esa reducción de capacidad vial está disponible para transporte público.

Así, por ejemplo, si la capacidad vial es de 1800 veh/h y consideramos que un 15% de esta capacidad debe estar disponible para transporte público, la capacidad nominal disponible para el resto de los vehículos será  $1800 - 15\% \times 1800 = 1530$  veh/h y la diferencia de 270 veh/h estará disponible para transporte público.

Este enfoque alternativo se aplica a las vías de jerarquía mayor (troncal, colectora y de servicios).

#### **C.- Caracterización de las Rutas de Transporte de Carga**

Las rutas de transporte de carga son obtenidas mediante consulta directa a la Dirección de Tránsito de la Comuna. En nuestro caso, se ha asumido un procedimiento similar al del transporte público.

#### **D.- Caracterización de la Red de Flujo No Motorizado**

La red de flujos no motorizados corresponde identificar la red de circulación de carácter preferente o exclusiva para desplazamientos no motorizados, como: calles peatonales, paseos comerciales con restricciones de acceso vehicular, costaneras habilitadas para el transito preferente de personas y ciclistas, red de ciclovías y ciclopistas.

### **II.3.5.- EM\_AA2. Información Estudios de Transporte**

No Aplica a Comunas Pequeñas

### **II.3.6.- EM\_AA3. Escenarios de Desarrollo Urbano**

No Aplica a Comunas Pequeñas

### **II.3.7.- EM\_AA4. Generación y Atracción de Viajes**

Para Comunas Pequeñas, la Guía propone caracterizar para el año base, los flujos vehiculares en los ejes relevantes de la comuna.

En nuestro caso, se ha considerado una sofisticación mayor, al definir un escenario extremo de ocupación del territorio, a partir de las densidades habitacionales y de equipamiento que el plan define.

Luego, asumiendo que cierto porcentaje de estas densidades se logra en el horizonte de 10 años, es posible estimar la población por cada zona de análisis, según GSE. Este porcentaje se determina a partir de las proyecciones de la población del INE, lo que define un escenario extremo de ocupación para el análisis.

Las zonas del Anteproyecto definen en su ordenanza umbrales de densidad de habitantes por hectárea. Estos umbrales contemplan los loteos de vivienda social, zonas de resguardo patrimonial, zonas con bienes nacionales, etc. En consecuencia, la densidad de habitantes por hectárea propuesta **es el parámetro relevante en cada zona**, por cuanto el escenario más desfavorable de capacidad vial será aquel que considere que cierto porcentaje de la densidad máxima de cada zona sea alcanzado. Así, relacionando la superficie de cada zona de proyecto con su densidad máxima y dicho porcentaje, es posible obtener el máximo número de habitantes por zona que el respectivo plan permitiría, definido como Escenario de Desarrollo Extremo.

En los casos de zonas con densidades incrementadas por incentivos normativos, se ha considerado la densidad máxima del incentivo, siendo consecuentes con el escenario extremo de análisis.

Con el antecedente del máximo número de habitantes por zona, que el proyecto define, y tomando en cuenta el tamaño familiar (habitantes por hogar), es posible estimar el número máximo de hogares por cada zona. El tamaño familiar ha sido definido en función de los antecedentes de población y hogares disponible. Así, el tamaño familiar se ha fijado para tres categorías de hogares definidas de acuerdo con el nivel de ingreso. Con este supuesto, el escenario más extremo contempla el número máximo de hogares por cada zona.

Idealmente debiese estimarse un vector de orígenes y un vector de destinos por cada propósito y categoría de demanda, pero en la práctica la clasificación por categorías de demanda no siempre es posible. Dado que éstas se definen a partir de los niveles de ingreso y tasa de motorización de los hogares, la categorización de los orígenes (producciones de viajes) es fácil de hacer cuando los viajes se originan en el hogar, lo cual es una característica de la mayoría de los viajes en el período punta de la mañana y una proporción importante en el período fuera de punta.

En resumen, el método de escenario extremo contempla, hasta aquí, la tasa máxima de viajes por hogar y el tamaño de personas por hogar. Con estos supuestos, se asegura que cada zona tendrá el número máximo de hogares para la densidad definida en el anteproyecto y, por ende, el número máximo de viajes por zona, que corresponde al escenario extremo definido.

La tabla siguiente detalla tasas de generación obtenidas en ciudades capitales de distintas regiones del país que no son representativas de la realidad de la Comuna, pero ayudan a esclarecer los órdenes de magnitud aquí considerados.

En nuestro caso, se ha fijado el número de viajes por hogar considerando los valores promedio de cada clase, en 17,68 viajes/hogar-día para el ingreso alto, 13,02 viajes/hogar-día para el ingreso medio y 10,19 viajes/hogar-día para el ingreso bajo<sup>1</sup>.

---

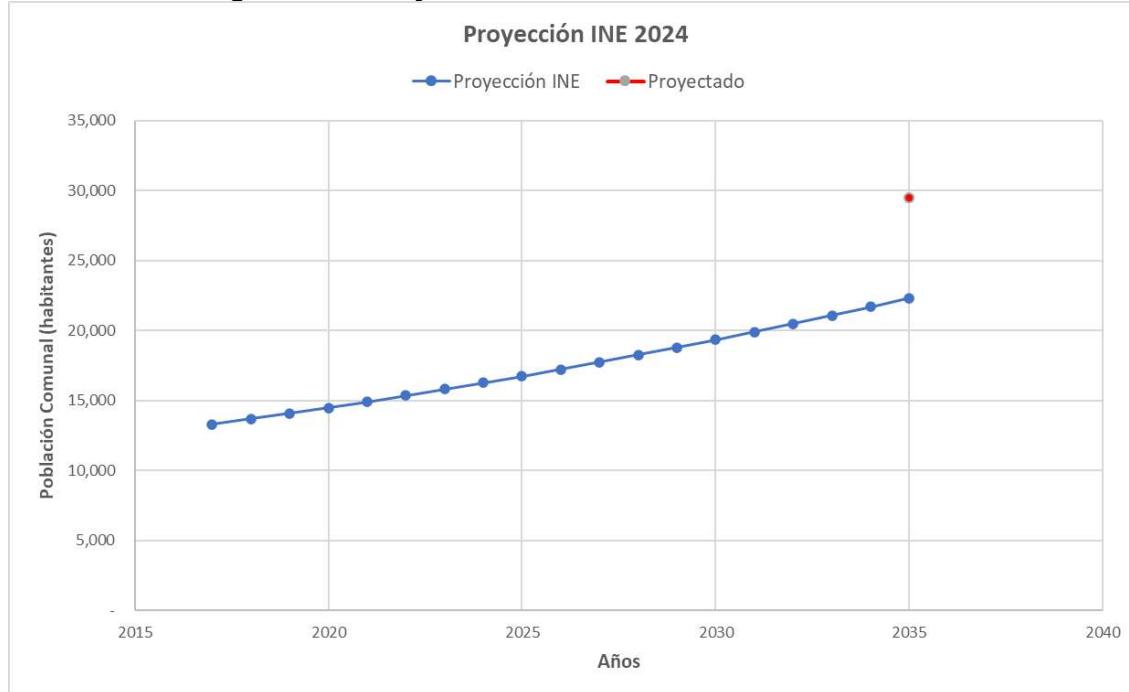
<sup>1</sup> Siempre asumiendo un escenario extremo de desarrollo de habitantes o viajes por cada zona.

**Tabla II-1 Tasas de Generación según Ingreso Familiar y Tamaño Medio del Hogar**

Ciudad	Viajes por Hogar según Nivel de Ingreso			Personas por Hogar
	Alto	Medio	Bajo	
Temuco	20.5	12.13	9.4	3.57
Valdivia	22.36	14.25	11.32	3.46
Osorno	19.05	14.72	10.52	3.49
Talca	15.74	13.38	11.09	3.6
Los Ángeles	12.72	11.37	8.87	3.63
Curicó	14.01	12.81	10.31	3.48
Chillán	19.36	12.51	9.81	3.53
<b>Promedio</b>	<b>17.68</b>	<b>13.02</b>	<b>10.19</b>	<b>3.54</b>

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE STU DE CIUDADES (SECTRA)

Con la finalidad de validar el enfoque adoptado para definir un escenario de desarrollo, la figura siguiente bosqueja la proyección de los habitantes de la Comuna de acuerdo con el INE (Censo 2024), para el período 2015 a 2035 (línea azul abscisa principal). Luego, se proyecta los habitantes hasta el año 2035, de acuerdo con la tasa anual estimada.

**Figura N°II-1 Proyección de Población Comuna de El Tabo**

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

De acuerdo con las proyecciones INE hasta el 2035 la población comunal alcanzaría los 22.334 habitantes. Sin embargo, el escenario extremo de análisis (EEA) definido contempla una magnitud de 29.493 habitantes (punto rojo), con lo cual se corrobora que el escenario extremo definido es poco probable de alcanzarse y que se está considerando un escenario de desarrollo sustancialmente superior al que probablemente se verifique, con lo cual la red vial se verá cargada con viajes en un escenario extremo. **De verificarce su capacidad vial para este escenario, se concluirá que la red vial propuesta en Anteproyecto es factible.**

La siguiente tabla detalla los principales parámetros obtenidos en diversas ciudades intermedias, en lo que respecta al factor de ajuste de hora punta<sup>2</sup>, y partición modal de vehículos privados, transporte público menor y transporte público mayor.

**Tabla II-2 Proporción de viajes en Punta Mañana y Partición Modal**

Ciudad	Factor de Ajuste PM	Vehículos Privados	Transporte Público Menor	Transporte Público Mayor
Temuco	0,1839	29%	7%	34%
Valdivia	0,1725	24%	11%	30%
Osorno	0,1822	20%	10%	27%
Talca	0,1671	20%	10%	22%
Los Ángeles	0,2104	20%	13%	15%
Curicó	0,1756	19%	10%	19%
Chillán	0,1832	18%	8%	17%
<b>Promedio</b>	<b>0,1821</b>	<b>21,4%</b>	<b>9,9%</b>	<b>23,4%</b>

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE STU DE CIUDADES (SECTRA)

Así, la tabla siguiente resume las magnitudes asociadas al EEA definido, de acuerdo con el procedimiento adoptado.

Los viajes totales diarios se han ajustado a viajes/hora en la hora punta, considerando como factor de hora punta el valor promedio, sólo por ser el factor representativo de las ciudades intermedias, lo que permite seguir un enfoque de analizar un escenario extremo. Igual enfoque se ha adoptado para obtener la partición modal. Los viajes no motorizados (NM) se obtienen por diferencia con el resto motorizado.

**Tabla II-3 Demanda proyectada Escenario Extremo de Análisis (EEA)**

Comuna	Habitantes	Viajes diarios	Viajes Punta (Viajes/h)	VL	TP	NM
				(Viajes/h)	(Viajes/h)	(Viajes/h)
El Tabo	29.493	99.210	18.066	5.239	6.016	6.811

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Es relevante evidenciar que los viajes horarios totales por modo corresponden a los determinados en el escenario extremo de análisis, no presentando una relación directa con la situación actual del balneario, lo que implica que los servicios de transporte público actuales probablemente no den abasto y se requieran nuevos servicios de acuerdo a la modelación aquí considerada.

Conocido el número de viajes en vehículos privados y transporte público, que cada zona generaría/atraería, y aplicando una tasa de ocupación promedio por tipo de vehículo, se ha obtenido el número de vehículos que cada zona generaría en el período punta mañana, para el escenario extremo definido.

Aplicando esta metodología se ha obtenido el número de vehículos privados, que cada zona del Anteproyecto generaría en el período punta mañana, para el escenario de desarrollo más desfavorable para el sistema de transporte. Evidentemente, este período extremo puede no ser representativo del Punta Mañana laboral de la comuna, pero sí lo será de un período punta extremo, como puede ser un sábado al medio día en época de verano.

Por su parte, la generación de viajes no basados en el hogar tradicionalmente es modelada con regresión lineal múltiple (RLM) a nivel zonal, lo que implica que la generación de estos viajes es

<sup>2</sup> Que permite estimar los viajes totales en la hora punta a partir de los viajes totales diarios

función de variables asociadas con el uso de suelos y las actividades de cada zona. En este sentido, las variables explicativas del modelo RLM de generación de viajes corresponden normalmente a equipamientos por zona, dedicados a cada actividad y no los hogares (recuérdese que ninguno de estos viajes tiene por destino el hogar). Sin embargo, dada la imposibilidad de estimar regresiones de este tipo, puesto que la **metodología simplificada no contempla la realización de una encuesta origen y destino de viajes<sup>3</sup>**, basados en la experiencia nacional en este tipo de estudios, para el escenario extremo se ha asumido un aumento del 15% de los viajes basados en el hogar, atribuibles a viajes no basados en el hogar (equipamientos) en cada zona. En consecuencia, las magnitudes de la tabla anterior han sido aumentadas en un 15%.

Es evidente que el sistema de actividades de una comuna balneario se comporta de manera distinta a una comuna sin un sesgo turístico tan elevado. En efecto, probablemente el período punta se desplace hacia el mediodía. Sin embargo, el escenario extremo de análisis aquí definido sigue siendo válido, por cuanto asume que una elevada tasa de viajes generados en el hogar, asimilable al propósito “ir al trabajo”, en nuestro caso será “ir de turismo”.

Aplicando esta metodología simplificada se ha obtenido el número de vehículos privados que cada zona de proyecto generaría en el período punta, para el escenario de desarrollo más desfavorable (escenario extremo) para el sistema de transporte.

**Tabla II-4 Demanda Punta Mañana EEA**

Comuna	Vehículos Livianos (Veh/h)	Transporte Público (Veh/h)	No Motorizados (viajes/h) <sup>4</sup>
El Tabo	5.239	1.019	6.811

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La interrelación con el escenario de desarrollo urbano se ha realizado considerando la vialidad propuesta en el respectivo plan, de acuerdo con los bosquejos de figuras siguientes, y la estimación de la demanda de viajes urbanos que el escenario de desarrollo urbano propuesto por el nuevo PRC generaría.

Los viajes externos, se reparten de acuerdo con la atracción que los polos externos tengan sobre nuestra comuna, siendo relevantes la capital provincial y regional. En nuestro análisis, se ha asumido tres polos de atracción: el norte (El Quisco, Algarrobo, etc.), el sur (San Sebastián, Cartagena, etc.) y el oriente (Autopista Litoral Central que conecta con Ruta 78 y con Ruta F-90).

El Plan Nacional de Censos de Vialidad presenta sólo una Estación de 24 horas, la 05-121 en Loma Verde – El Totoral, que registra un Tránsito Medio Diario Anual (TMDA) de 779 veh/día para el año 2023.

En consecuencia, también se ha asumido un escenario extremo considerando los flujos horarios que a continuación se detallan.

**Tabla II-5 Viajes Externos a la Comuna (veh/h)**

Origen/Destino	Norte	Sur	Oriente
Norte	0	200	200
Sur	200	0	200
Oriente	200	200	0

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

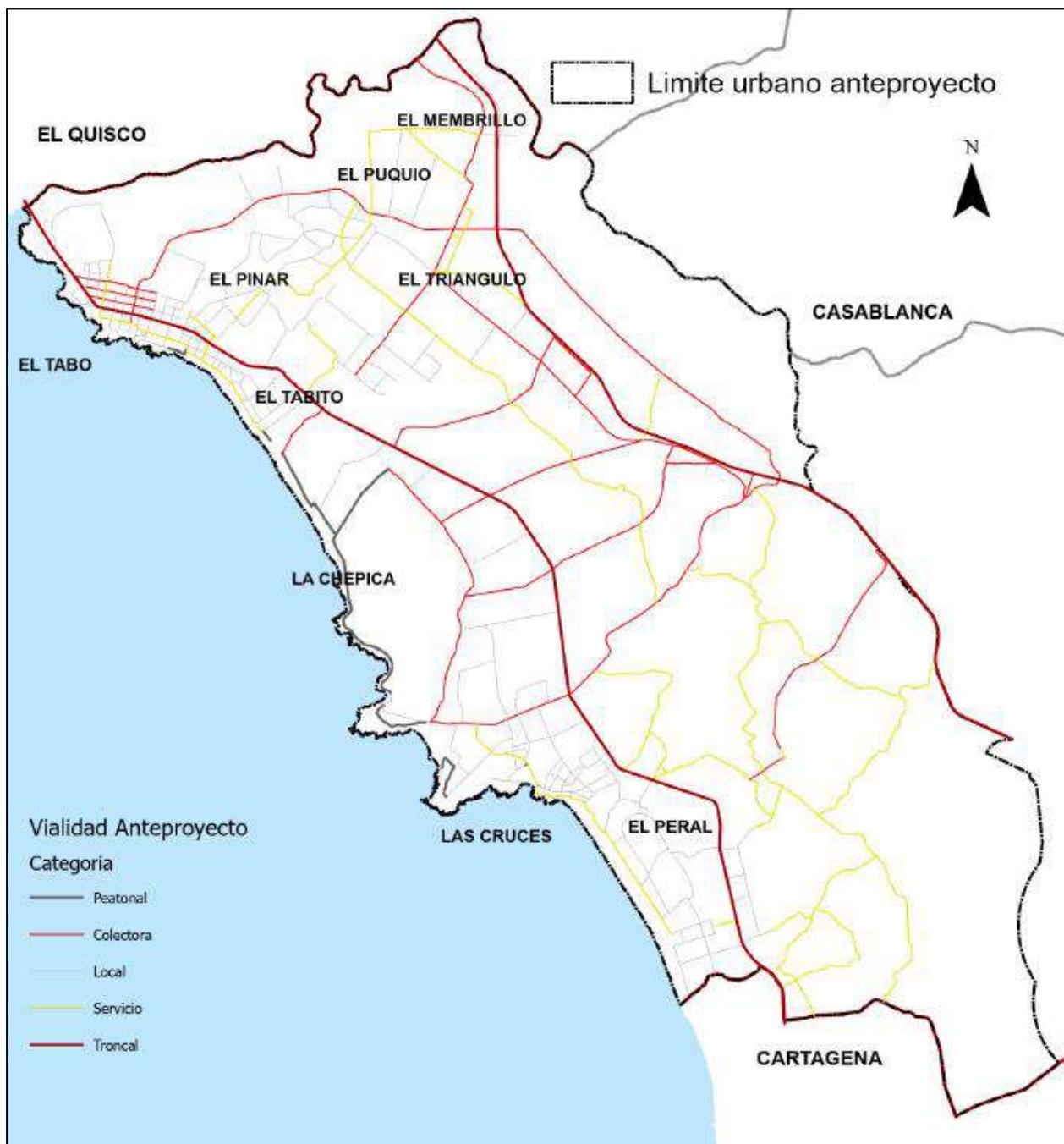
<sup>3</sup> La ejecución de una encuesta de este tipo escapa a los alcances del estudio, haciendo impracticable su realización.

<sup>4</sup> Estos pueden ser realizados ya sea caminando o en bicicleta

Por su parte, los viajes internos se reparten proporcionalmente a la superficie de cada zona que el plan propone.

Con el enfoque anterior, se obtiene una matriz origen y destino de viajes por modo de carácter horario.

La vialidad propuesta es la bosquejada a continuación. En ella es posible distinguir la vialidad jerarquía estructurante que el plan propone.



### II.3.8.- EM\_AA5. Modelo de Flujos Vehiculares

Si bien la Guía Metodológica indica que no aplica un modelo de flujos vehiculares a la comuna, se ha desarrollado un enfoque simplificado, basado en los criterios anteriormente descritos.

La predicción del sistema de transporte considera la red propuesta del plan regulador, codificada como red buffer en el modelo SATURN y la matriz de viajes en vehículo privado obtenida mediante el procedimiento descrito en sección anterior.

Respecto de la circulación del transporte público, dado que no es posible pronosticar las rutas que servirán a cada localidad en el escenario modelado, se ha optado por aplicar un factor de reducción de la capacidad de cada arco de la red, con lo cual se simula la reducción de la capacidad vial producto de la circulación de servicios de transporte público.

Como se ha mencionado, el factor de reducción se ha asumido en un 15%, lo que implica que, si la capacidad de la vía es de 2000 Veh/h, ésta se reduce en 300 Veh/h por efecto de la circulación de transporte público, lo cual implica un escenario bastante desfavorable para efectos del modelo, por cuanto el flujo actual del transporte público es menor a estas magnitudes.

Esta reducción, al ser asumida en toda la red analizada, permite cuantificar la factibilidad de considerar ciclovías en algunos arcos de la red. En consecuencia, la reducción de capacidad simula recorridos de transporte público o ciclovías o rutas de vehículos de carga.

Debido a la definición propuesta para el escenario modelado, no tiene sentido analizar un corte temporal específico, puesto que el escenario asume aquel año en el cual todas las zonas del anteproyecto alcanzarán un porcentaje de sus densidades máximas permitidas.

Antes de analizar en detalle la capacidad de la red vial propuesta, es conveniente analizar las formas de describir el problema de congestión. Por una parte, la escuela americana define niveles de servicio A hasta F y le asocia la demora unitaria promedio que un vehículo debiese percibir. Así, un nivel de servicio D implica que los vehículos circulando en el dispositivo bajo análisis deben presentar demoras entre 35 y 55 segundos por vehículo como promedio, en cada cruce.

Por otra parte, la escuela inglesa define el grado de saturación como la Demanda sobre la Oferta, para las condiciones prevalecientes de circulación. Entendiendo por oferta la capacidad del dispositivo vial en función del tiempo y por demanda, el flujo vehicular que circula (o se atiende) por dicho dispositivo, se define el Grado de Saturación como la razón entre el flujo y la capacidad. Si se piensa en el flujo como la *demand*a por usar de un dispositivo vial y en la capacidad como la *oferta* de atención que provee tal dispositivo, el grado de saturación muestra el balance entre oferta vial y demanda de tráfico. Así, la tabla siguiente detalla la correspondencia entre ambas escuelas e indicadores.

**Tabla II-6 Correspondencia entre Nivel de Servicio y Grado de Saturación**

Nivel de Servicio	Demoras [s/veh]	Grado de Saturación [%]
A	< 10	< 60%
B	10 – 20	60% - 70%
C	20 – 35	70% - 80%
D	35 – 55	80% - 90%
E	55 – 80	90% - 100%
F	> 80	> 100%

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Como regla general, se podrá hablar de existencia de congestión si la demora promedio por vehículo supera el minuto o si el grado de saturación supera el 90%. En un dispositivo vial, al bosquejar la evolución de las demoras en función del grado de saturación, es posible evidenciar que éstas aumentan asintóticamente hacia el 100%. Es decir, a medida que el grado de saturación aumenta linealmente, el aumento de las demoras es explosivo.

En consecuencia, sabiendo que una pista única de 3,5 m de ancho tiene una tasa de descarga que fluctúa entre los 1800 a 2300 ADE<sup>5</sup>/h-pista, es razonable considerar que la capacidad de circulación del eje podría bordear estas magnitudes. Sin embargo, en un escenario desfavorable se puede asumir que la capacidad nominal será de unos 2000 Veq<sup>6</sup>/h-pista. Esta reducción de la capacidad también involucra la consideración indirecta del flujo de transporte público y de camiones de carga, modelado como una reducción de la capacidad para el resto de los modos.

Luego, la tabla siguiente analiza los anchos de faja propuestos y las consideraciones del número de pistas por sentido, el ancho de las veredas y la existencia de ciclovía.

**Tabla II-7 Anchos de Faja en vías según su jerarquía**

Jerarquía	Faja (m)	Pistas por Sentido	Veredas Ambos Costados	Ciclovía
Troncal	30	2	4 m c/u	2.5 m
Colectora	20	1	4 m c/u	2.5 m
Servicio	15	1	2.5 m c/u	2.5 m
Local	11	1	2 m c/u	n.a.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Así, las tablas y figuras siguientes presentan, el grado de saturación obtenido para cada eje del anteproyecto determinado mediante la metodología simplificada. Debido a la definición propuesta para el escenario de demanda modelado, no tiene sentido analizar un corte temporal específico, puesto que el escenario asume aquel año en el cual todas las zonas del anteproyecto alcanzarán la proporción de sus densidades máximas permitidas.

Para el análisis de factibilidad vial, a continuación, se presenta los resultados del modelo de transporte para cada zona. Los resultados muestran la definición de cada arco considerado (Nodo A – Nodo B), la velocidad a flujo libre asumida ( $V_0$  [km/h]), la velocidad a capacidad asumida ( $V_Q$  [km/h]), la Capacidad de cada arco asumida a partir de los anchos de faja propuestos en cada proyecto ( $Q$  [Veh/h]), la distancia de cada arco (m), y los resultados de la asignación de flujos vehiculares de acuerdo con los supuestos y metodología simplificada descrita.

El tiempo de viaje ( $TV$  [s]) cuantifica el tiempo que demoran los vehículos en recorrer dicho arco, el flujo ( $q$  [veh/h]), corresponde al flujo vehicular que el modelo asigna en cada arco y el Grado de Saturación ( $GS$  [%]), corresponde al indicador del nivel de servicio o congestión de cada arco, en cada sentido de circulación.

El cuadro siguiente resume los resultados relevantes del análisis de la capacidad de la red vial definida en el anteproyecto. Se han filtrado los grados de saturación inferiores al 50%.

<sup>5</sup> ADE: Automóvil Directo Equivalente. Significa que todos los vehículos son automóviles y circulan directo, sin giros a izquierda o derecha en el cruce.

<sup>6</sup> Veq: vehículo equivalente. Significa que todos los modos se ajustan a un vehículo patrón, mediante un factor de equivalencia. Una excelente analogía es comparar los veq con en concepto de "frutas" y los automóviles con naranjas, camionetas con peras, taxis colectivos con manzanas, etc.

**Tabla II-8 Grado de Saturación Red Vial El Tabo, Escenario Extremo**

Calle	Vo [km/h]	VQ [km/h]	Q [veh/h]	Long [m]	Ida				Regreso			
					Vel (km/h)	TV [s]	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	TV [s]	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Av. Litoral de los Poetas	50	20	3230	185	47	14	1676	52%	50	13	1028	32%
Av. Litoral de los Poetas	40	15	1275	428	38	41	651	51%	35	44	787	62%
Av. Litoral de los Poetas	40	15	1275	150	38	14	666	52%	32	17	863	68%
Av. Litoral de los Poetas	40	15	1275	200	39	18	523	41%	35	20	769	60%
Camino Vecinal	40	12	1000	190	33	21	546	55%	39	18	320	32%
Camino Vecinal	50	15	1120	300	34	32	784	70%	23	48	967	86%
Camino Vecinal	50	15	1120	625	36	63	761	68%	22	102	979	87%
Avda. El Pangue	50	15	1120	265	49	20	431	38%	44	21	586	52%

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La identificación de los nodos y calle permite evidenciar los ejes que se encontrarían con grados de saturación entre 50% e inferiores al 87%. El resto de la red se encuentra con saturaciones muy inferiores, asumiendo el escenario extremo de análisis.

El detalle completo de la red se presenta en modelo en formato KMZ.

**Figura N°II-2 Modelo de Flujos Vehiculares**

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

### II.3.9.- EM\_AA6. Análisis de Interacciones No Motorizadas

#### A.- Tratamiento Peatonal

Los peatones son tratados considerando anchos de veredas de 4,0 m en cada costado de la faja reservada en el plan, para las jerarquías Troncal y Colectora, de 2,5 m en el caso de vías de Servicios y 2.0 m en las Locales.

Este ancho de vereda es restado a la faja disponible, para el resto de los modos. De esta manera, se asume que **toda la red vial modelada**, es decir, la vialidad propuesta en el Anteproyecto contempla diseños de veredas de estándar de ruta accesible.

#### B.- Tratamiento de Ciclovías

El criterio aplicado contempla que el estándar de diseño vigente para ciclovías define un ancho mínimo de 2,5 m con lo cual la faja pública disponible según plan regulador debe contemplar una reducción de 4,0 m asignables a veredas por cada costado y el resto assignable a ciclovías, calzadas y medianas de requerirse.

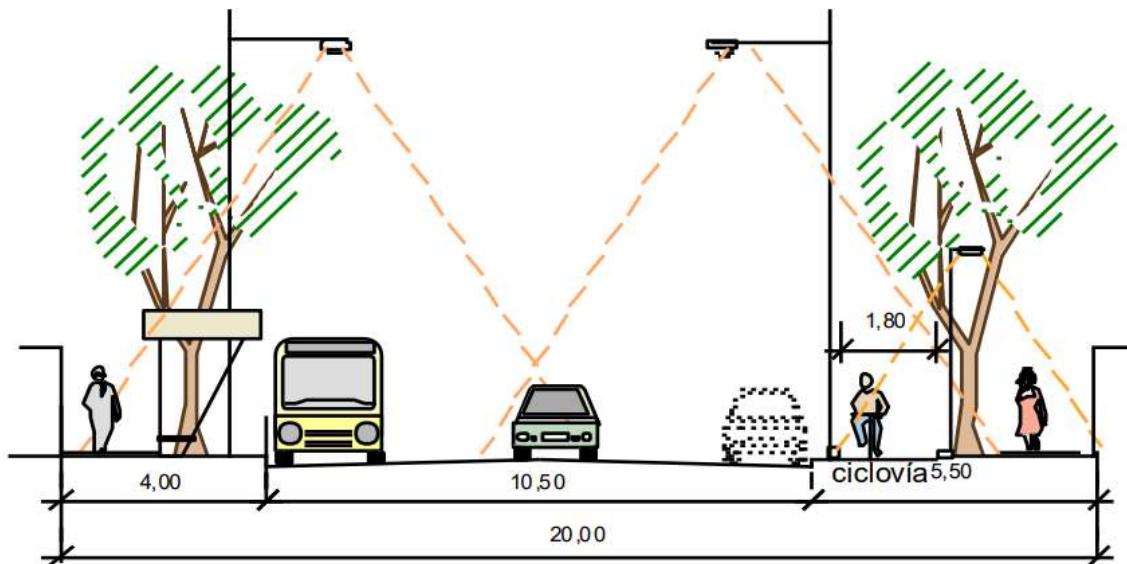
Por ejemplo, en un ensanche o apertura, una faja disponible de 20 m implica que 2,5 m se destinan a ciclovía, dos veredas de 4 m a cada costado y dos pistas de 3,5 m para vehículos motorizados, logrando un total de 17,5 m. El resto se reserva para área verde.

En consecuencia, en una faja disponible de 20 m, es posible incluir amplias veredas, ciclovía y calzada doble de una pista por sentido. Luego, si la factibilidad vial se verifica en el arco de dicha faja, es posible concluir que la ciclovía es factible, sin mayor análisis.

Este criterio también es válido si la faja disponible es aún mayor. En consecuencia, cualquier apertura o ensanche de la red vial que contemple 20 m o más de faja disponible y que sea factible su capacidad vial, permite la implementación de ciclovías.

**Como corolario, el Plan Maestro de Ciclovías Comunal es válido si se verifica la factibilidad vial de la Red Vial Comunal propuesta en el Anteproyecto.**

Incluso, en una vía colectora de sólo 20 m de faja disponible, es posible incorporar una ciclovía y reducir la calzada de vehículos motorizados a tres pistas unidireccionales o a dos pistas una por sentido y estacionamiento longitudinal a un costado, como bosqueja la figura siguiente.

**Figura 1 Vía Colectora de 20 m**

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

**II.3.10.- Tratamiento del Transporte Público**

Respecto de la circulación del transporte público, dado que no es posible pronosticar las rutas que servirán a cada localidad en el escenario modelado, se ha optado por aplicar un factor de reducción de la capacidad de cada arco de la red, con lo cual se simula la reducción de la capacidad vial producto de la circulación de servicios de transporte público.

El factor de reducción se ha asumido en un 15%, lo que implica que, si la capacidad de la vía es de 2000 Veq/h, ésta se reduce en 300 Veq/h por efecto de la circulación de transporte público, lo cual implica un escenario bastante desfavorable para efectos del modelo, por cuanto el flujo actual del transporte público es menor a estas magnitudes.

En el caso de existir circulación de camiones, estos se asumen como parte de la reducción de capacidad aquí establecida.

**II.3.11.- EM\_AA7. Integración de Flujos Vehiculares e interacciones no motorizadas en la red**

No Aplica a Comunas Pequeñas

**II.3.12.- EM\_AA8. Cálculo de Emisiones por Arco vehicular de la red**

No Aplica a Comunas Pequeñas

**II.3.13.- EM\_AA9. Cálculo de Indicadores de Exposición Ambiental**

No Aplica a Comunas Pequeñas

### III.- CONCLUSIONES

De acuerdo con los resultados del modelo aplicado, es posible concluir que la Red Vial propuesta por el Anteproyecto de El Tabo **presenta grados de saturación razonables y por debajo del umbral de la congestión**, en el periodo punta para el escenario de desarrollo extremo definido, considerando la metodología simplificada que aquí se ha desarrollado.



Eduardo Valenzuela Freraut  
Ingeniero Civil, Mención Transporte, Universidad de Chile (1989)  
Diplomado en Seguridad Vial, Universidad de Chile (2002)  
Master Internacional Smart City Management, ZIGURAT, Universidad de Barcelona (2022)



# **INFORME SUB ETAPA 3b**

## **ANTEPROYECTO**

**ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE EL TABO**

**ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTO**

**VERSIÓN 03  
NOVIEMBRE 2025**





## TABLA DE CONTENIDOS

I.-	DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO.....	2
I.1	INTRODUCCIÓN .....	2
I.2	EQUIPAMIENTOS GENERALES Y USOS DE SUELO EN LA COMUNA DE EL TABO 2	
I.3	POBLACIÓN COMUNAL PARA EL ESTUDIO DE EQUIPAMIENTOS .....	5
I.4	EQUIPAMIENTO EN EDUCACIÓN .....	6
I.5	EQUIPAMIENTO SALUD.....	8
I.6	EQUIPAMIENTO SEGURIDAD .....	10
I.7	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	12
I.8	ÁREAS VERDES .....	13
I.9	SÍNTESIS COMUNAL DE EQUIPAMIENTOS .....	17

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1Usos de suelo y centralidades.....	3
Figura 2 Usos de suelo Servicios de Impuestos Internos, de la comuna de El Tabo 2024 .....	4
Figura 3 Establecimientos educacionales comuna de El Tabo .....	6
Figura 4 Establecimientos de salud .....	9
Figura 5 Distribución espacial de establecimiento seguridad.....	10
Figura 6 Localización de Equipamiento deportivo en la comuna .....	12
Figura 7 Localización de áreas verdes en El Tabo urbano .....	14
Figura 8 Cobertura de áreas verdes en El Tabo urbano .....	16

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Población comunal El Tabo .....	5
Cuadro 2 Matriculas por establecimiento educacional por sector y tipo .....	6
Cuadro 3Resumen del análisis de la proyección de población y matrícula años 2025-2035 comuna de El Tabo.....	7
Cuadro 4 Análisis de suficiencia de equipamiento Educación .....	8
Cuadro 5 Equipamientos de Salud presentes en comuna de El Tabo .....	9
Cuadro 6 Estándares INCAL para equipamiento de salud.....	9
Cuadro 7 Análisis de suficiencia de equipamiento de salud .....	9
Cuadro 8 Equipamientos de seguridad.....	10
Cuadro 9Tamaño y dotación de instalaciones típicas de Carabineros .....	11
Cuadro 10 Tamaño y dotación de instalaciones de seguridad en El Tabo.....	11
Cuadro 11 Estándares ONU para dotación de carabineros .....	11
Cuadro 12Equipamientos deportivos existentes en la comuna.....	12
Cuadro 13Aplicación de Matriz INCAL a equipamiento deportivo .....	13
Cuadro 14 Análisis de suficiencia de equipamiento deportivo .....	13
Cuadro 15Superficie total de áreas verdes de la comuna de El Tabo.....	14
Cuadro 16 Indicadores de suficiencia de área verde para la comuna de El Tabo.....	15

## I.- DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO

### I.1 INTRODUCCIÓN

Este estudio especial, que integra el estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo, tiene como propósito sistematizar la información sobre los tipos, cantidad, dimensión y ubicación en el territorio comunal, de los servicios básicos (educación, seguridad, salud y deporte), de las áreas verdes y espacio no edificado con que cuenta la comuna de El Tabo, con la finalidad de poder determinar el déficit que actualmente presenta. La información base para este diagnóstico proviene de diversas fuentes, tales como la información del Censo 2024 y 2017 y las proyecciones realizadas por el INE; información levantada sobre la infraestructura de salud y educación, y atención de salud primaria y el PLADEC.

Mediante este estudio, se cumple con la entrega de información, según lo define el artículo 2.1.10 de la OGUC, “que permita definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo con los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal”. Esto permitirá determinar los requerimientos que demanda y demandará el crecimiento futuro de los centros urbanos involucrados.

Atendiendo al área que se norma y planifica, el estudio se centra en la oferta actual y para ciertos requerimientos futuros dentro de los radios urbanos de la comuna, para los servicios de educación, seguridad y deportes/recreación.

Para este tipo de estudios, generalmente se aplican estándares y parámetros de suficiencia de equipamiento que no necesariamente son válidos para el nivel local, ya que las referencias utilizadas se basan en estándares adecuados a nivel metropolitano, con una realidad que no es comparable con la de las comunas con una escala mucho más reducida y donde coexisten zonas urbanas y rurales; no obstante lo anterior se adaptaran las conclusiones obtenidas a través de la aplicación de la Matriz INCAL promovida por el MINVU, entendiendo la realidad local de El Tabo.

Frente a estas deficiencias de los estándares de equipamiento disponibles, y sobre la base de dicho estudio, se definirán los parámetros que serán aplicados en este análisis de suficiencia de equipamiento, considerando los ajustes de acuerdo a políticas institucionales actualmente vigentes: la aplicación de estos parámetros a los centros poblados permite evaluar si cuentan con equipamiento y áreas verdes suficientes, si es necesario prever suelo para eventuales ampliaciones en las respectivas áreas, y qué orden de envergadura de superficies debe ser considerada en el PRC.

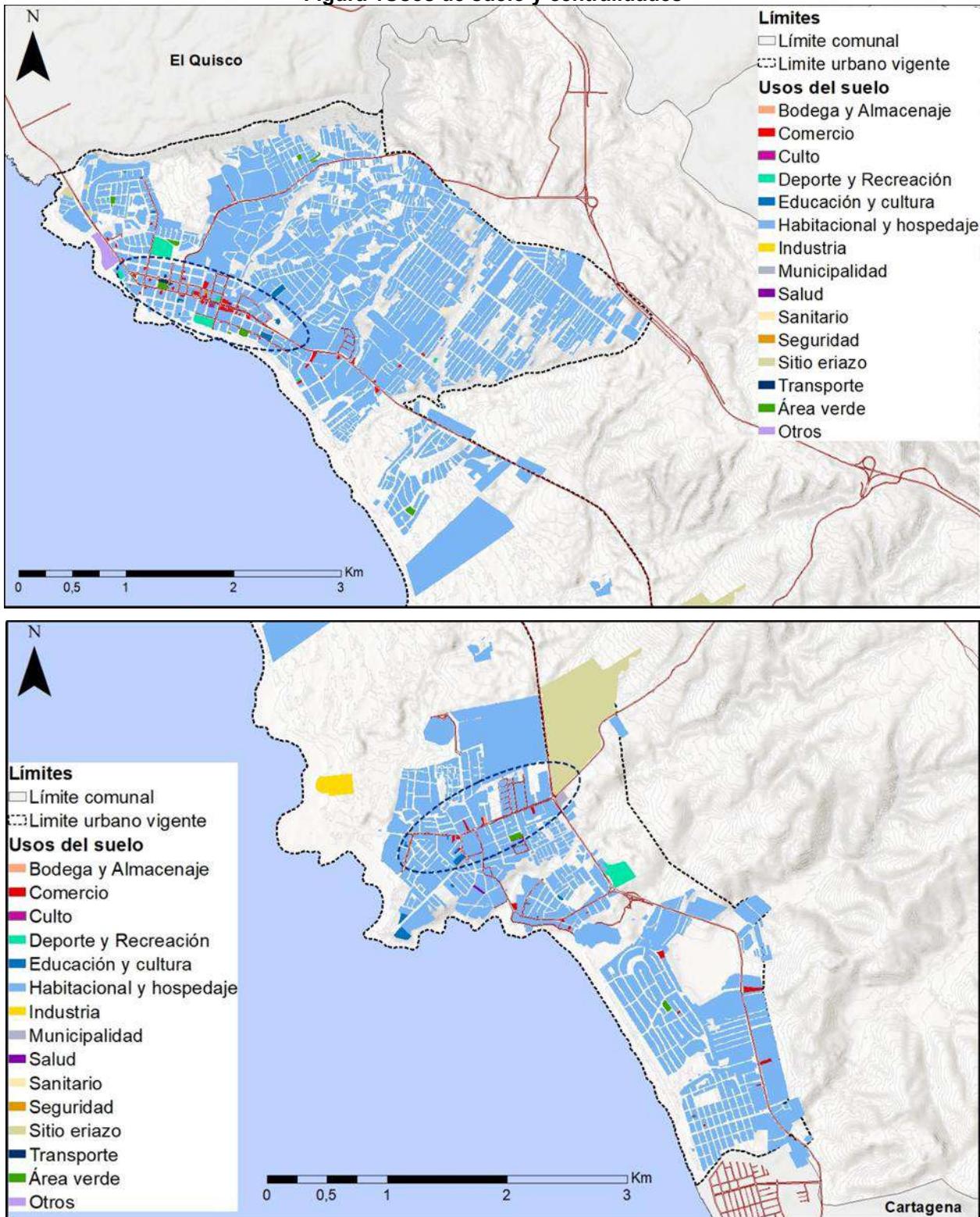
### I.2 EQUIPAMIENTOS GENERALES Y USOS DE SUELO EN LA COMUNA DE EL TABO

Los usos de suelo del área urbana son en su mayoría habitacionales y especialmente de segunda vivienda; los usos de equipamientos, servicios y comercio se concentran a lo largo de la Vía G-986, generalmente al oriente de este eje, ya que al poniente el uso de suelo es casi exclusivamente residencial, aprovechando la cercanía al borde costero.

El área que presenta una mayor concentración de equipamientos y servicios corresponde al tramo entre las vías G996, Arellano y Riquelme. En el sector se ubican la Plaza de El Tabo, Supermercado Unimarc, Restaurantes, servicios de transporte, entre otros. La concentración de usos diferentes al hospedaje y habitacional en el sector de Las Cruces (al sur de la comuna) no se encuentra de manera tan categórica como el caso anterior, mostrando una tendencia de centralidad a lo largo de la Avda. Las Salinas, específicamente en el tramo comprendido entre la vía G986 y Violeta Parra.

A partir de levantamientos cartográfico y trabajo en terreno, se identificaron los siguientes usos de suelo en la comuna de El Tabo:

**Figura 1 Usos de suelo y centralidades**



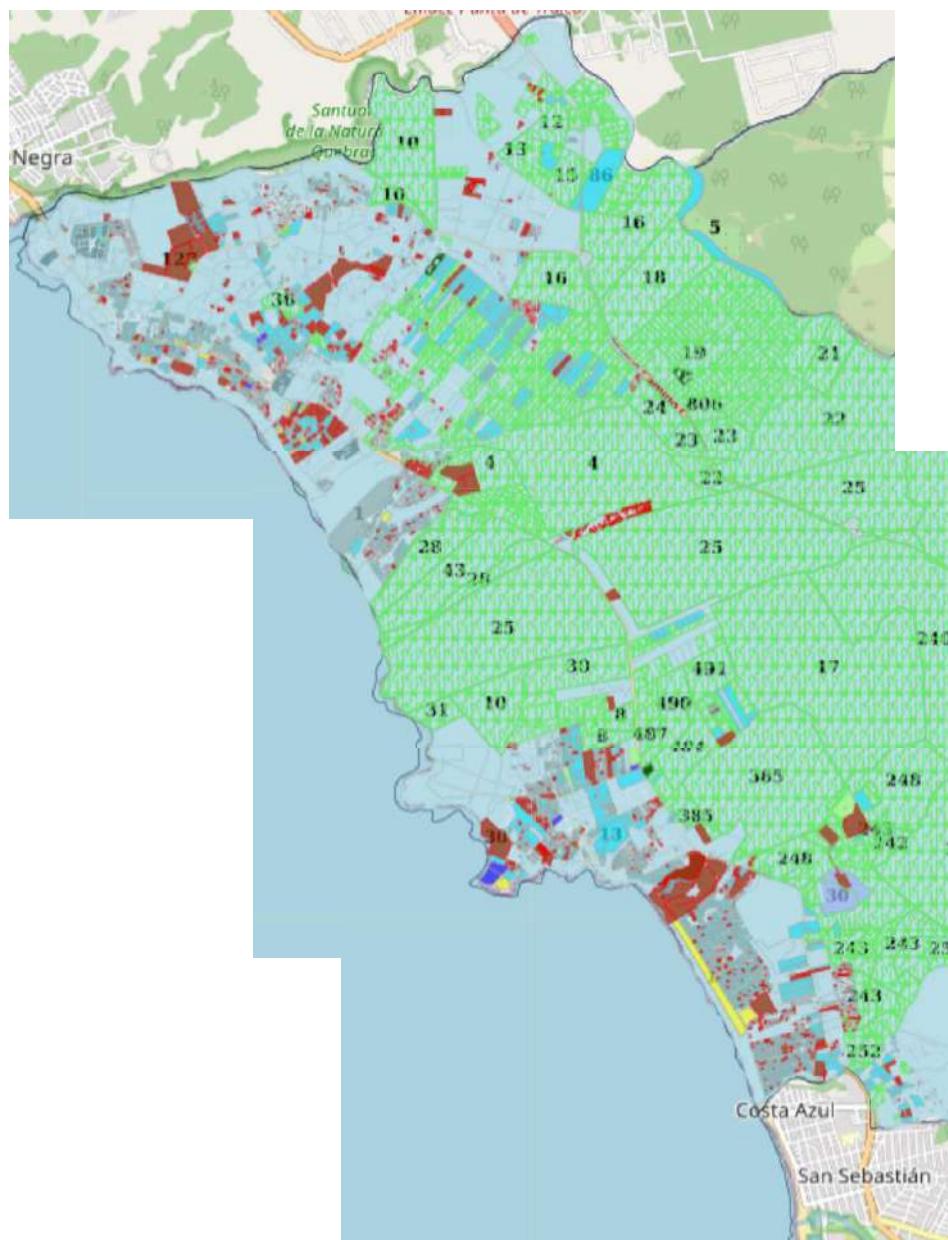
Fuente ambas figuras: Elaboración propia en base a SII, Google Earth y trabajo en terreno, 2023

Frente a los datos manejados por el Servicios de Impuestos Internos (SII), la distribución de sitios eriazos (visualizados de color café en la siguiente figura), se distribuyen equitativamente en el

suelo urbano de la comuna. El sector que se define con mayor consolidación responde a la centralidad descrita anteriormente, al norte del área urbana. Los sectores en torno a las calles Baquedano, San Marcos (nombres locales de la vía G986) y Esmeralda, se evidencia como el único sector dentro del área urbana que no cuenta con sitios eriazos formalmente.

Los predios agrícolas (de color verde en la siguiente figura) han comenzado a ceder superficie formalmente frente a los usos habitacionales (de color celesta en la siguiente figura). Se estima que este avance de usos diferentes al agrícola es mayor que lo evidenciado en la siguiente figura, según lo observado en terreno y asociado a la informalidad de las subdivisiones prediales en el territorio rural.

**Figura 2 Usos de suelo Servicios de Impuestos Internos, de la comuna de El Tabo 2024**



Fuente: SII, 2024

### I.3 POBLACIÓN COMUNAL PARA EL ESTUDIO DE EQUIPAMIENTOS

Para el análisis de suficiencia de equipamiento para la comuna de El Tabo se necesita contar con el universo de población que requiere algún tipo de abastecimiento específico para cada tipología de equipamiento individualizado en los siguientes capítulos. Para este fin se determinó analizar la información estadística oficial proveniente del Censo 2024, considerando las particularidades de la realidad territorial de la comuna.

En este contexto los resultados del Censo 2024 evidencian una población total de 16.260 lo que resulta alejado de las 20.159 registradas en el Registro Social Hogares al año 2023. Este contraste podría considerarse en función de gente registrada de otras comunas, o bien una subestimación del Censo en relación con la gran representatividad de la población flotante que caracteriza la comuna. Sumado a lo anterior, la totalidad de viviendas censada recaen en 25.134 unidades, en donde solamente un 30% se encuentra en condición ocupada.

En este escenario resulta pertinente evidenciar una posible subestimación de la población debidamente censada, considerando que los cambios demográficos y sociales a raíz de los eventos de los últimos años, recaen en una tendencia de ocupación con una mayor permanencia de personas en las segundas viviendas existentes en El Tabo. En función de realizar el estudio de equipamiento con un escenario desfavorable, que permita enfocar la planificación del territorio hacia mejoras sustanciales para sus habitantes, se considera óptimo la utilización del total de viviendas para la proyección a diez años. Esta proyección se realiza en base al porcentaje de crecimiento calculado por el INE, lo cual entrega un universo de **28.401** viviendas, dato que se utilizará como cálculo para la estimación de población.<sup>1</sup>

**Cuadro 1 Población comunal El Tabo**

	2023	2035
Población total El Tabo (Proyección INE 2022)	14.804	16.727
Población total El Tabo RSH (Proyección INE 2035)	20.159	22.780
Censo 2024	16.260	18.374
Viviendas censadas 2024	<b>25.134</b>	<b>28.401</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2022, Censo 2024 y RSH.

---

<sup>1</sup> Si bien se tiene presente que el estudio de equipamiento utiliza como base la población total, en este caso resulta pertinente considerar el universo total de vivienda, considerando la cantidad de población flotante y la susceptibilidad de ocupación que evidencia las tendencias actuales y proyectadas a los diez años de vigencia del instrumento.

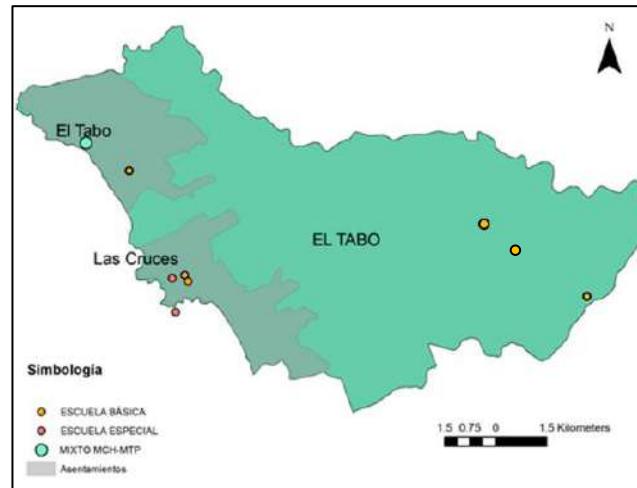
## I.4 EQUIPAMIENTO EN EDUCACIÓN

### I.4.1.- Catastro de equipamientos educacionales en la comuna de El Tabo

En la comuna de El Tabo existen 6 recintos educacionales, los cuales imparten educación a un total de 1.775 alumnos. El sector de El Tabo cuenta con un establecimiento con sistema educacional completo mixto, contando con 80 estudiantes técnico profesional y 215 científico humanista. La localidad de Las Cruces presenta una mayor cantidad de opciones frente a la oferta de establecimientos educacionales. Cuenta con una escuela básica y 2 escuelas especiales. Si bien, cuenta con un número mayor de unidades educacionales, Las Cruces no cuenta con establecimiento con sistema escolar completo, por lo que los alumnos deben trasladarse para completar el sistema escolar.

La escuela básica ubicada en Quillaicillo mantiene una matrícula referencial de 114 alumnos, los cuales se componen principalmente de habitantes del área urbana de El Tabo. Su reciente apertura no permite contar con datos oficiales al momento de la presentación de esta etapa del estudio. Las mayores concentraciones de matrículas por establecimientos recaen en El Colegio El Tabo con 761 estudiantes, siendo el único en impartir enseñanza secundaria en la comuna. El total de alumnos en la comuna se divide en las siguientes categorías: 138 parvulario, 832 de enseñanza básica, 546 de enseñanza media científico humanista y 80 de enseñanza media técnico profesional. Dentro de las opciones presentes en el territorio comunal, se cuenta con una escuela especial de lenguaje y un centro de educación de integración para adultos, contando con 39 y 451 alumnos respectivamente.

**Figura 3 Establecimientos educacionales comuna de El Tabo**



Fuente: Elaboración propia en base a IDE Chile, 2022

**Cuadro 2 Matriculas por establecimiento educacional por sector y tipo**

SECTOR	NOMBRE	TIPO	TOTAL MAT.
LAS CRUCES	ESC.DISCAPACIDAD INTELECTUAL NADIEL	ESCUELA ESPECIAL	64
LAS CRUCES	ESCUELA BASICA LAS CRUCES	ESCUELA BÁSICA	460
LAS CRUCES	ESCUELA DEL LENGUAJE NACAREL	ESCUELA ESPECIAL	39
LAS CRUCES	CENTRO EDUC.DE INTEGRAC.DE ADULTOS NEWEN	ESCUELA ADULTOS	451
EL TABO	COLEGIO EL TABO	MIXTO MCH-MTP	761
QUILLAICILLO	ESCUELA BÁSICA QUILLAICILLO <sup>2</sup>	ESCUELA BÁSICA	114
<b>TOTAL MATRÍCULA</b>			<b>1.775</b>

Fuente: MINEDUC-CEM (<https://datosabiertos.mineduc.cl>)

<sup>2</sup> La matrícula asociada a este establecimiento se incorpora dentro del análisis de manera referencial y no constituye un valor sumado a la totalidad de matrículas, al ser información entregada por la comunidad pero no incorporada dentro de los datos oficiales entregados por el MINEDUC, debido a lo reciente reapertura. Asimismo, no se incorpora dentro del análisis la Escuela Libre Tejiendo Sueños debido a que dicho establecimiento no se encuentra dentro de los listados oficiales del MINEDUC. Se podrán corregir los datos con información oficial durante el semestre escolar del año 2024.

#### I.4.2.- Proyección de requerimiento de matrícula

El análisis de suficiencia de equipamiento educacional para la comuna de El Tabo se realiza tomando en cuenta la población total que demanda servicios educacionales en el territorio comunal, lo que en términos de segmentación etaria corresponde a los tramos de 4 a 17 años. Para este análisis se utilizó de base los datos aportados por la Ilustre Municipalidad de El Tabo, correspondiente al Informe Análisis Requerimientos Construcción de Colegios El Tabo, elaborado en el año 2017.

**Cuadro 3Resumen del análisis de la proyección de población y matrícula años 2025-2035 comuna de El Tabo**

POBLACION					MATRICULA				
EDADES	2021	2025	2035	DIFERENCIA	EDADES	AÑO 2021	2025	2035	DIFERENCIA
4 a 5 AÑOS	380	453	709	329	4 a 5 AÑOS	144	164	246	102
6 a 13 AÑOS	1.538	1.945	3.528	1.990	6 a 13 AÑOS	766	925	1482	716
14 a 17 AÑOS	660	734	958	298	14 a 17 AÑOS	294	509	2007	1.713
Total	<b>2.578</b>	<b>3.132</b>	<b>5.195</b>	<b>2.617</b>	Total	<b>1.204</b>	<b>1.598</b>	<b>3.735</b>	<b>2.531</b>

Fuente: Ilustre Municipalidad de El Tabo, Informe Análisis Requerimientos Construcción de Colegios El Tabo, 2017

Al comparar los datos del estudio con los resultados del Censo 2024, se evidencia una diferencia en la cantidad de población proyectada, en donde el total de población dentro de los rangos etarios abordadas recae en 2.531. Al igual que en el caso de la estimación de la población general expuesto con anterioridad, para el cálculo estimado se utilizará el escenario más desfavorable, advirtiendo una posible subestimación en los resultados censales. Según los datos expuestos el análisis de suficiencia para equipamientos educacionales se realizará en base a los siguientes datos en cuanto a requerimientos de matrículas:

- Total Matrícula año 2021: **1.204**
- Total Matrícula proyección año 2035: **3.735**

#### I.4.3.- Análisis de suficiencia de equipamiento educacional

Para analizar la suficiencia de equipamientos de educación en la comuna de El Tabo se contrasta la información de matrícula entregadas por la Ilustre Municipalidad de El Tabo. El análisis realizado recae en la necesidad de cuantificar la relación territorial en torno a los equipamientos educacionales, entendiendo que en el marco del estudio el enfoque está puesto en las superficies requeridas y no en la población efectivamente atendida actualmente en torno a las matrículas identificada en medios oficiales, como tampoco a los equipamientos y servicios específicos que entregan los establecimientos educacionales.

Un análisis que contribuye a visualizar el objetivo planteado en torno al grado de suficiencia de establecimientos educacionales bajo una mirada territorial corresponde a la evaluación de superficie destinada a establecimientos educacionales a partir de la necesidad de matrículas requeridas y el catastro de establecimientos educacionales. Este estándar responde a si la cantidad de superficie es suficiente para las matrículas existentes o bien se esperan tener para el año 2035. De esta manera, se puede determinar la población servida por dichos

establecimientos y determinar la superficie edificada requerida para el año 2035. La superficie edificada existente calculada en base a la información cartográfica corresponde a 6.301 m<sup>2</sup>.

Para determinar el número de aulas necesarias, se debe tener en cuenta las normas que MINEDUC está propugnando aplicar en las aulas de clase, lo que significa que, de la actual norma de 1,1 m<sup>2</sup>/alumno actual, se llegará a 1,5 m<sup>2</sup>/alumno. Según este indicador, es posible identificar la demanda de suelo construido en equipamientos de educación con que debe contar la comuna para albergar la cantidad de matrículas requeridas.

**Cuadro 4 Análisis de suficiencia de equipamiento Educación**

Año	Nº de matriculas	Estándar MINEDUC de superficie construida por alumno	Superficie de aulas requerida	Superficie de edificación requerida (*)	Superficie construida existente (**)	Diferencial de superficie construida
2017	1.204	1,5 m <sup>2</sup> /alumno	1.986 m <sup>2</sup>	3.310 m <sup>2</sup>	6.301 m <sup>2</sup>	+2.991 m <sup>2</sup>
2035	3.735		1.808 m <sup>2</sup>	9.338 m <sup>2</sup>		-3.037m <sup>2</sup>

(\*)= Se asume un estándar en que la superficie de aulas corresponde al 60% de la edificación total del establecimiento educacional.

(\*\*)= Corresponde a una medición espacial de la superficie edificada en los predios con uso equipamiento educacional según el catastro realizado.

(\*\*\*) Ejercicio realizado con los datos proporcionados por el Registro Social de Hogares y su proyección en concordancia con las proyecciones INE.

Fuente: Elaboración propia

A partir del análisis realizado, se verifica que para el año 2017 la superficie requerida edificada de establecimientos educacionales es de 3.301 m<sup>2</sup>. Considerando la variación en cuánto a matrículas requeridas según la información otorgada, **la superficie edificada requerida para el año 2035 deberá ser de 9.338 m<sup>2</sup>**. La superficie existente, bajo el análisis y los parámetros utilizados se considera suficiente, pero tendría un **déficit de 3.037 m<sup>2</sup> para el año 2035**.

El municipio adquirió un terreno aún no se construye m<sup>2</sup> de aulas y podrá ser considerado como una proyección de cobertura del actual déficit, pero no modifica la suficiencia actual.

## I.5 EQUIPAMIENTO SALUD

### I.5.1.- Dotación de equipamientos de salud

El equipamiento de salud pública existente en la comuna de El Tabo recae en 2 establecimientos de salud, divididos en 5 tipologías de atención primaria, 4 ubicadas en el área urbana del El Tabo y la quinta en la localidad de Las Cruces.

**Figura 4 Establecimientos de salud**

La comuna cuenta en el sector norte con un CESFAM, un SAPU, un SUR y un Centro Exclusivo de Atención Respiratoria (CEAR), en donde los tres primeros cuentan con servicios de urgencias. Al sur se cuenta con una Posta de salud rural (PSR), también asociado al borde costero.

Los establecimientos de salud presentes son de carácter municipal, atienden casos de baja complejidad en una modalidad de atención abierta y ambulatoria. En la comuna existe un establecimiento privado de atención en salud, aunque para efectos de este análisis no se cuenta con información sobre tipología.



Fuente: Elaboración propia en base a IDE Chile, 2021

**Cuadro 5 Equipamientos de Salud presentes en comuna de El Tabo**

Tipo de establecimiento	Nombre	Localidad
Centro de Salud Familiar	- CESFAM El Tabo	El Tabo
Posta de Salud Rural	- PSR Las Cruces	Las Cruces

(\*)= El SAPU, SUR y CEAR de El Tabo es parte del CESFAM y no se considera como un establecimiento diferenciado

Elaboración propia en base a IDE

### I.5.2.- Análisis de suficiencia de equipamientos de Salud

La verificación de suficiencia de los equipamientos de salud presentes en el territorio comunal de El Tabo se realiza a partir de los estándares contenidos en la Matriz INCAL promovida por el MINVU que, en el caso de los equipamientos de salud, entrega un valor mínimo de superficie predial por habitante según el tipo de recinto. Para el caso de los Consultorios Generales Rurales, la Matriz INCAL considera esta categoría como Postas de Salud.

**Cuadro 6 Estándares INCAL para equipamiento de salud**

Establecimientos de Salud	Nombre	Superficie predial (m <sup>2</sup> )	Estándar de terreno INCAL (m <sup>2</sup> /hab)	Población servida
Postas de Salud Rural	PSR Las Cruces	390	0,15	2.600
CESFAM	CESFAM El Tabo	1.900	0,06	31.667
Total		2.290		34.267

Fuente: Elaboración propia a partir de Matriz INCAL

**Cuadro 7 Análisis de suficiencia de equipamiento de salud**

Población servida por cabida de recintos existentes	Población comunal 2023 (hab)	Diferencial 2023 (hab)	Población comunal 2035 (hab)	Diferencial 2035 (hab)
34.267	25.134	9.133	28.401	5.866

Fuente: Elaboración propia a partir de Matriz INCAL

La superficie de los establecimientos de salud sirve a la totalidad de la población. A partir de la dotación de terreno destinado a equipamientos de salud, se desprende que ésta tiene un

potencial de servir a un total de 34.267 en el área urbana de la comuna, lo que significa un superávit tanto para la población actual como proyectada. Junto con ello, existe un déficit en cuanto a salud responde no a la superficie construida de establecimientos de salud, sino al alcance de especialización de los centros actuales al tratarse únicamente de establecimientos de Atención Primaria.

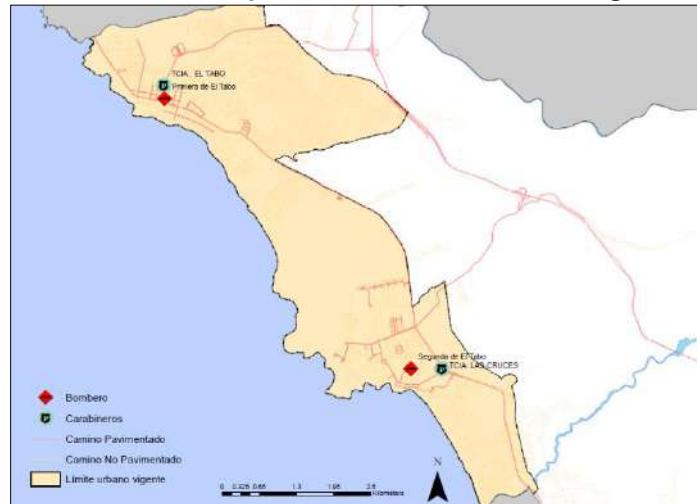
Cabe resaltar que al igual que para los equipamientos educacionales el análisis de suficiencia de equipamientos de salud recae en determinar si la superficie existente es suficiente para servir a la población actual y proyectada, no abordando la dotación de personal especializado y/o la calidad de las atenciones médicas, condiciones que no se encuentran dentro de las pertinentes y/o alcances del PRC.

## I.6 EQUIPAMIENTO SEGURIDAD

### I.6.1.- Dotación de equipamientos de seguridad

**Figura 5 Distribución espacial de establecimiento seguridad**

La comuna cuenta con dos compañías de bomberos, una localizada en el sector de norte (Primera compañía de El Tabo) ubicada en San Martín 951 y otra en el sector sur (Segunda Compañía de El Tabo) ubicada en Eduardo Romero 60 en la localidad de Las Cruces (IDE, 2017). En cuanto a las unidades policiales presentes en el territorio, la comuna cuenta con dos tenencias, una ubicada en el sector norte (Tenencia El Tabo) y una segunda ubicada en el sector sur (Tenencia las Cruces). La figura presenta la distribución espacial de los establecimientos de seguridad en la comuna.



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

**Cuadro 8 Equipamientos de seguridad**

Tipo equipamiento	Recinto	Localidad
Bomberos	Primera Compañía de El Tabo	El Tabo
Bomberos	Segunda Compañía de El Tabo	Las Cruces
Carabineros	Tenencia El Tabo	El Tabo
Carabineros	Tenencia Las Cruces	Las Cruces

Fuente: Elaboración propia en base a IDE Chile

### I.6.2.- Análisis de suficiencia de equipamiento de seguridad

Por razones de seguridad, no es posible determinar la cantidad exacta de carabineros en un establecimiento, por tanto, se usan las estimaciones obtenidas de la matriz INCAL. De esta manera, de acuerdo con el estándar del equipamiento de seguridad existente en El Tabo, es posible determinar la dotación del personal y, consecuentemente, su tasa de atención. Para el caso de la compañía de Bomberos, se considerará dentro de la categoría de tenencia, debido al tamaño de estas y su alcance dentro de la población.

A continuación, se presentan las dotaciones y superficies por tipo de establecimiento.

**Cuadro 9 Tamaño y dotación de instalaciones típicas de Carabineros**

Categoría	Terreno m <sup>2</sup>	Edificación m <sup>2</sup>	Población atendida
Tenencia	1.300	263	28.000
Subcomisaría	2.500	500	50.000
Comisaría B.	4.000	800	
Comisaría A (Prefectura)	5.000	1.000	+ 50.000

Fuente: Elaboración propia en base a Matriz INCAL (1996)

La comuna de El Tabo cuenta actualmente con dos tenencias de carabineros, pudiendo atender, en el mejor de los casos, 56.000 personas. Este análisis se basa en un indicador que no necesaria advierte posibles falencias en cuanto a la infraestructura y/o disponibilidad efectiva de Carabineros. Para el caso de la comuna de El Tabo, si bien se cumple con el estándar, la calidad de la infraestructura no es adecuada, en donde actualmente se está estudiando la necesidad de ampliar y mejorar la tenencia en la localidad de Las Cruces.

En el caso de bomberos, se calculan la misma cantidad, lo cual da un total aproximado de 56.000 personas atendidas.

**Cuadro 10 Tamaño y dotación de instalaciones de seguridad en El Tabo**

Tipo	Cantidad	Población atendida
Tenencia	2	56.000
Compañía de bomberos	2	56.000

Elaboración propia en base a Matriz INCAL

Se debe tener en consideración que el análisis de suficiencia de equipamientos de seguridad si bien buscar determinar el requerimiento de superficie proyectado para los próximos años, también permite una aproximación a las coberturas dispuestas en el territorio. En este caso específico fue relevado desde los procesos participativos que si bien existe una dotación de bomberos, distribuida en dos compañías, éstas no tendrían accesibilidad a diversos sectores de la comuna por la deficiente infraestructura vial existente o bien por los tipos de asentamientos que se han ido desarrollando los últimos años (en su mayoría irregulares). Si bien esta característica no se encuentra sistematizada dentro de este apartado al no recaer en una insuficiencia de equipamiento propiamente tal, si se considera un tema importante de relevar para ser considerado en las propuestas de vialidad estructurante a desarrollar dentro del presente instrumento.

De manera referencial, la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (2010) determina una tasa de 3 carabineros por cada 1.000 habitantes. De acuerdo con esta información, se puede establecer el número de carabineros necesarios según la población al año 2035 como se ilustra en la siguiente tabla. Esta exploración en cuanto a la dotación de carabineros se muestra como un ejercicio para tener una idea del personal necesario que se consideraría suficiente, pero al igual que en los casos anteriores, la dotación no es un alcance que pueda ser intervenido desde el PRC, como se identifica un indicador que posibilite visualizar esta cantidad según superficie requerida.

**Cuadro 11 Estándares ONU para dotación de carabineros**

Población comunal	Tasa de atención	Nº de Carabineros necesarios
25.134 (2023)		75
28.401(2035)	3	85

Fuente: Elaboración propia

## I.7 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

### I.7.1.- Dotación de equipamientos deportivos

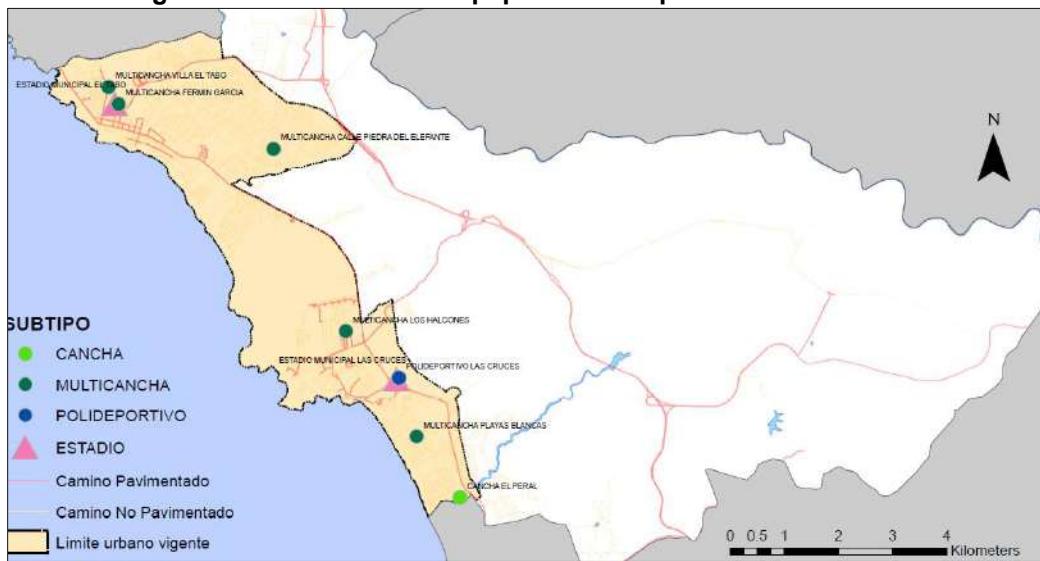
En lo que respecta al equipamiento deportivo, este corresponde a canchas, multicanchas, polideportivo y dos estadios municipales<sup>3</sup>. Este diagnóstico se enfoca exclusivamente en los recintos deportivos de uso público. La localización de canchas y multicanchas posee una distribución con predominancia hacia los sectores consolidados de las localidades de El Tabo y Las Cruces. Ambas localidades cuentan con un Estadio Municipal y multicanchas (3 y 1 respectivamente), mientras que la localidad de El Peral cuenta con una cancha de aproximadamente 8.278m<sup>2</sup> y Playas Blancas cuenta con una multicancha de 660m<sup>2</sup>. Las Cruces cuenta además con un Polideportivo, cuya superficie se incorporó dentro del Estadio Municipal al estar ubicados en el mismo predio.

**Cuadro 12Equipamientos deportivos existentes en la comuna**

Equipamiento	Número	Superficie
El Peral		
Cancha	1	8.278 m <sup>2</sup>
El Tabo		
Estadio Municipal (Cancha)	1	8.272 m <sup>2</sup>
Multicancha	3	1.929 m <sup>2</sup>
Playas Blancas		
Multicancha	1	660 m <sup>2</sup>
Las Cruces		
Polideportivo (Multicancha)	1	1.285
Estadio Municipal (Cancha)	1	8.272 m <sup>2</sup>
Multicancha	1	584
Total	9	70.719 m <sup>2</sup>

Fuente: Elaboración propia en base a catastro SIG

**Figura 6 Localización de Equipamiento deportivo en la comuna**



Fuente: Elaboración propia en base a IDE Chile, 2016, Cedeus, 2015 & Google Earth, 2022

<sup>3</sup> Si bien el catastro SIG comunal reconoce a todas las canchas existentes como “canchas públicas”, estas se categorizan según su superficie siendo consideradas como multicanchas aquellas con superficies de entre 500 a 2.000 m<sup>2</sup> seguido de las consideradas como “canchas”, las cuales fluctúan entre los 6.000 a 14.500 m<sup>2</sup> según lo catastrado.

### I.7.2.- Análisis de suficiencia de equipamientos deportivos

La verificación de suficiencia de los equipamientos deportivos presentes en las localidades de El Tabo se realiza a partir de los estándares contenidos en la Matriz INCAL, tanto para canchas como para multicanchas.

**Cuadro 13Aplicación de Matriz INCAL a equipamiento deportivo**

Equipamiento	M2 terreno / usuario	M2 existentes totales comuna	Cobertura de población
Cancha	3,6	24.828	6896
Multicancha	0,4	4.458	11.145
Total		29.286	13.444

Fuente: Elaboración propia a partir de Matriz INCAL, AC Consultores

La matriz precedente permite estimar la población virtualmente servida por los recintos deportivos existentes, los cuales son posibles de comparar con la población comunal existente, así como la proyectada al año 2035.

**Cuadro 14 Análisis de suficiencia de equipamiento deportivo**

Población servida por recintos existentes	Población comunal 2024 (hab)	Diferencial 2022 (hab)	Población comunal 2035	Diferencial 2039 (hab)
13.444	25.134	-11.690	28.401	-14.957

Fuente: Elaboración propia

Como se verifica en el análisis de suficiencia precedente, existe una dotación deficitaria de equipamientos deportivos en la actualidad, la cual, además, sería insuficiente para servir a la población proyectada al 2035.

## I.8 ÁREAS VERDES

### I.8.1.- Dotación de áreas verdes

A continuación, se presenta información obtenida principalmente de los instrumentos de planificación vigente y del catastro realizado por la consultora. La comuna de El Tabo posee un total de 287.498 m<sup>2</sup> de áreas verdes (públicas y privadas), aunque no todas las áreas verdes se encuentran en un buen estado o presentan condiciones pertinentes y adecuadas para ser consideradas como espacios idóneos para el esparcimiento o la recreación.

Para la caracterización de áreas verdes se utilizó una categorización que las divide según superficie en:

**Área verde retazo:** las cuales consideran superficies de entre 0 a 500m<sup>2</sup>, conformando en algunos casos un conjunto de fragmentos o bien unidades aisladas. Las Áreas Verdes Retazo tienen la oportunidad de aprovechar los pequeños espacios que quedan en áreas más densas de la ciudad, descomprimiendo u ofreciendo a sus vecinos un lugar de recreación puntual y acotado. Sin embargo, tienen la desventaja que no logran conformar una unidad en sí misma, limitando la cantidad de personas que pueden disfrutarla en simultáneo y también los usos que se le pueden otorgar a ésta.

**Área verde menor:** entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>, suelen estar distribuidas en los barrios y constituir un espacio preferente en el esparcimiento comunitario. En ellas es posible considerar equipamientos de diferente índole, los cuales logran consolidar un espacio de esparcimiento para diferentes usos y diferentes usuarios.

**Área verde intermedia:** con superficies de 1.000 a 5.000 m<sup>2</sup>, tienen un grado de relación con los sistemas naturales, pero también se encuentran estrechamente relacionadas con grandes avenidas y ejes viales en algunos casos. Esto constituye una gran oportunidad de complementar

el sistema de áreas verdes con la red de movilidad o incorporar dentro de un sistema de áreas verdes significativos para el funcionamiento ecológicos de los sistemas naturales de la comuna.

**Área verde mayor:** con superficies que superan los 5.000 m<sup>2</sup>. pueden contener ecosistemas en su interior, las cuales a su vez, otorgan servicios ecosistémicos a las personas, regulan la temperatura ambiental, son grandes esponjas que controlan las aguas lluvia y las infiltran, son hábitat de vida silvestre como aves, mamíferos, insectos, entre otros. En cuanto a lo social, las áreas verdes mayores permiten inmergir a las personas sintiéndose parte de un entorno natural, lo cual beneficia su salud física y también psicológica.

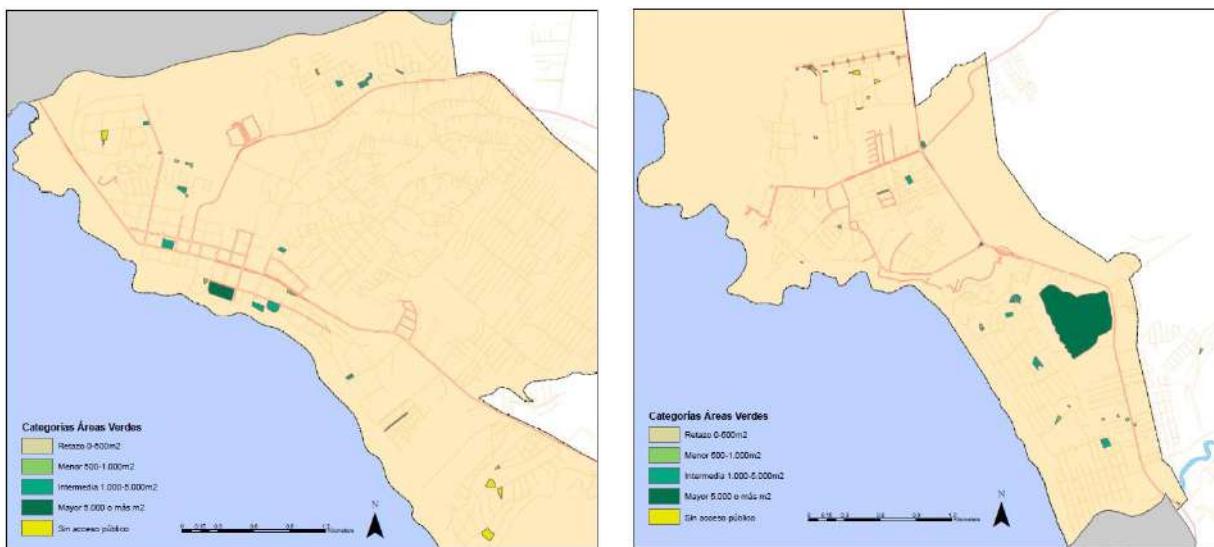
**Área verde sin acceso público:** superficies identificadas como áreas verdes que se encuentran insertas dentro de la trama urbana, las cuales tienen acceso para un público reducido. En el caso de El Tabo recaen en áreas verdes distribuidas en sectores que cuentan con control de acceso, impidiendo su utilización por residentes o personas ajena a la comunidad dentro de la cual están insertas. Esta tipología en particular se presenta para ser ratificada por la Ilustre Municipalidad para determinar su jurisprudencia y poder corroborar si efectivamente corresponde a Bienes de Uso Público o responden a superficie dentro de una copropiedad de carácter privado.

Cuadro 15 Superficie total de áreas verdes de la comuna de El Tabo

Categoría Área Verde	El Tabo		Las Cruces		Total	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Retazo 0-500m <sup>2</sup>	3.347	6,60	3.541	1,50	6.888	2,40
Menor 500-1.000m <sup>2</sup>	3.472	6,84	3.825	1,62	7.297	2,54
Intermedia 1.000-5.000m <sup>2</sup>	24.078	47,47	17.335	7,32	41.413	14,40
Mayor 5.000 o más m <sup>2</sup>	15.235	30,03	212.104	89,58	227.339	79,07
Sin acceso público	11.412	22,50	7.335	3,10	18.747	6,52
<b>Total</b>	<b>50.724</b>	<b>100</b>	<b>236.774</b>	<b>100</b>	<b>287.498</b>	<b>100</b>

Fuente: IPT vigente y catastro realizado por la consultora, 2024

Figura 7 Localización de áreas verdes en El Tabo urbano  
Sector El Tabo      Sector Las Cruces



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

Dentro de la categorización propuesta cabe resaltar que aproximadamente un 79,07% del área verde corresponde a superficies mayores a 5.000m<sup>2</sup>. Para el caso del El Tabo corresponde a dos

Parques Urbanos bajo la denominación realizada por el MINVU. Específicamente corresponden al Complejo Cincos ubicado en la localidad de El Tabo y el Parque El Peral ubicado en Las Cruces. Bajo la caracterización definida para la tipología, solamente el parque El Peral cumpliría con los beneficios ecológicos y ambientales mencionados, mientras que el Complejo Cincos, si bien se define en torno a una superficie de 16.200m<sup>2</sup> aproximadamente, no se encuentra habilitado como equipamiento en su totalidad.

Una condición particular dentro de la comuna es lo que ocurre con las quebradas, en donde éstas abarcan una superficie comunal de 1.547ha. Actualmente se encuentra bajo la denominación Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, las cuales fueron abordadas en mayor medida en el diagnóstico ambiental del presente instrumento, pero no serán incluidas dentro del análisis de suficiencia de áreas verdes para la comuna.

La segunda mayoría en torno a la categorización expuesta recae en las áreas verdes intermedias, las cuales alcanzan aproximadamente el 15%. Estas se disponen de manera atomizada en la comuna no logrando conformar un sistema integrado y presentando diferentes niveles de consolidación y/o diversos estados de mantención. Las categorías restantes agrupan aproximadamente el 9%.

La localidad de El Tabo presenta la mayor cantidad de superficie destinada a áreas verdes de carácter intermedia alcanzando los 24.078m<sup>2</sup> y representando aproximadamente un 45%. Las áreas verdes menores se distribuyen principalmente en el área correspondiente al centro fundacional de la comuna con una distribución individualizada en algunos barrios específicos al norte y sur del sector analizado. Las áreas verdes retazo, recaen en un 6,6% aproximadamente y se encuentran distribuidas de manera atomizada no logrando consolidar un sistema, con excepción de las áreas ubicadas en el desarrollo habitacional ubicado al sur del Condominio Miramar, las cuales logran generar un sistema de áreas verdes en torno al eje vial.

La localidad de Las Cruces por otro lado también mantiene una gran superficie destinada a áreas verdes intermedias alcanzando 17.335m<sup>2</sup>, cantidad de superficie que recae en aproximadamente un 7% debido a la gran superficie destinada al Parque Urbano El Peral. Las superficies definidas como retazo o área verde menor agrupan aproximadamente el 2% y se distribuyen de manera atomizada en el territorio. Las Cruces al igual que El Tabo mantiene la particularidad de presentar áreas verdes que no tienen acceso público por estar insertas en sectores con control de acceso, las cuales representan el 6,52% y el 22,5% respectivamente.

### I.8.2.- Análisis de suficiencia de áreas verdes

El valor de referencia para abordar la suficiencia de áreas verdes recae en 10m<sup>2</sup> por habitantes según lo que establece el Programa de Naciones Unidas Para el Desarrollo (PNUD) acogido por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano de 10 m<sup>2</sup> por persona. Según los indicadores obtenidos para la comuna de El Tabo, considerando el total de superficie identificada como área verde recae en 15,16 en el 2024 y 13,41 con la proyección de población para el año 2035.

**Cuadro 16 Indicadores de suficiencia de área verde para la comuna de El Tabo**

Indicador año 2020	M2	M2/hab 2024	M2/hab 2035
Superficie total de áreas verdes	287.498	11,44	10,12
Superficie total destinada a áreas verde exceptuando Parque Urbanos	60.160	2,4	2,11

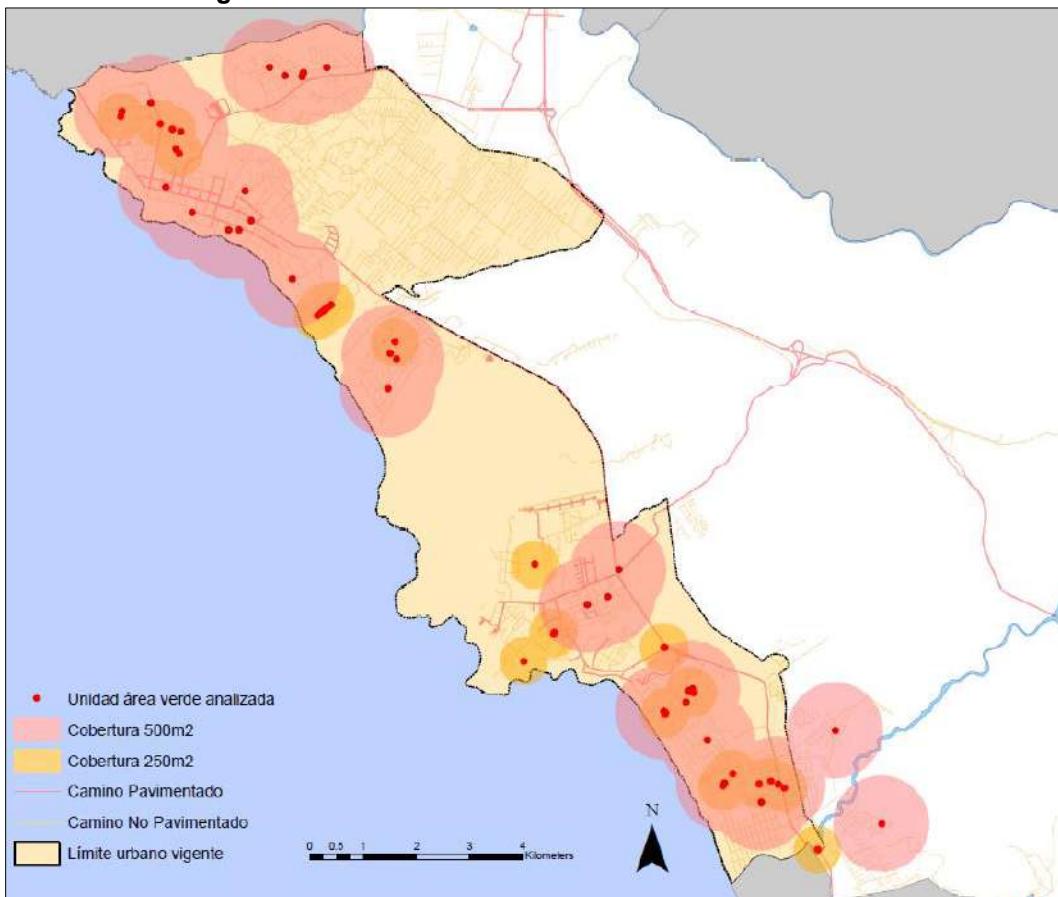
Fuente: IPTs Vigente y Catastro Consultora

Considerando la periodicidad de visita y el aporte como equipamiento de las áreas verdes para las dinámicas cotidianas de la comuna es pertinente realizar el análisis con un foco específico en la escala barrial. En este sentido la frecuencia y aporte de los Parque Urbanos a estas dinámicas

es menor y no constituye un destino recurrente para los residentes de la comuna. Bajo este análisis la superficie que podría ser considerada como áreas verdes de escala barrial disminuye a 60.160m<sup>2</sup>, logrando indicadores de un 2.4 m<sup>2</sup>/hab en el año 2024 y uno proyectado para el año 2035 de 2.11m<sup>2</sup>/ha por debajo de los 10m<sup>2</sup>/ha mencionados anteriormente.

En este contexto, la distribución territorial permite evidenciar que el déficit no sólo es ilustrativo en términos estadísticos, sino que también dentro del área urbana existen sectores con una mayor deficiencia evidenciada. El rango de 10m<sup>2</sup>/hab entrega una visión general a escala comunal en cuánto a estándares esperados de área verde, pero no considera variables de accesibilidad y cercanía de estas áreas verdes a sectores residenciales.

**Figura 8 Cobertura de áreas verdes en El Tabo urbano**



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

Dentro de los parámetros utilizados para poder determinar el área de cobertura de las áreas verdes en sectores urbanos recae en considerar una caminata de entre 10-15 minutos para su acceso. Esto recae en distancia de aproximadamente 250-500 metros, en donde se utiliza el rango menor para áreas verdes retazos y 500m<sup>2</sup> para áreas verdes menores e intermedias. No se incorporan en este análisis las áreas verdes sin acceso público al no percibirse como equipamientos de uso cotidiano y recurrente de libre acceso para la comunidad. Los resultados evidencian una cobertura deficitaria en sectores específicos de El Tabo alto principalmente y una baja cobertura en torno a sectores específicos dentro de la localidad de Las Cruces.

## I.9 SÍNTESIS COMUNAL DE EQUIPAMIENTOS

El equipamiento de la comuna se concentra en el área urbana de El Tabo y Las Cruces predominantemente. Existe una diferenciación entre ambas localidades en cuanto a la consolidación de centralidades, en donde El Tabo presenta una agrupación de equipamientos y servicios con un mayor grado de diversidad y concentración en torno a la Avenida San Marcos, mientras que Las Cruces presenta una centralidad incipiente posible de ser potenciada. Dada la forma en que se han ido desarrollando los asentamientos en los sectores alejados de la costa, estos presentan una notoria falta de equipamientos y servicios, lo cual aumenta su dependencia funcional con el sector costero.

En cuanto a la suficiencia de superficie destinada a equipamientos, bajo la categoría de seguridad y salud, esta sería suficiente bajo los estándares mínimos requeridos. Cabe resaltar que en las zonas rurales o de extensión urbana no se identificaron equipamientos de este tipo, por lo que también dependerían directamente de las áreas urbanas o bien de comunas cercanas para acceder a estos, por lo cual la accesibilidad resulta un tema relevante. Las problemáticas asociadas a estas tipologías, en cuanto a dotación de profesionales, equipos y/o calidad del servicio ofrecido, no recaen en condiciones pertinentes o modificables desde el instrumento a desarrollar.

El requerimiento de superficie en cuánto a equipamiento de educación recaería en un déficit para la proyección de matrículas al año 2035. Bajo el análisis planteado actualmente la cantidad de superficie no presentaría déficit actualmente, condición que se obtiene de un análisis exploratorio pertinente para el estudio a materializar, pero que no contempla condiciones cualitativas que pueden ser determinando en este caso en otras líneas de análisis.

Bajo esta misma línea, las condiciones de accesibilidad se presentaron como una problemática relevante, relevada dentro los procesos participativos, en donde si bien no es una temática abordada en este capítulo, sí se tendrá en consideración frente a la propuesta de vialidad estructurante que sí forma parte del instrumento a planificar. En este contexto la accesibilidad asociada a la seguridad se releva como una de las temáticas centrales a ser mejoradas para evitar que bomberos y/o la policía no puede acceder de manera oportuna frente a problemas de la ciudadanía.

En cuanto a las superficies destinadas a equipamientos deportivos éstas si presenta un déficit a nivel comunal. Si bien se evidencian multicanchas materializadas en el último tiempo, que muestran un buen estándar, éstas no alcanzan a entregar una cobertura adecuada a la población actual y proyectada. Estas se disponen de manera atomizada dentro del área urbana comunal, en donde también existen sectores que no logran acceder a este tipo de equipamientos.

En cuanto a la disposición de áreas verdes éstas presentan un bajo estándar frente a la cantidad de superficie por habitante, como también su distribución territorial y por consiguiente su cobertura, muestra una gran inequidad territorial. El sector costero de El Tabo presentaría la mejor cobertura a nivel comunal, condición que va decreciendo en el sector de Las Cruces y es aún más deficiente en torno a los asentamientos dispuesto en el sector nororiente del área urbana.

Cabe resaltar que El Tabo tiene una gran superficie destinada a Zonas de Protección de Riesgos y Valor Paisajístico correspondiente a quebradas. Estas si bien no son área verde propiamente tal, por lo que no se incluyeron dentro del análisis planteado, sí suman un valor paisajístico y ecológico, que podría potenciarse a través de corredores de áreas verdes asociados a sus espacios adyacentes. Asociado a esta también la comuna tiene la Laguna El Peral, que contribuye a conformar un sistema con un alto valor paisajístico y que actualmente tiene la denominación de Parque urbano. Condiciones que podrían ser consideradas para mejorar los estándares actuales frente a la disposición de superficie en torno al esparcimiento y recreación.

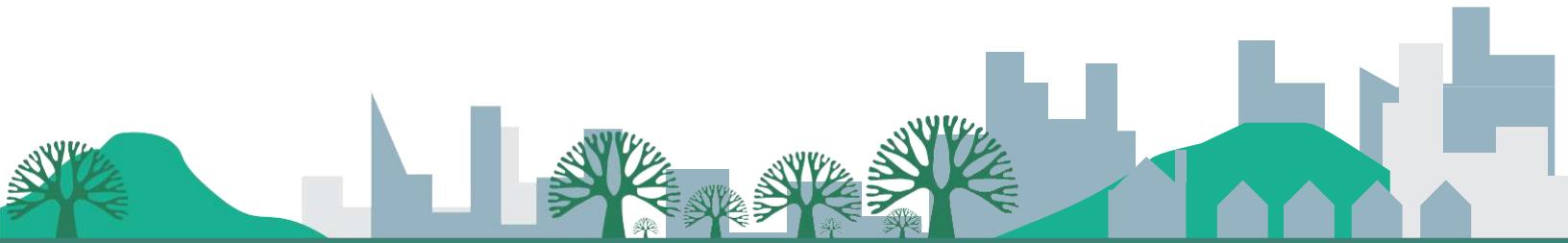


# DISEÑO DEL PLAN

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE EL TABO

ESTUDIO DE PATRIMONIO

VERSION 03  
NOVIEMBRE 2025



## TABLA DE CONTENIDOS

I.-	INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO .....	2
I.1	MARCO LEGAL.....	2
I.2	OBJETIVOS .....	2
II.-	RECURSOS PROTEGIDOS .....	3
II.1	ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL .....	3
II.2	ÁREAS PROTEGIDAS DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL .....	6
III.-	ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .....	10
III.1	PERÍODO PREHISPÁNICO: LOS PRIMEROS POBLADORES DEL TERRITORIO 10	
III.2	PERÍODOS COLONIAL Y REPUBLICANO: CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD EN HACIENDAS Y FUNDOS.....	11
III.3	PERÍODO CONTEMPORÁNEO: CONFIGURACIÓN DE LOS BALNEARIOS .....	13
IV.-	DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	29
IV.1	IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	29
IV.2	ANTECEDENTES PREVIOS.....	29
IV.3	LISTADO PRELIMINAR .....	30
IV.4	PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS .....	43
IV.5	PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES .....	46
IV.6	ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL PRC .....	60

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura-1 Recursos Naturales Protegidos .....	5
Figura-2 Sitios arqueológicos registrados en 2021 .....	7
Figura-3 Sección ZT Isla Negra en El Tabo .....	8
Figura-4 ZT Barrios Vaticano y Quirinal .....	9
Figura-5 Configuración de una gran propiedad: Estancia de la Mar .....	11
Figura-6 Configuración de la propiedad a finales del siglo XVII .....	12
Figura-7 Configuración de la propiedad en el siglo XVIII .....	12
Figura-8 Plano de loteo del balneario El Tabo en 1912 .....	14
Figura-9 Configuración de la propiedad a inicios del siglo XX.....	15
Figura-10 Casa Familia Prado Tagle ubicada en calle Dr. Prado Tagle esq. Dr. Carlos Monckeberg .....	15
Figura-11 Casa Prado Marín.....	16
Figura-12 Casona de la familia Celis Maturana .....	16
Figura-13 Caminos existentes en el territorio a principios del siglo XX .....	17
Figura-14 Ferrocarril de Playa Blanca – Carros de posta en su recorrido por la playa.....	17
Figura-15 Parroquia Nuestra Señora del Rosario .....	18
Figura-16 Ex escuela Rosario Augeraud de Arellano actual Casa de la Cultura (Inmueble de Conservación Histórica) .....	18
Figura-17 Ex escuela Rosario Augeraud de Arellano en 1920. Se aprecia el entorno con pocas construcciones .....	19
Figura-18 Extensión del balneario la década de los 40.....	20
Figura-19 Viviendas construidas en el sector de Las Salinas primera ampliación del balneario, entre las décadas del 40 y 60 .....	20
Figura-20 Ubicación de colonias escolares .....	21
Figura-21 Casa del refugio del Instituto Nacional en 1943 .....	21
Figura-22 Postal del Hotel El Tabo. "Saludos de "El Tabo" [fotografía]. El Tabo: [entre 1940 y 1950].....	22
Figura-23 Vista de La Terraza desde el mar .....	22
Figura-24 Ocupación del territorio comunal en 1969.....	23
Figura-25 Registro fotográfico de 1890-1930 .....	24
Figura-26 Barrio Quirinal 1935 .....	25
Figura-27 Registro fotográfico de 1960-1980 .....	26
Figura-28 Ubicación del balneario popular de Las Cruces .....	27
Figura-29 Fotografías de las edificaciones del balneario popular de Las Cruces .....	27
Figura-30 Inmuebles Restaurados Barrio Quirinal, Las Cruces, 2007.....	28
Figura-31 Areas de análisis para la definición de elementos a proteger .....	29
Figura-32 Ubicación de inmuebles del listado preliminar con más de dos valores .....	48
Figura-33 Ubicación de Zonas e inmuebles de Conservación Histórica propuestos .....	62

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro-1 Monumentos Nacionales con decreto vigente .....	8
Cuadro-2 Listado preliminar de zonas .....	31
Cuadro-3 Listado preliminar de inmuebles.....	32
Cuadro-4 Ficha de valoración de zonas .....	45
Cuadro-5 Ficha de valoración de inmuebles .....	49

## I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO

### I.1 MARCO LEGAL

Este Estudio forma parte de la Memoria Explicativa y tiene como objetivo conocer los valores del patrimonio cultural, arqueológico y natural del área de estudio para posteriormente proponer lineamientos en la incorporación de normativas especiales que protejan y conserven sus características, dando cuenta de las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador.

Las atribuciones del Plan Regulador Comunal para la protección del patrimonio cultural se enmarcan a los parámetros establecidos en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU y C). Complementando esto, el Artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C.) le brinda a los instrumentos de planificación territorial el deber “de definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.”

El Artículo 2.1.18 indica “*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*”

Complementariamente la Circular DDU 400 especifican a continuación los procesos requeridos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto de lo solicitado en cada uno de los componentes de un Plan Regulador Comunal.

Para las “áreas de protección de recursos de valor natural” el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir otras áreas de protección de recursos de valor natural, sin embargo puede dar cuenta de la existencia de la protección oficial existente a través del plano y su cartografía. Además puede establecer condiciones urbanísticas para las áreas de protección existentes en las áreas urbanas, propendiendo a la compatibilidad con la protección oficial.

### I.2 OBJETIVOS

Este estudio permitirá preservar, bajo normativa de aplicación real el patrimonio arquitectónico **del área urbana a normar**, como también las reliquias arqueológicas que esta podría contener. Complementariamente permitirá reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, sistematizar y reconocer las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural y definir si fuese pertinente nuevas declaratorias según el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, concordando con las bases con respecto a indicar zonas, elementos e hitos de conservación histórica.

Estos objetivos permiten aplicar la Circular DDU 400 en cuanto a “*determinar si existen inmuebles o conjuntos valorados por la comunidad, para ser declarados como ICH-ZCH, y debe a la vez reconocer los Monumentos Nacionales, en tanto todos constituyen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural*”, y complementariamente prever que las normas urbanísticas del PRC sean concordantes con los patrones de asentamiento y elementos valorados, más allá de su nivel de protección.

En el marco de la planificación y gestión urbana el fortalecimiento de la identidad cultural es un desafío especialmente sensible que exige una lectura no necesariamente literal ni sólo centrada en el patrimonio construido. Un enfoque “patrimonial” debe relacionarse con el delicado balance entre la necesidad de adaptación para responder a las demandas del desarrollo económico y social y la necesidad de protección de los elementos patrimoniales a partir de las cuales se construye la memoria, la identidad y la diversidad.

Este estudio complementario no sólo identificará inmuebles o zonas para ser declaradas como de conservación histórica, sino que permitirá valorar el equipamiento, el paisaje urbano y, esencialmente los procesos de transformación urbana que se desarrollan o que se diagnostiquen como tendencia. Por ello la variable patrimonial permitirá explorar dos ámbitos del PRC que van más allá de las posibles declaratoria, mediante:

- Identificación de valores y atributos que permitirán proponer herramientas de planificación que sustenten procesos de ocupación del espacio urbano coherentes a los modos de vida valorados y a las características que sustentan la protección y que será necesario salvaguardar.
- Reconocer recursos culturales protegidos y proponer normas urbanísticas concordantes con los valores patrimoniales

Concordante con lo expuesto se planteará la definición de:

- Normas urbanísticas adecuadas a los patrones de asentamiento valorados y concordantes con las morfologías identitarias
- Zonas y/o inmuebles de conservación histórica y establecer las normas urbanísticas aplicables en ellas y en otras zonas de las áreas urbanas como medida de protección adecuada a la realidad local y basadas en el consenso social.

## II.- RECURSOS PROTEGIDOS

### II.1 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

Si bien el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir otras “áreas de protección de recursos de valor natural”, la incorporación a los planos y ordenanzas de aquellas oficialmente protegidas constituye un avance en la claridad con respecto a las normas aplicables en el territorio. La normativa sectorial asociada a la protección de recursos de valor natural determina su aplicación en los siguientes casos para la comuna en estudio:

- Protección de cursos naturales de agua, manantiales y quebradas naturales, cauces menores, cauces mayores, ríos y lagos, de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, D.S. N° 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, Código de Aguas, DL N°1.939 de 1977 y demás normas pertinentes. Elementos representados principalmente en la comuna son los esteros y quebradas descritos en el punto II.2.2 Cursos de agua
- Bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales; definidas por Decreto Supremo del Ministerio de Defensa Nacional y la Subsecretaría de Marina, de conformidad a lo estipulado en el D.F.L N° 34011960 del Ministerio de Hacienda sobre Concesiones Marítimas. En la comuna la zona costera se extiende desde la desembocadura del Estero de Córdoba, en el norte, hasta la desembocadura del Estero La Cigüeña.
- Borde costero y humedales; Decreto Supremo N° 475 del 14 de Diciembre de 1994 establece Política Nacional de Uso del borde costero del litoral de la República y crea comisión nacional, y Decreto Supremo N° 771 del Ministerio de Relaciones Exteriores,

año 1981 en Chile suscribió la Convención sobre los Humedales –o Convención de Ramsar- y la promulgó como Ley de la República, incorporando además en enero de 2020 una ley específica para los humedales urbanos (Ley 21.202). Asociado a este tipo de áreas el inventario de humedales identifica pocos elementos en la comuna, estos son : Laguna El Peral y esteros de Córdoba y La Cigüeña. Se incluyen una serie de cuerpos de agua menores en la categoría de humedales antropizados, sin embargo la I. Municipalidad no ha avanzado en la declaratoria de humedales urbanos.

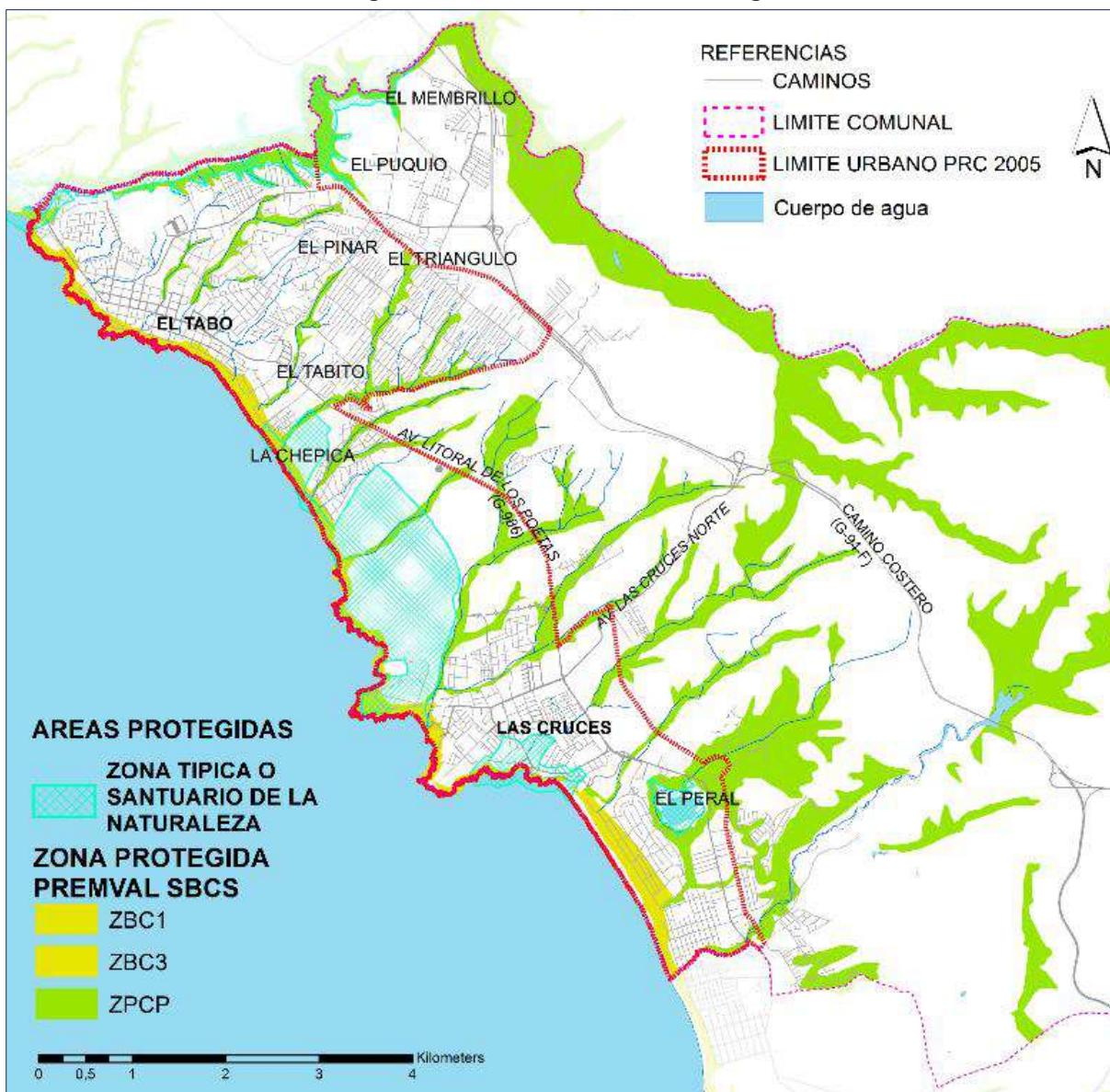
- Áreas protegidas delimitadas puestas bajo protección oficial con el objeto de establecer una gestión ambiental integrada sobre la base de estudios e inventarios de sus recursos y una modalidad de conservación in situ de los ecosistemas y hábitat naturales, a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación. En la comuna se encuentran el Área Marina Costera Protegida de Múltiple Uso en el sector sur de Punta de El Lacho
- Protección de Bosque Nativo, protegidos de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, y la Ley N° 20.283 del Ministerio de Agricultura, que tiene como objetivo la protección, recuperación y mejoramiento de bosques nativos con el fin de asegurar la sustentabilidad forestal y la política ambiental. El catastro del Bosque Nativo indica presencia de bosque nativo en diversos sectores no antropizados de la comuna, destacando la presencia de asociaciones vegetales de interés en las numerosas quebradas.
- Protección de la Diversidad Biológica, de acuerdo a ley N°17.288 de Monumentos Nacionales que decreta Santuario de la Naturaleza a los sitios con valor científico, cuya conservación es de interés para la ciencia o para el Estado, que en esta comuna se aplica en la sección sur del Santuario de la Quebrada de Córdoba, la Laguna El Peral y el Santuario de la Naturaleza Dunas de La Chépica - Gota de Leche.
- Zonas de protección del PRIVSBCS reconocidas por el Dictamen de CGR E397766 de fecha 30.09.2020, Circular DDU 452 de fecha 15.12.2020 y Oficio Ord. N° 1018 de fecha 28.04.2021, considerando que en la fecha de promulgación de dicho instrumento el marco regulatorio facultaba para definir este tipo de zonas. Se indican en el caso de la comuna áreas en torno a quebradas (ZPCP), aunque no las incluye a todas, y la de playa o borde costero (ZBC) sumando 1.500 ha.

Aunque no se asocia directamente con los recursos naturales es importante destacar que la Zona Típica de Barrios Quirinal y Vaticano, en Las Cruces, incluye la quebrada La Hoyada y una porción de mar. Por otra parte la Zona Típica de Isla Negara, que traspasa hacia la comuna de El Tabo incluye la desembocadura del Estero de Córdoba, también de interés ecosistémico.

En el contexto de la agenda ambiental país y asociado también a los recursos naturales se incluyen como materia de diagnóstico los sitios prioritarios, aún si no se consideran como protegidas actualmente estos han sido la base para las declaratorias futuras. Es el caso entonces que la Región de Valparaíso posee un diagnóstico del año 2015 y registra para la comuna la Estación Las Cruces como ecorregión marina y costera y la Quebrada de Córdoba.

Es relevante señalar en este punto la valoración positiva que hacen los habitantes de la comuna con respecto al sus quebradas, playas y humedales, aspecto que se expresa en el proceso participativo de este estudio. Por otra parte el PLADECO señala que en los talleres desarrollados se destaca como aspecto positivo el atractivo paisajístico. Esta valoración ciudadana e institucional se refleja en la presencia de dos Zonas Típicas, un área protegida costera y tres santuarios de la naturaleza.

**Figura-1 Recursos Naturales Protegidos**



## II.2 ÁREAS PROTEGIDAS DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL

### II.2.1.- Patrimonio Cultural Indígena

El Patrimonio arquitectónico, arqueológico, cultural e histórico indígena. (Ley Indígena: Artículo 28, letra f) y los territorios donde se asientan comunidades indígenas son áreas protegidas por la Ley Indígena.

Los artículos 63, 64 y 3 transitorio de la Ley Indígena protegen los derechos territoriales de los Pueblos Indígenas y por otra parte el Convenio 169 OIT obliga al estado a proteger, entre otros aspectos, la identidad social y cultural, y respetar la integridad de las prácticas, para lo cual al aplicar la legislación nacional deberán tomarse debidamente en consideración sus costumbres. (Art. 2, 3, 8). Los recursos culturales que se podrían reconocer en la planificación territorial son:

- Los sitios sagrados o ceremoniales, cementerios, campos de diferentes deportes y otros espacios de uso cultural de propiedad fiscal se considerarán de uso comunitario, y pueden ser transferidos a la comunidad
- Se contempla, entre otras actividades, la promoción de sus expresiones artísticas y culturales y la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, cultural e histórico indígena.

En el proceso de participación ciudadana de la etapa de diagnóstico de este estudio se indican los siguientes sitios de significación cultural:

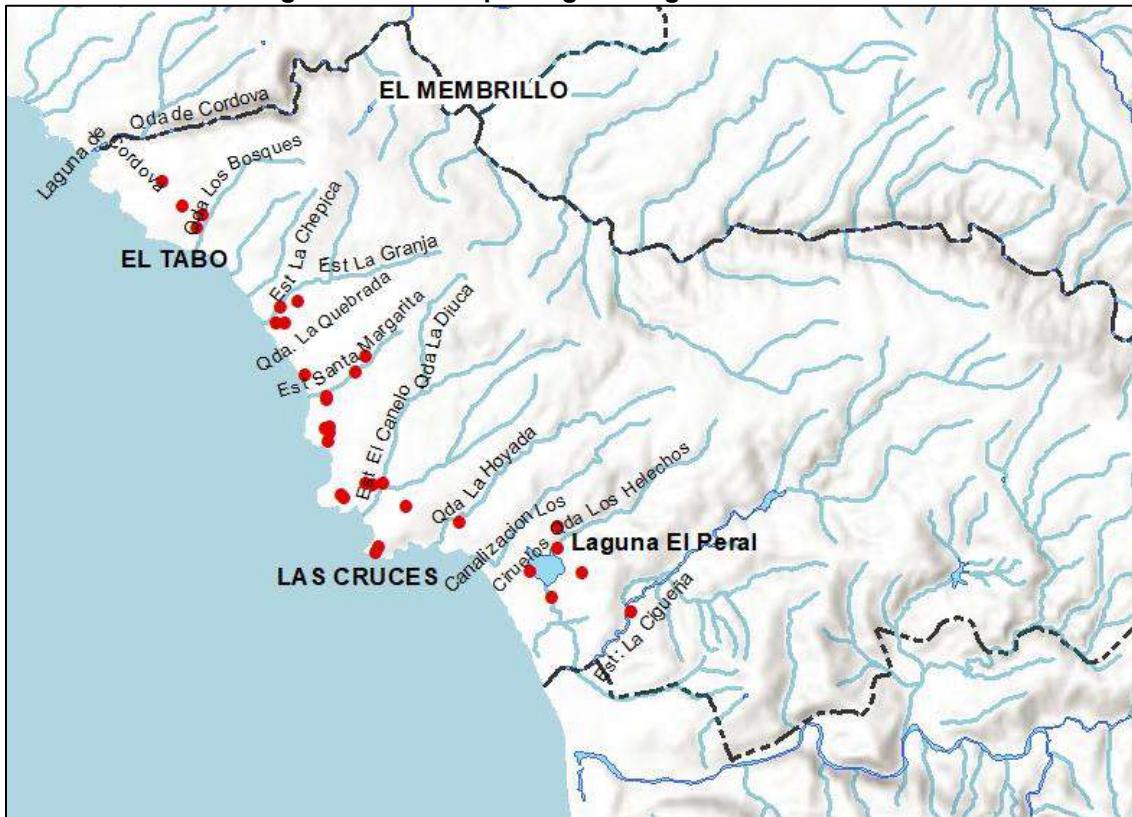
- Sitios con vestigios como eje de Las Cruces había restos cerámicos, textiles y entierros, Sector de Centenario con Poeta Jonás al poniente de la Quebrada del Coipo (se encontraron piedras tacita), el denominado sitio Carabinero de El Tabo.
- Prácticas y costumbres de pueblos originarios changos aún se siguen realizando en el sector de Las Cruces, con actividades de pesca y recolección de mariscos
- En el sector de la caleta hasta la ECIM hay vertientes y senderos en los cuales habita diversidad de flora y fauna, se cree que posiblemente en este sector se realicen rituales de pueblos originarios.
- Humedales asociados a sectores de medicina para los pueblos originarios.
- Sectores ceremoniales como Playa Las Ágatas, se han realizado ceremonias de We Tripantu, Playa La Castilla se han realizado nguillatún y en el sector de El Membrillo también se realizaban actividades de pueblos originarios.
- También se mencionan las vertientes y quebradas como sitios de significación cultural .

### II.2.2.- Sitios Arqueológicos

Los sitios arqueológicos son reconocidos como Monumentos Nacionales por el solo ministerio de la ley (Nº 17.288), sin necesidad de ser declarados como tal, es necesario entonces reconocer los sitios como recurso cultural oficialmente protegidos. Sin embargo para su aplicación en el marco del PRC “*resulta indispensable conocer la delimitación territorial de los inmuebles que constituyen monumentos nacionales, para que estos sean reconocidos debidamente en el IPT*” (DDU292)

El estudio de Caracterización y diagnóstico de los ecosistemas litorales en la comuna de El Tabo, contratado por la I. Municipalidad incluye un informe de “Prospección arqueológica” en base a fuentes bibliográficas especializadas y estudios ingresados el sistema ade evaluación ambiental. Esto permitió incorporar información georeferenciada con los sitios identificados , ilustrados en la siguiente figura:

**Figura-2 Sitios arqueológicos registrados en 2021**



Fuente: Elaboración propia en base a Estudio Caracterización y diagnóstico de los ecosistemas litorales

Resulta un aporte del estudio citado las siguientes consideraciones:

- “una parte importante de los sitios arqueológicos registrados en los primeros años de investigación científica en el área, se encuentran en la actualidad bajo el radio urbano de los sectores de El Tabo y Las Cruces, haciendo suponer una fuerte pérdida de sus materiales, tanto en superficie como en estratigrafía.
- algunos de los sitios registrados en este trabajo podrían ser parte de aquellos registrados con anterioridad, especialmente porque su definición en gran parte de ellos es más bien areal que puntual.
- la gran mayoría de los sitios detectados en esta Prospección corresponden a sitios de actividades de subsistencia – conchales – con o sin presencia de cerámica expuesta en superficie. Los contextos bióticos, sin embargo, difieren en sus componentes, señalando preliminarmente ciertas preferencias por ecosistemas específicos, situación que, de acuerdo a la literatura especializada, podría ser un indicador válido de pertenencia cultural.
- una parte mayoritaria de los sitios registrados presentan niveles de intervención, en diferentes grados, que responden a distintas fuentes de presión”

### II.2.3.- Monumentos Nacionales

Los Monumentos Nacionales de la comuna con decreto son los siguientes<sup>1</sup>:

**Cuadro-1 Monumentos Nacionales con decreto vigente**

Nombre	Categoría	Decretos	Tipología
BARRIOS VATICANO Y QUIRINAL	Zona Típica	Decreto N° 110 (2015)	Conjunto
CASA LABBÉ	Monumento Histórico	Decreto N° 110 (2015)	Inmueble: Vivienda
CASONA EL TABO	Monumento Histórico	Decreto N° 374 (1992)	Inmueble: Residencial / Vivienda
SECTOR COSTERO DE ISLA NEGRA (1)	Zona Típica	Decreto N° 1187 (1997)Decreto N° 364 (2012)	Entorno a Monumento Histórico

(1) Si bien el CMN no consigna esta zona Típica en El Tabo sus límites traspasan el límite comunal en el sector de la desembocadura de la Quebrada de Córdoba.

Fuente: <http://www.monumentos.cl/>

Los valores que reseña el Consejo de monumentos para los Monumentos Históricos son los siguientes:

- Casa Labbé: histórico, social, urbano, arquitectónico y ambiental. Se indica el valor de las características arquitectónicas y volumétricas, que dan carácter a la imagen urbana del lugar, y su valor testimonial como parte de la proyección original diseñada por el arquitecto Josué Smith Solar.
- Casona El Tabo: destaca el valor de antigüedad, sería un único testimonio de la fase fundacional de El Tabo, y su valor arquitectónico con estilo neoclásico. El inmueble está actualmente en estado de peligro.

Con respecto a las Zonas Típicas se indican a continuación los valores y atributos, así como sus límites:

- **Sector Costero De Isla Negra: en El Tabo** se incluye una pequeña porción asociada a los valores ambientales. Esta ZT se justifica para proteger el entorno de la casa de Neruda, puesto que los elementos de él son parte del “ambiente” que inspira al bate. Es así que el decreto del año 1997 señala como objetivo de la zona típica conservar características: “ambientales, arquitectónicas, urbanas, la belleza paisajística y la armonía que posee la antigua localidad”. Se infiere que aplica entonces el valor paisajístico / ambiental, con el atributo de Paisaje representativo de la costa de Chile, que resulta escaso por su

**Figura-3 Sección ZT Isla Negra en El Tabo**



<sup>1</sup> Los Santuarios de la Naturaleza, si bien están decretados bajo la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales se han descrito en las áreas de protección de recursos de valor natural.

fuerte intervención. Este atributo está representado por el borde costero quebradas y especies vegetales nativas.

- **Barrios Vaticano y Quirinal:** los valores que se destacan y los atributos que se reconocen para la declaratoria están definidos por su entorno natural y por su desarrollo histórico; ambos en el contexto de su emplazamiento costero y, por lo tanto, con las huellas de los procesos e hitos de la dinámica del desarrollo.

**Figura-4 ZT Barrios Vaticano y Quirinal**



Fuente: elaboración propia

En el contexto del Estudio para la elaboración de lineamientos de intervención para esta ZT, realizado por Surplan el año 2018, se desarrolla un análisis pertinente para el PRC. El diagnóstico indica que la morfología característica es de construcciones aisladas, con edificaciones de un piso a dos. Se distingue un sector homogéneo según morfología predominante con volúmenes mayores en la ladera oriente del barrio Vaticano, y parcialmente en tramos de Av. La Playa, sin embargo, el predominio es la heterogeneidad de las construcciones, considerando que la ZT se extiende generosamente en el balneario.

Con respecto a usos de suelo se distingue una concentración de equipamientos, en torno a la playa Chica (Ex Playa Blanca), que es considerada por los residentes como la plaza del pueblo. Una pequeña concentración de hospedajes se genera en el extremo oriente de la ZT, sin embargo, no tiene incidencia cuantitativa en el total de la superficie. En otros sectores no se distinguen áreas homogéneas con predominancia de usos diferentes a la vivienda, siendo este el predominante.

Dicho estudio recomendó reconocer áreas diferenciadas e influidas por las variables geográficas del sitio urbano y una estructuración en torno a diversos elementos de valor urbano. Sumado a esta identificación, el análisis distingue los 2 barrios (Vaticano y Quirinal) y sectores distintivos como son: espacio en que converge la quebrada y la playa e hitos (casa Labbé, la Parroquia

Asunción de la Santísima Virgen, el centro recreacional FONASA, y la estatua a la Virgen ubicada en la Av. La Playa).

### III.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Si bien, la conformación urbana de las localidades de El Tabo y Las Cruces data de inicios del siglo XX y su desarrollo ha sido de manera autónoma e independiente, se ha encontrado evidencia de poblamiento de estos sectores, que conformaban un solo territorio, desde el período prehispánico. En este sentido, es importante iniciar el recorrido histórico desde tiempos prehispánicos y entender cómo se ha ido configurando este territorio, lo que permitirá identificar las huellas patrimoniales que han dejado las distintas capas de la historia en este territorio.

Se describe a continuación una cronología de la ocupación del territorio con el objetivo de comprender la superposición de diferentes capas de intervención del territorio y se reseñan en 3 períodos: prehispánico, colonial y republicano y contemporáneo.

#### III.1 PERÍODO PREHISPÁNICO: LOS PRIMEROS POBLADORES DEL TERRITORIO

El poblamiento de este territorio en tiempos antiguos se llevó a cabo mayormente por diversos grupos nómadas que tienden a estacionarse cuando incorporan la alfarería. Los estudios sobre la historia temprana de esta zona son limitados, pero sugieren la aparición de comunidades alfareras alrededor del año 800 a.C., y la identificación de dos complejos culturales, conocidos como Bato y Llolleo, que coexistieron en este territorio entre los años 200 y 1.200 d.C.

Los grupos Bato se caracterizaban por ser trashumantes, es decir, se movían en relación a las estaciones del año utilizando los distintos ecosistemas de la zona central (costa, valle de Santiago y precordillera del Maipo)<sup>2</sup>.

El Complejo Llolleo presenta una amplia dispersión espacial, encontrándose una importante presencia en la costa (desembocadura del río Maipo y Laguna El Peral), en el interior (los valles de la cordillera de la costa y de los Andes y el valle central), entre otros sectores. A diferencia de la Bato, posee más variedad de utensilios para molienda lo que habla de una mayor cantidad de vegetales recolectados y/o de un mayor manejo de la agricultura inicial del período temprano<sup>3</sup>.

A fines del primer milenio los grupos sociales se reconfiguran y dan origen, entre otros, al grupo Aconcagua con probable influencia de grupos del norte. Esta cultura desarrolla conjuntos residenciales en valles aptos para la horticultura y en áreas lacustres y costeras para la pesca, sin llegar a conformar aldeas. Las hipótesis más recientes indican que esta cultura era heterogénea y funcionaba con un sistema social no jerarquizado, con poblamientos dispersos pero comunicados. Se caracterizaba por su tradicional alfarería negro sobre salmón y sus grandes enterratorios con túmulos.

De esta fase se hereda la ocupación del borde costero y un patrón de asentamientos dispersos que asegura el sustento en un contexto donde los recursos se encuentran repartidos.

La presencia de estas culturas prehispánicas en la comuna se manifiesta a través de diversas huellas arqueológicas como las piedras tacitas, los conchales y enterratorios, etc., vestigios identificados en diversos sitios arqueológicos dispersos en el territorio, pero principalmente ubicados en los alrededores de la quebrada de Córdova y la laguna El Peral.

<sup>2</sup> Pamela Orozco et al., "Culturas prehispánicas de la Provincia de San Antonio, V Región, Chile" (San Antonio, 2012).

<sup>3</sup> Lorena Sanhueza R., Luis Cornejo B. y Fernanda Falabella G.: "Patrones de Asentamiento en el Período Alfarero Temprano de Chile Central", en Chungara, Revista de Antropología Chilena. Volumen 39, N° 1, Santiago 2007, 45.

A mediados del siglo XV los *picones*, habitantes de este territorio reciben la invasión Diaguita Inca y pasan a formar parte del *Tawantinsuyo*, aunque el dominio efectivo no llegaba más al sur que Santiago. El Inca crea un importante centro administrativo en Santiago, crea un sistema de chacras regadas y refuerza en la zona precordillerana el camino imperial que se conectaba con otras rutas secundarias. Las trazas del *Qhapac Ñan* y de las nuevas prácticas constructivas de carácter ceremonial o funerario son aún visibles en el Chile Central.<sup>4</sup>

### III.2 PERÍODOS COLONIAL Y REPUBLICANO: CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD EN HACIENDAS Y FUNDOS

El valle central de Chile es un territoriopreciado por la conquista hispánica, es así que los *picones* por el año 1541 vuelven a ser invadidos y pueblos de indios y cacicazgos son desarticulados para instaurar encomiendas y haciendas.

En la zona de El Tabo, la primera encomienda data de 1584, cuando el español Alonso de Córdoba recibe 600 cuadras de terreno. Según el historiador Merino Zamorano, se presume que él y su familia se asientan en la ribera norte de la actual quebrada de Córdova dando origen a un pequeño caserío, que con los siglos pasaría a denominarse Isla Negra, hoy parte de la comuna de El Quisco<sup>5</sup>.

En la zona de Las Cruces, según Celis Atria, la primera merced de tierras en esta zona fue entregada a Juan Bohon en 1583, quien recibió 200 cuadras en las tierras llamadas de Chacao y Duca Duca en los alrededores de laguna hoy conocida como El Peral, ubicada al sur de Las Cruces. Esta zona pasará a denominarse Cruz de Carén, al parecer debido a una cruz instalada en algún promontorio en la Punta del Lacho<sup>6</sup>.

**Figura-5 Configuración de una gran propiedad: Estancia de la Mar**

Hacia 1655, por herencias y compras, Luis de Las Cuevas y Morales configuró la gran Estancia de la Mar con unas seis mil cuadras provenientes de ocho mercedes de tierras, propiedad que contenía entre otras tierras, las hoy localidades de El Tabo y Las Cruces.

El crecimiento de la población chilena durante el siglo XVIII posibilita la extensión y desarrollo de la agricultura y ganadería, así como de la extracción de algas, áridos y productos del mar. Debido a sus condiciones ambientales, climáticas y demográficas, el territorio chileno se convierte en una región capaz de generar un exceso de productos agrícolas que pueden ser comercializados en el Virreinato del Perú.

En tal sentido, las áreas costeras cerca de los puertos tendrán una ventaja significativa en términos de accesibilidad para exportar sus productos. En este contexto, buena parte de los



Fuente: Elaboración propia

<sup>4</sup> Sociedad chilena de arqueología, Prehistoria en Chile: Desde sus primeros habitantes hasta los Inca, Capítulo XII, Uribe y Sánchez

<sup>5</sup> Luis Merino Zamorano, *El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia* (Editorial Las Cruces, 2012), 19.

<sup>6</sup> Carlos Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central», de la Academia Chilena de la Historia, n.º 101 (1992).

grandes dominios en el litoral central, como la Estancia de la Mar, pasaron a convertirse en haciendas costeras y más adelante en fundos, unidades de menor tamaño dedicadas a la actividad agrícola. Este sistema de haciendas configuró la ocupación de este territorio durante los siglos XVII, XVIII, XIX e incluso durante parte del siglo XX.

El proceso de subdivisión de las grandes propiedades, que se describirá a continuación, posibilita la ocupación de diversas áreas, que van a dar forma a un tipo de campesinado costero, y a comunidades de pescadores que se emplazarán en pequeñas propiedades o en espacios baldíos residuales entre las otras propiedades rurales<sup>7</sup>.

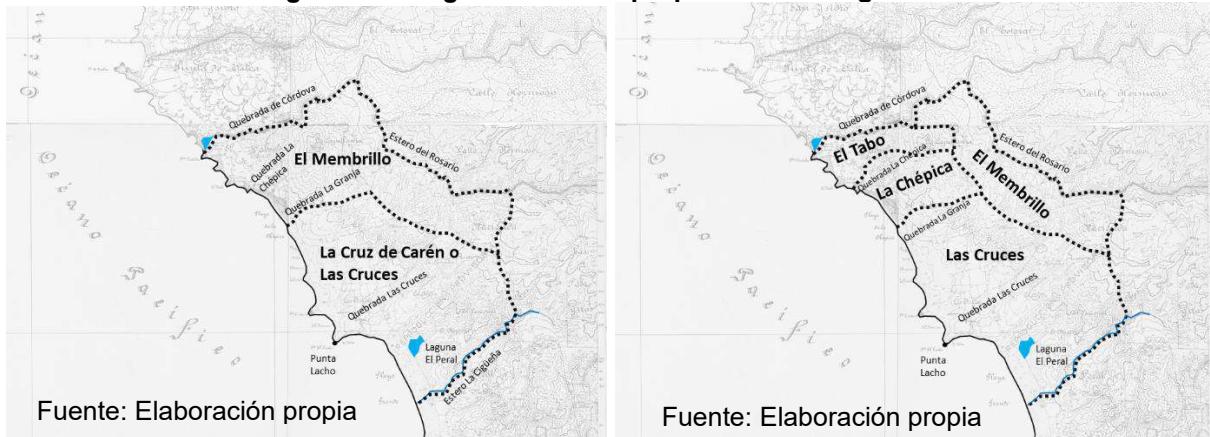
**Figura-6 Configuración de la propiedad a finales del siglo XVII**

En 1686 la Estancia de la Mar pertenecía a Juan de Galeas, quien, en 1691, otorgó una sección de la propiedad como dote de casamiento de su hija María Galeas con Francisco Valderrama, denominada como la estancia de El Membrillo, que abarcaba las tierras al sur quebrada de Córdova hasta La Cruz de Carén. Los Valderrama-Galeas construyeron sus casas en el extremo sur constituyéndose en los primeros pobladores del futuro balneario de Las Cruces<sup>8</sup>.

Con la muerte de Francisco Valderrama, El Membrillo fue dividido entre sus dos herederas, el sector de la Cruz de Carén o Cruz del Carmen fue heredado por Josefina Villarroel y Galeas y el sector norte, que conservó la denominación de El Membrillo, por su hermana María Valderrama de Baeza. Este sector, entre las hoy quebradas de Córdova y de La Granja, volvió a segmentarse, esta vez en tres fundos: dos en la costa y el interior que continuó denominándose El Membrillo hasta el día de hoy<sup>9</sup>.



**Figura-7 Configuración de la propiedad en el siglo XVIII**



<sup>7</sup> Universidad Central, «Estudio Elaboración de expediente e instructivo de intervención de los barrios Vaticano y Quirinal del balneario de Las Cruces, comuna El Tabo», 2010.

<sup>8</sup> Universidad Central, «Elaboración de expediente e instructivo de intervención de los barrios Vaticano y Quirinal del balneario de Las Cruces».

<sup>9</sup> Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central».

Los fundos en la costa de dividieron por la quebrada La Chépica. El fundo ubicado hacia el norte se denominó El Tabo como consta en el registro de adjudicación de las tierras por Paula de Baeza y Valderrama hija de María Valderrama de Baeza en 1776, esta es la primera vez que se registra el nombre de El Tabo como una entidad independiente que se conserva hasta comienzos del siglo XX. El fundo ubicado hacia el sur se denominó La Chépica y fue adquirido por Agustín Sotomayor, quien en 1827 vendió a Francisco Jorquera.

Durante el siglo XIX, el fundo El Tabo estuvo en manos de distintos propietarios a través de sucesiones y compras, hasta que en 1890 pasó a manos de Marcos Arellano y Arellano, quien sería el impulsor del balneario como se verá más adelante.

A nivel de Las Cruces, la mediana propiedad comienza a subdividirse en hijuelas o fundos y aunque no se tiene claridad de cómo fue subdividida, en 1839 Felipe Uribe testó en Melipilla ser dueño del fundo o Hijuela de Las Cruces, otra propiedad mediana y altamente productiva que contendría el sector del actual balneario de Las Cruces.

Se presume que este sector costero donde se emplazaría el balneario no fue el núcleo central donde se ubicaban las residencias patronales o las casas de los principales sirvientes del fundo Las Cruces, pues éstas estarían ubicadas en el plano de valle, donde se podrían controlar y trabajar más directamente en los espacios productivos, supervisando cosechas y cuidando ganados y deslindes. Por lo tanto, es posible que el lugar del futuro balneario, fuera un espacio residual entre propiedades rurales.

Es por esto que, hacia el borde costero de Las Cruces se fueron conformando comunidades de pescadores de pocos recursos en ambas laderas de lo que será el cerro de la Punta de El Lacho. Estos pescadores, pudieron intercambiar productos del mar con pequeños propietarios campesinos, como pudieron venderlas en los fundos y haciendas. Esta información es corroborada por el relato de José Toribio Medina en 1890, quien señala que existía una caleta de pescadores y sector de pobres rancheríos en el área sur, donde se emplaza actualmente el balneario<sup>10</sup>.

### **III.3 PERÍODO CONTEMPORÁNEO: CONFIGURACIÓN DE LOS BALNEARIOS**

A pesar de su cercanía la constitución y posterior desarrollo urbano de los balnearios de El Tabo y Las Cruces se ha generado de forma independiente, por lo que en adelante se relatará la historia de cada localidad por separado.

Esta condición, se explica en parte por factores geográficos puesto que ambos asentamientos se encuentran separados por un campo dunar, pero también se relaciona con el proceso de subdivisión de la gran Estancia de la Mar descrito anteriormente, y cómo esta propiedad se fue subdividiendo hasta crear fundos como medianas unidades productivas y autónomas en su funcionamiento, durante los siglos XVIII y XIX.

Sin embargo, ambos balnearios tienen un origen en común. En primer lugar, se originan en el contexto de la masificación del balneario de Cartagena a inicios del siglo XX, a donde las familias de élite habían llegado buscando el descanso de verano a orillas del mar.

Otro de los factores que propició su origen, fue la extensión del ferrocarril entre los años 1897 y 1922. En 1897, se construyó el ferrocarril Santiago a Melipilla, en 1902 se prolongó a Malvilla, en 1910 a Lolleo, en 1912 al vecino Puerto de San Antonio y en 1921 hasta Cartagena. En 1910, se

---

<sup>10</sup> Universidad Central, «Estudio Elaboración de expediente e instructivo de intervención de los barrios Vaticano y Quirinal del balneario de Las Cruces, comuna El Tabo».

constituye la sociedad de transportes del ferrocarril de sangre desde Cartagena a Las Cruces, todo lo cual otorgó mayor accesibilidad a los sectores<sup>11</sup>.

### **III.3.1.- Conformación urbana de El Tabo**

Constitución del balneario El Tabo Siglo XX: 1890 – 1930

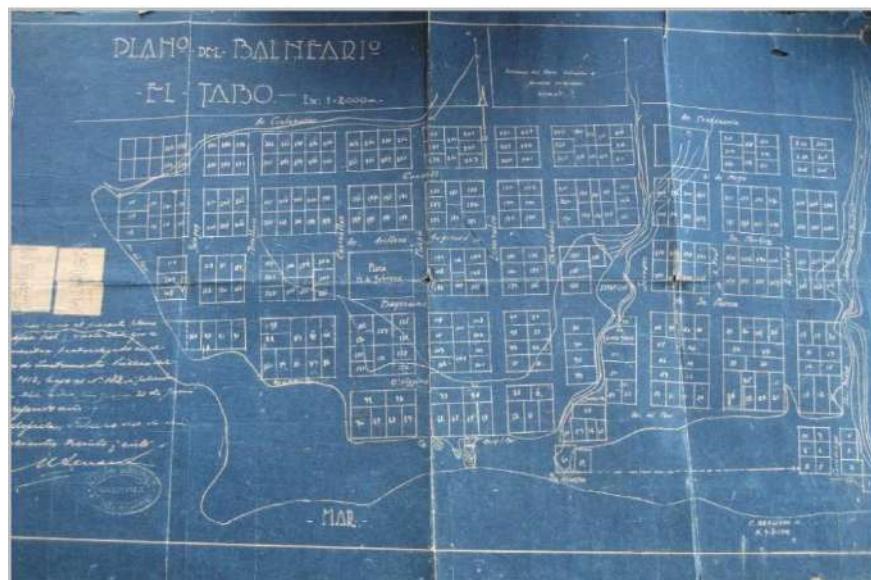
En 1890 el agricultor Marcos Arellano y Arellano, casado con Rosario Augeraud, compró en subasta pública el fundo El Tabo. Bajo la administración de Arellano, se produjeron los primeros pasos hacia lo que sería el futuro balneario. En 1895, Arellano cedió tres parcelas de 600 metros cuadrados cada una a su cuñado Miguel Augeraud y a sus amigos Juana Fariña y Miguel Comas, ubicadas en los alrededores de la Poza del Cura (actual avenida Esmeralda con la avenida La Playa). La primera en registrar su parcela, que más tarde se convirtió en el lote número 60 del futuro plano, fue Juana Fariña. En ese terreno, se construyó la casa que perteneció a la familia Díaz Jofré<sup>12</sup>.

En 1904, Arellano adquirió dos mercedes de agua y falleció en 1906. Posteriormente, durante el período en que su viuda, Rosario Augeraud, estuvo a cargo, se planificó el diseño del balneario siguiendo el plano que su hijo, Carlos, elaboró en mayo de 1909.

El plano de loteo aprobado por la Municipalidad de Cartagena, a la cual pertenecía jurisdiccionalmente, trazaba 45 manzanas con 330 lotes en los terrenos colindantes con el mar y el fundo La Chépica, aunque no todas terminaron siendo trazadas en el terreno durante este período. El Caserío recibió el nombre de Población Marítima El Tabo.

En 1910, Rosario Augeraud permutó con el fisco 6 hectáreas para colonias escolares, ubicadas al nororiente de la actual Avenida Centenario, por 5.400 metros de cañerías para dotar de agua a la naciente población. Si bien, las colonias escolares no fueron edificadas sino hasta más entrado el siglo XX, se destaca que desde este momento ya existía un espacio reservado para estos centros vacacionales para niños principalmente de escasos recursos.

**Figura-8 Plano de loteo del balneario El Tabo en 1912**



<sup>11</sup> Daniel Ugalde, «Ferrocarril Cartajena-Playa Blanca (Las Cruces)», 2021, <https://storymaps.arcgis.com/stories/489ae61280744766950f2f6f91624154>.

<sup>12</sup> Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central».

Fuente: Círculo de Periodistas, tomado de Agropaisaje. «Caracterización y Diagnóstico de los Ecosistemas Litorales en la Comuna de El Tabo, Región de Valparaíso». Ilustre Municipalidad de El Tabo, 2021.

**Figura-9 Configuración de la propiedad a inicios del siglo XX**



Fuente: Elaboración propia

Hasta comienzos de 1912 Augeraud vendió 144 lotes, algunos de los cuales se edificaron con viviendas de veraneo. Pero se establecieron pocas familias debido a las precariedades de los medios de movilización existentes<sup>13</sup>.

Algunas de las construcciones levantadas en este período prevalecen actualmente, como la casa de la Familia Prado Tagle, construida para el comerciante Germán Prado Marín. Luego de su muerte en 1916, la propiedad pasó a manos de la sucesión, siendo finalmente adjudicada en 1919 a su hijo, el conocido doctor Ernesto Prado Tagle, en cuyo honor se rebautizó la calle donde se encuentra la vivienda<sup>14</sup>.

**Figura-10 Casa Familia Prado Tagle ubicada en calle Dr. Prado Tagle esq. Dr. Carlos Monckeberg**



Fuente: Zamorano, Luis Merino. *El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia*. Editorial Las Cruces, 2012 – Google Street View, 2012

<sup>13</sup> Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central».

<sup>14</sup> Ministerio de Obras Públicas, «Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile. Región de Valparaíso Provincia de San Antonio, comunas de San Antonio, Algarrobo, Cartagena, El Quisco, El Tabo y Santo Domingo. Tomo 11», 2022, 345.

**Figura-11 Casa Prado Marín**

O la casa construida por encargo de Mercedes Prado Marín de Quezada con el tradicional uso de madera y grandes galerías en su fachada.



Fuente: Surplan, 2023

El 27 de julio de 1911 fue creada la Subdelegación de El Tabo, vigésima del departamento de Melipilla, desprendiéndola de la de Cartagena. Esa fecha se considera como la fecha de fundación de El Tabo.<sup>15</sup>

En 1912, Rosario Augeraud vendió el fundo El Tabo y la población a la sociedad conformada por los hermanos Armando y Víctor Celis Maturana. En 1916 fue liquidada la sociedad y Armando Celis quedó como el único propietario del fundo y el balneario.

Durante la década de 1910 los hermanos habían construido la casa patronal del fundo, una casona de dos pisos ubicada en el límite nororiental de la población, en la actual Avenida Centenario con calle Arturo Prats que contenía un parque de 16.000 metros, y el jardín de la *Virgen del Rosario*, Patrona local. Su diseño fue encomendado a los arquitectos franceses Brunet y Renard, quienes dieron a la obra un marcado estilo neoclásico, muy propio de la época. Fue declarada Monumento Nacional el 28 de julio de 1992<sup>16</sup>.

**Figura-12 Casona de la familia Celis Maturana**



Fuente: Google Street View, 2013  
(actualmente no es visible por la vegetación existente)

Si bien, la prolongación de las líneas ferreas hasta San Antonio en 1912 reforzó el atractivo de las playas del sector como lugar de descanso, todavía existían muchas dificultades para acceder al balneario, únicamente existía un camino sin pavimentar al interior a la altura de El Membrillo (actual ruta G-94F) por lo que se mantuvo durante algunos años un carácter exclusivo dentro de la localidad. Prácticamente era una sola gran familia la que lo habitaba en la época del verano. Por esta razón no existían hoteles, sólo una casa de huéspedes<sup>17</sup>.

En 1921 se construye el ferrocarril hasta Cartagena, desde donde se continuaba a Las Cruces por el ferrocarril de Playa Blanca o Tren de Sangre, nombre que se daba a una línea de rieles en

<sup>15</sup> Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central».

<sup>16</sup> Consejo de Monumentos Nacionales de Chile, «Casona El Tabo», Consejo de Monumentos Nacionales de Chile, accedido 28 de octubre de 2023, <https://www.monumentos.gob.cl/monumentos/monumentos-historicos/casona-tabo>.

<sup>17</sup> Roxana Lebuy, «Los Nuevos Espacios Geográficos, y el uso del Espacio Público en el Litoral Central de la Quinta Región de Valparaíso, Estudios de Casos de las Comunas de Algarrobo, El Quisco y El Tabo» (Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2000).

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

la cual los carros eran tirados por caballos, éste fue organizado en 1910 por José Francisco Fabres. Desde aquí, se viajaba en carretas o coches de cuatro postas hasta El Tabo bordeando la playa. El camino entre este balneario y las Cruces se inauguró en enero de 1923.

**Figura-13 Caminos existentes en el territorio a principios del siglo XX**



Fuente: Chile. Ejército. Algarrobo, El Tabo, Las Cruces [material cartográfico] Estado Mayor General del Ejército de Chile, Departamento de la Carta; levantado por: Teniente Andrade. Mapoteca. Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile <http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/631/w3-article-154833.html>. Accedido en 14/10/2023.

**Figura-14 Ferrocarril de Playa Blanca – Carros de posta en su recorrido por la playa**



Fuente: Ugalde, Daniel. «Ferrocarril Cartajena-Playa Blanca (Las Cruces)», 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/489ae61280744766950f2f6f91624154>.

En 1923 se edificó la iglesia en terrenos que donó Armando Celis Maturana, con un lenguaje arquitectónico sencillo y austero de inspiración neocolonial. Su construcción contó con la colaboración de Virginia Tagle Arrate, su hijo Ernesto Prado Tagle y Corina Lopehandía. Convertida en oratorio semipúblico en 1927, con el posterior aumento de la población, el templo fue elevado al rango de parroquia con el nombre de Nuestra Señora del Rosario el 17 de agosto de 1952<sup>18</sup>.

**Figura-15 Parroquia Nuestra Señora del Rosario**



Fuente: Corazón Azul El Tabo. (8 de enero de 2021). *Historia El Tabo* [Fotografía]. Facebook. <https://web.facebook.com/corazonazuleltabo/photos/pb.100051181513620.-2207520000/222671709518831/?type=3> - Surplan, 2023

En 1925, por gestión de Rafael Díaz Lira, el Gobierno de Chile construyó la escuela en un terreno donado años antes por Marcos Arellano Arellano, fundador e impulsor del balneario. La escuela recibió el nombre de Rosario Augeraud su esposa funcionando en dicho recinto hasta la construcción del actual edificio en 1965. Posteriormente el inmueble cayó en desuso, pasando a convertirse en la casa de la cultura del Tabo desde 1995<sup>19</sup>. Actualmente constituye el único inmueble declarado Inmueble de Conservación Histórica a través del Plan Regulador Comunal del 2005.

**Figura-16 Ex escuela Rosario Augeraud de Arellano actual Casa de la Cultura (Inmueble de Conservación Histórica)**



Fuente: Luis Merino Zamorano, *El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia* (Editorial Las Cruces, 2012), 22 - Surplan, 2023

<sup>18</sup> Ministerio de Obras Públicas, «Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile. Región de Valparaíso Provincia de San Antonio, comunas de San Antonio, Algarrobo, Cartagena, El Quisco, El Tabo y Santo Domingo. Tomo 11».

<sup>19</sup> Zamorano, *El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia*.

**Figura-17 Ex escuela Rosario Augeraud de Arellano en 1920. Se aprecia el entorno con pocas construcciones.**



Fuente: Departamento de Extensión Cultural del Ministerio de Educación y Sección de decorado y proyecciones escolares (1920-01-01). Escuela de El Tabo [en línea]. Disponible en: <http://repositorio.cultura.gob.cl/handle/123456789/5455> (Consultado: 24 septiembre 2023).

### **Consolidación urbana del área fundacional y primera expansión: 1930 - 1960**

El desarrollo del balneario se detuvo por algunos años, en 1930 estaban vendidos 250 sitios y construidas 60 casas, hasta que en 1932 entró en servicio la carretera de la costa que une Cartagena y Algarrobo (ruta G-986), al llenar una parte de la Laguna El Peral. Con ello se facilitó el acceso a El Tabo en forma más expedita en automóvil y se finalizan los viajes en el Tren de Sangre.

En este período se genera una extensión del trazado original hacia el sur en los terrenos pertenecientes la fundo La Chépica, tal como se describe a continuación.

El fundo La Chépica, cuyo propietario en 1827 era Francisco Jorquera, en varias sucesiones pasó a manos de José Francisco Fabres en 1908. Éste separó 32,5 hectáreas en la costa, colindantes con la recién diseñada población de El Tabo y vendió el resto del fundo, parte que con los años pasó a manos de Armando Celis en 1926, configurándose como el único dueño de la costa entre las quebradas de Córdova y La Granja<sup>20</sup>.

Francisco Fabres Larraín heredó aquellas 32,5 hectáreas de La Chépicas que pasaron a denominarse Las Salinas, y planificó un desarrollo inmobiliario que extendía el balneario hacia el sur.

Según Celis, el plano de este nuevo sector se levantó en 1939 y consideró 37 manzanas con 237 sitios, y algunas de sus calles conservan los nombres de pila de los Fabres Larraín [José Francisco, Anita, Josefina, Teresa, Rebeca].

En aquella época, en el balneario tenían casa destacados doctores como Prado Marín, Prado Tagle, Carlos Monckeberg, Eugenio Cienfuegos, Luis Godoy, Luis Quiroga y otros, que hicieron conocer a El Tabo como balneario de los médicos. Ellos conformaron el Comité de Vecinos pro adelanto de El Tabo, presidido por el doctor Ernesto Prado Tagle, y transformaron el solitario balneario con obras de mejoramiento y bellas casas. Con el Comité se realizaron obras de aseo y ornato, se construyó el policlínico en 1936 en el lugar donde actualmente se ubica el CESFAM

<sup>20</sup> Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central».

(calle Riquelme con Avenida San Marcos), demolido tras daños por el terremoto de 1985. Y se trazó la avenida costanera a orillas de la playa (calle Doctor Carlos Monckeberg)<sup>21</sup>.

**Figura-18 Extensión del balneario la década de los 40**



Fuente: Elaboración propia; Google Earth, 2023

Entre las décadas de 1940 y 1960 como parte de la consolidación urbana del sector de ampliación del balneario, se edificaron viviendas con una tipología de casa veraniega en piedra y madera, que ayudaron a configurar un típico lenguaje arquitectónico del sector.

**Figura-19 Viviendas construidas en el sector de Las Salinas primera ampliación del balneario, entre las décadas del 40 y 60**



Fuente: Surplan, 2023

<sup>21</sup> Mauricio Álvarez Espinoza, *Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos* (Mauricio Álvarez Espinoza, 2020).

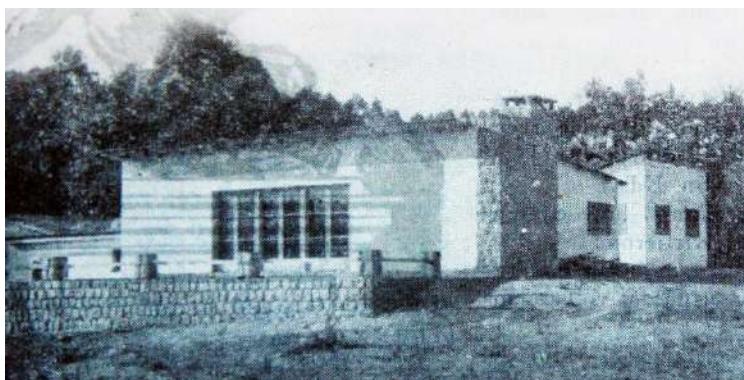
En 1938, Instituto Nacional General José Miguel Carrera logró que el Ministerio de Tierras entregara en comodato un paño de terreno ubicado en la parte alta del balneario de El Tabo, para que se construyera un refugio veraniego para los estudiantes del plantel. Junto a la donación hecha al Instituto, se entregaron terrenos al Liceo José Victorino Lastarria, al Liceo Manuel de Salas y a las Colonias Escolares Dinamarca, para que hicieran sus refugios<sup>22</sup>.

## **Figura-20 Ubicación de colonias escolares**



Fuente: Elaboración propia con base a Google Earth, 2023.

**Figura-21 Casa del refugio del Instituto Nacional en 1943**



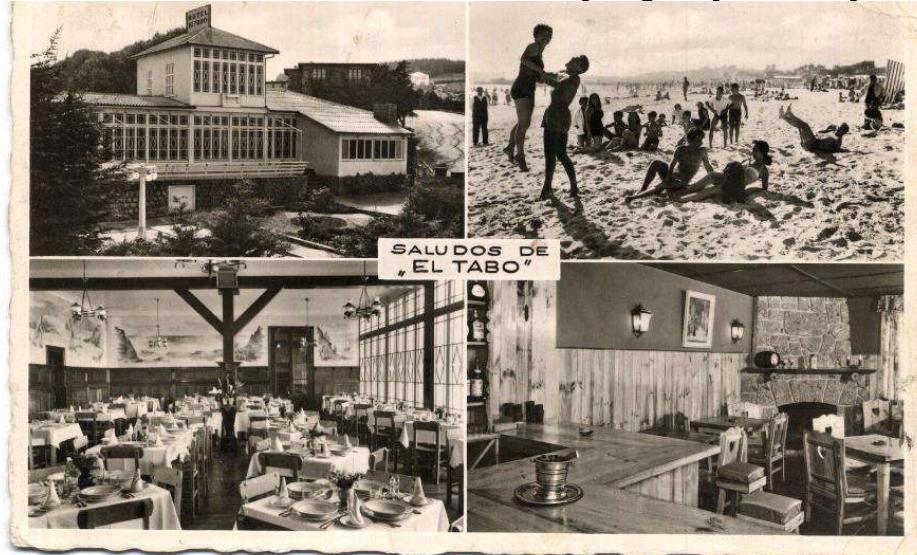
Fuente: Recuperado de <https://www.institutano.com/refugio-el-tabo/>

En 1940, en la casa construida en 1926 por Armando Ureta Cienfuegos en la manzana entre las calles Doctor Carlos Monckeberg, Avenida La Playa, José Francisco y Dr. A. Coutss, Werner

<sup>22</sup> Instituto Nacional General José Miguel Carrera, «Refugio El Tabo», accedido 28 de octubre de 2023, <https://institutonacional.cl/el-instituto/dependencias/refugio-el-tabo/>.

Ramcke conformó el Hotel El Tabo, el primer hotel del balneario. Éste funcionó por alrededor de 50 años, hasta que fue demolido para dar paso a las Torres del Pacífico<sup>23</sup>.

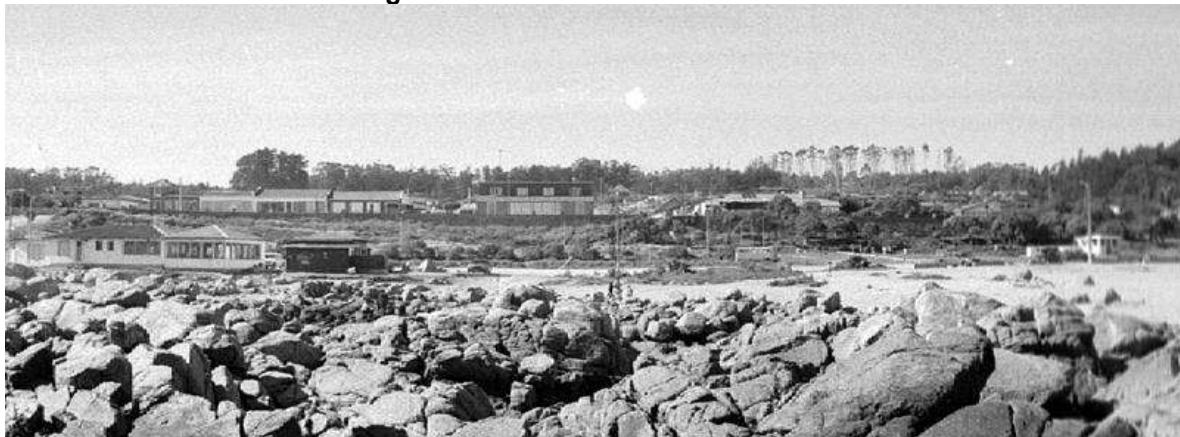
**Figura-22 Postal del Hotel El Tabo. "Saludos de "El Tabo" [fotografía]. El Tabo: [entre 1940 y 1950].**



Fuente: Archivo Fotográfico Octavio Cornejo Biblioteca Nacional Digital. Disponible en  
<http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/visor/BND:596165>

En este período los hijos de Armando Celis, los Celis Venegas, entregaron a la comunidad los terrenos ubicados entre *La Terraza* y el mar con el objeto de destinarlos a lugar de esparcimiento público.

**Figura-23 Vista de La Terraza desde el mar**



Fuente: Corazón Azul El Tabo. (6 de noviembre de 2020). *La Terraza, desde "La poza de Don Rene"* [Fotografía]. Facebook. <https://web.facebook.com/corazonazuleltabo/photos/pb.100051181513620.-2207520000/172766357842700/?type=3>

### Crecimiento urbano y poblacional: 1960 hasta la actualidad

En 1960 por el mandato de la Ley N° 13.925 del 25 de febrero fue creada la comuna de El Tabo, fijando la localidad de Las Cruces como cabecera comunal.

<sup>23</sup> Celis Atria, «Formación de la Propiedad en el Litoral Central».

Según la memoria de la Actualización del Plan Regulador Comunal del 2005, hasta 1961 se habían construido 367 viviendas en el área fundacional de El Tabo y en este período de fijan provisoriamente los primeros Límites Urbanos de esta localidad<sup>24</sup>.

Como se ilustra en los siguientes planos, hasta la década de los 60 todavía no se generaban grandes desarrollos urbanos a nivel comunal. El Tabo y Las Cruces continuaban consolidando el área fundacional, y existían algunos loteos incipientes en los sectores nororientales de la comuna, así como en Las Pataguas (sector oriental) y en el sector San Sebastián al sur de Las Cruces sobre la ruta costera.

#### **Figura-24 Ocupación del territorio comunal en 1969**



Fuente: Algarrobo, San Antonio [material cartográfico] / Instituto Geográfico Militar de Chile. Santiago : Instituto Geográfico Militar, 1969. Disponible en Biblioteca Nacional Digital  
<http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/visor/BND:339346>

En el año 1985, el terremoto marca un alto en el desarrollo urbano y la pérdida y deterioro de varios inmuebles que no fueron recuperados por la falta de interés de los propietarios. Junto a ello, la gran crisis social de inicio de los años 80 tuvo como consecuencia la precarización de la condición social de muchas familias trabajadoras, por lo que aparece una nueva marginalidad que comienza a vivir en tomas de terrenos y conjuntos informales, que en El Tabo aparecen en los sectores nororientales de la comuna.

<sup>24</sup> Ilustre Municipalidad de El Tabo, «Actualización Plan Regulador Comunal de El Tabo. Memoria Explicativa» (Ilustre Municipalidad de El Tabo, 2004).

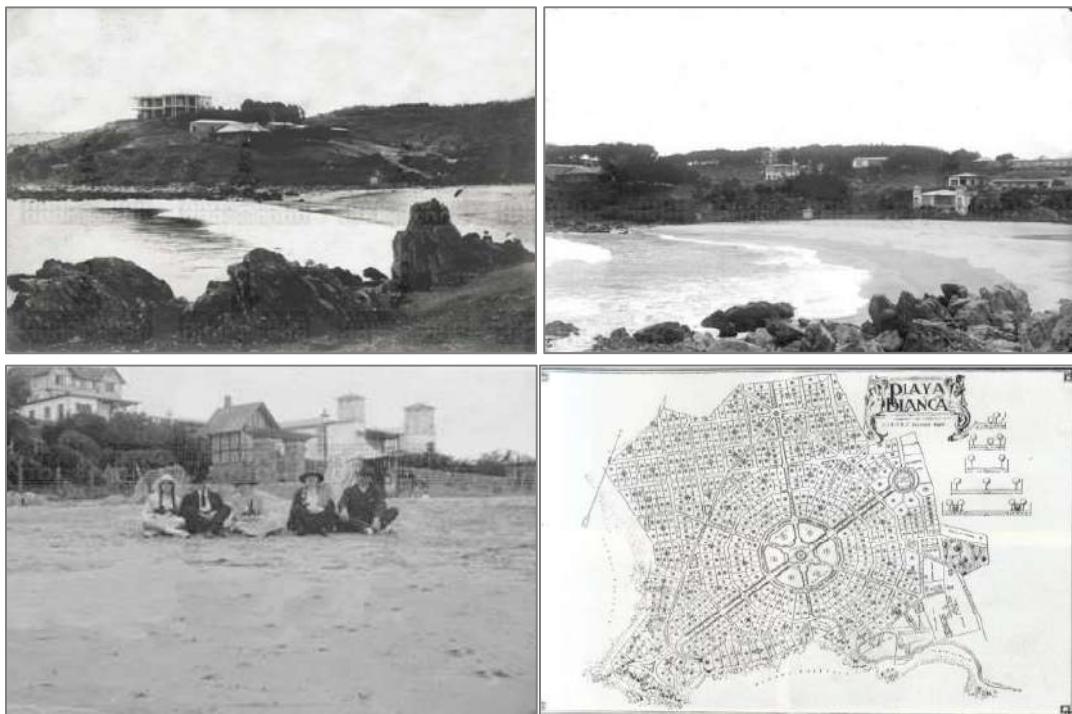
Desde los 90, con el acelerado crecimiento económico, se reactiva la demanda de veraneo en el balneario, y se genera un período de gran crecimiento urbano hasta la actualidad. El Tabo se consolida como destino turístico popular para los habitantes de Santiago y otras ciudades cercanas, principalmente de la región Metropolitana. Y forma parte del llamado "Litoral de las Artes y los Poetas", que se forja por los poetas de renombre mundial que vivieron en estas localidades costeras (Pablo Neruda, Vicente Huidobro, Nicanor Parra, entre otros).

### III.3.2.- Conformación urbana de Las Cruces

#### Constitución del Balneario de Las Cruces (1890-1930)

Entre 1890 y 1910 se constituye el primer período del balneario, se consolida en la ladera sur de la Playa Blanca, privilegiando la vista hasta Cartagena y sin un gran espacio público formalizado, sólo con la Playa Chica como escenario central, con una arquitectura que dialoga entre los patrones de diseño tradicional rural y la búsqueda de la contemplación del mar. Lo anterior, se materializa con la construcción de algunas residencias, como el Palacio Barros – actual edificio de las Hermanas del Sagrado Corazón de Jesús- y un par de hoteles, siendo el hotel Trouville el primero, que desde 1896 comienza a ofrecer habitaciones y servicio de comidas.

**Figura-25 Registro fotográfico de 1890-1930**



Fuente: Estudio ELABORACIÓN DE EXPEDIENTE E INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN DE LOS BARRIOS VATICANO Y QUIRINAL DEL BALNEARIO DE LAS CRUCES, COMUNA EL TABO, 2010

En esta forma de consolidación del nuevo balneario se origina también una relación de convivencia ya que paralelamente a la llegada de esta élite urbana se construyen precarias viviendas para aquellos que prestan servicios en la construcción de las viviendas y en la provisión de recursos como agua, leña, alimentos, etc.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Ibid., p. 25.

A fines de la década de 1900 e inicios de la de 1910 llegan nuevas familias que construyen residencias con una clara afiliación estilística y que definen en su diseño arquitectónico al lujoso balneario y aportan a la imagen urbana que se mantiene en algunos sectores.

En 1915 surge la idea de planificar el desarrollo del balneario, para se crea la Comunidad de Playa Blanca de Las Cruces de Cartagena, que encarga a Josué Smith Solar un proyecto de balneario “moderno”, densificado y con el confort necesario para familias de élite. Smith Solar propone un diseño urbano estrellado con calles radiales y ejes estructurantes y plantea un determinado tipo de diseño arquitectónico. Si bien el proyecto no prosperó, en él se inspira el diseño de algunas de sus calles y la residencia de Florindo Labbé.

El Grupo de Los Diez, grupo de creadores chilenos en la búsqueda libre de la creación original, que aparece en esta época se vincula al proyecto inmobiliario de Playas Blancas y fija el inicio de la atracción que ejerce el lugar de Las Cruces en el imaginario de artistas e intelectuales.

Hacia 1925 se comienzan a nombrar de forma diferenciada los Barrios Vaticano y Quirinal.

#### **Consolidación Urbana de Las Cruces (1930-1960).**

La década de los 30 se inicia con la construcción de la carretera de la costa en 1932 y la consolidación del Balneario, especialmente en el Barrio El Vaticano y paulatinamente se ocupa el Quirinal. Las subdivisiones prediales son más frecuentes, se construyen casas cercanas al Hotel Trouville y las Iglesias que caracterizan el balneario.

La nueva carretera implica también la consolidación de la bajada desde el terminal del carro de sangre, en el sector de El Quirinal y de los otros accesos que mejoran para permitir el tránsito de los primeros vehículos.

Otras obras urbanas completan la imagen, como es la construcción del muro de contención hacia el sur y oriente de la Playa Blanca (hoy denominada Playa Chica).

**Figura-26 Barrio Quirinal 1935**



Fuente: Universidad Central, op. cit.

La Playa Blanca es desde esa época el espacio público donde se desarrolla la vida social del balneario, por allí se accede y allí se disfruta del borde costero desde la nueva calle frente a la playa, que mediante un puente de madera que une a los barrios El Vaticano y el Quirinal., hasta entonces, separados por la Quebrada de la Hoyada.

La denominación del Barrio El Vaticano tiene su origen en las primeras décadas del siglo XX, ya que sus habitantes eran considerados religiosos, probablemente porque se acostaban tempranos, tenían oratorios privados y había presencia de sacerdotes en las familias. En contraposición los vecinos del Barrio El Quirinal, son reconocidos como más laicos, con costumbres de mayor diversión y dinamismo social, en parte influídos por la cercanía del hotel, el casino y el tren de sangre, lo que le daba mayor dinamismo a su vida social. Esta diferenciación es de carácter local ya que se nombraba al conjunto como Las Cruces, y no se hacían eco de estas posiciones socioculturales.

#### **Crecimiento Urbano-Poblacional y Masificación Social (1960-1985).**

A partir de 1960, el balneario se vuelve menos elitista, se instalan nuevos propietarios de clase media y paralelamente las políticas de turismo social de la década del 60 e inicios del 70 incorpora a otros grupos de clase media baja y sectores populares. Es así que se construyen conjuntos

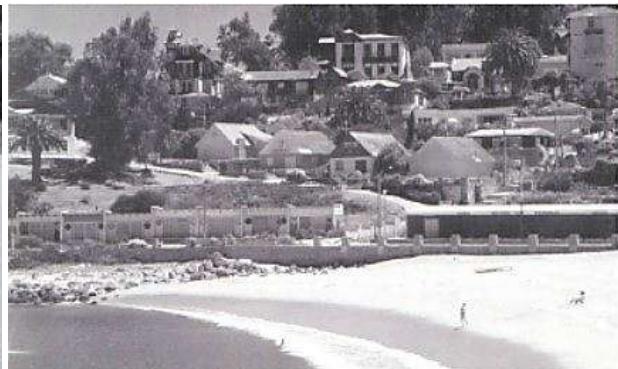
habitacionales de cooperativas, colonias escolares, comunidades de veraneo de funcionarios públicos, transformando el balneario de Las Cruces que requirió a partir de entonces de nuevas infraestructuras para cubrir la demanda de servicios y de conectividad al interior de Las Cruces.

**Figura-27 Registro fotográfico de 1960-1980**

Barrio Vaticano 1983



Ampliación Hotel Trouville :“Cabinas”, ‘60



Fuente: Universidad Central, op. Cit.

El paisaje urbano se ha consolidado a partir de la construcción de un puente de hormigón para sortear la Quebrada de la Hoyada y con la prolongación y ensanchamiento de la terraza de la playa. La creación de este gran espacio público cumple varias funciones: permite conectar definitiva los barrios de El Vaticano y El Quirinal, gran espacio público de encuentro y paseo de la comunidad, referenciando el centro del poblado, paseo, enmarca la playa formalizando un diseño urbano impuesto sobre la playa y que disloca la relación de ésta con la Quebrada.

En este periodo, Las Cruces va comenzando a dejar la imagen de balneario exclusivo, para convertirse en otro más de los balnearios del litoral central que, aunque sigue manteniendo una población veraneante tradicional de los descendientes de la élite fundacional del balneario, convive en la playa y sus demás espacios públicos con grupos de clase media y sectores populares que pernoctan en las colonias vacacionales, en las cooperativas de veraneo, arriendan piezas en residencias o en las cabinas frente a la playa.

Durante el gobierno de Salvador Allende y la Unidad Popular entre 1970 y 1973, bajo la gestión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la época, con el objetivo de concretar la medida 29 de “Educación Física y Turismo Popular”, se construyeron en algunas costas del país las Villas de Turismo social, mejor conocidas como “balnearios populares”. Unas infraestructuras para estimular el turismo y el derecho al descanso para miles de trabajadores y sus familias en el verano<sup>26</sup>.

A modo de campamentos, estos contaban con varios pabellones en A, donde se distribuían las familias en cabañas, existiendo también zonas comunes: baños, comedores y zonas de esparcimiento como juegos infantiles y canchas deportivas.

Uno de estos balnearios se construyó en Las Cruces y fue denominado Piedras Negras (también llamado Luciano Cruz, fallecido líder del MIR), se ubicó al norponiente del balneario de la élite, tal como se ilustra en la siguiente figura:

<sup>26</sup> «Balnearios Populares. Veraneo en un país que ya no existe», Revista *El Ciudadano*, 5 de marzo de 2017, <https://formasdellamar.wordpress.com/tag/balnearios-populares/>.

**Figura-28 Ubicación del balneario popular de Las Cruces**



Fuente: Google Earth, 2006.

**Figura-29 Fotografías de las edificaciones del balneario popular de Las Cruces**



Fuente: Surplan, 2023

#### **Decaimiento de los Barrios Tradicionales y Popularización de Balneario (1985-2000).**

En el año 1985, el terremoto marca definitivamente la desvalorización y decaimiento de varias de las residencias de los barrios tradicionales, dado el deterioro de los inmuebles y la pérdida de interés en recuperarlas. Junto a ello, la gran crisis social de inicio de los años 80 tuvo como consecuencia la precarización de la condición social de muchas familias trabajadoras, por lo que aparece una nueva marginalidad que comienzan a vivir en tomas de terrenos y conjuntos informales, que en Las Cruces aparecen en los márgenes del poblado, como en la Playa Grande e Ilimay.

Estos cambios inciden definitivamente en la pérdida de la identidad e imagen de balneario, y en el decaimiento de la condición misma de balneario. No existe gran oferta de servicios, sobre todo en la década de 1980. Coincidentemente con el decaimiento y deterioro de la imagen de los

barrios tradicionales, aparece un nuevo veraneante que genera algún ingreso al comercio local, pero que desata problemas de seguridad ciudadana.<sup>27</sup>

En los 90, con el acelerado crecimiento económico, se reactiva la demanda de veraneo en el balneario, se crean alternativas recreativas privadas (juegos, discotecas, carruseles), aunque sin una mirada de conjunto que valorice los recursos sociales y simbólicos propios de la localidad.

A fines de esta década se construye un gran conjunto habitacional para sectores de clase media acomodada en las antiguas casas de Los Agustinos, en Ilímay, lo que renueva y activa urbanamente el área sur de Las Cruces.

#### **Revalorización Histórica de Las Cruces (2000 en adelante).**

Este lapso comprende al último periodo del Estudio encargado para la declaratoria de la zona típica. En la bibliografía revisada y citada, se aprecia la información recabada y que corresponde a una década de adaptación al cambio político, con aspiraciones muy diversas respecto del territorio del área de estudio y de las implicancias de un reconocimiento del patrimonio que incluyen hasta expectativas reivindicatorias de los procesos vividos en el país. De parte de la comunidad y ciudadanía, tal como se registra en los antecedentes del estudio, existe expectativas y opinión diferente provenientes de grupos de residente estables u originarios de Las Cruces y de aquellos residentes temporales, aunque antiguos en la zona. De tal modo el Estado, a través de instituciones como Subdere del Ministerio de Interior, Dirección de Arquitectura del MOP, Consejo de Monumentos Nacionales del Ministerio de Educación principalmente, toma la iniciativa de sistematizar las inquietudes. Éstas se incorporan y registran al estudio del expediente para la intervención de la ZT de modo de fundamentar las decisiones posteriores.

**Figura-30 Inmuebles Restaurados Barrio Quirinal, Las Cruces, 2007**



Fuente: Universidad Central, op. Cit

Ante la eventual declaración de Zona Típica surgen expectativas respecto de indicaciones y propuestas de relaciones dinámicas y proyectivas entre el polígono de protección y el resto del área urbana. Se plantea la necesidad de rearticular la localidad de Las Cruces en términos histórico-identitarios con una serie de acciones que corresponden a diferentes ámbitos y escalas de intervención. Este periodo se define con la necesidad pública y social de revalorizar el legado histórico, cultural y patrimonial de Las Cruces, que se materializa en el financiamiento de los estudios que sustentan la declaratoria concretada en marzo 2015.

Se evidencia la necesidad de poner en valor el patrimonio arquitectónico e histórico del poblado integrado al desarrollo de alternativas turísticas más complejas. Esta inquietud se manifiesta en el municipio, en grupos ciudadanos, entre intelectuales y artistas.

<sup>27</sup> Dicha percepción fue mencionada durante el proceso participativo realizado con la comunidad, tanto durante el desarrollo de los lineamientos de intervención como Zona Típica de Las Cruces, como durante el proceso participativo del presente estudio.

Desde el año 2000, se compran casas, se recuperan otras, llegan periodistas a visitar el poblado, la presencia de connotados artistas e intelectuales tanto en el pasado como en el presente (como fue la del escritor Nicanor Parra, residente de Las Cruces por varios años), la imagen del balneario tradicional y su rica arquitectura estimula una revalorización por parte de ciertos grupos de interés sobre Las Cruces.

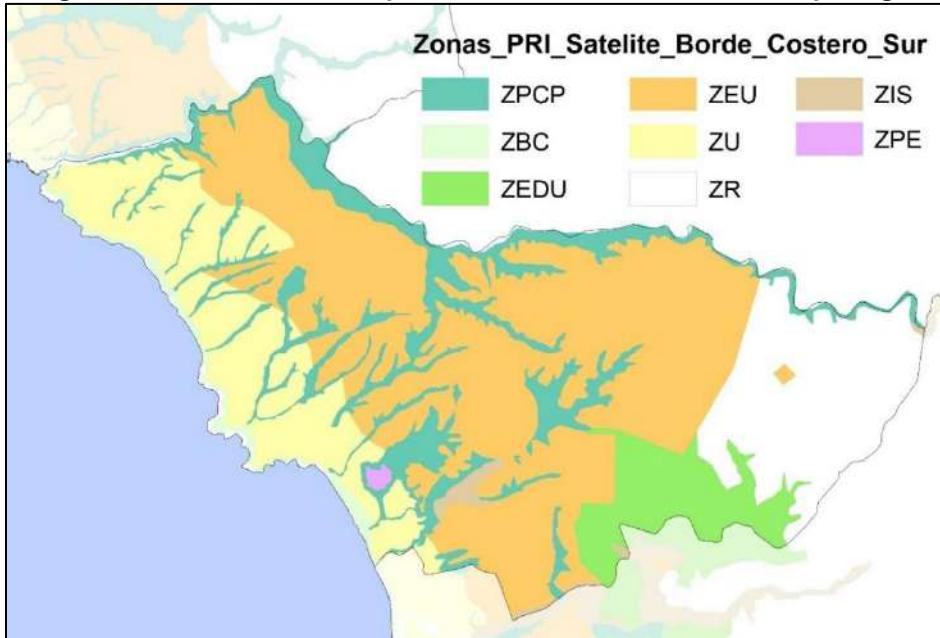
## IV.- DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Para el caso de elementos patrimoniales urbanos y arquitectónicos que puedan ser considerados como “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”, y preliminarmente estén en el marco de lo indicado en el Art. 2.1.43 de la OGUC, se aplica la Metodología expuesta en la circular DDU 400, que precisa pasos metodológicos preliminares a la definición de elementos a proteger, y la consecuente elaboración de fichas en etapas posteriores. Dicho marco precisa el reconocimiento de los MN y hace presente la protección oficial que otorga esta legislación a los inmuebles por lo cual no corresponde duplicarla, si éstos se definen como ICH o ZCH.

### IV.1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El marco para declaratorias dentro de los límites urbanos estas estarán definidas a partir del Plan Regulador Comunal vigente (ZU en la figura) en complementariedad con las zonas de extensión urbana (ZEU en la figura) contenidas en el PRISBCS.

**Figura-31 Areas de análisis para la definición de elementos a proteger**



Fuente elaboración propia

### IV.2 ANTECEDENTES PREVIOS

Para la definición del listado preliminar de zonas e inmuebles se considera principalmente la información de los antecedentes históricos de ocupación del territorio, que recopila información de estudios de destacados historiadores locales como Carlos Celis Atria, Luis Merino Zamorano, entre otras fuentes de información. A partir de la cual se identifican dos áreas de valor en la localidad de El Tabo, el área fundacional y el área de las colonias escolares, que contienen varios elementos de interés ya sea por su valor histórico, arquitectónico, urbano o social.

Se tiene en consideración la existencia de la Zona Típica de Las Cruces cuya delimitación protege los inmuebles destacados del sector, por lo que no se incluyen dentro del listado preliminar..

El inventario de Patrimonio Inmueble de la Región de Valparaíso señala entre las residencias urbanas de la comuna una serie de casas en el área fundacional de la localidad de El Tabo construidas entre las décadas de 1910 y 1960. Así como, la zona típica Las Cruces, los monumentos históricos (Casona Celis Maturana, Casona Florindo Labbé), el inmueble de conservación histórica Ex escuela Rosario Augeraud de Arellano y la Parroquia Nuestra Señora del Rosario de El Tabo.

#### **IV.3 LISTADO PRELIMINAR**

Se realiza el catastro de los elementos de valor patrimonial cuya identificación sea conducente a una planificación arraigada en la identidad local. El patrimonio catastrado es analizado integrando diferentes variables con el fin de explicitar y precisar los valores asociados a cada elemento, favoreciendo la comparabilidad entre ellos en caso de requerirse una posterior priorización. Sin embargo, se da importancia a la flexibilidad en la valoración porque criterios válidos para evaluar un determinado elemento pueden no servir completamente para ser aplicados a otros con diferentes características.

El procedimiento de valorización se apoya en estudios pre existentes y se consensua con la contraparte, considerando el ámbito del estudio y la necesidad de fortalecer los elementos físicos y culturales de valor patrimonial presentes.

En las fichas siguientes se identifican inmuebles y sectores en el área con límite urbano que presentan dos o más variables, en cuyo caso se pasará a la siguiente fase de valoración.

Cuadro-2 Listado preliminar de zonas

LISTADO PRELIMINAR DE ZONAS											
IDENTIFICACIÓN			VALORACIÓN PRELIMINAR								
ID	NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ-URBANA	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRAFÍA	ORAL
1	Área fundacional		  	0	1	1	1	3	1	1	1
2	Zona colonias escolares		    	0	1	1	0	2	1	1	1

En la participación ciudadana de la etapa de diagnóstico los participantes coincidieron con el valor del área fundacional de la localidad de El Tabo, y ambos sectores se consignaron con 2 o más valores para efectos de una evaluación detallada en etapas siguientes.

En el caso del listado preliminar de inmuebles, a partir de los antecedentes previos y el proceso de participación ciudadana se identificaron los siguientes inmuebles, que se evalúan en ficha de listado preliminar:

**Cuadro-3 Listado preliminar de inmuebles**

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES											
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE				
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ-HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRAFÍA	ORAL	
1	Casa esquina San Marcos Maipú	Esquina San Marcos-Maipú 		1	1	0	0	2	1	0	0
2	Casa esquina O'Higgins Maipú	O'Higgins 		1	1	0	0	2	1	0	0
3	Casa Prado Marín	O'Higgins s/n 		1	1	0	0	2	1	1	1
4	Casa esquina Av. Esmeralda - O'Higgins	Avenida Esmeralda 333 		1	1	0	0	2	1	0	0

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES												
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE					
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRAFI	ORAL	
5	Casa esquina O'Higgins Av. Esmeralda	O'Higgins 1150			1	0	0	0	1	1	0	0
6	Casona Familia Prado Tagle	Dr. Prado Tagle 33			1	1	1	0	3	1	1	1
7	Casa Círculo de Periodistas Deportivos	Av San Marcos 1161			0	0	1	0	1	0	0	1
8	Casa calle Doctor Prado Tagle	Doctor Prado Tagle s/n			1	1	0	0	2	1	1	1
9	Casa Familia Figueroa Novoa	Avenida La Playa			1	1	0	1	3	1	0	0

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES							
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR		FUENTE	
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA
10	Casona esquina Av. La Playa – Huascar	Huascar 		1	0	0	0
11	Casa Doctor Carlos Monckeberg 1030	Doctor Carlos Monckeberg 1030 		1	1	0	0
12	Casa San Marcos 1104	Avenida San Marcos 1104 		1	0	0	0
13	Casa calle Doctor Prado Tagle	Doctor Prado Tagle 		0	0	0	0
14	Casa esquina Doctor Carlos Monckeberg – Poeta Jonás	Doctor Carlos Monckeberg 964 		0	1	0	0

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES											
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE				
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRÁFI	ORAL
15	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg	Doctor Carlos Monckeberg 948 		0	1	0	0	1	0	1	1
16	Casa esquina Doctor Carlos Monckeberg - Arturo Prat	Arturo Prat 11 		1	1	0	0	2	1	1	1
17	Casas de Piedra Calle Poeta Jonás	Poeta Jonás s/n 		1	1	0	0	2	1	1	0
18	Parroquia Nuestra Señora Del Rosario	Avenida San Marcos 		1	1	1	0	3	0	1	1
19	Casa esquina Doctor Carlos Monckeberg – Riquelme	Doctor Carlos Monckeberg 728 		1	1	0	0	2	1	0	1

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES							
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR		FUENTE	
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA
20	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg	Doctor Carlos Monckeberg 		1	1	0	0
21	Casa Doctor Waldemar Coutts	Doctor A. Coutts 		0	1	0	0
22	Casa esquina Nicolás Doctor Carlos Monckeberg	Doctor Carlos Monckeberg 450 		0	1	0	0
23	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg 424	Doctor Carlos Monckeberg 424 		0	0	0	0
24	Hostería Montemar	Doctor Carlos Monckeberg 406 		0	0	1	0

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES											
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE				
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRAFÍA	ORAL
25	Casa Doctor Carlos Monckeberg 361	Doctor Carlos Monckeberg 361 		1	1	0	0	2	1	1	1
26	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg	Doctor Carlos Monckeberg 348 		1	1	0	0	2	1	0	0
27	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg	Doctor Carlos Monckeberg s/n 		0	1	0	0	1	1	0	0
28	Conjunto de Vivienda Calle Sara	Calle Sara entre calles Anita y Josefina 		1	1	0	0	2	1	1	0
29	Casa esquina Josefina - Avenida San Marcos	Josefina 390 		1	0	0	0	1	1	0	0

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES								
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE	
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL
30	Casa esquina Avenida San Marcos-Josefina	Avenida San Marcos 380 		1	1	0	0	2
31	Casa San Marcos 384	Avenida San Marcos 384 		1	0	0	0	1
32	Casas Santa Laura 477	Santa Laura 477 		0	0	0	0	0
33	Casa Santa Laura 487	Santa Laura 487 		1	0	0	0	1
34	Casa San Marcos 510	Avenida San Marcos 510 		1	1	0	0	2

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES											
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE				
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRAFI	ORAL
35	Casa San Marcos 583	Avenida San Marcos 583 		1	1	0	0	2	1	1	0
36	Casa San Marcos 556-597	Avenida San Marcos 556-597 		1	1	0	0	2	1	1	0
37	Casa esquina Avenida San Marcos - Riquelme	Riquelme 380 		0	0	0	0	0	1	0	0
38	Restaurant Victoria	Avenida San Marcos 857 		0	1	0	0	1	0	1	1
39	Casa esquina Poeta Jonás - Av. San Marcos	Poeta Jonás 112 		1	1	0	0	2	1	0	0

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES												
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR		FUENTE						
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA					
40	Casa esquina San Marcos – Poeta Jonás	Avenida San Marcos 999			0	1	0	0	1	1	0	0
41	Casona Silva Vildósola	Avenida Centenario 886			1	1	0	0	2	1	1	1
42	Casa Centenario 866	Avenida Centenario 866			1	1	0	0	2	1	0	0
43	Casa Centenario	Avenida Centenario s/n			1	0	0	0	1	1	0	0
44	Casa esquina Centenario – Nueva Ríquelme	Avenida Centenario 240			1	1	0	0	2	1	0	1

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES											
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR			FUENTE				
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOGRAFI	ORAL
45	Colonia Escolar	Avenida Centenario 1106 		0	1	0	0	1	1	0	1
46	Colonias Luis Dinamarca	Avenida Armando Celis s/n 		0	0	1	0	1	1	1	1
47	Refugio Lastrarria	Avenida Armando Celis s/n 		0	0	1	0	1	1	1	1
48	Refugio El Tabo Instituto Nacional	Avenida Armando Celis s/n 		0	0	1	0	1	1	1	1
49	Casa Familia Celis	Avenida San Marcos s/n 		1	1	0	0	2	1	0	1

LISTADO PRELIMINAR DE INMUEBLES							
IDENTIFICACIÓN				VALORACIÓN PRELIMINAR		FUENTE	
ID	NOMBRE	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ARQ.	HISTÓRICA	SOCIAL	ECONÓMICA
50	Balneario Popular Piedras Negras Las Cruces	Avenida Las Salinas 1279 		1	1	1	0
51	Casa Santa Laura 321	Santa Laura 321 		1	0	1	0
52	Restaurant San Pedro	Avenida San Marcos o Baquedano 1164 		0	1	1	0
53	Casa Josefina 392	Josefina 392 		1	0	1	0
54	Casa de la Cultura Ex Escuela Rosario Augeraud	Poeta Jonás 85 		1	1	1	0

Fuente: Elaboración propia

Del universo de 54 inmuebles del listado preliminar, 28 poseen más de 2 valores y se detallará su valoración.

#### IV.4 PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS

La valoración se enmarca en la DDU 400 con las siguientes definiciones de valores para las zonas:

**Valor Urbano** se evalúan los siguientes atributos:

1. Imagen: Interés del conjunto en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como un grupo de obras aisladas.
2. Conjunto: Capacidad de un conjunto de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.
3. Entorno: Relación de entorno o proximidad con los conjuntos considerando si éste contribuye a valorizarlos o les resta valor.

**Valor Arquitectónico** se evalúan los siguientes atributos:

1. Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de las construcciones valorando más si estas constituyen una agrupación o conjunto destacable.
2. Singularidad: Construcciones originales o únicas de los conjuntos o grupos de edificaciones, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
3. Morfología: Calidad estética de los conjuntos ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

**Valor Histórico** se evalúan los siguientes atributos:

1. Relevancia: Vínculo de los conjuntos con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
2. Reconocimiento especializado: Capacidad de la zona, por su calidad tipológica, morfológica, constructiva y/o jerárquica en la ciudad, de ser registrada por investigadores y/o especialistas.

**Valor Económico** se evalúan los siguientes atributos:

1. Actividades Económicas: Presencia de actividades económicas, dado por los diferentes usos del suelo en la Zona.
2. Aporte Urbano: Evaluación del aporte urbano para la ciudad que realiza la Zona.

**Valor social** se evalúan los siguientes atributos:

1. Reconocimiento de la comunidad: Percepción del interés para la comunidad por las edificaciones con los que se identifica.
2. Representatividad: Relación de la Zona con procesos sociales de gran relevancia para la comunidad.

**Tabla de Valoración para ZCH que contiene la Circular DDU 400.**

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	<b>IMAGEN</b>	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
		Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial del paisaje local.	0
	<b>CON-JUNTO</b>	Se destaca por sí sola como una unidad formal consolidada y reconocible, de gran calidad espacial y tejido urbano, que articula o ayuda a definir barrios, poblaciones, o comunidades singulares	2
		Contiene algunos sectores con características físicas que contribuyen a conformar una unidad espacial definida	1

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
		No constituye una unidad espacial definida	0
ENTORNO PATRIMONIAL	REPRESENTATIVIDAD	Contiene a un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	2
		Está colindante o próximo a un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	1
		No está cercano un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	0
ARQUITECTÓNICO	SINGULARIDAD	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas	2
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares	1
		No reúne características tecnológicas de interés	0
HISTÓRICO	MORFOLÓGIA	Constituye un conjunto único en su tipología o expresión arquitectónica	2
		El conjunto representa una tipología arquitectónica relativamente escasa	1
		El conjunto no constituye ejemplo de una tipología arquitectónica	0
	RELEVANCIA	Es un conjunto de unidad arquitectónica armónica y homogénea, de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes	2
		Es un conjunto con algunos elementos de calidad artística	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística	0
	RECONOCIMIENTO ESPEC.	Conjunto que por su alto valor patrimonial, ha sido destacado en publicaciones, o puede contribuir a generar estudios o investigaciones por la calidad y calidad de su tipología constructiva, morfología urbana y/o procesos sociales significativos	2
		Conjunto que por su alto patrimonial puede contribuir a generar estudios o investigaciones por presentar alguna característica formal significativa	1
		Conjunto que no presenta interés alguno para su estudio	0
ECONÓMICO	ACTIVIDADES ECO-NÓMICAS	Zona con alta heterogeneidad de usos de suelo, que aseguran la consolidación de actividades económicas para su preservación	2
		Zona con baja heterogeneidad de usos de suelo	1
		Zona con alta homogeneidad de usos de suelo	0
	APORTE URBANO	Zona urbana, que independiente de su estado de conservación presenta alto potencial para consolidarse como área estratégica de la ciudad	2
		Zona urbana, que independiente de su estado de conservación se le reconoce un aporte urbano a la ciudad	1
		Zona urbana, que no realiza aporte urbano a la ciudad	0
SOCIAL	RECONOCIDA COMUNIDAD	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante, con el o los cuales se identifica	2
		Es mencionado ocasionalmente como valor patrimonial por la comunidad	1
		No es mencionado como valor patrimonial por la comunidad	0
	REPRESENTATIVIDAD	Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social con determinadas costumbres	
		Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social	
		No es representativo de la evolución de un grupo social	

La ficha aplicada a los sectores que tienen más de 2 valores presentes es la siguiente:

Cuadro-4 Ficha de valoración de zonas

ID	NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVID	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG.	ESPECIALIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENT	
1	Área fundacional		  	2	0	2	1	0	0	2	1	2	1	1	0	12
2	Zona colonias escolares		  	2	0	2	2	0	0	2	1	0	2	1	1	13

Fuente: Elaboración propia

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección, 10 a más puntos el inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal:

Se propone como ZCH el sector del área fundacional y el sector de las colonias escolares.

#### IV.5 PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

La valoración se enmarca en la DDU 400 con las siguientes definiciones de valores para los inmuebles:

**El Valor Urbano:** permite conocer la importancia del inmueble en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector, se evalúa en base a los siguientes atributos:

1. Imagen: interés del elemento en función de su importancia urbana y capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que su valor como obra aislada.
2. Conjunto: característica de un elemento de articular una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.
3. Entorno: relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorizarlo, o en caso contrario, le resta valor.

**El Valor Arquitectónico** permite jerarquizar a los elementos en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general, valorando:

1. Representatividad: característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si este es un ejemplo destacable.
2. Singularidad: valor como elementos patrimoniales originales o únicos, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
3. Morfología: depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.

**El Valor Histórico** del elemento permite jerarquizar a los inmuebles en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o períodos de creación y evolución. Consigna los sucesos (naturales, políticos, económicos, sociales o culturales) que motivaron alguna característica que presenta el patrimonio en cada área de estudio. Se valora lo siguiente:

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

**El Valor Económico** se evalúa en función de

1. Estado de conservación del inmueble: posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
2. Estado de conservación del entorno: influencia del entorno para la recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos

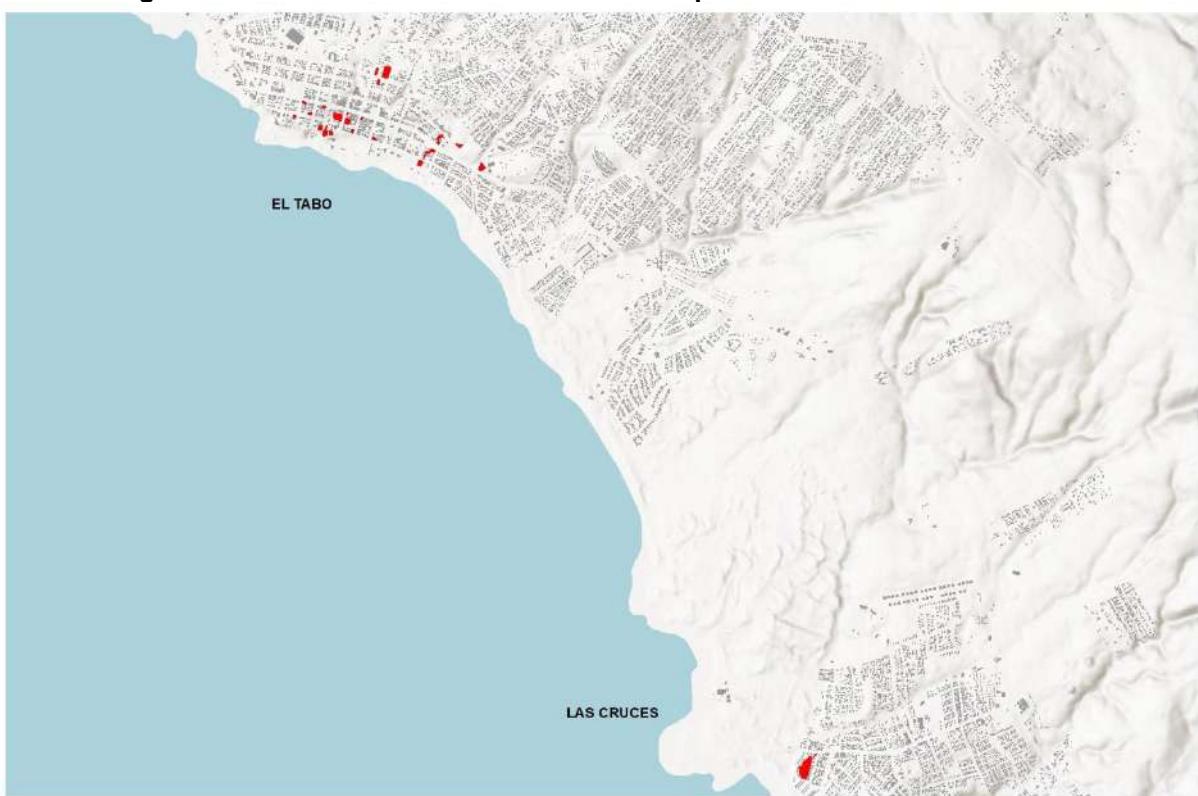
**En el Valor Social es** importante evaluar lo siguiente:

1. Reconocimiento de la comunidad: se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica.

**Tabla de Valoración para ICH que contiene la Circular DDU 400.**

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS.
URBANO	IMAGEN	Se destaca por su aporte al paisaje urbano.	2
		Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano	1
		No aporta a realzar el sector o paisaje urbano	0
	CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto con valor patrimonial	2
		Forma parte de un conjunto con valor patrimonial	1
		No forma parte de un conjunto con valor patrimonial	0
	ENTORNO PATRIMONIAL	Está colindante a un elemento protegido por valor patrimonial	2
		Está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	1
		No está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD	Es referente o pionero de un estilo o tipología, o de un autor reconocido	2
		Es característico de un estilo o tipología	1
		No es característico de un estilo o tipología	0
	SINGULARIDAD	Es un ejemplo único en su estilo o tipología	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
		No es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	0
	MORFOLOGÍA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	1
		Es un inmueble de escasa calidad estética y arquitectónica	0
HISTÓRICO	RELEVANCIA	Está vinculado a acontecimiento histórico relevante de historia nacional	2
		Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia local	1
		No está vinculado a acontecimientos históricos	0
	PROTECCIÓN 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 legal	0
	RECONOCIMIENTO ESPEC.	Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2
		Está publicado en revistas, catastros o seminarios	1
		No está publicado	0
ECONÓMICO	IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Independiente de su estado de conservación puede generar un alto impacto positivo en su entorno	2
		Independiente de su estado de conservación puede generar un impacto positivo en su entorno	1
		No genera impacto positivo en su entorno	0
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO	Buen estado de las construcciones del entorno y pueden potenciar el valor del inmueble	2
		Las construcciones del entorno, independiente de su estado, son susceptibles de recuperar	1
		Las construcciones del entorno presentan gran deterioro y no es rentable su recuperación	0
SOCIAL	RECONOC. COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad	2
		Es mencionado como patrimonio por la comunidad	1
		No es mencionado por la comunidad	0

**Figura-32 Ubicación de inmuebles del listado preliminar con más de dos valores**



Fuente: Elaboración propia

La ficha aplicada a los inmuebles del listado preliminar que tienen más de 2 valores presentes es la siguiente:

Cuadro-5 Ficha de valoración de inmuebles

## FICHA DE VALORACION INMUEBLES

ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION		
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		
1	151-8				2	1	1	2	1	1	1	0	1	1	2	1	14
2	151-1 151-2				2	1	1	1	1	1	1	0	1	1	2	1	13
3	141-1 141-2				1	1	1	0	0	1	2	0	0	1	1	2	10

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO		
4	Sin información			1	1	2	1	2	2	0	0	1	2	1	1	14
5	121-21			2	1	1	2	1	2	0	0	1	1	1	1	13
6	121-8			2	1	1	1	2	1	1	0	0	1	1	2	13

FICHA DE VALORACION INMUEBLES															
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	
7	Sin información				2	1	1	1	0	1	2	0	1	1	13
8	101-1				2	2	2	1	2	1	1	0	1	2	16
9	101-1				1	1	1	1	2	2	1	0	0	1	13

FICHA DE VALORACION INMUEBLES															
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	
10	60-4				2	1	2	1	2	1	0	0	2	1	15
11	61-13				2	2	1	1	1	2	1	0	1	1	13
12	61-14				2	2	1	1	1	2	1	0	1	1	13

FICHA DE VALORACION INMUEBLES															
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	
13	63-1				2	0	2	1	2	0	0	1	0	1	12
14	Sin información				1	0	1	2	0	1	1	0	1	2	12
15	840-90001				2	0	1	2	0	2	2	0	1	1	14

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO		
16	Sin información				2	0	2	2	0	2	2	0	2	1	2	15
17	Sin información				2	0	1	1	2	2	0	0	1	1	1	12
18	Sin información				2	0	2	2	0	2	1	0	2	2	1	15

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																	
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION		
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO			
19	Sin información				2	2	0	2	1	2	2	0	2	1	2	18	
20	132-82				2	1	0	2	2	2	2	0	1	2	1	2	17
21	161-10				1	1	1	1	0	1	0	0	0	1	2	0	8

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																
ID	ROL		FOTO	URBANO		ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION		
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	
22	142-9			2	0	1	0	0	0	1	0	0	2	1	2	9
23	Sin información			2	1	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	8
24	132-2			1	1	1	1	0	1	0	0	0	1	1	0	7

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION	
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO		
25	121-1			1	1	1	1	0	0	1	0	0	1	1	8	
26	61-4			1	1	2	1	0	1	0	0	0	1	2	0	9
27	63-8			0	0	1	2	0	2	0	0	2	0	1	1	9

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																	
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION		
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO			
28	61-12				1	1	1	1	0	2	1	0	1	1	9		
29	83-1				1	0	1	0	0	1	0	0	1	2	0	6	
30	83-3				2	0	1	1	0	1	0	0	1	1	2	0	9

FICHA DE VALORACION INMUEBLES															
ID	ROL		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO		HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	
31	83-4		 	2	0	1	1	0	1	0	0	1	1	2	0 <b>9</b>
32	142-5		 	1	0	1	1	0	2	1	0	0	0	1	0 <b>7</b>

Fuente: Elaboración propia

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección, 10 a más puntos el inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal:

**Se propone como ICH:**

- ICH 1: Casa Barahona
- ICH 2: Casa Prado Marín
- ICH 3: Casona Familia Prado Tagle
- ICH 4: Casa Familia Figueroa Novoa
- ICH 5: Casa Avenida San Marcos 981
- ICH 6: Casas de piedra calle Poeta Jonás
- ICH 7: Parroquia Nuestra Señora Del Rosario
- ICH 8-A: Casa esquina calle Doctor Carlos Monckeberg
- ICH 8-B: Casa galería calle Carlos Monckeberg 728
- ICH 9: Casa calle Doctor Carlos Monckeberg 361
- ICH 10: Conjunto vivienda calle Sara 323
- ICH 11: Conjunto vivienda calle Sara 333
- ICH 12: Casa familia Quiroz
- ICH 13: Escuela Libre Tejiendo Sueños
- ICH 14: Casa Familia Celis
- ICH 15: Antigua casa de inquilinos
- ICH 16: Casa calle Centenario 866
- ICH 17: Casa Sila Vildósola
- ICH 18: Antiguo Balneario Popular Piedras Negras Las Cruces
- ICH 19: Casa de la Cultura El Tabo Rosario Augeraud

#### IV.6 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL PRC

Las Zonas de Conservación Histórica propuestas son las siguientes:

Zonas de Protección patrimonial		
ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZCH1	Conservación Histórica Área Fundacional	Área fundacional del balneario El Tabo, la más antigua de la zona. Su valor patrimonial radica en su origen histórico y en su trama ortogonal tipo damero, que evidencia un desarrollo urbano consolidado. Predominan los usos residenciales, coexistiendo con sectores mixtos de equipamientos y servicios en torno a la vía Baquedano-San Marcos.
ZCH2	Conservación Histórica Colonias Escolares	Área de las colonias escolares de El Tabo, construidas hacia la década de 1940 como zonas vacacionales para niños de escasos recursos. Se caracteriza por predios de gran tamaño y

<b>Zonas de Protección patrimonial</b>			
<b>ZONA</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	
		edificaciones aisladas. Posee valor histórico y social, al reflejar políticas de bienestar infantil y conservar su singularidad de uso recreativo dentro del balneario.	

Los Inmuebles de Conservación Histórica en siguiente cuadro:

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Casa Barahona	Avenida San Marcos	El Tabo	151-8
ICH2	Casa Prado Marín	O'Higgins 1223	El Tabo	151-1
ICH3	Casona Familia Prado Tagle	Doctor Prado Tagle 33	El Tabo	141-1
ICH4	Casa Familia Figueroa Novoa	Avenida del Mar 1075	El Tabo	Lote c, 131-2
ICH5	Casa Avenida San Marcos 981	Avenida San Marcos 981	El Tabo	121-21
ICH6	Casas de piedra calle Poeta Jonás	Poeta Jonás 329	El Tabo	121-8
ICH7	Parroquia Nuestra Señora Del Rosario	Avenida San Marcos s/n	El Tabo	111-9
ICH8-A	Casa esquina calle Doctor Carlos Monckeberg	Doctor Carlos Monckeberg	El Tabo	101-1
ICH8-B	Casa galería calle Doctor Carlos Monckeberg 728	Doctor Carlos Monckeberg 728	El Tabo	101-1
ICH09	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg 361	Doctor Carlos Monckeberg 361	El Tabo	60-4
ICH10	Conjunto vivienda calle Sara 323	Sara 323	El Tabo	61-13
ICH11	Conjunto vivienda calle Sara 333	Sara 333	El Tabo	61-14
ICH12	Casa familia Quiroz	Avenida San Marcos s/n	El Tabo	63-1
ICH13	Escuela Libre Tejiendo Sueños	Santa Laura 390	El Tabo	S/I
ICH14	Casa Familia Celis	Avenida San Marcos HJ1B Santa Luisa Vistamar	El Tabo	840-90001
ICH15	Antigua casa de inquilinos	Avenida Centenario 240	El Tabo	670-13
ICH16	Casa Calle Centenario 866	Avenida Centenario 866	El Tabo	114-10
ICH17	Casa Sila Vildósola	Avenida Centenario 905	El Tabo	670-10
ICH18	Antiguo Balneario Popular Piedras Negras Las Cruces	Avenida Las Salinas 1270	Las Cruces	161-10
ICH 19	Casa de la Cultura El Tabo Rosario Augeraud	Poeta Jonás 85	El Tabo	132-82

Se ilustra en página siguiente la propuesta:

**Figura-33 Ubicación de Zonas e inmuebles de Conservación Histórica propuestos**



ZCH 2 Colonias escolares



ICH 17 Casa Silva Vildósola



ICH 1 Casa Barahona



ZCH 1 Área fundacional



Fuente: Elaboración propia

FICHAS

	<b>FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	CÓDIGO ZCH1
--	---	----------------

#### 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL TABO	ÁREA FUNDACIONAL
<b>LIMITES ZONA (descripción -referencias)</b>		

Entre las calles Poeta Jonás, Doctor Carlos Monckeberg, José Francisco, Sara, Josefina, Santa Laura y Centenario.

#### 2.- PLANO DE UBICACIÓN



#### 3.- FOTO DE LA ZONA



#### 4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES	<input checked="" type="checkbox"/>	HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	
<b>RESENA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)</b>			

Sector correspondiente a los loteos iniciales del balneario en el ex fundo El Tabo y a la posterior expansión hacia el ex fundo La Chépica. La arquitectura es heterogénea con edificaciones excepcionales de piedra y madera.

#### 5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)	CANTIDAD <input type="text" value="1"/>	TIPO SANTUARIO NATURALEZA	CANTIDAD
SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S)	<input type="text" value="2"/>	INMUEBLES DE OTROS	<input type="text" value="11"/>
ZONA(S) TÍPICA(S)	<input type="text"/>	PAISAJE COSTERO	

#### APITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS

Los inmuebles se presentan en regular y buen estado de conservación y pueden ser intervenidos, sin embargo hay inmuebles disonantes.

#### 6.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	0	2	4
ARQUITECTONICO	1	0	0	1
HISTORICO	2	1		3
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	1	0		1
<b>PUNTAJE TOTAL</b>				12

#### 7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Zamorano, L. M. (2012). El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia. Editorial Las Cruces.
- Celis Atria, C. (1992). Formación de la Propiedad en el Litoral Central. de la Academia Chilena de la Historia, 101. Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez Espinoza.

#### 8.- INFORMACIÓN TÉCNICA

DESTINO PREFERENTE		SUPERFICIE ZONA		
ORIGINAL	ACTUAL	MANZANAS	CANT. ROLES	M <sup>2</sup> / HA. APROX.
Vivienda	Mixto	16	319	17,9 Ha
VIALIDAD PREFERENTE		AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS		
PEATONAL	<input type="checkbox"/>	VEHICULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	1940

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLOGÍCAS PREDOMINANTES DE LA ZONA

TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	
EMPLAZAMIENTO	TIPO CUBIERTA
MANZANA COMPLETA	HORIZONTAL
EDIFICIOS ESQUINA	INCLINADA
DISPERSO EN LA MANZANA	CURVA
OTROS	OTROS

#### ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS



#### RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA AGRUPAMIENTO	ALTURA	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
EDIFICACION AISLADA	Nº PISOS	CON ANTEJARDÍN
EDIFICACION PAREADA	1 a 3	EN LÍNEA DE CIERRO
EDIFICACION CONTINUA		CON RETRANQUEO

#### MATERIALIDAD

ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	OTROS
albañilería / piedra / madera	Fibrocemento / zinc	piedra / madera	

#### GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA

MENOS DE 20%	ENTRE 20 Y 40 %	ENTRE 40 Y 60 %	ENTRE 60 Y 80 %	MÁS DE 80%	MENOS DE 20%	ENTRE 20 Y 40 %	ENTRE 40 Y 60 %	ENTRE 60 Y 80 %	MÁS DE 80%
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

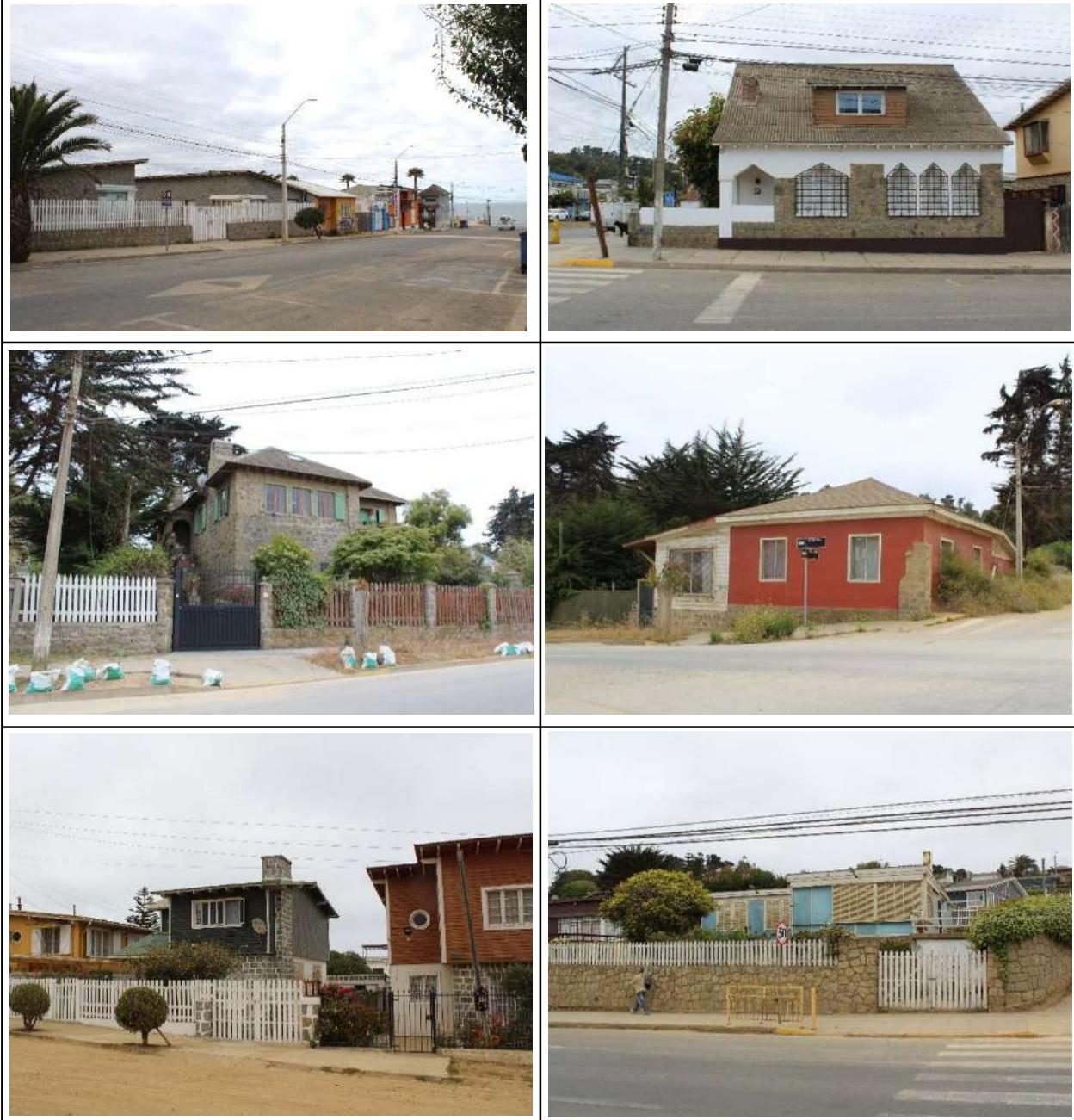
#### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

CONSTRUCCIONES	INFRAESTRUCTURA
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>
REGULAR	<input type="checkbox"/>
MALO	<input type="checkbox"/>

#### 10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL

AREA EDIFICABLE		AREA DE RIESGO	
NO	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
SI	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA		TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)	
CIRCULACIÓN	PLAZA	PEQUEÑA	<input checked="" type="checkbox"/>
	PARQUE	MENOR	INTERMEDIA
			METROPOLITANA

## 11.- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA



## 12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Área fundacional del balneario El Tabo, la más antigua de la zona. Su valor patrimonial radica en su origen histórico y en su trama ortogonal tipo damero, que evidencia un desarrollo urbano consolidado. El sector corresponde a la centralidad fundacional de El Tabo, estructurado por la avenida San Marcos, principal eje de la localidad. Se caracteriza por un uso mixto y una arquitectura heterogénea de baja altura. En la parte plana, sobre la vía principal, se concentra el comercio, los servicios y el equipamiento comunitario, junto con hospedajes y restaurantes. Hacia las zonas altas predomina el uso residencial con visuales hacia el paisaje costero. Los terremotos y la presión de nuevas actividades han provocado demoliciones e intervenciones que introducen edificaciones disonantes con las de conservación. Se recomienda preservar la baja altura, resguardar visuales lejanas y restringir usos de alto impacto.

	<b>FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CÓDIGO</b>
		<b>ZCH2</b>

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA</b>		
<b>REGIÓN</b>	<b>COMUNA</b>	<b>DENOMINACIÓN DE LA ZONA</b>
VALPARAISO	EL TABO	COLONIAS ESCOLARES
<b>LIMITES ZONA (descripción -referencias)</b>		
Entre avenida Armando Celiz, calle Centenario, quebrada El Coipo y calle Las Violetas.		

<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>	<b>3.- FOTO DE LA ZONA</b>

<b>4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA</b>		
GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES
<b>RESENA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)</b>		
Sector de colonias escolares creadas desde 1938, compuesto por grandes predios de baja densidad, rodeados de frondosa vegetación. Destaca arquitectura de balneario con edificaciones de madera y galerías abiertas.		

<b>5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA</b>											
TIPO	CANTIDAD	APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS		CANTIDAD	CANTIDAD						
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)											
SITIO(S) ARQUEOLOGICO(S)											
ZONA(S) TÍPICA(S)											
<b>APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS</b>											
Los inmuebles se presentan en regular y buen estado de conservación y pueden ser intervenidos.											

<b>6.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>					<b>7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>	
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
URBANO	2	0	2	4	Instituto Nacional General José Miguel Carrera. (s. f.). Refugio El Tabo. Recuperado 28 de octubre de 2023, de <a href="https://institutonacional.cl/el-instituto/dependencias/refugio-el-tabo/">https://institutonacional.cl/el-instituto/dependencias/refugio-el-tabo/</a>
ARQUITECTONICO	2	0	0	2	Información Colonia El Tabo. (2023, julio 27).
HISTORICO	2	1		3	Fundación Colonias Escolares Luis Dinamarca Santibañez. <a href="https://colonialtabo.cl/informacion/">https://colonialtabo.cl/informacion/</a>
ECONÓMICO	0	2		2	
SOCIAL	1	1		2	
<b>PUNTAJE TOTAL</b>				13	

#### 8.- INFORMACIÓN TÉCNICA

DESTINO PREFERENTE		SUPERFICIE ZONA		
ORIGINAL	ACTUAL	MANZANAS	CANT. ROLES	M <sup>2</sup> / HA. APROX.
Colonia escolar	Colonia escolar	1	8	6,27 Ha
VIALIDAD PREFERENTE		AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS		
PEATONAL	VEHICULAR	X	1940	

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLOGÍCAS PREDOMINANTES DE LA ZONA

TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	
EMPLAZAMIENTO	TIPO CUBIERTA
MANZANA COMPLETA	HORIZONTAL
EDIFICIOS ESQUINA	INCLINADA
DISPERSO EN LA MANZANA	CURVA
OTROS	OTROS

#### ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS



#### RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA AGRUPAMIENTO	ALTURA	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
EDIFICACION AISLADA	Nº PISOS	METROS
X		CON ANTEJARDÍN
EDIFICACION PAREADA	1 a 2	EN LÍNEA DE CIERRO
EDIFICACION CONTINUA		CON RETRANQUEO

#### MATERIALIDAD

ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	OTROS
albañilería / madera	diversa	albañilería / madera	
GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA		GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO	
MENOS DE 20%	X	MENOS DE 20%	X
ENTRE 20 Y 40 %		ENTRE 20 Y 40 %	
ENTRE 40 Y 60 %		ENTRE 40 Y 60 %	
ENTRE 60 Y 80 %		ENTRE 60 Y 80 %	
MÁS DE 80%		MÁS DE 80%	

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

CONSTRUCCIONES	INFRAESTRUCTURA
BUENO	X
REGULAR	
MALO	

#### 10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL

AREA EDIFICABLE		AREA DE RIESGO	
NO	SI	NO	SI
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA		TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)	
CIRCULACIÓN	PLAZA	PEQUEÑA	X
	PARQUE	X	INTERMEDIA
		MENOR	METROPOLITANA

## 11.- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA



## 12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Área de las colonias escolares de El Tabo, levantadas en la década de 1940 como espacios vacacionales para niños de escasos recursos. Presenta valor histórico y social al reflejar políticas de bienestar infantil, y valor paisajístico por su frondosa vegetación y ubicación contigua a la quebrada El Coipo. La baja ocupación de grandes predios con edificaciones aisladas define la tipología del sector, recomendándose preservar su baja densidad edificatoria.

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH1

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA SAN MARCOS	S/N
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA BARAHONA		DESCONOCIDO	151-8
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	
			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
VALOR URBANO	
Su ubicación en esquina sobre la vía principal y de acceso al área urbana de El Tabo, así como las palmas y vegetación arbórea presente en el predio, refuerza la identidad del sector histórico y aporta a la imagen urbana y paisajística del balneario original.	
VALOR ARQUITECTÓNICO	
Es un ejemplo representativo de la arquitectura balnearia ecléctica con rasgos pintoresquistas. Destaca por su chimenea y primer nivel en piedra, ventanas circulares tipo barco y composición en dos niveles con madera, logrando un diseño singular y armónico.	
VALOR HISTÓRICO	
Representa una segunda etapa constructiva del balneario, incorporando la piedra como material constructivo y evidenciando técnicas constructivas tradicionales propias de su época.	
VALOR ECONÓMICO	
Su estado de conservación es bueno y potencia la valorización del entorno, incentivando la actividad turística.	
VALOR SOCIAL	
La comunidad reconoce su singular trabajo en piedra, asociado al maestro Enrique Muñoz, constituyendo un referente identitario de memoria colectiva local.	

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>		<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>		
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	1	4
ARQUITECTONICO	2	1	1	4
HISTORICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	1	2		3
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				14

<b>7. INSERTO EN</b>	
ZCH	NO      SI

ZT      

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	<input type="checkbox"/>
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR		COMODATORIO	<input type="checkbox"/>

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS) <input type="checkbox"/>
PERSONA JURÍDICA <input type="checkbox"/>	SUCESIÓN <input type="checkbox"/>

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	<input type="checkbox"/>	AISLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>
ESQUINA	<input checked="" type="checkbox"/>	PAREADO	<input type="checkbox"/>	INCLINADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS	<input type="checkbox"/>	CONTINUO	<input type="checkbox"/>	CURVA	<input type="checkbox"/>
OTRO	<input type="checkbox"/>			OTRO	<input type="checkbox"/>

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	525 m2	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	250 m2	EN PISOS	2	FRENTE 1	144 m2
PROTEGIDA	525 m2	EN METROS	6	FRENTE 2	25 m2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/>
REGULAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO <input type="checkbox"/>
MALO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COMERCIO <input type="checkbox"/>
ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>
BUENO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA Piedra/madera
MALO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TECHUMBRE Fibrocemento
				MUROS INT. Sin información

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS

Vivienda estimada de la primera mitad del siglo XX, construida como segunda residencia. Presenta primer nivel y chimenea en piedra, segundo piso en madera con revestimiento mixto de tablas horizontales y paños lisos con listones aparentes. Tiene cubierta a dos aguas, ventanas circulares tipo ojo de buey y un corredor posterior en estructura de madera, que refuerza su carácter balneario pintoresquista.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZM2	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	Si	SI <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO

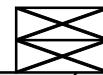

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

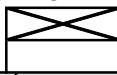
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTE



#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

Se emplaza en esquina, en el sector central de El Tabo, sobre la avenida San Marcos, principal eje urbano de alto tráfico y ruido, al suroriente de la Plaza El Tabo. El entorno corresponde a un área de uso mixto con edificaciones de uno y dos pisos de arquitectura heterogénea. El tramo de calle Maipú frente al inmueble carece de pavimentación y concentra vehículos estacionados, lo que deteriora la percepción del inmueble y afecta su adecuada integración al paisaje urbano.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se recomienda mejorar la calidad del espacio urbano inmediato mediante la pavimentación y ordenamiento de la calle Maipú. Asimismo, se sugiere conservar la materialidad original del inmueble y mantener la vegetación interior del predio, ya que aportan valor paisajístico y contribuyen a la identidad del sector, evitando que se diluya entre edificaciones heterogéneas y de menor calidad arquitectónica.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH2

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	O'HIGGINS	1223 / 1239
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA PRADO MARÍN		DESCONOCIDO	151-1 / 151-2
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
<b>VALOR URBANO</b>	
Destaca por su emplazamiento en esquina y en altura, que refuerza la imagen urbana del sector fundacional y le permite una visual hacia el paisaje circundante.	
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	
Su fachada simétrica con galerías, bay window central, buhardilla y cornisa simple, lo convierten en un ejemplo representativo de la arquitectura residencial de inicios del siglo XX en balnearios de la costa central.	
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	
Relevante por su data de construcción hacia 1910 como parte de las primeras edificaciones del balneario, vinculada a familias propietarias fundacionales, constituyendo un testimonio material del origen urbano de El Tabo.	
<b>VALOR ECONÓMICO</b>	
Su conservación y puesta en valor potenciarían el atractivo patrimonial y turístico del área histórica, generando beneficios sociales y económicos a través de la revitalización del sector fundacional.	
<b>VALOR SOCIAL</b>	
Reconocido por la comunidad como un inmueble emblemático y representativo de la memoria colectiva local.	

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>		<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>		
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	1	4
ARQUITECTONICO	1	1	1	3
HISTORICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	1	2		3
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				13

<b>7. INSERTO EN</b>	
ZCH	NO      SI

ZT

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR	X	COMODATORIO	

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)
PERSONA JURÍDICA	SUCESIÓN

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO	X	CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	595 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	385 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	595 m <sup>2</sup>	EN METROS	7	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR	X			EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
ENTORNO				MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO				ESTRUCTURA Madera y tierra
REGULAR	X			TECHUMBRE Mixto
MALO	X			MUROS INT. Madera y tierra

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Vivienda levantada en la década de 1910 por encargo de Mercedes Prado Marín de Quezada, quien compró el sitio en 1909 a Rosario Augeraud de Arellano. Ubicada en esquina y en cota elevada respecto a la calle, presenta volumetría horizontal con buhardilla y cubierta a dos aguas. Su fachada principal es simétrica, con galerías laterales, bay window central y zócalo visible. Los muros de tabiquería de madera con relleno de tierra, con vanos verticales enmarcados y cubierta de teja asfáltica y fibrocemento.

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO SI X	NO SI X	CIRCULACIÓN AREA VERDE

ZONA PRC	ZM2	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO SI	NO SI
ANTEJARDÍN	No	Nº	Nº

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
-----------	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN

X
---

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO

X
---

POR SINGULARIDAD

SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTE

X
---

#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se ubica en el sector fundacional de El Tabo, en una esquina y en cota elevada, lo que le otorga vistas privilegiadas hacia el mar. Se observa un sector con calles de tierra y tendido eléctrico aéreo, manteniendo un carácter semi-rural dentro del área urbana. El entorno inmediato está conformado por edificaciones de baja altura y uso residencial, lo que permite resaltar su volumetría y mantener una estrecha relación con el paisaje costero y el carácter residencial tradicional del sector.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se recomienda la reparación de las carpinterías de madera de la fachada así como de la cubierta. Es recomendable mantener la baja altura de las edificaciones circundantes para evitar el impacto en las visuales del inmueble hacia el paisaje costero.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH3

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	DOCTOR PRADO TAGLE	33
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASONA FAMILIA PRADO TAGLE		DESCONOCIDO	141-1
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
<b>VALOR URBANO</b>	
Se integra a la pendiente y al paisaje tradicional del sector, aportando continuidad a la imagen urbana fundacional de El Tabo. Su emplazamiento y volumetría refuerzan la lectura del conjunto urbano en torno a la calle.	
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	
Destaca por su tipología en C con patio y sus volúmenes extremos en mayor altura con entramado de madera a la vista, aleros sobre canes y vanos adintelados con postigos, expresando técnicas y estéticas constructivas propias de la época.	
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	
Construido hacia 1910 para Germán Prado Marín y posteriormente heredada por el doctor Ernesto Prado Tagle, constituye un testimonio material de las familias propietarias vinculadas al origen del balneario.	
<b>VALOR ECONÓMICO</b>	
Su restauración potenciaría el sector mediante la valorización de un inmueble representativo, contribuyendo al desarrollo local.	
<b>VALOR SOCIAL</b>	
Reconocido por la comunidad como casona tradicional, es un referente identitario del balneario y un elemento significativo de la memoria colectiva vinculada a la historia de la familia Prado.	

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>	
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
URBANO	1	1	1	3	
ARQUITECTONICO	0	0	1	1	
HISTORICO	2	0	0	2	
ECONÓMICO	1	1		2	
SOCIAL	2			2	
<b>VALOR TOTAL</b>				10	

<b>7. INSERTO EN</b>		
ZCH	NO	SI
ZT		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	X	COMODATORIO
REGIMEN DE PROPIEDAD					
INDIVIDUAL		COLECTIVA			
PERSONA NATURAL	X	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA		SUCESIÓN			

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO	X	CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	856 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	483 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	856 m <sup>2</sup>	EN METROS	4	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO				X
REGULAR	X			X
MALO				
ENTORNO				
BUENO				
REGULAR	X			
MALO				

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Construido en la década de 1910 para el comerciante Germán Prado Marín, luego de su muerte en 1916, la propiedad pasó a manos de la sucesión, siendo finalmente adjudicada en 1919 a su hijo, el conocido doctor Ernesto Prado Tagle. La volimetría del inmueble se dispone en forma de C conformando un patio ajardinado hacia el exterior, está compuesta por un cuerpo central de un piso y volúmenes laterales de mayor altura.	
--	--

#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
	X		X	
NO		SI		
SI	X			
ZONA PRC	ZM2	PERMISO DE EDIFICACIÓN	NO	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		SI		NO
ANTEJARDÍN	No	Nº		SI
				Nº
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)				
PEQUEÑA	X	MENOR		INTERMEDIA METROPOLITANA

**11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO**

## FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



## INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

## MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

## INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

## IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN


POR SINGULARIDAD

## PARTE DE UN CONJUNTO

NO


SI

## ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTA


## FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



## OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza sobre una calle empinada cercana a la costa, en un entorno de construcciones de baja altura y carácter predominantemente residencial, combinado con edificaciones de uso mixto. Su posición elevada le otorga una apertura visual hacia el mar, consolidando un vínculo paisajístico significativo entre la arquitectura tradicional y el entorno natural.

**12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

El inmueble, por su ubicación y valor arquitectónico, podría albergar un uso cultural o comunitario.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH4

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA DEL MAR	1075
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA FAMILIA FIGUEROA NOVOA		DESCONOCIDO	Lote c, 131-2
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
VALOR URBANO			
Su ubicación en una calle elevada cercana a la costa, junto con el ventanal orientado al sur, le confiere una estrecha relación con el entorno natural, destacando por su vista hacia el mar y su integración al paisaje costero.			
VALOR ARQUITECTÓNICO			
Construido en adobe, refleja técnicas tradicionales de edificación vinculadas al periodo inicial del balneario. Su morfología sencilla de un piso y su lenguaje colonial le otorgan representatividad dentro de la arquitectura doméstica de la época.			
VALOR HISTÓRICO			
El inmueble tiene relevancia por su antigüedad, al pertenecer a la primera etapa constructiva del balneario en la década de 1910. Representa uno de los testimonios más tempranos de la conformación urbana del sector.			
VALOR ECONÓMICO			
El inmueble mantendrá continuidad funcional a través de su transformación en hotel boutique, garantizando su preservación y su incorporación a la vida contemporánea del balneario.			
VALOR SOCIAL			
El proceso de restauración impulsado por la familia propietaria refleja el aprecio comunitario hacia este patrimonio. Su reconversión en hotel boutique refuerza su vigencia social.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>	
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
URBANO	1	1	2	4	
ARQUITECTONICO	2	1	2	5	
HISTORICO	1	0	1	2	
ECONÓMICO	2	1		3	
SOCIAL	1			1	
<b>VALOR TOTAL</b>				15	

<b>7. INSERTO EN</b>		
ZCH	NO	SI
ZT	X	X

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR		COMODATORIO

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)
PERSONA JURÍDICA	SUCESIÓN

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	818 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	230 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	818 m <sup>2</sup>	EN METROS	5	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN		APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	
EDIFICACIONES	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA
BUENO			EQUIPAMIENTO
REGULAR	X	X	COMERCIO
MALO			OTRO
ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO	POCO MODIFICADO		ESTRUCTURA Adobe/madera
REGULAR	MUY MODIFICADO		TECHUMBRE Fibrocemento
MALO			MUROS INT. Adobe

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble se emplaza en una calle elevada cercana a la costa y se estima fue construido en la década de 1910 como parte de las primeras edificaciones del balneario. Corresponde a un volumen rectangular y ancho de un piso, con cubierta a tres aguas originalmente de arcilla. La fachada hacia la calle presenta zócalo de mampostería de piedra y un muro de tabiquería con relleno de tierra, mientras que el resto combina muros de adobe y carpinterías en madera.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO	NO	CIRCULACIÓN
SI	SI	AREA VERDE

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO	NO
ANTEJARDÍN	No	SI	SI

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
---------	---	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

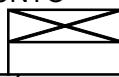
#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO

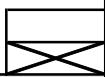


POR SINGULARIDAD

SI

#### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA



ENFRENTA

### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se inserta en un entorno compuesto por edificaciones de uno y dos pisos destinadas a uso residencial y mixto, combinando vivienda con comercio u hostales. Estas construcciones se encuentran en regular y buen estado de conservación. El bien se ubica a una cuadra de la costa, en una calle (Av. del Mar) sin pavimentar que actúa como terraza natural con vistas hacia el mar y las formaciones rocosas del borde costero. En verano esta calle se convierte en lugar de estacionamiento de vehículos que impiden la circulación.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Es uno de los pocos inmuebles en adobe que se mantiene en el poblado, debido a los sucesivos terremotos que han afectado la región, por lo que constituye un ejemplo valioso del uso de esta técnica constructiva tradicional, por lo que se recomienda mantener su materialidad evitando intervenciones que alteren sus atributos tipológicos y constructivos.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH5

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA SAN MARCOS	981
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA AVENIDA SAN MARCOS 981		DESCONOCIDO	121-21
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	
			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
<b>VALOR URBANO</b>	
Su ubicación en la avenida principal lo convierte en un referente visual dentro del área fundacional. Contribuye a la diversidad arquitectónica del entorno inmediato y otorga carácter al paisaje urbano por el uso de la piedra y la composición particular de su fachada.	
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	
Destaca por su volumetría con cubierta a dos aguas de pronunciada pendiente, el uso de piedra en el primer nivel y su fachada singular con vanos de remate triangular. El retroceso del acceso y el pilar aportan singularidad al diseño, testimoniando técnicas y lenguajes propios de su época.	
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	
Su emplazamiento en el área fundacional, sobre la Avenida San Marcos, lo vincula directamente con el desarrollo urbano temprano del balneario. Es testimonio de una segunda etapa de consolidación del balneario, cuando la piedra comenzó a emplearse en reemplazo del adobe.	
<b>VALOR ECONÓMICO</b>	
Genera un alto impacto positivo en su entorno por sus atributos arquitectónicos y protagonismo en la avenida principal.	
<b>VALOR SOCIAL</b>	
Es reconocido por la comunidad tanto por el trabajo en piedra, considerado distintivo, como por haber pertenecido a una familia española.	

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	1	4
ARQUITECTONICO	2	1	2	5
HISTORICO	0	0	1	1
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				13

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)	FISCAL	MUNICIPAL
SUBSUELO					
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda			
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR		

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)
PERSONA JURÍDICA	SUCESIÓN

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	187 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	113 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	32 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	187 m <sup>2</sup>	EN METROS	6	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>			VIVIENDA
REGULAR				EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR				ESTRUCTURA Piedra/madera
MALO				TECHUMBRE Fibrocemento
				MUROS INT. Madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble se emplaza en esquina sobre la Avenida San Marcos, con antejardín hacia la vía principal. Presenta volumetría compacta de dos niveles con cubierta a dos aguas de fuerte pendiente, destacando una buhardilla con ventana que sobresale de la techumbre. Los muros del primer nivel son de piedra y el segundo en tabiquería de madera. La fachada se organiza con vanos simétricos y acceso en retroceso flanqueado por un pilar.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO <input type="checkbox"/>	AREA DE RIESGO	NO <input type="checkbox"/>	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
SI <input checked="" type="checkbox"/>		SI <input checked="" type="checkbox"/>		CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	Si	SI <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



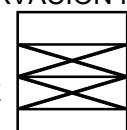
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA



ENFRENTA

#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El entorno inmediato presenta edificaciones heterogéneas de uno, dos pisos y tres pisos, en general de uso mixto que combina la vivienda y el comercio, algunas en regular estado de conservación. La mayoría de edificaciones tradicionales han sido reemplazadas por construcciones contemporáneas con baja calidad arquitectónica, en desmedro de la imagen urbana.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble constituye un referente del uso de la piedra en la arquitectura del balneario en su etapa de consolidación, aportando identidad y valor paisajístico a la avenida San Marcos. Se recomienda conservar su volumetría, materialidad y elementos distintivos como la buhardilla, así como regular nuevas edificaciones en altura en el entorno.

### 13. FOTOGRAFIAS

#### FACHADAS



#### ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH6

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	POETA JONÁS	329
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASAS DE PIEDRA CALLE POETA JONÁS		DESCONOCIDO	121-8
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
<b>VALOR URBANO</b>	
El conjunto se ubica en el área fundacional, lo que le otorga relevancia dentro de la conformación histórica del tejido urbano. Su implantación en torno a un pasaje con terrazas ajardinadas crea un microespacio de convivencia, reforzando la noción de vecindad y vida comunitaria.	
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	
Destaca por su morfología compacta, muros de piedra, cubiertas a un agua, aleros sobre canes y vanos enmarcados que conjugan historicismo y modernidad. Constituyen un ejemplo híbrido y singular de la arquitectura local.	
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	
Construidas en 1943, las casas representan un testimonio material del crecimiento urbano de la primera mitad del siglo XX, en un período de modernización que aún incorporaba tradiciones constructivas locales.	
<b>VALOR ECONÓMICO</b>	
Generan un alto impacto positivo en su entorno al conformar un conjunto con destacables atributos arquitectónicos.	
<b>VALOR SOCIAL</b>	
La comunidad valora el trabajo en piedra del maestro Segundo Álvarez, esto genera un sentido de pertenencia y orgullo en torno a oficio tradicional propio de la localidad, hoy en riesgo de desaparecer.	

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>		<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>		
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	1	4
ARQUITECTONICO	1	2	1	4
HISTORICO	1	0	0	1
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	2			2
<b>VALOR TOTAL</b>				13

<b>7. INSERTO EN</b>	
ZCH	NO      SI

ZT	X	X
----	---	---

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Hospedaje	MUNICIPAL		UARIO
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	X	COMODATORIO
REGIMEN DE PROPIEDAD					
INDIVIDUAL		COLECTIVA			
PERSONA NATURAL	X	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA	X	SUCESIÓN			

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	1510 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	815 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	1510 m <sup>2</sup>	EN METROS	4	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR				EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
ENTORNO				MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO				ESTRUCTURA Piedra/albañilería
REGULAR	X			TECHUMBRE Fibrocemento
MALO				MUROS INT. Piedra/albañilería

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

		DETALLES CONSTRUCTIVOS
Conjunto conformado por tres volúmenes rectangulares de un piso que configuran un pasaje cerrado con muro de piedra y reja de madera permeable a la vista. Los muros son de piedra no labrada, carpinterías de madera y techumbre de madera con cubierta de zinc. Destaca una ventana corrida en esquina, resuelta con un pilar de madera en el vértice.		

#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO SI X	NO SI X	CIRCULACIÓN AREA VERDE

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANÓ DE CONSTRUCCIÓN	1943	NO SI	NO SI
ANTEJARDÍN	No	Nº	Nº

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
-----------	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

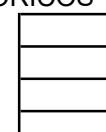
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



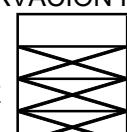
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



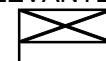
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

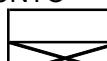
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTE



#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

Su ubicación en el área fundacional, sobre la histórica calle Poeta Jonás y frente a la Casa de la Cultura le otorga relevancia. Actualmente enfrenta tensiones por construcciones disonantes en escala y materialidad, que alteran su integración paisajística.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se sugiere proteger la materialidad en piedra y madera, evitando intervenciones que alteren sus atributos tipológicos y constructivos y promover su incorporación en rutas patrimoniales. Regular el contexto urbano cercano para asegurar que nuevas edificaciones respeten la escala, altura y carácter del sector, preservando también las visuales hacia el paisaje costero.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH7

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA SAN MARCOS	906
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO		DESCONOCIDO	111-9
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
<b>VALOR URBANO</b>	Emplazada en la Avenida San Marcos dentro del área fundacional, constituye un hito urbano por sus dimensiones y su volumetría destacada en la trama. Su orientación hacia la vía principal y su presencia jerárquica la convierten en un punto de referencia para la comunidad y visitantes.
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	Su lenguaje arquitectónico neocolonial austero transmite sobriedad y armonía con las construcciones del sector, destacan los contrafuertes laterales, porche exterior de madera y un pequeño campanario superior de madera sobre el hastial delantero.
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	Su origen en 1923, vinculado a donaciones de fundadores del balneario la convierten en un vestigio material del primer período de consolidación del balneario. Representa el esfuerzo comunitario y la continuidad de la tradición religiosa en la formación de la identidad local.
<b>VALOR ECONÓMICO</b>	Su carácter patrimonial y religioso potencia el atractivo turístico del área, contribuyendo a la economía local y a la identidad cultural.
<b>VALOR SOCIAL</b>	Valorada por su origen colaborativo y asociada a figuras fundacionales del balneario. Es un espacio de culto, encuentro y cohesión social, transmitiendo significados colectivos ligados a la religiosidad popular.

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>		<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>		<b>PUNTOS</b>
	A	B	
URBANO	2	1	1
ARQUITECTONICO	1	0	1
HISTORICO	2	0	1
ECONÓMICO	1	1	
SOCIAL	2		2
<b>VALOR TOTAL</b>			13
<b>7. INSERTO EN</b>		NO	SI
ZCH			
ZT			

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO
PISO PRINCIPAL	Culto	Culto	MUNICIPAL		UARIO
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	X	COMODATORIO
REGIMEN DE PROPIEDAD					
INDIVIDUAL		COLECTIVA			
PERSONA NATURAL	X	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA		SUCESIÓN		X	

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO	X	CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	276 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	224 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	276 m <sup>2</sup>	EN METROS	6	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR		X		EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
ENTORNO				MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO	X			ESTRUCTURA Albañilería
REGULAR		X		TECHUMBRE Zinc
MALO				MUROS INT. Albañilería

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

La iglesia fue construida en terrenos donados por Armando Celis, propietario de gran parte de los terrenos del balneario. Su construcción contó con la colaboración de Virginia Tagle Arrate, su hijo Ernesto Prado Tagle y Corina Lopehandía. Es un volumen rectangular de un piso, con muros de albañilería de ladrillo simple reforzados por contrafuertes laterales. Presenta cubierta a dos aguas de estructura de madera y planchas de zinc.

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
SI	X	SI	X	CIRCULACIÓN AREA VERDE

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANÓ DE CONSTRUCCIÓN	1923	NO	NO
ANTEJARDÍN		SI	SI

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
---------	---	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

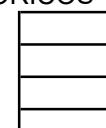
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



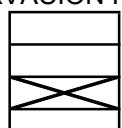
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

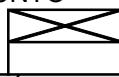
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

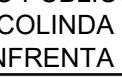
#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



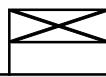
SI

#### ESPACIO PÚBLICO



COLINDA

ENFRENTE



### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO

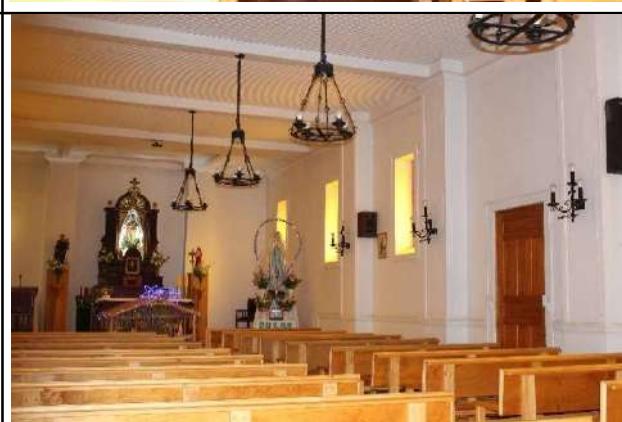


### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La parroquia posee una ubicación estratégica en la intersección de la avenida principal San Marcos y la calle peatonal Arturo Prat. Este emplazamiento potencia su rol como hito urbano, ya que la conecta directamente con los principales flujos de residentes y visitantes. La peatonalización favorece la accesibilidad, la visibilidad y la congregación comunitaria en torno al templo. Sin embargo, su presencia se ve afectada por el desorden visual del cableado aéreo y las construcciones aledañas de lenguaje heterogéneo.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La Parroquia constituye un hito urbano, histórico y social de gran relevancia para El Tabo, vinculada al origen del balneario y a la vida comunitaria. Se recomienda priorizar su conservación preventiva y el soterramiento de cableado eléctrico.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH8-A

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	DOCTOR CARLOS MONCKEBERG	S/N
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA ESQUINA CALLE DOCTOR CARLOS MONCKEBERG		DESCONOCIDO	101-01
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Inmueble en esquina y en cota elevada, que actúa como hito urbano por su volumetría en dos pisos, su altura y el destacado trabajo en piedra visible desde la avenida. Su ubicación estratégica con vista hacia la costa refuerza su rol en la configuración del paisaje urbano del balneario.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Es un ejemplo representativo de la arquitectura de balneario de inicios del siglo XX, destaca su materialidad en piedra, chimenea exterior y arco de medio punto que configura el acceso. La enredadera que cubre la fachada lateral refuerza su carácter pintoresco y su integración paisajística.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Construido en la década de 1940, es un testimonio de la segunda etapa de consolidación del balneario, cuando se introduce la piedra como material predominante. Representa el tránsito del uso de adobe hacia técnicas más duraderas, vinculando su historia al desarrollo turístico y veraniego del sector.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
El inmueble representa un recurso económico patrimonial por su potencial de reconversión en usos turísticos, culturales o de hostelería, aprovechando su ubicación estratégica y su valor arquitectónico.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Es reconocido por la comunidad como referente por su ubicación estratégica y el oficio tradicional de la piedra, transmitido por maestros locales.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	2	2	6
ARQUITECTONICO	1	2	1	4
HISTORICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				16

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR	X	COMODATORIO	

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)
PERSONA JURÍDICA	SUCESIÓN

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	X	CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	562 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	162 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	38 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	562 m <sup>2</sup>	EN METROS	7	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR	X			EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
ENTORNO				MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO	X			ESTRUCTURA Piedra/madera
REGULAR				TECHUMBRE Fibrocemento
MALO				MUROS INT. Madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El ICH está compuesto por dos edificaciones con valores patrimoniales que se ubican en el predio con rol 101-01. El ICH8-A, ubicado al costado poniente, es una vivienda de dos pisos en esquina, de planta rectangular, con primer nivel en muros de mampostería de piedra y segundo nivel en tabiquería de madera con relleno de tierra, revestido. Presenta cubierta a dos aguas con techumbre de entablado de madera cubierto por teja de fibrocemento, chimenea en piedra, carpinterías en madera y cerramiento perimetral de piedra.	
--	--

#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO SI X	NO SI X	CIRCULACIÓN AREA VERDE

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO SI	NO SI
ANTEJARDÍN	Si	Nº	Nº

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
-----------	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

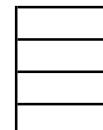
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



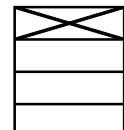
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

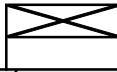
##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



POR SINGULARIDAD

SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA



ENFRENTA

#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en esquina, frente a la terraza pública que permite amplias visuales hacia el paisaje costero, reforzando su condición de hito urbano. El entorno inmediato presenta edificaciones de uno y dos pisos en regular estado, con usos residenciales y mixtos.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble posee alto valor patrimonial por su arquitectura en piedra, ubicación en esquina y relación directa con el espacio público y el paisaje costero. Se recomienda su preservación y restauración respetando materiales originales, especialmente la piedra y la tabiquería. Asimismo, se sugiere regular intervenciones en el entorno para reforzar su rol de hito urbano.

Se sugiere realizar un estudio de títulos y la correspondiente subdivisión o actualización predial, de manera de clarificar la situación de dominio y reflejar jurídicamente la individualidad de cada inmueble que se ubica en el predio con rol 101-01.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH8-B

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	DOCTOR CARLOS MONCKEBERG	728
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA GALERÍA CALLE DOCTOR CARLOS MONCKEBERG 728		DESCONOCIDO	101-01
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
El inmueble destaca por su emplazamiento en un basamento de piedra elevado que también funciona como vereda, generando un hito en la trama urbana y ofreciendo miradores hacia el paisaje costero.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Se distingue por el uso predominante de la madera en estructura y revestimiento, con fachadas moduladas en tablas que aportan textura. La galería corrida acristalada, que recorre la fachada principal y laterales, constituye un recurso arquitectónico relevante para integrar interior y paisaje.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Es testimonio de la consolidación del sector fundacional del área urbana, reforzando la identidad balnearia de la localidad.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Representa un activo patrimonial con potencial para revalorizar el entorno urbano y turístico, por su autenticidad y atributos arquitectónicos.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Reconocido por la comunidad local por su trabajo de carpintería en madera y por la relación visual que establece con el mar, constituye un referente identitario.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	A	B	C	
URBANO	1	1	1	3
ARQUITECTONICO	1	2	2	5
HISTORICO	1	0	0	1
ECONÓMICO	1	2		3
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				13

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	X	COMODATORIO
REGIMEN DE PROPIEDAD					
INDIVIDUAL		COLECTIVA			
PERSONA NATURAL	X	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA		SUCESIÓN			

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	562 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	209 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	562 m <sup>2</sup>	EN METROS	4	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR	X			EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
ENTORNO				MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO	X			ESTRUCTURA Madera
REGULAR				TECHUMBRE Fibrocemento
MALO				MUROS INT. Madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El ICH está compuesto por dos edificaciones con valores patrimoniales que se ubican en el predio con rol 101-01. El ICH8-B ubicado al costado oriente, es un volumen de planta rectangular desarrollado en un solo nivel, cuyo lado más corto corresponde a la fachada hacia la calle. La volumetría es compacta y de líneas simples, cubierta por una techumbre de cuatro aguas. Destaca la la galería corrida acristalada que recorre toda la fachada principal y se prolonga hacia los costados, conformada por carpinterías de madera moduladas en paños verticales de vidrio.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
	X		X	
NO		SI		
SI	X			

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO	NO
ANTEJARDÍN	No	SI	SI
		Nº	Nº

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
---------	---	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

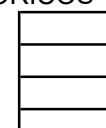
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



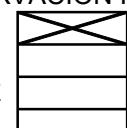
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

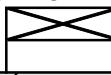
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

#### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTA



### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza sobre una vereda elevada que otorga visuales privilegiadas hacia el paisaje costero, generando un borde urbano de interés tanto para residentes como transeúntes. Sin embargo, en la manzana suroriental la construcción de tres torres de 10 pisos ha alterado negativamente la armonía del entorno, imponiendo escala disonante e interrumpiendo la continuidad visual hacia el paisaje en esa dirección.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

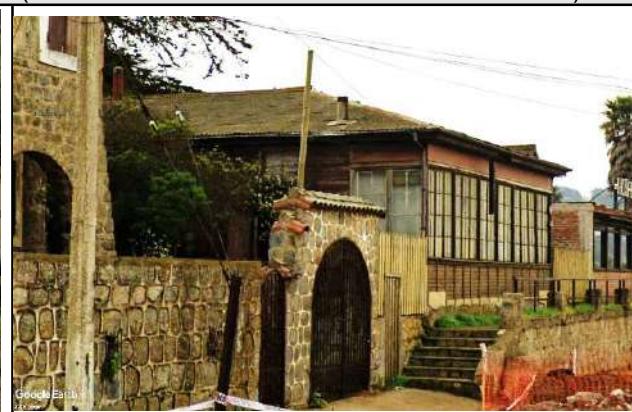
El inmueble constituye un ejemplo representativo de la arquitectura de veraneo en madera del sector fundacional, con un emplazamiento singular que realza la relación entre arquitectura y paisaje costero, sin embargo, la presión inmobiliaria amenaza su integridad paisajística. Se recomienda fomentar la mantención de sus elementos de madera y basamento de piedra, e integrar su valor en estrategias de puesta en valor del borde urbano costero. Se sugiere realizar un estudio de títulos y la correspondiente actualización predial, de manera de clarificar la situación de dominio y reflejar jurídicamente la individualidad de cada inmueble que se ubica en el predio con rol 101-01.

### 13. FOTOGRAFIAS

#### FACHADAS



#### ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH9

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	DOCTOR CARLOS MONCKEBERG	361
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA CALLE DOCTOR CARLOS MONCKEBERG 361		DESCONOCIDO	60-4
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>			
<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
El inmueble destaca por su emplazamiento en pendiente hacia el frente costero, lo que le otorga gran visual sobre el mar. Su relación con los jardines y la presencia de dos palmeras jóvenes refuerzan su rol como hito paisajístico y su aporte al carácter identitario del balneario.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Destaca por su materialidad en piedra y madra, morfología adaptada a la pendiente, su cubierta a dos aguas con buhardillas, chimeneas de piedra, ventanas ojo de buey, vanos en arcos rebajados, postigos y aleros sobre canes, consolidando un lenguaje arquitectónico representativo del balneario.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Representa la etapa de expansión del balneario hacia el sector del ex fundo La Chépica. Forma parte de las residencias tradicionales de veraneo que marcaron la ocupación de este sector y constituye testimonio material del crecimiento urbano y del modo de habitar vinculado al paisaje costero.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Genera un alto impacto positivo en el entorno por sus atributos arquitectónicos y paisajísticos.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
El trabajo en piedra y la permanencia de su lenguaje estético son reconocidos como símbolos de un oficio artesanal.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	2	5
ARQUITECTONICO	1	2	2	5
HISTORICO	1	0	0	1
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				15

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Ministerio de Obras Públicas. (2022). Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile. Región de Valparaíso Provincia de San Antonio. Tomo 11.				
<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X			

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	<input type="checkbox"/>
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	COMODATORIO	<input type="checkbox"/>

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS) <input type="checkbox"/>
PERSONA JURÍDICA <input type="checkbox"/>	SUCESIÓN <input type="checkbox"/>

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>
ESQUINA		PAREADO	<input type="checkbox"/>	INCLINADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	<input type="checkbox"/>	CURVA	<input type="checkbox"/>
OTRO				OTRO	<input type="checkbox"/>

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	1199 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	109 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	155 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	1199 m <sup>2</sup>	EN METROS	6	FRENTE 2	724 m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA
REGULAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO
MALO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COMERCIO
				OTRO
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ESTRUCTURA Piedra/madera
MALO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TECHUMBRE Fibrocemento
				MUROS INT. Madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

DETALLES CONSTRUCTIVOS
Vivienda de gran tamaño levantada en la década de 1940 como parte de la expansión urbana del balneario hacia el sector del ex fundo La Chépica. De planta cuadrada y dos pisos, combina primer nivel en piedra y altillo en madera, cubierta de fibrocemento a dos aguas con buhardillas, chimeneas de piedra, vanos en arco rebajado, ojo de buey y terrazas.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/> AREA VERDE <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZR6	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANÓ DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	sí	Nº	Nº

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

**11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO**

## FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



## INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

## MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

## INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO

X X

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

## IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN

X X
-----

POR SINGULARIDAD

## PARTE DE UN CONJUNTO

NO

X X
-----

SI

## ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

--

ENFRENTA

X X
-----

## FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



## OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en un gran predio con pendiente cercano a la costa, lo que condiciona su volumetría y le otorga visuales privilegiadas hacia el mar. Desde la calle Doctor Carlos Monckeberg no se aprecia en su totalidad, siendo perceptible principalmente desde la vía inferior. Su entorno es residencial y de hosterías en buen estado.

**12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

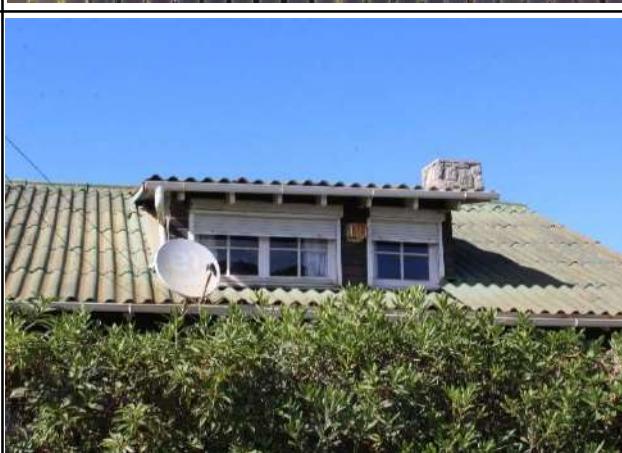
Se recomienda conservar su morfología y materialidad original. Es fundamental resguardar la relación visual con el paisaje costero mediante la protección de su entorno inmediato y del predio-jardín.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH10

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	SARA	323
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CONJUNTO DE VIVIENDA CALLE SARA 323		DESCONOCIDO	61-13
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Se destaca por su aporte al paisaje urbano al conforman un conjunto homogéneo con las viviendas contiguas y a la consolidación de un lenguaje arquitectónico distintivo del balneario en la década de 1950.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Expresa la síntesis entre la arquitectura tradicional de balneario y el lenguaje moderno de mediados del siglo XX. Destacan los muros y chimeneas de piedra, los niveles en madera, aleros anchos con vigas a la vista y los vanos enmarcados, que generan un conjunto armónico y representativo.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Es testimonio del proceso de expansión del balneario hacia el sector del ex fundo Chépica en la década de 1950.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Genera un alto impacto positivo en el entorno por sus atributos arquitectónicos y la conformación de un conjunto.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Es reconocido por la comunidad por su asociación a las hermanas Fischer.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>	
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
URBANO	2	2	1	5	
ARQUITECTONICO	1	1	2	4	
HISTORICO	1	0	1	2	
ECONÓMICO	0	1		1	
SOCIAL	1			1	
<b>VALOR TOTAL</b>				13	

<b>7. INSERTO EN</b>	
ZCH	NO      SI
ZT	

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	<input type="checkbox"/>
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	COMODATORIO	<input type="checkbox"/>

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS) <input type="checkbox"/>
PERSONA JURÍDICA <input type="checkbox"/>	SUCESIÓN <input type="checkbox"/>

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO <input checked="" type="checkbox"/>		HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>
ESQUINA		PAREADO	<input type="checkbox"/>	INCLINADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS	<input checked="" type="checkbox"/>	CONTINUO	<input type="checkbox"/>	CURVA	<input type="checkbox"/>
OTRO				OTRO	<input type="checkbox"/>

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	234 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	73 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	44 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	234 m <sup>2</sup>	EN METROS	5	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO <input checked="" type="checkbox"/>	SIN MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>			VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/>
REGULAR	POCO MODIFICADO <input type="checkbox"/>			EQUIPAMIENTO <input type="checkbox"/>
MALO	MUY MODIFICADO <input type="checkbox"/>			COMERCIO <input type="checkbox"/>
ENTORNO	CUBIERTA			OTRO <input type="checkbox"/>
BUENO <input type="checkbox"/>	SIN MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR	POCO MODIFICADO <input checked="" type="checkbox"/>			ESTRUCTURA Albañilería/piedra
MALO <input checked="" type="checkbox"/>	MUY MODIFICADO <input type="checkbox"/>			TECHUMBRE Fibrocemento
				MUROS INT. Albañilería/madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Hace parte de un conjunto de 3 viviendas construidas para las hermanas Fischer en la década de 1950, en el sector del ex fundo La Chépica.

Se trata de una vivienda aislada en un predio de tamaño pequeño, lo que genera un antejardín hacia la calle. El inmueble es de dos pisos, con muros revestidos de piedra en el primer nivel y niveles superiores en madera. Presenta cubierta levemente inclinada de una y dos aguas, aleros anchos con vigas a la vista, chimeneas en piedra y juegos volumétricos en las fachadas.

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>
SI <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input checked="" type="checkbox"/>	AREA VERDE <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	Si	SI <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

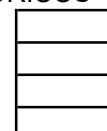
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



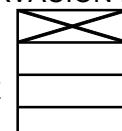
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



POR SINGULARIDAD

SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTA



#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en un entorno residencial conformado por edificaciones de uno y dos pisos en buen estado de conservación. La vivienda se ubica sobre la calle Sara, vía que permanece sin pavimentar.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble constituye un referente del crecimiento urbano del balneario en la década de 1940 y del lenguaje arquitectónico en piedra y madera característico del sector. Se recomienda proteger su materialidad original y fomentar su mantención continua. Asimismo, se sugiere mejorar el espacio público circundante, particularmente la pavimentación de la calle Sara, para fortalecer su integración urbana.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH11

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	SARA	333
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CONJUNTO DE VIVIENDA CALLE SARA 333		DESCONOCIDO	61-14
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>	
<b>VALOR URBANO</b>	
El inmueble resalta por conformar el conjunto de viviendas de las Hermanas Fischer, consolidando la imagen urbana del sector. Su composición volumétrica con cubierta inclinada a un agua y ojo de buey refuerzan su singularidad dentro del paisaje costero.	
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	
En un ejemplo destacado de la introducción del lenguaje moderno en la arquitectura del balneario, destacando los muros revestidos de piedra, niveles superiores en madera, aleros anchos y vanos enmarcados. La cubierta a un agua y el ojo de buey lo distinguen dentro del conjunto.	
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	
Construido en la década de 1950, es testimonio del proceso de expansión del balneario hacia el ex fundo Chépica. Representa la consolidación del balneario como destino de veraneo y conserva el carácter fundacional del sector residencial.	
<b>VALOR ECONÓMICO</b>	
Sus atributos arquitectónicos e históricos contribuyen al atractivo turístico e inmobiliario del sector.	
<b>VALOR SOCIAL</b>	
Reconocido por la comunidad tanto por su pertenencia a las Hermanas Fischer.	

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	2	1	5
ARQUITECTONICO	1	1	2	4
HISTORICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				13

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Ministerio de Obras Públicas. (2022). Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile. Región de Valparaíso Provincia de San Antonio. Tomo 11.				
<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	<input type="checkbox"/>
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR		COMODATORIO	<input type="checkbox"/>

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS) <input type="checkbox"/>
PERSONA JURÍDICA <input type="checkbox"/>	SUCESIÓN <input type="checkbox"/>

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>
ESQUINA		PAREADO	<input type="checkbox"/>	INCLINADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS	<input checked="" type="checkbox"/>	CONTINUO	<input type="checkbox"/>	CURVA	<input type="checkbox"/>
OTRO				OTRO	<input type="checkbox"/>

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	416 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	83 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	53 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	416 m <sup>2</sup>	EN METROS	5	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDIFICACIONES	
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>
REGULAR	<input type="checkbox"/>
MALO	<input type="checkbox"/>
ENTORNO	
BUENO	<input type="checkbox"/>
REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>
MALO	<input type="checkbox"/>

#### GRADO DE ALTERACIÓN

FACHADA	
SIN MODIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>
POCO MODIFICADO	<input type="checkbox"/>
MUY MODIFICADO	<input type="checkbox"/>
CUBIERTA	
SIN MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/>
POCO MODIFICADO	<input checked="" type="checkbox"/>
MUY MODIFICADO	<input type="checkbox"/>

#### APTITUD PARA REHABILITACIÓN

VIVIENDA	<input checked="" type="checkbox"/>
EQUIPAMIENTO	<input type="checkbox"/>
COMERCIO	<input type="checkbox"/>
OTRO	<input type="checkbox"/>
MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	Albañilería/piedra
TECHUMBRE	Fibrocemento
MUROS INT.	Albañilería/madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Hace parte de un conjunto de 3 viviendas construidas para las hermanas Fischer en la década de 1950, en el sector del ex fundo La Chépica. El inmueble se emplaza aislado en un predio de tamaño reducido, generando un antejardín hacia la calle. Consta de dos pisos y presenta una volumetría compacta. Su primer nivel está construido en muros de piedra, mientras que el segundo en tabiquería de madera. En la fachada destaca un ojo de buey que recuerda las ventanas náuticas, además de aleros anchos con canes a la vista y chimenea de piedra.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>
SI <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input checked="" type="checkbox"/>	AREA VERDE <input type="checkbox"/>

ZONA PRC ZCH1

ANÓ DE CONSTRUCCIÓN

ANTEJARDÍN Si

PERMISO DE EDIFICACIÓN

NO

SI

Nº

RECEPCIÓN DEFINITIVA

NO

SI

Nº

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

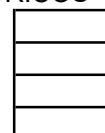
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



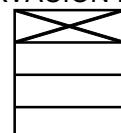
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



POR SINGULARIDAD

SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA



ENFRENTE

#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza sobre la calle Sara, actualmente sin pavimentar y con tramos sin vereda, en un entorno compuesto por edificaciones residenciales de uno y dos pisos en buen estado de conservación.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble constituye un ejemplo destacado del lenguaje arquitectónico de balneario con elementos modernos de mediados del siglo XX, aportando identidad al conjunto de viviendas del sector. Se recomienda conservar sus atributos singulares, como la cubierta a un agua y el ojo de buey, además de mantener la materialidad original. Asimismo, se sugiere mejorar el espacio público, con pavimentación y veredas que refuerzen su integración urbana.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH12

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA SAN MARCOS	S/N
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA FAMILIA QUIROZ		DESCONOCIDO	63-1
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Ubicado en esquina y adaptado a la topografía, configura un hito visual en el barrio por su arquitectura, morfología y su muro de piedra de cerramiento que aporta solidez a la imagen urbana del sector.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Destaca por su lenguaje moderno con volúmenes horizontales, cubierta plana, ventanales con póstigos con persianas de madera y basamento en piedra que resuelve la pendiente y potencia la relación con el paisaje costero.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Vivienda de veraneo posiblemente construida en la década de 1960, testimonio de la consolidación del sector ex fundo La Chépica y del crecimiento del balneario hacia lenguajes arquitectónicos modernos.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Posee alto valor potencial por su localización estratégica, amplitud del predio y condiciones de visibilidad hacia la costa, lo que la hace atractiva para uso habitacional o turístico.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Reconocida como vivienda de veraneo que representa el auge turístico y el estilo de vida asociado a la modernidad de mediados del siglo XX en El Tabo.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	0	2	4
ARQUITECTONICO	1	2	2	5
HISTORICO	0	0	1	1
ECONÓMICO	1	0		1
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				12

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE		TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	X	COMODATORIO
REGIMEN DE PROPIEDAD					
INDIVIDUAL		COLECTIVA			
PERSONA NATURAL		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA		SUCESIÓN			

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	X	HORIZONTAL	X
ESQUINA	X	PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	519 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	123 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	180 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	519 m <sup>2</sup>	EN METROS	3,5	FRENTE 2	99 m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR	X			EQUIPAMIENTO
MALO	X			COMERCIO
				OTRO
ENTORNO				MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO	X			ESTRUCTURA Madera/piedra
REGULAR	X			TECHUMBRE Zinc
MALO	X			MUROS INT. Madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Vivienda de veraneo de la década de 1960, conformada por dos volúmenes rectangulares y horizontales de un piso, con cubierta plana de zinc. Presenta ventanales amplios protegidos por póstigos con persianas de madera y muros de tabiquería revestidos en láminas de madera pintadas. El inmueble se levanta sobre un basamento de piedra que resuelve la pendiente y se acompaña de un muro de cerramiento también en piedra.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
SI	X	SI	X	

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO	NO
ANTEJARDÍN	Si	SI	SI
		Nº	Nº

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
---------	---	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

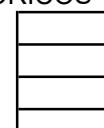
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



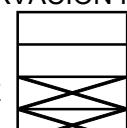
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTA



#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se ubica en un entorno residencial con construcciones de uno y dos pisos en buen estado de conservación. Su emplazamiento sobre la Avenida San Marcos de alta circulación, le otorga visibilidad estratégica. El basamento de piedra lo eleva del nivel de calle, le otorga vistas hacia la costa y refuerza su presencia urbana.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble constituye un testimonio del modernismo residencial de veraneo de los años 60 y de la consolidación urbana del sector La Chépica. Se recomienda el mejoramiento de sus fachadas con limpieza y pintura de la madera, así como preservar su volumetría horizontal y el sistema de persianas de madera, además de mantener el basamento y cerramiento en piedra.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH13

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	SANTA LAURA	390
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
ESCUELA LIBRE TEJIENDO SUEÑOS		DESCONOCIDO	S/I
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
El inmueble destaca por su emplazamiento en la parte alta del sector El Tabito, rodeado de predios vacíos y vegetación, lo que permite grandes vistas hacia el paisaje costero.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Representativo de la arquitectura de balneario con un lenguaje moderno. Destaca su volumetría horizontal, muros en tabiquería de madera revestida, grandes ventanales con postigos de persianas, junto al volumen en piedra con chimenea, atributos que evidencia la síntesis entre modernidad y técnicas tradicionales.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Construido como vivienda de veraneo en el proceso de consolidación del balneario, constituye un testimonio de la arquitectura de mediados del siglo XX. Su reconversión posterior en escuela refuerza su valor histórico al reflejar la capacidad de adaptación de las edificaciones tradicionales a nuevas funciones.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Genera un alto impacto positivo en el entorno por su rol educativo, sus atributos arquitectónicos y paisajísticos.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Adquiere valor social al funcionar como escuela con enfoque comunitario, artístico y humanista. Es reconocido por la comunidad como un espacio abierto y participativo que refuerza la cohesión social y la identidad local.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	1	0	1	2
ARQUITECTONICO	2	0	1	3
HISTORICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
<b>VALOR TOTAL</b>				12

**6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Escuela de Enseñanza Libre Tejiendo Sueños. (2024, abril 28). Tu Colegio en Chile. <https://tucolegiochile.info/escuela-de-ensenanza-libre-tejiendo-suenos/>

**7. INSERTO EN**

	NO	SI
ZCH		
ZT		

**8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE**

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Escuela	MUNICIPAL		UARIO	
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR		COMODATORIO	
<b>REGIMEN DE PROPIEDAD</b>						
INDIVIDUAL		COLECTIVA				
PERSONA NATURAL		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)				
PERSONA JURÍDICA		SUCESIÓN				

**9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE**

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

**SUPERFICIES Y DIMENSIONES**

TERRENO	968 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	270 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	968 m <sup>2</sup>	EN METROS	3,5 FRENTE 2		m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	EDIFICACIONES	GRADO DE ALTERACIÓN		APTITUD PARA REHABILITACIÓN
		FACHADA	CUBIERTA	
BUENO		X		X
REGULAR	X			X
MALO				
ENTORNO				
BUENO				
REGULAR	X		X	
MALO				

DESCRIPCION DEL INMUEBLE	DETALLES CONSTRUCTIVOS
Volumen rectangular y horizontal de un piso, adaptado a predio inclinado mediante basamento; posee muros de tabiquería de madera revestida en cemento y paños en madera en fachada principal. Esta fachada presenta cinco grandes ventanales cubiertos con póstigos de persianas de madera, que permiten la visual hacia el paisaje y le imprimen ritmo y textura a la misma.	

**10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC**

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
	X		X	
NO		SI		
SI				
ZONA PRC	ZR2	PERMISO DE EDIFICACIÓN	NO	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN			SI	NO
ANTEJARDÍN	No	Nº		SI
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)				
PEQUEÑA	X	MENOR		INTERMEDIA METROPOLITANA

**11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO**

## FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



## INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

## MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO


MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

## INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO

X X

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

## IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN

X X
-----

## PARTE DE UN CONJUNTO

NO

X X
-----

## ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

X X
-----

POR SINGULARIDAD

SI

ENFRENTE

## FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



## OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en un área de borde con visuales privilegiadas hacia el paisaje costero y la vegetación circundante, lo que refuerza su valor paisajístico. Sin embargo, la calle de acceso carece de pavimentación y veredas, lo que dificulta la accesibilidad. Además, el parque contiguo permanece como predio vacío sin tratamiento, evidenciando una oportunidad perdida de consolidar espacio público de calidad.

**12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Su localización en un emplazamiento privilegiado refuerza su potencial de valorización, aunque la falta de inversión en espacio público y vialidad limita la integración de este inmueble con el tejido urbano. Se recomienda el mejoramiento del espacio público en el entorno.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH14

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA SAN MARCOS HJ1B VISTAMAR	S/I
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA FAMILIA CELIS		DESCONOCIDO	840-90001
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	
			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Su emplazamiento en un terreno elevado sobre la Avenida San Marcos lo convierte en un hito paisajístico y de referencia urbana, visible desde distintos puntos de la localidad. El gran predio con jardines y vegetación centenaria aporta a la calidad de la imagen urbana.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Representativo de la arquitectura de balneario, destaca por su magnitud y atributos como su primer piso en piedra, cubierta a dos aguas de pronunciada pendiente con tejas de madera, buhardillas, balcón con ventanal y escaleras de acceso en piedra.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Construida en la década de 1950, ligada a la familia Celis, descendientes de uno de los fundadores del balneario, constituye un testimonio de la segunda etapa de consolidación del balneario. Su permanencia y vinculación con los orígenes del lugar le otorgan relevancia histórica.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Genera un alto impacto positivo en el entorno tanto por su escala y cualidades arquitectónicas como por su emplazamiento estratégico.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Es valorado por la comunidad por su vínculo con la familia Celis, fundadora del balneario. Reconocido por su localización elevada, visible, en la salida del área urbana.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	0	1	3
ARQUITECTONICO	2	0	2	4
HISTORICO	2	0	1	3
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	2			2
<b>VALOR TOTAL</b>				14

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
	<b>NO</b>	<b>SI</b>		
	ZCH	ZT		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR		COMODATORIO	

REGIMEN DE PROPIEDAD						
INDIVIDUAL			COLECTIVA			
PERSONA NATURAL			COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA			SUCESIÓN			

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	X	AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	1.770 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	343 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	161 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	1.770 m <sup>2</sup>	EN METROS	6	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	X			VIVIENDA
REGULAR				EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
BUENO	X			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR				ESTRUCTURA Piedra/madera
MALO				TECHUMBRE Teja asfáltica
				MUROS INT. Sin información

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

DETALLES CONSTRUCTIVOS	
Se emplaza en un gran predio que incluye otras dos edificaciones similares de dos pisos y el Condominio Vista Mar El Tabo, edificaciones que no cuentan con valores patrimoniales. El inmueble tiene dos pisos, el primero en piedra y el segundo en madera, con cubierta a dos aguas de gran inclinación con buhardillas que sobresalen de la misma.	

#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
	X		X	
SI		SI		

ZONA PRC	ZR2	PERMISO DE EDIFICACIÓN	NO	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN			SI	
ANTEJARDÍN	Si	Nº		NO
				SI
				Nº

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	X	MENOR		INTERMEDIA		METROPOLITANA
---------	---	-------	--	------------	--	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN

POR SINGULARIDAD

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO

SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTE

#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

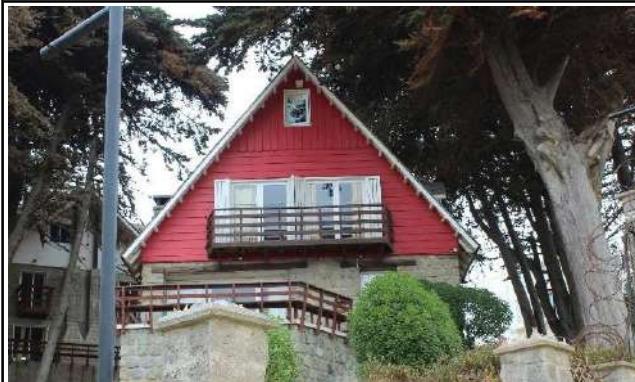
El inmueble se emplaza en un predio elevado sobre la Avenida San Marcos, lo que refuerza su visibilidad, le otorga vistas privilegiadas al paisaje costero, pero también lo aísla del entorno inmediato.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

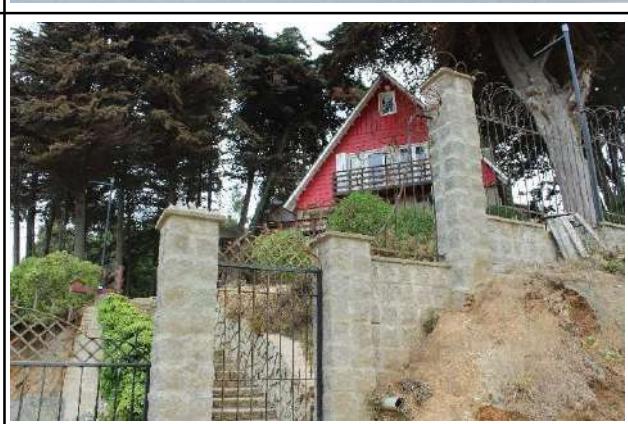
La vivienda constituye un referente patrimonial por su vínculo con la familia fundadora del balneario y su arquitectura de veraneo en piedra y madera. Su emplazamiento elevado y su magnitud la consolidan como hito urbano y paisajístico. Se sugiere su puesta en valor a través de rutas patrimoniales.

### 13. FOTOGRAFIAS

#### FACHADAS



#### ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH15

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	CENTENARIO	240
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
ANTIGUA CASA DE INQUILINOS		DESCONOCIDO	670-13
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Su emplazamiento en esquina y color rojo de la fachada, en un sector alto y de baja densidad, lo convierte en hito visual del entorno. El basamento de piedra refuerza su presencia en el paisaje.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Destaca como ejemplo de arquitectura en adobe con lenguaje colonial, técnica tradicional en desuso. Su corredor lateral, cubierta a cuatro aguas, recubrimiento parciales en piedra en la esquina y ampliación en madera enriquecen su expresión.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Relevante por ser una de las primeras edificaciones del sector, siendo testimonio del funcionamiento del fundo El Tabo como casa de inquilinos y por su vínculo con Eugenio Celedón, figura política relevante.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Su carácter fundacional y singularidad constructiva le otorgan potencial de valorización patrimonial y turística.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Reconocido como parte de la memoria colectiva por su antigüedad, vínculos históricos y permanencia de técnicas tradicionales.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	0	2	4
ARQUITECTONICO	2	0	2	4
HISTORICO	2	0	2	4
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	2			2
<b>VALOR TOTAL</b>				15

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Zamorano, L. M. (2012). El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia. Editorial Las Cruces.				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				
<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	<input type="checkbox"/>
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR		COMODATORIO	<input type="checkbox"/>

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)
PERSONA JURÍDICA	SUCESIÓN

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>
ESQUINA		PAREADO	<input type="checkbox"/>	INCLINADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	<input type="checkbox"/>	CURVA	<input type="checkbox"/>
OTRO				OTRO	<input type="checkbox"/>

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	3224 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	853 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	767 m <sup>2</sup>	EN METROS	4,5	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA
REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO
MALO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COMERCIO
ENTORNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OTRO
BUENO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA Adobe
MALO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	TECHUMBRE Teja asfáltica
				MUROS INT. Adobe/madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de una vivienda construida a inicios del siglo XX como casa de inquilinos del fundo El Tabo, posteriormente en la década de 1960 fue propiedad de Eugenio Celedón, Ministro de Obras Públicas en el gobierno de Eduardo Frei Montalva. El predio incluye otras edificaciones posteriores que no cuentan con valores patrimoniales. Presenta planta rectangular, muros de adobe, cubierta a cuatro aguas y corredor lateral. Destacan el basamento y esquina en piedra.

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>
SI <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	AREA VERDE <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	No	SI <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

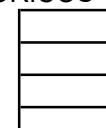
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



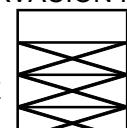
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



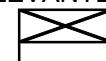
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

#### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA



ENFRENTA

### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en un sector alto con baja densidad, lo que le otorga un carácter aislado y visuales privilegiadas hacia el paisaje costero. Sin embargo, frente a la vivienda se levantó una gran edificación de dos pisos inconclusa que altera la armonía del entorno, interrumpe visuales y genera un impacto negativo en la apreciación patrimonial del inmueble.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La vivienda constituye un testimonio de las primeras etapas del poblamiento del sector, con alto valor histórico por su vínculo con el fundo El Tabo y arquitectónico por su arquitectura en adobe con lenguaje colonial. Sin embargo, ampliaciones posteriores hacia el fondo del predio en albañilería de ladrillo han afectado la lectura de su tipología original. Se recomienda preservar y consolidar la técnica en adobe y la tabiquería de madera, evitando sustituciones por materiales ajenos.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**

	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH16

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	CENTENARIO	866
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA CALLE CENTENARIO 866		DESCONOCIDO	114-10
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
VALOR URBANO			
Aporta a la imagen del sector por su emplazamiento aislado en un predio rodeado de jardines y vegetación, en un área de baja densidad edificatoria. Su materialidad pétrea lo convierten en un referente visible que contribuye al carácter del entorno urbano y paisajístico.			
VALOR ARQUITECTÓNICO			
Ejemplo destacado de la arquitectura moderna de balneario, con volumetría simple y sólida, muros revestidos de piedra en todos sus paramentos y chimenea del mismo material. Los detalles en madera y carpintería roja aportan contraste y singularidad cromática, haciendo del inmueble una pieza única en el contexto local.			
VALOR HISTÓRICO			
Construida en la década de 1960, la vivienda es testimonio del proceso de consolidación y expansión del balneario hacia sectores altos. Permite comprender la evolución histórica de las tipologías de veraneo y su adaptación a las nuevas corrientes arquitectónicas modernas de mediados del siglo XX.			
VALOR ECONÓMICO			
Su materialidad en piedra, ubicación con visuales al paisaje y buena conservación incrementan su potencial de uso como residencia de alto estándar o inmueble turístico.			
VALOR SOCIAL			
Es reconocida por los vecinos por su singular materialidad en piedra y su emplazamiento elevado con vistas privilegiadas.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	0	1	3
ARQUITECTONICO	1	2	2	5
HISTORICO	0	0	1	1
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				12

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Álvarez Espinoza, M. (2020). Corazón Azul: Conversaciones entre tabinos. Mauricio Álvarez.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR		COMODATORIO	

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)
PERSONA JURÍDICA	SUCESIÓN

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO	<input checked="" type="checkbox"/>	INCLINADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	<input checked="" type="checkbox"/>	CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	816 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	81 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	363 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	816 m <sup>2</sup>	EN METROS	4	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>			VIVIENDA
REGULAR				EQUIPAMIENTO
MALO				COMERCIO
				OTRO
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR				ESTRUCTURA
MALO				TECHUMBRE
				MUROS INT.
DETALLES CONSTRUCTIVOS			DETALLES CONSTRUCTIVOS	

Corresponde a una construcción de dos pisos con volumetría cuadrada y cubierta a un agua, cuya inclinación desde la calle hacia el interior del predio genera una apertura visual hacia el paisaje costero. Sus muros en piedra le otorgan solidez y carácter, destacando una chimenea también en piedra como remate vertical. La fachada principal presenta un gran ventanal vertical que abre la visual hacia la calle, contrastando con puertas y ventanas en color rojo que acentúan su expresividad cromática. En la fachada posterior, un revestimiento de madera roja complementa la composición.



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	Si	SI <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	<input checked="" type="checkbox"/>	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
---------	-------------------------------------	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

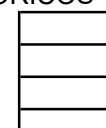
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



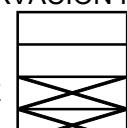
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



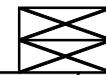
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

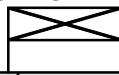
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

#### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA



ENFRENTE

### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en un sector de baja densidad, caracterizado por viviendas aisladas en amplios predios, lo que le otorga un carácter semi-rural o suburbano. Su localización en la parte alta de la ciudad potencia las vistas hacia el paisaje costero, constituyendo un atributo paisajístico relevante. Sin embargo, esta condición de apertura también expone la vivienda a posibles alteraciones visuales por nuevas construcciones en el entorno.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La vivienda constituye un ejemplo valioso de arquitectura de balneario moderna en piedra, con aportes relevantes al paisaje urbano y costero por su emplazamiento y diseño. Se recomienda conservar sus atributos materiales —muros de piedra, chimenea, ventanales y cubierta inclinada—, junto con resguardar su entorno paisajístico frente a posibles impactos visuales.

### 13. FOTOGRAFIAS

#### FACHADAS



#### ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH17

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	CENTENARIO	905
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA SILVA VILDÓSOLA		DESCONOCIDO	670-10
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>	

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Se integra a un conjunto de alto valor urbano-paisajístico junto a la gruta Nuestra Señora del Rosario y la casona Celis, aportando con su volumetría alta y compacta y jardines arbolados a la imagen del sector.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Destaca por su lenguaje modernista en piedra, la conformación de un balcón redondeado en el segundo piso, el acceso con escalera y arco de medio punto, ventanales con póstigos y aleros anchos que evocan influencias rurales europeas, siendo un ejemplar singular del período.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Construida hacia 1930 para el periodista Carlos Silva Vildósola, es testimonio del proceso de poblamiento inicial del balneario y se vincula a figuras relevantes de la élite santiaguina.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Genera un alto impacto positivo en el entorno por sus atributos patrimoniales y por formar parte del conjunto junto con la gruta y la casona Celis.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Reconocida como referente identitario por su asociación a familias fundadoras y escritores, mantiene vigencia simbólica en la memoria colectiva local.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	0	2	4
ARQUITECTONICO	2	0	2	4
HISTORICO	1	0	2	3
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	1			1
<b>VALOR TOTAL</b>				15

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Ministerio de Obras Públicas. (2022). Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile. Región de Valparaíso Provincia de San Antonio. Tomo 11.				
<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Vivienda	Vivienda	MUNICIPAL		UARIO	<input type="checkbox"/>
PISOS SUPERIORES	Vivienda	Vivienda	PARTICULAR		COMODATORIO	<input type="checkbox"/>

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL	COLECTIVA
PERSONA NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS) <input type="checkbox"/>
PERSONA JURÍDICA <input type="checkbox"/>	SUCESIÓN <input type="checkbox"/>

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO <input checked="" type="checkbox"/>		HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>
ESQUINA		PAREADO <input type="checkbox"/>		INCLINADA <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS	<input checked="" type="checkbox"/>	CONTINUO <input type="checkbox"/>		CURVA <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OTRO				OTRO <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	844 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	252 m <sup>2</sup>	EN PISOS	2	FRENTE 1	116 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	844 m <sup>2</sup>	EN METROS	8	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	ENTORNO	
BUENO <input checked="" type="checkbox"/>	SIN MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>			VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/>
REGULAR <input type="checkbox"/>	POCO MODIFICADO <input type="checkbox"/>			EQUIPAMIENTO <input checked="" type="checkbox"/>
MALO <input type="checkbox"/>	MUY MODIFICADO <input type="checkbox"/>			COMERCIO <input type="checkbox"/>
		CUBIERTA		OTRO <input type="checkbox"/>
BUENO <input checked="" type="checkbox"/>	SIN MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
REGULAR <input type="checkbox"/>	POCO MODIFICADO <input checked="" type="checkbox"/>			ESTRUCTURA Piedra
MALO <input type="checkbox"/>	MUY MODIFICADO <input type="checkbox"/>			TECHUMBRE Fibrocemento
				MUROS INT. Madera y tierra

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Casona construida hacia 1930 por encargo del periodista y escritor Carlos Silva Vildósola, quien adquirió el terreno a Armando Celis Maturana en 1929. De dos pisos, con muros de piedra y cubierta a 4 aguas, destaca un retroceso en parte de la fachada del segundo piso para conformar un balcón con antepecho redondeado en piedra. Así como el acceso a la vivienda en segundo piso, con escalera en piedra y un arco de medio punto que enmarca el acceso.

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	AREA DE RIESGO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
NO <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	CIRCULACIÓN <input type="checkbox"/>

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN		NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
ANTEJARDÍN	Si	SI <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA <input checked="" type="checkbox"/>	MENOR <input type="checkbox"/>	INTERMEDIA <input type="checkbox"/>	METROPOLITANA <input type="checkbox"/>
---	--------------------------------	-------------------------------------	--

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

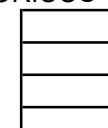
### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



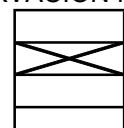
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

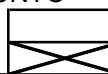
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

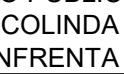
#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



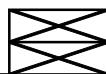
SI

#### ESPACIO PÚBLICO



COLINDA

ENFRENTE



### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se emplaza en un sector alto, lo que le otorga desde el segundo piso amplias vistas hacia el paisaje costero y vegetal circundante, potenciando su valor paisajístico. Forma parte de un conjunto de alto interés urbano-arquitectónico junto a la casona Celis y la gruta, generando identidad y continuidad histórica.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La casona Silva Vildósola representa un testimonio del proceso fundacional y de consolidación del balneario, vinculada a personajes influyentes en la historia local. Su arquitectura en piedra con rasgos modernistas y su emplazamiento en un sector alto con visuales privilegiadas la convierten en un referente patrimonial. El valor urbano se refuerza al integrarse en un conjunto de interés con la casona Celis y la gruta.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH18

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	AVENIDA LAS SALINAS	1270
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
ANTIGUO BALNEARIO POPULAR PIEDRAS NEGRAS LAS CRUCES		DESCONOCIDO	161-10
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>			
<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
El conjunto, aunque no es visible desde la calle, constituye un hito en el trazado urbano por su escala y disposición en pabellones paralelos que organizan el predio.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Destaca por su tipología en "A" diseñada por Renato Hernández, con cubiertas inclinadas hasta el suelo y accesos retranqueados, una arquitectura moderna, simple y replicable. Su diseño modular para alojamiento colectivo constituye un ejemplo representativo de infraestructura social de su época.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Se vincula directamente con la política de turismo social del gobierno de Salvador Allende, representando la materialización del derecho al descanso para trabajadores. Es testimonio único de la medida 29 "Educación Física y Turismo Popular", y de la acción estatal en la costa chilena de los años setenta.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Las unidades conservadas generan ingresos a través de arriendos estivales, mostrando su vigencia como infraestructura turística. Potencial de puesta en valor patrimonial y turística con relevancia económica local.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Tiene gran valor simbólico por haber representado un modelo de turismo popular y comunitario. Hoy sigue teniendo uso recreativo estival, manteniendo su vínculo con el descanso y la sociabilidad.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTONICO	2	1	2	5
HISTORICO	2	1	2	5
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
<b>VALOR TOTAL</b>				18

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Cortés, M., Gambarra, T., & Evans, F. (2022). Turismo popular, paisaje y memoria: Los balnearios populares 1971-1973. FONDART N° 627743.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
	<b>NO</b>	<b>SI</b>		
	ZCH	ZT		
	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		PROPIETARIO	
SUBSUELO			FISCAL		ARRENDATARIO	X
PISO PRINCIPAL	Hospedaje	Hospedaje	MUNICIPAL		UARIO	
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	X	COMODATORIO	

#### REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL PERSONA NATURAL		COLECTIVA COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	
PERSONA JURÍDICA		SUCESIÓN	

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	8140 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	1755 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	8140 m <sup>2</sup>	EN METROS	3	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN EDIFICACIONES	GRADO DE ALTERACIÓN		APTITUD PARA REHABILITACIÓN VIVIENDA
	FACHADA	CUBIERTA	
BUENO			
REGULAR	X		
MALO			
ENTORNO			EQUIPAMIENTO
BUENO			COMERCIO
REGULAR	X		OTRO
MALO			

**MATERIALIDAD DEL INMUEBLE**

ESTRUCTURA	Madera
TECHUMBRE	Fibrocemento
MUROS INT.	Madera

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El conjunto está conformado por 6 pabellones en tipología de cabaña en "A", con cubierta inclinada continua que llega al suelo, generando retranqueos para accesos y ventanas. Construidos en madera y tabiquería liviana pintada de blanco, su modulación seriada permitió alojar múltiples unidades. Dispuestos paralelamente en el predio, organizaban espacios comunes de recreación y servicios. Tres pabellones se conservan íntegros, mientras otros fueron intervenidos para vivienda permanente.



#### DETALLES CONSTRUCTIVOS

#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE NO	AREA DE RIESGO NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA CIRCULACIÓN
SI X	SI X	AREA VERDE

ZONA PRC	3	PERMISO DE EDIFICACIÓN NO	RECEPCIÓN DEFINITIVA NO
ANO DE CONSTRUCCIÓN		SI	SI
ANTEJARDÍN	No	Nº	Nº

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
-----------	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

#### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO

MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

#### IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN

POR SINGULARIDAD

#### PARTE DE UN CONJUNTO

NO

SI

#### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTE

### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El conjunto se emplaza en la localidad de Las Cruces, en un predio privado de gran extensión, lo que limita su accesibilidad y visibilidad desde la calle. Esta condición reduce su presencia en la imagen urbana de Las Cruces y dificulta el reconocimiento ciudadano de su valor histórico y arquitectónico. Al quedar oculto en el interior del terreno, su aporte al paisaje urbano se ve disminuido, pese a su relevancia como testimonio del turismo social de los años setenta.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El conjunto de pabellones del ex balneario popular de Las Cruces constituye un valioso testimonio del turismo social impulsado en Chile durante la Unidad Popular, con relevancia histórica, arquitectónica y social. Aunque hoy permanece en un predio privado de difícil acceso y con intervenciones en parte de sus edificaciones. Se recomienda gestión para abrir el predio a visitas controladas o actividades culturales, y medidas de conservación arquitectónica que resguarden la materialidad original de madera y la tipología en pabellones. Asimismo, sería pertinente difundir su historia mediante señalética, publicaciones y programas educativos que refuerzen su valor social y comunitario.

**13. FOTOGRAFIAS**

## FACHADAS



## ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	<b>FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>CODIGO</b>
		ICH19

<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAÍSO	EL TABO	POETA JONÁS	85
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA DE LA CULTURA ROSARIO AUGERAUD		DESCONOCIDO	132-82
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>			
<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>			

<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>			
<b>VALOR URBANO</b>			
Destaca como hito visual por su magnitud y singular arquitectura, así como por ser un equipamiento cultural, en un entorno de arquitectura heterogénea y uso mixto.			
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>			
Destaca por su morfología horizontal y su composición de estructura de madera con entramado vertical, que otorga ritmo a la fachada. Su diseño sencillo y funcional, junto con los amplios ventanales, representan de manera singular la arquitectura tradicional de balneario adaptada a un uso institucional.			
<b>VALOR HISTÓRICO</b>			
Su construcción en 1925 como escuela, lo constituye en un testimonio del proceso de consolidación de El Tabo y de las políticas públicas de educación promovidas por el Estado chileno durante la primera mitad del siglo XX. Su origen vinculado a los fundadores lo dota de gran valor histórico.			
<b>VALOR ECONÓMICO</b>			
Genera un impacto positivo en el entorno dado su potencial como equipamiento cultural consolidado que aporta al desarrollo turístico y social del centro urbano.			
<b>VALOR SOCIAL</b>			
Mantiene un fuerte vínculo con la comunidad tabina al funcionar como espacio cultural y educativo desde 1995, consolidándose como referente de encuentro y participación ciudadana.			

<b>5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS</b>				
<b>VALOR</b>	<b>ATRIBUTOS</b>			<b>PUNTOS</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTONICO	2	2	2	6
HISTORICO	2	0	1	3
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
<b>VALOR TOTAL</b>				17

<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>				
Zamorano, L. M. (2012). El Tabo, morada de espíritus. Apuntes de nuestra historia. Editorial Las Cruces.				

<b>7. INSERTO EN</b>				
ZCH	NO	SI		
ZT	X	X		

#### 8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD		TIPO DE USUARIO	
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)	FISCAL	PROPIETARIO	ARRENDATARIO
SUBSUELO				X		
PISO PRINCIPAL	Escuela	Cultural				
PISOS SUPERIORES						X
REGIMEN DE PROPIEDAD						
INDIVIDUAL		COLECTIVA		SUCESIÓN		
PERSONA NATURAL	X		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURÍDICA						

#### 9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		SIST. DE AGRUPAMIENTO		TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO	X	HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA	
OTRO				OTRO	

#### SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	2537 m <sup>2</sup>	ALTURA	ANTEJARDÍN		
EDIFICADA	834 m <sup>2</sup>	EN PISOS	1	FRENTE 1	162 m <sup>2</sup>
PROTEGIDA	2537 m <sup>2</sup>	EN METROS	5	FRENTE 2	m <sup>2</sup>

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN
	FACHADA	CUBIERTA	MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
EDIFICACIONES	SIN MODIFICACIÓN		ESTRUCTURA	Madera
BUENO	X		TECHUMBRE	Fibrocemento
REGULAR		X	MUROS INT.	Madera
MALO				
ENTORNO				
BUENO	SIN MODIFICACIÓN			
REGULAR	POCO MODIFICADO	X		
MALO	MUY MODIFICADO			

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Construido en 1925 como escuela pública gracias a la gestión de Rafael Díaz Lira y en un terreno donado por Marcos Arellano, fundador del balneario. La escuela recibió el nombre de Rosario Augeraud, su esposa, funcionando en dicho recinto hasta la construcción del actual edificio en 1965.

Posteriormente cayó en desuso, convirtiéndose en la Casa de la Cultura de El Tabo desde 1995. Edificación de un piso con cubierta a tres aguas y amplios ventanales. Presenta una volumetría en forma de "T" en planta, la cual, pese a ampliaciones, sigue siendo legible.

#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### 10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	NO	AREA DE RIESGO	NO	DECL. UTILIDAD PÚBLICA
SI	X	SI	X	

ZONA PRC	ZCH1	PERMISO DE EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
ANO DE CONSTRUCCIÓN	1925	NO	NO
ANTEJARDÍN	Si	SI	SI
		Nº	Nº

#### TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA	X	MENOR	INTERMEDIA	METROPOLITANA
---------	---	-------	------------	---------------

## 11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

### FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



#### INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

##### MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO



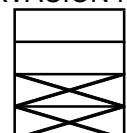
MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO



MANZANA

MANZANA ENFRENTE

RELACION VISUAL

##### IMAGEN URBANA RELEVANTE

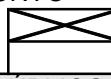
POR UBICACIÓN



POR SINGULARIDAD

##### PARTE DE UN CONJUNTO

NO



SI

##### ESPACIO PÚBLICO

COLINDA

ENFRENTE



#### FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



#### OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El inmueble se ubica en el área fundacional de El Tabo, a una cuadra de la costa, en un entorno de construcciones de uno y dos pisos, de uso mixto con predominio comercial. El desarrollo reciente ha alterado la arquitectura tradicional, conformando un paisaje urbano heterogéneo y de escasa calidad arquitectónica que no potencia los valores patrimoniales del inmueble.

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble posee un alto valor histórico, social y arquitectónico al representar los inicios del desarrollo educativo y cultural del balneario de El Tabo. Su uso actual como Casa de la Cultura mantiene su función comunitaria y refuerza su rol identitario en la memoria local. Se recomienda conservar su volumetría original en forma de "T", la materialidad en madera y sus amplios ventanales, así como restringir intervenciones que alteren su proporción o ritmo de fachada. A nivel urbano, se sugiere mejorar el entorno inmediato mediante la incorporación de mobiliario y pavimentos que jerarquicen el inmueble dentro del conjunto fundacional.

**13. FOTOGRAFIAS****FACHADAS****ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)**



# DISEÑO DEL PLAN

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE EL TABO

ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA  
ELECTRICA

VERSIÓN 02  
Octubre 2025





## TABLA DE CONTENIDOS

I.-	DIAGNÓSTICO.....	2
I.1	GENERACIÓN DE ENERGÍA.....	2
I.2	TRANSMISIÓN.....	2
I.3	POTENCIAL DE ENERGÍAS RENOVABLES PARA PLANIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LARGO PLAZO (PELP).....	3
II.-	GENERACIÓN DE ENERGÍA.....	4
III.-	TRANSMISIÓN ENERGÉTICA.....	5
IV.-	POTENCIAL DE ENERGÍAS RENOVABLES .....	6

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Infraestructura energética comuna de El Tabo .....	2
Figura 2 Emplazamiento proyectos fotovoltaicos.....	3
Figura 3 Consumo de energía eléctrica provincial por comuna en el año 2019 .....	4
Figura 4 Subestación Eléctrica y Líneas de Transmisión.....	5
Figura 5 Potencial fotovoltaico 2021 IDE .....	6
Figura 6 Proyectos aprobados SEIA.....	7
Figura 7 Plantas fotovoltaicas Monza Solas y Módena Solar. ....	8
Figura 8 OPEN SEA LAB (MERIC).....	8

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Características línea de transmisión eléctrica .....	3
Cuadro 2 Características proyectos fotovoltaicos .....	3

## I.- DIAGNÓSTICO

La región de Valparaíso es reconocida por ser el territorio de entrada de los combustibles líquidos y gaseoso al país. El 81,4% del gas natural licuado ingresa por el puerto de Quintero (Ministerio de energía 2019).

En base a la potencia instalada, para el 2019 contaba con 3.418,7 MW. De este total el 90% eran fuentes convencionales y un 10% a Energías Renovables. Representa el 13,4% del total de la potencia instalada del Sistema Eléctrico Nacional (SEN). Durante 2018, la región de Valparaíso generó el 18,7% de la electricidad del SEN. Las principales comunas generadoras son Quillota (7.220,1 GWh, 9,5% del SEN) y Puchuncaví (5.965,9 GWh, 7,9% del SEN).

En cuanto a la distribución, existen 2 grupos de distribuidoras, CGE y Chilquinta, las cuales entregan servicio a alrededor de 1.800.000 habitantes

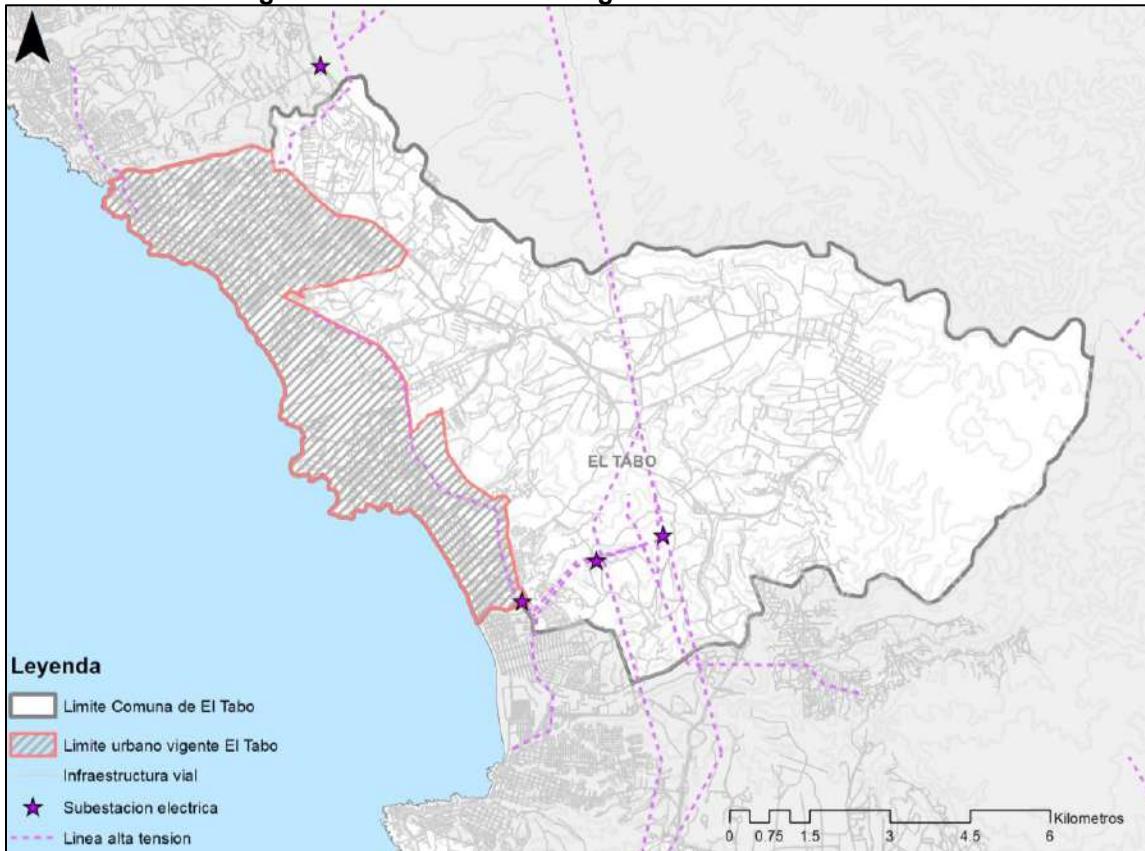
### I.1 GENERACIÓN DE ENERGÍA

En base a la información disponible en el IDE del Ministerio de energía, en la comuna de El Tabo no existen fuentes de generación de energía.

### I.2 TRANSMISIÓN

Con relación a la infraestructura de transmisión energética, la comuna cuenta con una serie de líneas de transmisión y una subestación, las cuales permiten distribuir la potencia eléctrica generada a nivel comunal.

**Figura 1 Infraestructura energética comuna de El Tabo**



Fuente: Elaboración propia

- a) **Subestación:** la comuna cuenta con 3 subestaciones, situada al límite con la comuna de Cartagena.
- b) **Línea de transmisión:** existen 3 al sur de la comuna, cercanas a la Subestación San Sebastián.

**Cuadro 1 Características línea de transmisión eléctrica**

Nombre	Propiedad	Tipo	Tensión	Estado
TAP ALGARROBO - TAP SAN SEBASTIAN C2	Chilquinta	Zonal	66 Kv	Operación
TAP SAN SEBASTIAN - SAN SEBASTIAN	Chilquinta	Zonal	66 Kv	Operación
TAP SAN SEBASTIAN - SAN ANTONIO	Chilquinta	Zonal	66 Kv	Operación

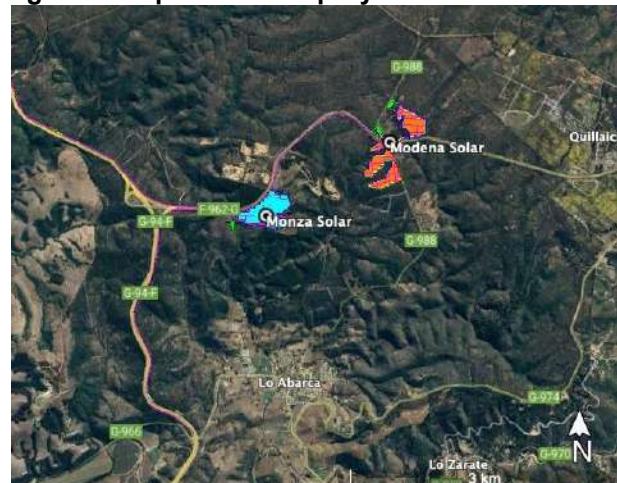
Fuente: Elaboración propia

### I.3 POTENCIAL DE ENERGÍAS RENOVABLES PARA PLANIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LARGO PLAZO (PELP)

Conforme a lo dispuesto en el artículo 83° de la Ley General de Servicios Eléctricos, modificado por la Ley No 20.9367, el Ministerio de Energía cada cinco años, deberá desarrollar un proceso de Planificación Energética de Largo Plazo para los distintos escenarios energéticos de expansión de la generación y del consumo, en un horizonte de al menos treinta años, de modo que estos escenarios sean considerados en la planificación de los sistemas de transmisión eléctrica que llevará a cabo la Comisión Nacional de Energía (CNE), según indica la misma Ley.

Esta información cobra especial relevancia a la hora de generar un proceso de planificación territorial, de manera que es posible encauzar la distribución espacial de instalaciones de este tipo de infraestructura de manera que se pueda utilizar como oportunidad el potencial de la provincia, y que a su vez se consideren otras variables y complementación de usos, para que se puedan desarrollar de manera sustentable.

**Proyectos SEIA:** Dentro de los proyectos de generación de energía que han ingresado en el último año al SEIA, para la comuna de El Tabo, se identifican 2 de tipo fotovoltaico.

**Figura 2 Emplazamiento proyectos fotovoltaicos**

Fuente: Elaboración propia en base a información SEIA

**Cuadro 2 Características proyectos fotovoltaicos**

Proyecto	Estado	Características
Declaración de impacto ambiental Planta Fotovoltaica Módena Solar	Aprobado – RCA agosto 2023	Central solar fotovoltaica para la producción de 12,05 MWp de energía (potencia nominal instalada), y que proveerá aproximadamente 9 MW (potencia neta) al Sistema Eléctrico Nacional (SEN)
Declaración de impacto ambiental Monza Solar	Aprobado – RCA noviembre 2023	Central solar fotovoltaica de 10,16 MWp de potencia nominal, que proveerá aproximadamente 6,5 MW de energía al Sistema Eléctrico Nacional (SEN), mediante una línea de evacuación de media tensión de 12 kV y aproximadamente 6,89 kilómetros de longitud hasta el punto de conexión definido

## II.- GENERACIÓN DE ENERGÍA

En el presente apartado se da cuenta de la infraestructura energética presente en la comuna, considerando la generación y la transmisión, tanto aquellos operativos como en calificación ambiental, así como también el potencial presente en el territorio.

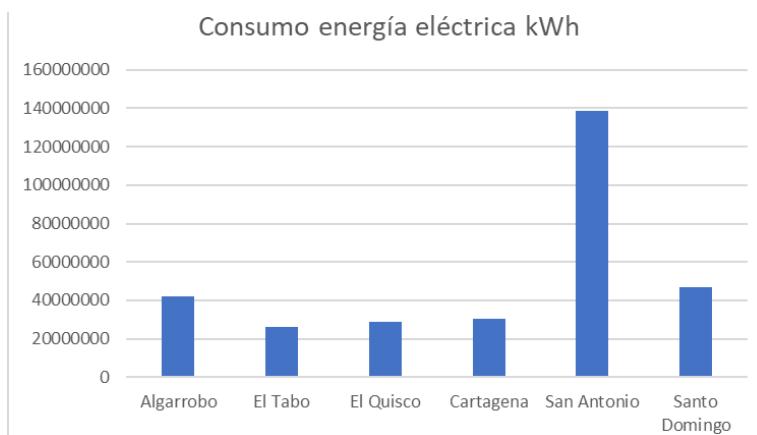
La Región de Valparaíso concentra el 13% de la capacidad instalada de la generación de energía del país, posicionándose en cuarto lugar a nivel nacional. (Energía Región 2024) Se define como una excedentaria de energía eléctrica, lo cual recae en que produce más energía de la que consume. Los consumos de la provincia de San Antonio representan el 11% del total regional entre los años 2015-2019 (Energía Abierta, 2022).

La transmisión se estructura a nivel provincial a través de líneas de alta tensión (de diferente categoría) y 12 subestaciones eléctricas distribuidas en el territorio. En la provincia la mayor demanda energética se encuentra en San Antonio la cual triplica los gastos individuales de las otras comunas con casi 140.000.000 kWh anuales.

Las tendencias en los consumos entre 2015-2019 tienen un promedio provincial de +2,13%, en donde destaca San Antonio con una disminución promedio de -3,73% (lo cual puede deberse a una mayor eficiencia en el uso de la energía) y El Tabo con +8,24% (lo cual puede reflejar un aumento de la población y actividades productivas)<sup>1</sup>. En el año 2008 según el decreto 343 se le otorga a la Compañía Eléctrica del Litoral S.A concesión definitiva de servicio público de distribución en las comunas de Algarrobo, El Quisco, y El Tabo.

La comuna de El Tabo se encuentra conectada al sistema interconectado central (SIC). Dispone de una cobertura adecuada en el territorio comunal, evidenciado en el Mapa de Vulnerabilidad Energética (elaborado por el Ministerio de Energía) en donde la comuna presenta el déficit mínimo declarado, el cual indica que en el 2019 hay una cantidad menor a 50 viviendas no presenta acceso a energía eléctrica. El Tabo dentro de la realidad comunal presenta los menores consumos de energía eléctrica, superando ligeramente los 20.000.000 kWh, según los gráficos presentados. El Tabo presenta una subestación dentro de su territorio.

**Figura 3 Consumo de energía eléctrica provincial por comuna en el año 2019**



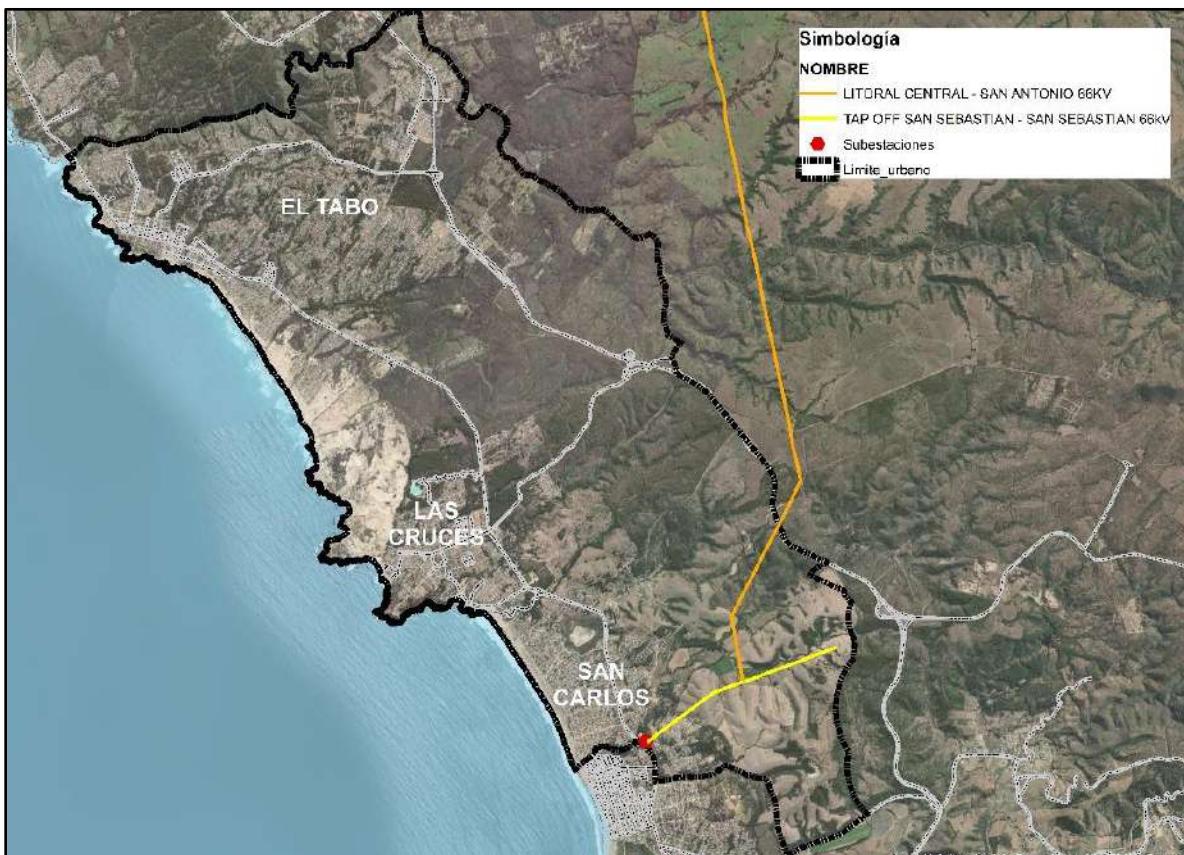
<sup>1</sup> Estas condiciones podrían verse modificadas por los efectos de la pandemia con una tendencia al aumento debido a la disminución de actividades y aumento de la población permanente producto del teletrabajo.

### III.- TRANSMISIÓN ENERGÉTICA

La comuna de El Tabo cuenta con una única subestación eléctrica, denominada S/E San Sebastián, y dos líneas de transmisión. De estas líneas, una es de uso exclusivo de la comuna, mientras que la tercera se extiende desde El Tabo hasta Casablanca, atravesando las comunas de El Quisco y Algarrobo.

Estas infraestructuras son las encargadas de distribuir la energía eléctrica en la zona. De acuerdo con la información disponible en el IDE del Ministerio de Energía, tanto la subestación como las líneas de transmisión corresponden tipo zonal.

**Figura 4 Subestación Eléctrica y Líneas de Transmisión**



**Tabla 1 Subestación Eléctrica**

NOMBRE	PROPIEDAD	ESTADO	TENSIÓN KV
S/E SAN SEBASTIAN	CHILQUINTA TRANSMISIÓN S.A.	OPERATIVA	66

**Tabla 2 Líneas de Alta tensión**

NOMBRE	PROPIEDAD	TIPO	TENSIÓN KV	ESTADO	LONGITUD KM
TAP OFF SAN SEBASTIAN - SAN SEBASTIAN 66kV	CHILQUINTA TRANSMISIÓN S.A.	ZONAL	66	EN OPERACIÓN	2,89
LITORAL CENTRAL - SAN ANTONIO 66KV	CHILQUINTA TRANSMISIÓN S.A.	ZONAL	66	EN OPERACIÓN	16,75

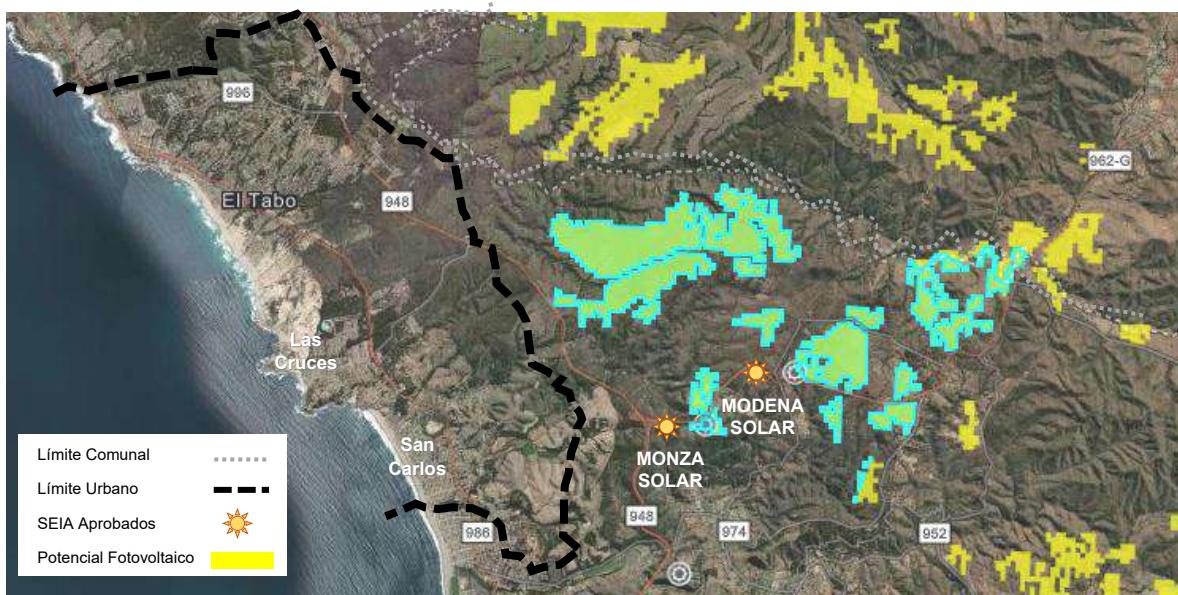
#### IV.- POTENCIAL DE ENERGÍAS RENOVABLES

Un hito importante a nivel nacional para el fomento de la autogeneración de energía en base a Energías Renovables No Convencionales recae en la Ley n°20.571, conocida como “Ley de Netbilling”. Esta ley tiene regula los pagos de las tarifas eléctricas para los generadores residenciales, que se Categorizan como menores a 100 kilowatts. En la actualidad, el límite de potencia máxima a inyectar a la red eléctrica se estaría modificando de 100kW a 300kW con el objeto de promover una mayor cantidad de estas instalaciones (DESE, 2018).

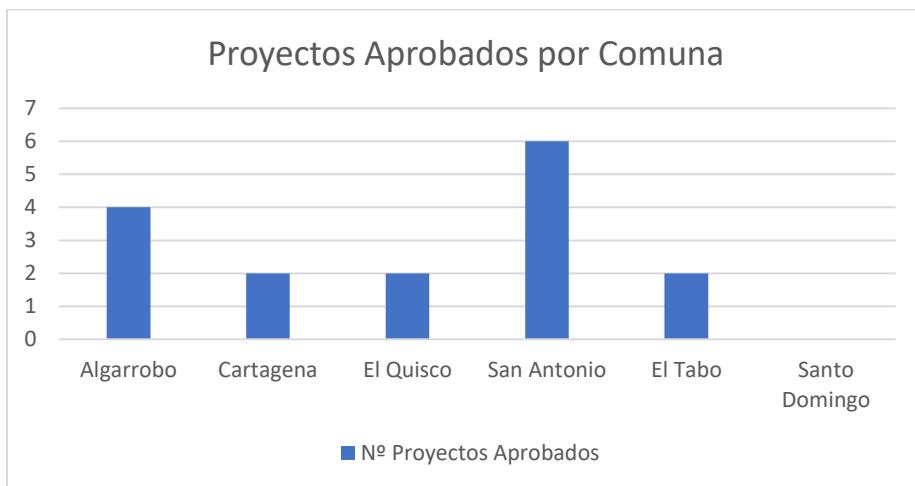
A nivel provincial se ha mostrado un notable avance en la autogeneración de energía mediante paneles fotovoltaicos, con todas las comunas registrando algún grado de progreso en esta materia. En este contexto, San Antonio mantiene su liderazgo en capacidad instalada de autogeneración distribuida, acorde con su población y condiciones territoriales. Si bien esta posición difícilmente cambiará, otras comunas, como Algarrobo, han comenzado a destacar en el número de solicitudes ingresadas, evidenciando una tendencia en crecimiento que trasciende la capital provincial.

En la comuna de El Tabo, existen zonas con un alto potencial para el desarrollo de energías renovables, específicamente en el ámbito fotovoltaico. De acuerdo con el IDE del Ministerio de Energía, esta área abarca aproximadamente 1.000 hectáreas y tiene una capacidad estimada de 251 MW. Dentro de este sector, se han aprobado dos proyectos fotovoltaicos a través del SEIA: Monza Solar y Modena Solar.

**Figura 5 Potencial fotovoltaico 2021 IDE**



En la provincia de San Antonio se encuentran aprobados 16 proyectos del sector productivo energético por el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), en dónde cuatro son en Algarrobo, dos en Cartagena, dos en el Quisco, seis en San Antonio y dos en El Tabo, los cuales corresponden principalmente a plantas fotovoltaicas, subestaciones eléctricas y líneas de transmisión.

**Figura 6 Proyectos aprobados SEIA**

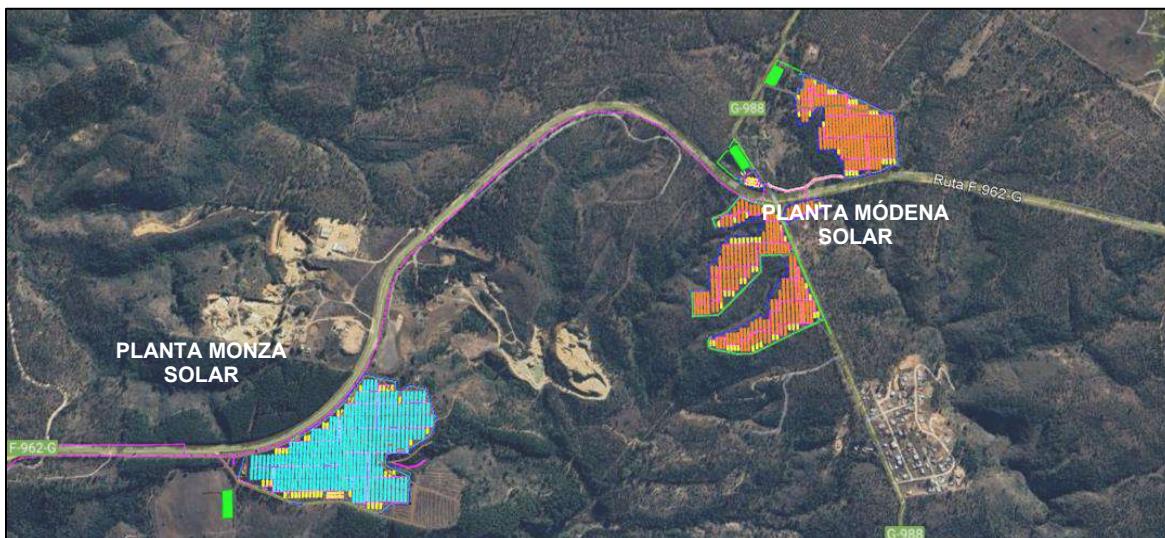
En El Tabo ambos proyectos están ubicados en una zona identificada en 2021 como de alto potencial para el desarrollo de energías renovables (IDE, 2024). El primero es la Planta Fotovoltaica Monza Solar ubicado en la parcela forestal Lote “E”, adjunta Lote número dos del predio rústico denominado Lote “D” del fundo los Eucaliptus que forman un solo todo, llamado fundo “El Cardal” ROL 690-62, ubicado en la Comuna de El Tabo, Provincia de San Antonio, región de Valparaíso. El proyecto se ejecutará en una superficie total de 19,21 hectáreas.

Esta planta corresponde al tipo de proyecto “centrales generadores de energía mayores a 3 MW”. La planta consiste en una central solar fotovoltaica de 10,16 MWp de potencia nominal, que podrá proveer aproximadamente 6,5 MW de energía al Sistema Eléctrico Nacional (SEN), medio una línea de evacuación de media tensión (12 kV) y aproximadamente 6,90 km hasta el punto de conexión, se utilizarán 15.400 paneles fotovoltaicos de 660 WP. Adicionalmente el Proyecto contará con un sistema de almacenamiento de energía mediante baterías de iones de litio del tipo BESS (Battery Energy System Storage), lo que permitirá inyectar parte de la energía producida durante el día en horarios de mayor demanda eléctrica, que normalmente corresponden a periodos nocturnos. (SEIA, 2025)

El segundo proyecto aprobado corresponde a la Planta Fotovoltaica Módena Solar, el cual está emplazado al interior del Resto no transferido del “Lote A”, del plano de subdivisión del segundo sector del fundo Los Eucaliptus ROL 690-63 y del Resto de la Hijuela número cuarenta y cinco del plano de subdivisión del Fundo denominado El Llano ROL 690-44, en una superficie total de 23,30 hectáreas. El área del proyecto se inserta en una zona rural, delimitando con las rutas G-988 y F-962-G.

El proyecto corresponde a “centrales generadores de energía mayores a 3 MW”. La planta consiste en una central solar fotovoltaica de 12,05 MWp de energía (potencia nominal instalada), y que proveerá aproximadamente 9 MW (potencia neta) al Sistema Eléctrico Nacional (SEN). Adicionalmente el Proyecto contará con un sistema de almacenamiento de energía mediante baterías de iones de litio del tipo BESS (Battery Energy System Storage), lo que permitirá inyectar parte de la energía producida durante el día en horarios de mayor demanda eléctrica, que normalmente corresponden a periodos nocturnos. La energía producida, convertida y transformada, será conducida por medio una línea de media tensión (línea de evacuación) de 12 kV y aproximadamente 6,11 kilómetros de longitud, hasta conectar con el SEN en un punto de conexión establecido, La LMT contará con tramos aéreos de 5.982 metros y soterrados de 131 metros. (SEIA, 2025)

**Figura 7 Plantas fotovoltaicas Monza Solas y Módena Solar.**



En este contexto la comuna presenta un alto potencial en energías renovables, particularmente en el ámbito fotovoltaico. La aprobación de ambos proyectos expuestos anteriormente dentro del SEIA marca un avance significativo en la diversificación de la matriz energética, permitiendo una mayor producción de energía limpia y contribuyendo a la sostenibilidad del territorio. En el sector de Las Cruces se encuentra MERIC, que cuenta con una plataforma de investigación de energía marina (OPEN SEA LAB). Consiste un proyecto para impulsar el desarrollo de energía marina, liderando investigaciones científicas sobre energías marinas relevantes y ampliar la generación de nuevas fuentes renovables y limpias.

**Figura 8 OPEN SEA LAB (MERIC)**



La comuna de El Tabo demuestra un alto nivel de eficiencia energética, evidenciado por su bajo consumo eléctrico en comparación con otras comunas de la provincia, superando apenas los 20.000.000 kWh anuales, a pesar del crecimiento poblacional y productivo. El acceso a la red eléctrica está ampliamente garantizado, con un déficit mínimo registrado en menos de 50 viviendas, según el Mapa de Vulnerabilidad Energética.