

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

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

PUNTAJE TOTAL

14

RANGO DE PUNTAJES PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

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

FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ROL DE AVALÚO
---	----------------------

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
Valparaíso	Los Andes	Esmeralda	s/n
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)	
ICH-03	Casona en calle Los Villares	Desconocido	

2. PLANO DE UBICACIÓN	3. FOTO DEL INMUEBLE
	

4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE
4.1 VALOR URBANO
Tipología original de vivienda de hacienda colonial emplazada en el sector de morfología rural, en la periferia poniente de la ciudad, que abarcaba un amplio solar dedicado a la producción de vides. Su mayor valor urbano radica en su jerarquía de ordenamiento, más que por una forma de emplazamiento dominante.
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO
Edificación de características de agrupamiento continuo, con fachada con proporción horizontal y muros mayormente llenos por sobre la apertura de vanos. Además, se caracteriza por una organización espacial interna asociada a los patios, lo que responde a la tipología propia de la zona y al clima. Su estructura predominante es de adobe con cubierta de teja de arcilla y en dos aguas. Integra elementos ornamentales como corredores de madera con molduras clásicas.
4.3 VALOR HISTÓRICO
Esta arquitectura se reconoce como el modelo chileno patronal del valle central del siglo XIX. Se caracteriza por una composición simple de fachada, con una espacialidad interior asociada al patio, donde se desarrollaban las actividades sociales, productivas y domésticas de la época. En particular este caso corresponde a un conjunto con la sección frontal de dos plantas, con un área residencial en la parte superior y las bodegas en la planta baja.
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL
Su principal valor se centra en que representa el testimonio de una actividad productiva vinculada al mundo doméstico de la época. Como tal, aún quedan vestigios de una organización funcional que integraba la producción vitivinícola en la zona.

5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO				4
ARQUITECTÓNICO				5
HISTÓRICO				1
ECONOM. y SOCIAL				4
VALOR TOTAL				14

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

7. INFORMACIÓN TÉCNICA

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

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			PROPIETARIO
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD	X	ARRENDATARIO
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL				
Declarado de utilidad pública	No	Antejardín		Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

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

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

8.4 SUPERFICIES	8.5 ALTURA	8.6 ANTEJARDÍN
------------------------	-------------------	-----------------------

INSERTO EN ZCH			
SI		NO	X
IDENTIFICACIÓN ZCH			

TERRENO m ²	EDIFICADA m ²	N° PISOS 2	METROS 7	METROS -
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE				
ESTRUCTURA	Adobe y tabique de madera o quincha	TECHUMBRE	Teja de arcilla y plancha ondulada de zinc en algunos edificios asociados	
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
<p>Conjunto típico de la arquitectura patronal que se caracteriza por una volumetría de dos pisos con galerías de interior y exterior, cubierta a dos aguas, línea de cumbrera paralela a la calle y línea de propiedad original. La fachada de expresión colonial mantiene una proporción horizontal y un ritmo determinado por la estructura del corredor de la segunda planta y la apertura de vanos se considera menor al lleno de los muros, especialmente en los pabellones que no están expuestos a la calle.</p> <p>En términos espaciales, los recintos se ordenan en función de patios interiores con corredores, que organizan los principales espacios de la agrupación (domésticos y productivos). En términos de su materialidad, su estructura es de adobe con tabiques de madera o bien de quincha, propios de la factura de la época, al igual que su cubierta con tejas de arcilla hechas a mano. Además, se incluyen elementos arquitectónicos como el antetecho de madera que oculta la cubierta de dos aguas.</p> <p>Funcionalmente, se organizaba entre una primera planta para los recintos públicos (Salones, servicio, bodegas, maquinaria, casa cuidador, gallineros y huertos) y una segunda para las habitaciones. Asimismo, en el primer nivel se vinculaba el mundo doméstico con la actividad productiva vitivinícola. Sin embargo, este inmueble fue cambiando de uso al cesar la actividad productiva.</p>				
				
				
				

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN		8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO	BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	X REGULAR	X	MUY MODIFICADO	COMERCIO	
MALO	MALO		OTRO	OTRO	
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES	
UBICACIÓN		SI		MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD		X NO	X	INMUEBLE DE CONS. HISTÓRICA	
					X

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Esta vivienda es una de las más valiosas del Patrimonio Arquitectónico de Los Andes. Sin embargo, el inmueble se encuentra en regular estado de conservación ya que ha sido alterado en el tiempo y no existe un plan de mantención de sus espacios. Actualmente, el inmueble se identifica como parte de la memoria viva de los habitantes del sector y es reconocido como una tipología característica de la zona y de una arquitectura chilena colonial de la época. Por estos motivos, se recomienda mantener su protección y promover su conservación para evitar mayores alteraciones espaciales.