

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE CIENCIAS AGRONÓMICAS
ESCUELA DE AGRONOMÍA

MEMORIA DE TÍTULO

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LAS PARCELAS
DE AGRADO EN LA COMUNA DE TALAGANTE, REGIÓN METROPOLITANA,
CHILE**

MARIO ALEJANDRO MEDINA VALERIA

Santiago, CHILE
2009

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE CIENCIAS AGRONÓMICAS
ESCUELA DE AGRONOMÍA

MEMORIA DE TÍTULO

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LAS PARCELAS
DE AGRADO EN LA COMUNA DE TALAGANTE, REGIÓN METROPOLITANA,
CHILE**

**EVALUATION OF THE ECONOMIC AND SOCIAL IMPACT OF THE PLOTS
OF LAND AT TALAGANTE'S COMMUNE, METROPOLITAN REGION, CHILE**

MARIO ALEJANDRO MEDINA VALERIA

Santiago, CHILE
2009

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE CIENCIAS AGRONÓMICAS
ESCUELA DE AGRONOMÍA

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LAS PARCELAS
DE AGRADO EN LA COMUNA DE TALAGANTE, REGIÓN METROPOLITANA,
CHILE**

Memoria para optar al título
profesional de Ingeniero Agrónomo
Mención Manejo de Suelos y Aguas

MARIO ALEJANDRO MEDINA VALERIA

	Calificaciones
PROFESORES GUÍA	
Sr. Marcos Mora G. Ing. Agrónomo, Dr.	7,0
Sr. Pablo Morales P. Ing. Agrónomo, Dr.	6,5
PROFESOR EVALUADOR	
Sr. Ramón Valderas O. Ing. Civil Químico, M. Sc	6,0
Sr. Werther Kern F. Ing. Agrónomo, MBA	7,0
COLABORADOR	
Sr. Nicolás Magner P. Ing. Agrónomo	

Santiago, CHILE
2009

*A mis padres, Tata y hermanas por estar siempre a mi lado.
A mis grandes amigos Nicolás y Manuel Antonio, y sus familias.
A Carolina por ser mi apoyo, compañera y amiga en este largo camino.*

AGRADECIMIENTOS

Al Departamento de Economía Agraria de la Facultad de Ciencias Agronómicas de la Universidad de Chile. En particular a mis profesores guías Marcos Mora y Pablo Morales por su colaboración y compromiso con el desarrollo de la memoria de título, al profesor Nicolás Magner por su aporte y preocupación constante y a Claudia Olgún por la ayuda administrativa.

A la Ilustre Municipalidad de Talagante, a la Alcadesa Rosa Ester Huerta por permitir el acceso a la información y facilitar la colaboración de los departamentos y funcionarios municipales en este proceso de investigación. A Jorge Galleguillos de SECPLA y José Tarkowski del Departamento de Obras Municipales por el tiempo dedicado, ayuda y guía en la búsqueda de información al interior de la municipalidad. A Luis Leiva y Evangelina Puebla del PRODESAL de Talagante.

A los directores y directoras de los establecimientos educacionales de la comuna de Talagante que permitieron la realización de encuestas a apoderados en reuniones de curso. En particular a la educadora de párvulos María Alejandra López de la Escuela Pino Viejo de Lonquén.

A todos y todas quienes en forma anónima colaboraron con su tiempo, ideas, comentarios y opiniones que enriquecieron los resultados de esta investigación.

INDICE

RESUMEN.....	1
PALABRAS CLAVES.....	1
ABSTRACT.....	2
KEY WORDS.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
Objetivos.....	6
Objetivos específicos.....	6
MATERIALES Y MÉTODOS.....	7
Marco del estudio.....	7
Revisión bibliográfica.....	7
Metodología.....	7
Impacto económico.....	7
Censos.....	8
Parcelas de agrado.....	8
Impacto social.....	8
La encuesta.....	9
Tamaño de la muestra.....	9
Análisis de componentes principales.....	10
Método de conglomerados no jerárquicos.....	11
Análisis de varianza.....	11
Post hoc de Tukey.....	12
Tablas de contingencia.....	12
Chi-cuadrado.....	12
RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	13
Impactos económicos.....	13
Parcelaciones de agrado.....	13
Población económicamente activa (PEA).....	14
Población Comunal.....	14
Población económicamente activa (PEA) Comuna de Talagante.....	15
Población económicamente activa (PEA) rural.....	17
Comparación Censos agropecuarios y forestales (1997 y 2007) para la comuna de Talagante.....	19
Actividades silvoagropecuarias a nivel comunal.....	19
Impacto Social.....	24
Caracterización de los encuestados.....	24
Valoración de afirmaciones sobre las características principales de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante.....	26
Percepciones hacia las parcelas de agrado.....	28
Ventajas de vivir en parcelas de agrado.....	28
Actitudes hacia las parcelas de agrado de los habitantes de la comuna de Talagante.....	28

Actitudes hacia las parcelas de agrado según características sociodemográficas de los encuestados.....	31
Segmentación de actitudes de los habitantes hacia las parcelas de agrado.....	34
Estrategia de desarrollo comunal.....	39
Plan Regulador Comunal.....	39
Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO).....	40
CONCLUSIÓN.....	42
BIBLIOGRAFIA.....	45
ANEXOS.....	49
ANEXO I. Población ocupada por actividades económicas vinculadas a las actividades silvoagropecuarias, a nivel Región Metropolitana y Comuna de Talagante, según censos de población y vivienda 1992 y 2002.....	50
APENDICES.....	51
APENDICE I. Encuesta aplicada a habitantes de la Comuna de Talagante.....	52
APENDICE II. Valor año 2008 de parcelas de agrado, Comuna de Talagante.....	54
APENDICE III. Valor año 2008 de parcelas de agrado, Comuna de Melipilla.....	54

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Variables analizadas por medio de componentes principales, ordenadas alfabéticamente	11
Cuadro 2. Superficie de Parcelas de agrado en la Comuna de Talagante.....	14
Cuadro 3: Población urbana y rural Comuna de Talagante según censos de población y vivienda de 1992 y 2002.....	14
Cuadro 4. Población urbana y rural Región Metropolitana según censos de población y vivienda de 1992 y 2002.....	15
Cuadro 5 Población económicamente activa (PEA) comuna de Talagante según actividad productiva por rama en censos de población y vivienda de 1992 y 2002.....	16
Cuadro 6. Actividades económicas relevantes de la Población económicamente activa (PEA) rural, según censos de población y vivienda 1992 y 2002, Comuna de Talagante.....	19
Cuadro 7. Superficie (ha) de las explotaciones agropecuarias con tierra por uso del suelo, según censos silvoagropecuarios 1997 y 2007, Región Metropolitana y Comuna de Talagante.....	20
Cuadro 8. Superficie total (ha) sembrada o plantada por grupo de cultivos, según censos silvoagropecuarios 1997 y 2007, Región Metropolitana y Comuna de Talagante.....	20
Cuadro 9.: Número y superficie (ha) de las explotaciones agropecuarias con tierra por tamaño, según censos silvoagropecuarios 1997 y 2007, Comuna de Talagante.....	23
Cuadro 10. Caracterización de los encuestados, en número de habitantes y porcentaje.....	25
Cuadro 11. Valoración media dada por el total de los encuestados a las afirmaciones sobre efectos y atributos de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante.....	27
Cuadro 12. Ventajas de vivir en una parcela de agrado.....	28

Cuadro 13. Actitudes hacia las parcelas de agrado de los habitantes de la comuna de Talagante. Factorización de ejes principales.....	30
Cuadro 14. Segmentos de habitantes según actitud hacia las parcelas de agrado (análisis de varianza con Post hoc de Tukey).....	36
Cuadro 15. Composición sociodemográfica de los segmentos.(Tabla de contingencia y análisis de varianza con Post hoc de Tukey).....	37
Cuadro 16. Visión hacia las parcelas de agrado según segmentos (Tabla de contingencia y análisis de varianza con Post hoc de Tukey).....	38

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Porcentaje de ocupados por actividad agrícola, ganadería, caza y silvicultura, según censos de población y vivienda de 1992 y 2002, para la Región Metropolitana y Comuna de Talagante.....	17
Figura 2. Porcentaje de población económicamente activa (PEA) rural, Región Metropolitana y Comuna de Talagante, según censos de población y vivienda de 1992 y 2002.....	18
Figura 3. Precio mayorista ajustado año 2008 de tonelada de Trigo.....	21
Figura 4. Precio mayorista ajustado año 2008 por 30 kilos de Poroto verde.....	22
Figura 5. Precio mayorista ajustado año 2008 por kilo de Nectarino, membrillo y frambuesa	22
Figura 6. Actitudes de los habitantes encuestados en función de su nivel de ingreso.....	32
Figura 7. Actitudes de los habitantes encuestados en función de su zona de residencia....	33
Figura 8. Actitudes de los habitantes encuestados en función de su género.....	34

RESUMEN

La presente investigación, de carácter exploratoria, tuvo como propósito identificar impactos generados por las parcelas de agrado en los ámbitos económico y social de la comuna de Talagante, Región Metropolitana, Chile y proponer una estrategia de desarrollo comunal que incorpore este fenómeno.

Para evaluar el impacto económico se realizó un análisis de la información estadística disponible en los Censos de población y vivienda de 1992 y 2002, además de los censos silvoagropecuarios de 1997 y 2007. Además se analizó información de la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Talagante, relativa a superficie con parcelas de agrado. Finalmente, para evaluar el impacto social se aplicó una encuesta a habitantes de la comuna de Talagante, la cual fue analizada estadísticamente con análisis de componentes principales, conglomerados no jerárquicos, análisis de varianza, post hoc de Tukey y tablas de contingencia.

En términos del impacto económico se identificó que entre 1997 y 2007 la comuna perdió 368,9 hectáreas de superficie explotada y la pérdida del 85,5% de las explotaciones de menos de 1 hectárea. Se determinó una disminución de la población económicamente activa rural destinada a actividades silvoagropecuarias del 54% al 28% del total y un aumento de la población rural destinada a actividades de servicio doméstico y comercio minorista entre 1992 y 2002. No es posible definir si estos son causados por las parcelas de agrado.

Con relación al impacto social se determinó la existencia de tres grupos de habitantes, según su actitud hacia a las parcelas de agrado. Los que *Valoran el aporte económico rural* (30,75%), Los *Favorables a las parcelas de agrado* (33,75%) y Los *Sensibles a las transformaciones del entorno rural* (35,5%). Se identificaron diferencias significativas en la actitud hacia las parcelas de agrado según nivel de ingresos, lugar de residencia y género.

Se concluye que este es un fenómeno que requiere la construcción de una línea base, mayor investigación y la incorporación de políticas a nivel comunal que se hagan cargo de estos cambios.

PALABRAS CLAVES

Predios rústicos, urbanización, ruralidad, Decreto Ley 3.516, plan de desarrollo comunal, plan regulador comunal, estrategia de desarrollo.

“ABSTRACT”

The present research, of exploratory character, had the purpose to identify impacts generated by the plots of land in the economic and social fields of Talagante's commune, Metropolitan Region, Chile, and to propose an strategy of communal development that incorporates this phenomenon.

In terms of the economic impact, the research determined that rural gainfully occupied population is destined to Forestal and agricultural activities decreased from 54% to 28% of the universe, and shows the increase of the rural population destined to domestic service and retail commerce activities between 1992 and 2002. It is not possible to define if this result is caused by the plots of land.

In terms of the social impact it was determined the existence of three groups, according to their attitude to the plots of land. The ones that *Appraise the costreducing rural contribution (30.75%)*, those that *Favour the plots of land (33.75%)* and those *Sensitive to the transformations of the rural surroundings (35.5%)*.

It is concluded that this is a phenomenon that requires the construction of a base line, bigger investigation and the incorporation of policies to communal level that be done of these changes.

“KEY WORDS”

Farms, urbanization, rural, Decree Law 3.516, communal development plan, regulating communal plan, strategy of development.

INTRODUCCIÓN

Las parcelas de agrado se han convertido en los últimos años en un polo importante de desarrollo de las zonas rurales de la Región Metropolitana. Según De Mattos (1999), esto se debería a la liberación económica, la desregulación de la gestión urbana, y el aumento de los ingresos medios de las familias desde el año 1985.

Dentro de estos procesos de desregulación urbana, el mismo autor destaca los que fueron incorporados en la modificación al Plan Regulador Intercomunal, sancionada por el Decreto Supremo 420 de 1979. El autor considera relevante, tres puntos que fueron incorporados por el Ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU), ellos son: 1) es el sector privado el principal encargado de materializar las iniciativas de desarrollo urbano que demanda la población, mediante la generación de una adecuada oferta de bienes y servicios; 2) la política debe reconocer las tendencias del mercado como el principal indicador para determinar la cantidad de terreno que requerirá el desarrollo de las actividades urbanas y la dirección de crecimiento dominante; 3) el perímetro de crecimiento urbano futuro deberá seguir las tendencias preferenciales de localización que se expresen en el mercado, sin más restricciones que las que establezca el criterio general de la preservación del bien común.

Otro de los factores, que van en la línea de desregulación y liberalización del mercado del suelo, que debe ser considerado es el Decreto de Ley 3.516 del año 1980, el cual establece las normas de división de predios rústicos. El presente decreto en su artículo primero permite que los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, sean divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. Además establece en su artículo tercero que corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el decreto ley.

Un ejemplo del impacto que ha tenido en la Región Metropolitana este decreto es lo señalado por Hidalgo (2004), quien expresa que el total de subdivisiones acogidas al mencionado decreto en la región alcanzó entre 1994 y 2002 la cifra de 156.251 lotes.

Lo anterior, ha sido utilizado como subterfugio legal para el desarrollo de las parcelas de agrado en el sector rural. Esto es manifestado por diversos autores, entre ellos destaca Ducci (1998), quien señala que la ciudad de Santiago no sólo está extendiéndose oficialmente, ocupando territorios inmediatos a las áreas construidas, sino también está creciendo extraoficialmente, a través de cientos de parcelas que agrado que han sido o están siendo vendidas en los alrededores no urbanos de la capital. En la misma línea, Armijo (2000) manifiesta que la aprobación de dicho decreto ha favorecido la urbanización del sector rural por intermedio de una elite proveniente de la ciudad.

En relación a la dinámica de crecimiento de este fenómeno, Sabatini (2000) señala que las parcelas de agrado se han multiplicado en todas las direcciones alrededor de la ciudad hasta unos 60 kilómetros del centro. Un número creciente de ellas, originalmente usadas como vivienda de fin de semana, están transformándose en viviendas principales para sus propietarios. De Mattos (2002), destaca que las parcelas de agrado se han extendido vigorosamente hacia el norte y sur de la ciudad de Santiago, con lo cual han dado lugar a un creciente negocio inmobiliario en zonas que se encontraban vinculadas a actividades agrícolas. Complementando lo anterior, según Ducci (1998), Armijo (2000), y Ortiz y Aravena (2002), son los grupos de mayor status social los que buscan residencias en lugares alejados de la ciudad, que les proporcionen un medioambiente grato para habitar, y la posibilidad de acceder a una vivienda de mayores dimensiones a costos inferiores en relación con las que ocupan en la ciudad.

A su vez Milicevic (2004) plantea que esto trae como consecuencia tres efectos importantes; El primero se refiere a que elevan o mantienen el precio de la tierra; En segundo lugar, disminuyen los cultivos intensivos que usan grandes cantidades de agroquímicos; Y por último, dan uso a tierras antes ocupadas por pequeña agricultura familiar, contratando a antiguos campesinos como cuidadores y jardineros.

Con respecto a los suelos agrícolas perdidos por este fenómeno, Ducci (1998) destaca que en muchos casos corresponden a los más fértiles del país. Además señala que como la mayor parte de las ciudades se localizaron originalmente en los valles más fértiles del territorio, donde los alimentos podían ser cultivados inmediatos a la ciudad, son los mejores terrenos los que están ocupando. Resalta, que lo anterior, es una tendencia generalizada en las ciudades y algo muy difícil de enfrentar, dado la gigantesca diferencia entre el valor de los terrenos agrícolas frente a los urbanos, lo cual genera constantes presiones en la periferia rural por un cambio del uso de suelo a urbano.

Las zonas rurales de la comuna de Talagante también se han visto afectadas por este proceso de suburbanización. Lo anterior se ha visto favorecido por el gran porcentaje de superficie rural que presenta la comuna, que según el censo del año 1992 alcanza a los 119.1 km², de una superficie comunal total de 124,4 km² y su cercanía con Santiago, lo que la ha transformando en un importante nicho para el desarrollo de proyectos relacionados con las parcelaciones de agrado (De Mattos, 2002).

El año 2005 se aprobó el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual estableció una nueva división mínima para los suelos de interés silvoagropecuario. En el artículo 8.3.2 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitana (SEREMI MINVU, 2007) se determina que la subdivisión predial mínima es de 4 hectáreas, con una vivienda por predio. Esta aprobación busca disminuir los efectos de la especulación inmobiliaria en la zona rural, y poner un control a las parcelaciones de agrado. No obstante, este no dio término a la posibilidad de ejecutar proyectos de parcelaciones, debido a que esta medida fue públicamente conocida, lo cual permitió que se realizaran divisiones de 0,5 hectáreas antes del plazo de entrada en vigencia de la nueva reglamentación.

Es por esto, que se hace necesario crear mecanismos para determinar los posibles impactos generados en las zonas en que se ha presentado este tipo de situación. Enfocado en lo anterior, autores como Burdge y Vanklay (1995), definen a las valoraciones de impacto como la predicción o estimación de las consecuencias de un evento o acción propuesta. Otros autores como Roche (2000), señalan que la valoración de impacto es el análisis sistemático de los cambios duraderos o significativos, positivos o negativos, intencionales o no en las vidas de las personas, provocada por una acción dada o serie de acciones.

La valoración de impacto social, incluye los procesos de analizar, supervisar y manejar las consecuencias sociales imprevistas, positivas y negativas, de intervenciones planeadas (políticas, programas, planes, proyectos), y cualquier proceso de cambio social invocado por esas intervenciones. Su propósito primario es provocar un más sustentable y justo ambiente biofísico y humano. De esta forma, una manera conveniente de conceptualizar los impactos sociales, es a través de cambios de uno o más de los siguientes puntos (Vanklay, 2003):

- El estilo de vida de las personas, es decir, cómo ellos viven, trabajan, juegan y actúan recíprocamente entre sí en el día a día;
- Su comunidad, cohesión, estabilidad, carácter, servicios y facilidades;
- Sus reticencias y aspiraciones, sus percepciones sobre seguridad, sus temores sobre el futuro de la comunidad, y las aspiraciones para su futuro y el de sus niños.

Por otro lado, también es relevante cuantificar los impactos económicos, como crecimiento económico, empleos generados, beneficios y costos directos e indirectos para las empresas y agencias locales (Westernn y Lynch, 2000. citados por Glasson, 2005). Otros autores como Shields y Deller (2003), definen el impacto económico como cualquier alteración en la industria local, generada por una nueva actividad económica, como por ejemplo en su nivel de producción o su generación de empleos.

Shields y Deller (2003) señalan que es necesario para determinar el impacto económico entender las relaciones que se establecen entre empleo, ingreso, población, gobiernos locales, educación, entre otros, debido a que cambios en uno de estos sectores a menudo afecta a los otros.

La función pública en el ámbito local consiste principalmente en adoptar las medidas que sean necesarias para mejorar las condiciones y calidad de vida de los habitantes. Entre ellas, es primordial, dar prioridad a aquellas actuaciones municipales destinadas a superar carencias, solucionar problemas que afectan a los ciudadanos, así como desencadenar procesos de cambio social, cultural y económico, evaluando las oportunidades de desarrollo que ofrece la Comuna (MIDEPLAN, 2002). Los gobiernos locales poseen dos mecanismos definidos en la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades que pueden intervenir en el desarrollo de las parcelaciones de agrado. Estos corresponden a Plan Regulador Comunal y al Plan de Desarrollo Comunal.

El Plan Regulador Comunal, es el encargado de regular la superficie y el uso de suelo urbano a nivel comunal, este se encuentra regulado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza de la respectiva Ley.

El Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), es el principal instrumento de planificación y gestión con el que cuenta la organización municipal en nuestro país. Su propósito es contribuir a una administración eficiente de la Comuna y promover iniciativas y proyectos destinados a impulsar el progreso económico, social y cultural de sus habitantes (MIDEPLAN, 2002). Ramírez (2002) manifiesta que el desarrollo local genera tres efectos relevantes en una comunidad. Primero Orienta la formación de comunidades locales autoconscientes, por ello es necesario un proceso endógeno (propio, que surge del interior mismo de la comunidad); Segundo favorece y refuerza la identidad de una comunidad; Y por último, expande el control y apropiación sobre sus propias condiciones de vida y, por lo tanto, posibilita prescindir de encargarle a los grandes sujetos¹ la satisfacción de algunas necesidades.

De este modo, es relevante determinar los impactos presentes en la comuna de Talagante por efecto del aumento de las parcelas de agrado. Autores como Armijo y Caviedes (1997) plantean que las parcelaciones de agrado han producido cambios en las características tradicionales del mundo rural y en las zonas urbanas cercanas. Debido a esto la presente investigación pretende determinar impactos sociales por medio de la segmentación de los habitantes de la comuna según su visión de las parcelas de agrado y el impacto económico por medio de la realización de un análisis de los efectos en la superficie agrícola de la comuna. Además se entrega una propuesta de intervención para incorporar a este sector en los planes de desarrollo comunal, debido a los efectos que juegan en el conjunto de la comunidad.

Objetivos

Evaluar el impacto económico y social del desarrollo de parcelaciones de agrado en la comuna de Talagante.

Objetivos específicos

1. Determinar el impacto económico de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante
2. Determinar el impacto social de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante.
3. Proponer una estrategia de desarrollo comunal en cuanto a las parcelaciones de agrado, que incluya los impactos económicos y sociales arriba evaluados

¹ Llámesele Estado Central, Partidos políticos, entre otros.

MATERIALES Y MÉTODOS

Esta memoria se realizó en la Comuna de Talagante, perteneciente a la provincia de Talagante de la Región Metropolitana, Chile y en el Departamento de Economía Agraria, de la Facultad de Ciencias Agronómicas de la Universidad de Chile, entre el mes de marzo de 2007 y diciembre de 2008.

Marco del estudio

El universo de esta investigación corresponde a 59.805 habitantes (Censo, 2002) de la comuna de Talagante.

La elección de esta comuna se debe a las características rurales que posee, su cercanía con Santiago y al aumento experimentado en relación a las parcelaciones de agrado en los últimos años.

Fuentes de información

Para la búsqueda de información se utilizó las principales fuentes de información a nivel nacional e internacional, entre ellas destacan:

- Catalogo Bello de la Universidad de Chile
- Catalogo de la Biblioteca de FLACSO-Chile

Además se utilizaron buscadores y bibliotecas electrónicas, como:

- Biblioteca científica SCIELO-Chile
- Biblioteca digital CEPAL
- Biblioteca digital FAO
- Buscador académico “Scholar” de Google

Metodología

Impacto Económico

A continuación se describe la metodología utilizada para la realización del primer objetivo de la investigación.

Para la identificación de los posibles impactos económicos atribuibles a las parcelas de agrado, fue necesario realizar una amplia recopilación de información. La cual consistió en lo siguiente:

Censos. Las principales fuentes de información secundarias revisadas y analizadas correspondieron a los Censos de población y vivienda de 1992 y el 2002, ambos presentes en las bases de datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en su sitio web. Además fueron consultados los Censos Agrícolas y forestales de 1997 y 2007, utilizando para ello las bases de datos disponibles en el sitio web del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y la Oficina de Política Agrícola (ODEPA).

La información fue analizada a nivel país, de la Región Metropolitana y la Comuna de Talagante, de tal forma identificar las principales variables rurales que se han modificado entre los períodos censales.

Parcelas de agrado. Se realizó un levantamiento de información, en la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talagante. Esta consistió en determinar la superficie y el número aproximado de las parcelaciones de agrado potenciales y reales presentes en la Comuna.

Al no encontrar sistematizada dicha información, se realizó la revisión de los expedientes de planos del sector rural en la Dirección de Obras Municipales. Para ello se buscó en los expedientes los predios presentes en el sector rural que se encontraran con divisiones o loteos de terrenos iguales o superiores a 0,5 hectáreas y menores o iguales a 1 hectárea. Lo anterior, se debe a que las divisiones en parcelas de agrado no necesariamente corresponden a 5000 metros cuadrados, como consecuencia de la construcción de caminos y otros espacios comunes en las parcelaciones.

Por intermedio de este proceso de recopilación de información se logró determinar la superficie potencial destinada a parcelas de agrado y el número potencial de parcelas. Adecuado al mecanismo de inscripción, en la municipalidad, no existe la información que permita determinar el número de parcelaciones reales existentes, ya que subsisten parcelaciones inscritas pero aún no ejecutadas

Impacto social

A continuación se describe la metodología utilizada para la realización del segundo objetivo de la investigación.

Para la identificación de los posibles impactos sociales atribuibles a las parcelas de agrado, se procedió a identificar actitudes y visión de los habitantes de la Comuna de Talagante hacia las parcelas de agrado, además se les caracterizó sociodemográficamente. Para esto, se aplicó una encuesta a 400 habitantes, la cual fue analizada con diversos métodos estadísticos

La encuesta. Se elaboró una encuesta que incluyó una breve presentación del equipo investigador, objetivos de la investigación y el cuestionario, el cual se conformó por un 100% de preguntas cerradas relativas a: las actitudes de los residentes hacia las parcelas de agrado, estilo de vida y aspectos sociodemográficos. (Ver apéndice I)

La encuesta se dividió en cuatro partes. La primera de caracterización de los encuestados, la segunda de afirmaciones sobre las principales interrogantes, la tercera de visión general de dichas parcelas y la cuarta sobre principales servicios y comercio consumidos en la comuna.

El tipo de cuestionario utilizado permitió centrar con mayor precisión al entrevistado en aquellos aspectos que posibilitaron el logro de los objetivos. Para ello se realizó un cuidadoso estilo de pregunta, de tal forma minimizar los matices de las mismas, que es uno de los principales problemas que se presentan en el desarrollo de preguntas cerradas.

Las encuestas fueron levantadas en el plazo de seis meses, para ello se utilizaron diversos mecanismos, los que se dividen en forma presencial y a distancia.

El levantamiento presencial se realizó por medio de:

- Encuestas a apoderados de establecimientos educacionales de la comuna (Municipalizados, Subvencionados y Particulares pagados), para ello se realizó una visita a los establecimientos y se solicitó autorización para realizar la investigación durante las reuniones de apoderados,
- También se hicieron visitas a terreno, a través del PRODESAL² de la comuna de Talagante, visitando a beneficiarios de dicho servicio en la zona rural, y
- Se encuestó a residentes de la comuna en sus hogares.

El levantamiento a distancia se realizó por intermedio de:

- Correos electrónicos,
- A través de internet, publicando la encuesta en un sitio para ser contestado *on-line* por los habitantes de la comuna.

Tamaño de la muestra. Se considero una muestra finita a partir del marco definido anteriormente (59.805 habitantes), se extrajo una muestra aleatoria de residentes de la comuna, considerando un nivel de confianza 95,5%, una proporción (desconocida) de residentes que poseen la característica de la población del 0,5 y un error máximo admitido del 4,98%, se estableció una muestra estadísticamente representativa de 400 personas.

Posteriormente, para el tratamiento estadístico de la información se utilizaron técnicas multivariadas, tales como análisis de componentes principales y análisis de conglomerados

² Programa de desarrollo local

no jerárquicos, lo cual fue complementado con análisis de varianza, tablas de contingencia y prueba post hoc de Tukey,.

Análisis de componentes principales. El análisis de componentes principales permite mediante un modelo lineal, analizar un conjunto extenso de variables observadas mediante un número reducido de variables hipotéticas llamadas factores.

Antes de la aplicación del análisis de componentes principales y como requisitos previos, se han utilizado el test de esfericidad de Barlett y el índice KMO de Kaiser-Meyer-Olkin.

Como señalan Ochoa *et al.* (1997) el test de esfericidad de Barlett se emplea para contrastar la hipótesis de que la matriz de correlaciones obtenida no es una matriz identidad, o lo que es lo mismo, que hay intercorrelaciones significativas entre las variables que justifican el análisis factorial.

El índice KMO se utiliza como medida de adecuación de la muestra, sabiendo que valores bajos en dicho índice desaconsejan la aplicación de este análisis.

El análisis de componentes principales se define como un análisis de interdependencia, esto es, no se hace distinción entre variables dependientes e independientes. Según Luque (2000), el análisis factorial comprende diferentes métodos que permiten examinar la estructura subyacente en un conjunto de variables y condensar la información que contienen, revelando las dimensiones fundamentales y, por tanto, simplificando las relaciones existentes entre las variables observables. En síntesis, agrupan variables observables para formar nuevas variables denominadas factores, que son combinaciones lineales de las anteriores, con la menor pérdida de información. Malhotra (1997), afirma que este método es una clase de procedimiento que se utiliza principalmente para el resumen de datos. En la investigación en ciencias sociales, pueden existir muchas variables, la mayor de las cuales están correlacionadas y deben sintetizarse para hacer más fácil su manejo. Las relaciones entre los conjuntos multivariantes interrelacionados se analizan y representan en unos cuantos factores subyacentes.

Por consiguiente, este método, intenta explicar, según un modelo lineal, un conjunto extenso de variables observables mediante un conjunto reducido de variables hipotéticas llamadas factores. Un aspecto esencial del análisis factorial radica en que los factores no sean directamente observables, obedeciendo a conceptos de naturaleza más abstracta que las variables originales (Cuadras, 1991)

Para el análisis de componentes principales se utilizaron 19 variables (Ver cuadro 1).

Cuadro 1. Variables analizadas por medio de componentes principales, ordenadas alfabéticamente.

Variable
El aumento de las parcelas de agrado ha cambiado la forma de vida de los habitantes del sector rural
El aumento en el comercio (supermercados, tiendas, etc.) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado.
El aumento en la entrega de servicios (bancos y colegios) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado
El valor de la tierra en la zona rural de Talagante ha aumentado debido a la proliferación de las parcelaciones de agrado
En el sector rural ha aumentado la contaminación atmosférica (aire) por culpa de las parcelas de agrado
En el sector rural ha aumentado la contaminación de las aguas por culpa de las parcelas de agrado
En las parcelas de agrado viven sólo personas de altos ingresos
La biodiversidad natural de animales y plantas de la Comuna den Talagante se ha visto dañada por el aumento de las parcelas de agrado
La comuna de Talagante se ha desarrollado más gracias al aumento de las parcelas de agrado
La pequeña agricultura campesina de Talagante disminuyó considerablemente por el aumento del valor de la tierra en el sector rural
Las parcelas de agrado han aumentado la demanda de mano de obra a través de servicios de jardinería, vigilancia y servicios domésticos
Las parcelas de agrado han provocado la disminución de la producción agrícola de la Comuna de Talagante
Las parcelas de agrado mejoran el paisaje del sector rural
Las parcelas de agrado son utilizados por sus dueños como casas de descanso o fin de semana
Las personas que viven en parcelas de agrado mejoran su calidad de vida
Las tradiciones del sector rural de Talagante se han visto alteradas por las parcelaciones de agrado
Los temporeros agrícolas han encontrado trabajo estable en las nuevas parcelaciones de agrado
Tener una parcela de agrado es muy costoso
Vivir en una parcela es más seguro que hacerlo en la ciudad

Fuente: Elaboración propia, 2008.

Método de conglomerados no jerárquicos. Las técnicas no jerárquicas, parten de un número de grupos determinado y van agrupando a los sujetos según una determinada medida de similitud o distancia. El número de grupos es elegido a priori por el investigador (Vidal, 1998).

Esta técnica fue utilizada para determinar los segmentos de habitantes encuestados, y fue aplicada a los factores obtenidos por el análisis de componentes principales.

Análisis de varianza. El análisis de la varianza (ANDEVA) es una prueba estadística para elevar el efecto de dos o más variables independientes sobre una variable de dos o más variables independientes sobre una variable dependiente. Evalúa los efectos por separados de cada variable independiente y los efectos conjuntos de dos o más variables independientes (Hernández *et al*, 1998). Es un método estadístico propio para los diseños experimentales factoriales.

Post hoc de Tukey. Una vez que se ha determinado que existen diferencias entre las medias, con el ANDEVA, las pruebas de rango post hoc permiten determinar qué medias difieren. El HSD de Tukey utiliza el estadístico del rango estudentizado para realizar todas las comparaciones por pares entre los grupos. Establece la tasa de error por experimento como la tasa de error para el conjunto de todas las comparaciones por pares.

Tablas de contingencia. Estas sirven, según Hernández *et al* (1998), para describir conjuntamente a dos o más variables. Lo anterior, se efectúa mediante la conversión de las frecuencias observadas en frecuencias relativas o porcentajes.

Chi-cuadrado. Prueba estadística para evaluar hipótesis acerca de la relación entre dos variables categóricas. Se calcula por medio de tablas de contingencia o tabulación cruzada (Hernández *et al*, 1998).

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Impactos económicos

En términos de la investigación, se entiende como posibles alteraciones causadas por parcelaciones de agrado, aquellas relacionadas con el uso del suelo agrícola disponible de la comuna, los cambios en la actividad económica que desempeña la población económicamente activa (PEA) y los cambios de la propiedad de la tierra. Esto debido a que no es posible aislar el factor parcela de agrado del resto de las fuerzas que influyen sobre el sector rural de la comuna de Talagante.

Parcelaciones de agrado

El decreto de ley 3.516 del año 1980, permitió la división de los predios rústicos en una superficie mínima de media hectárea (5000 metros cuadrados), terrenos que en la actualidad son denominados parcelas de agrado. Este decreto, ocasionó en las zonas rurales, cercanas a las grandes urbes, el desarrollo de parcelas de agrado (Hidalgo, 2004).

La comuna de Talagante, ha sido una de las zonas afectadas directamente por este proceso de expansión suburbana, sobre todo desde inicios de los noventa. Según el Plan de Desarrollo Comunal de la I. Municipalidad de Talagante (2006), los suelos de la comuna sufrieron un fuerte aumento en su valor desde el comienzo de la década del noventa, lo cual llevó a que muchos propietarios pequeños, medianos y grandes decidieran vender debido a que las rentabilidades obtenidas eran mayores que las de la actividad agrícola.

A fines del 2006 se aprobó el nuevo Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual modificó la división mínima para los predios agrícolas de la región metropolitana, a cuatro hectáreas. Generándose, de esta forma, un límite legal al aumento de las parcelas de 0,5 hectáreas en la Región Metropolitana, pero esta modificación fue anunciada con antelación a su aprobación, lo que facilitó que muchos propietarios de predios agrícolas realizaran las divisiones de 0,5 hectáreas ante las autoridades correspondientes, sin la necesidad de dar inicio a la venta de dichas parcelas o la ejecución de proyectos inmobiliarios, por lo cual es posible que se inicien nuevos proyectos inmobiliarios en estas zonas de la Región Metropolitana.

La superficie potencial de parcelas de agrado en la comuna es de 2.522,94 hectáreas (25,22 Km²) (ver cuadro 2). Lo anterior, es significativo si se considera que la superficie urbana total de la comuna de Talagante era de 553,5 hectáreas (5,5 Km²) hasta el 2005, y de 1755,8 hectáreas (17,55 Km²) tras la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago del 2006. La superficie potencial de parcelas de agrado corresponde al 20,28% de la superficie comunal.

Cuadro 2. Superficie de Parcelas de agrado en la Comuna de Talagante.

	Valores
Superficie (m ²) de Parcelas de Agrado	25.229.398,59
Superficie (ha) de Parcelas de Agrado	2.522,94
Número aproximado de parcelas de agrado 1/	4.496
Superficie (m ²) promedio de cada parcela de Agrado 2/	5.611,52

1/ Corresponde al número de parcelas inscritas en el departamento de obras de la Ilustre Municipalidad de Talagante.

2/ Se obtiene utilizando el número aproximado de parcelas de agrado.

Fuente: Dirección de Obras Municipales I. Municipalidad de Talagante, elaboración propia, 2008

Destacan, entre las parcelaciones, proyectos ubicados en la comuna que sobrepasan las cien parcelas por proyecto, lo que genera altas concentraciones demográficas en zonas rurales. Estos son seis proyectos que en su conjunto equivalen a 608 parcelas ubicadas en 338,54 ha. Si consideramos que el número de habitantes por vivienda en la comuna, según la encuesta CASEN 2006, es de 3,9 personas, esta zona alcanzaría una densidad de 7 habitantes por hectárea, lo que supera la densidad comunal de 4,77 habitantes por hectárea (INE, 2002).

Las parcelas de agrado, a nivel comunal, presentan un valor que oscila entre los 14,5 millones de pesos y sobre los 30 millones de pesos por 0,5 hectáreas (Ver apéndice II). Al comparar el valor de las parcelas de agrado de Talagante con la Comuna de Melipilla, de características similares en términos de vías de acceso a Santiago y potencialidad productiva agrícola, se encuentra que en el caso de éstos últimos sus precios son menores. Las parcelas en la Comuna de Melipilla oscilan entre los 6,9 millones de pesos y los 19,7 millones de pesos. (Ver apéndice III)

Población económicamente activa (PEA)

Población Comunal. Entre los censos de 1992 y 2002 la comuna experimentó un importante crecimiento poblacional, el cual alcanzó al 33,17%. Es relevante señalar que el crecimiento rural fue menor en términos relativos al crecimiento urbano, pero aún se mantiene alto en comparación al promedio regional (ver cuadro 3). La población rural de la comuna al año 2002 alcanza a 9.848 habitantes, 2.138 habitantes más que el año 1992.

Cuadro 3: Población urbana y rural Comuna de Talagante según censos de población y vivienda 1992 y 2002.

	Censo 1992	Censo 2002
Población zona Urbana (N° de habitantes)	37.198	49.957
Población zona Rural (N° de habitantes)	7.710	9.848
Porcentaje población rural	17,17%	16,47%

Fuente: INE, elaboración propia, 2008.

El crecimiento de la población rural de la comuna fue menor al urbano en términos relativos y absolutos, en cambio a nivel regional la participación de la población rural de Talagante aumentó de 4,21% en 1992 a 5,29% el año 2002 (Ver Cuadro 4). Esta es una señal de que se ha transformado en uno de los polos de desarrollo inmobiliario rural a nivel regional.

Cuadro 4. Población urbana y rural Región Metropolitana según censos de población y vivienda 1992 y 2002.

	Censo 1992	Censo 2002
Población Urbana (Nº de habitantes)	5.074.681	5.875.013
Población Rural (Nº de habitantes)	183.256	186.172
% Población rural	3,49%	3,07%
% Población rural de Talagante a nivel regional.	4,21%	5,29%

Fuente: INE, elaboración propia, 2008.

Población económicamente activa (PEA) Comuna de Talagante. La transformación de las actividades económicas realizadas por la población económicamente activa (PEA) en la zona rural y urbana, en las zonas de proliferación de parcelas de agrado, es reconocida como uno de sus efectos significativos.

A nivel comunal, se han sucedido una serie de cambios en la actividad productiva de la PEA comunal, que concuerdan con lo dicho por Armijo. Como se observa en el cuadro 5, el año 1992 la rama productiva vinculada al sector silvoagropecuario es la que ocupa el primer lugar como foco de empleo (3.565 personas), lo cual señala la gran importancia que la agricultura ocupa en esta zona. Esta es seguida por la industria manufacturera (3.060 personas) y el comercio (2.609 personas).

En cambio, según el censo 2002 (Ver cuadro 5), el año 2002 existieron importantes cambios en las principales ramas productivas en las que se ocuparon los habitantes de Talagante. La actividad silvoagropecuaria pasó a ocupar el tercer puesto como fuente de empleo (2.237 personas), siendo la actividad productiva que sufrió la mayor baja en términos de participación en la PEA de la comuna. El comercio (4.115 personas) se convirtió en la principal fuente de empleo, seguido de la industria manufacturera (3.436 personas). Es destacable el aumento que se refleja en las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (1.568 personas), el cual prácticamente se quintuplico en comparación a 1992 (324 personas). Esto evidencia, que parte importante de los antiguos trabajadores agrícolas debieron cambiarse a actividades económicas asalariadas.

Cuadro 5 Población económicamente activa (PEA) comuna de Talagante según actividad productiva por rama en censos de población y vivienda 1992 y 2002.

Actividad productiva por Rama		Censo 1992 N° de habitantes	Censo 2002 N° de habitantes
A	Agricultor, Ganadería, Caza y Silvicultura	3.565	2.237
B	Pesca	21	17
C	Explotación de Minas	36	47
D	Industrias Manufactureras	3.060	3.436
E	Suministro de Electricidad, Gas y Agua	104	130
F	Construcción	982	1268
G	Comercio al Por Mayor y Menor, Reparación de Vehículos, Automotores, Motores, Motores, Motocicletas, Efectos Personales y Enseres Domésticos	2.609	4.115
H	Hoteles y Restaurantes	237	432
I	Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	1.006	1.699
J	Intermediación Financiera	160	381
K	Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	324	1568
L	Administración Pública y Defensa; Planes de Seguridad Social de Afiliación Obligatoria	829	699
M	Enseñanza	718	1.375
N	Actividades de Servicios sociales y de Salud	438	658
O	Otras Actividades Comunitarias, Sociales y Personales de Tipo Servicio	265	572
P	Hogares Privados con Servicio Doméstico	867	1.318
Q	Organización y Órganos Extraterritoriales	0	2
	Ignorado	50	0
	Total de ocupados	15.271	19.954

Fuente: INE, adaptación del autor, 2008

Es relevante, que de los ocupados en la actividad silvoagropecuaria, a nivel de la Región Metropolitana como de la Comuna de Talagante, existe una importante disminución entre los censos de población, pero que se ve mayormente acentuada a nivel de la Comuna de Talagante (ver figura 1). A nivel de la Región Metropolitana, la PEA silvoagropecuaria disminuyó de 4,51% a 3,16% entre el censo de 1992 y el 2002, esto corresponde a una baja del 30% del empleo vinculado a este sector. En cambio en la comuna de Talagante el año 1992 la PEA silvoagropecuaria alcanzó al 23,34% y el año 2002 al 11,21%, alcanzando una disminución del 51,98%. Lo anterior, demuestra que la baja de la PEA silvoagropecuaria comunal es superior al promedio regional, lo que evidencia la existencia de factores particulares que han desincentivado la generación de empleos en este sector de la economía en la Comuna de Talagante, durante los últimos 10 años

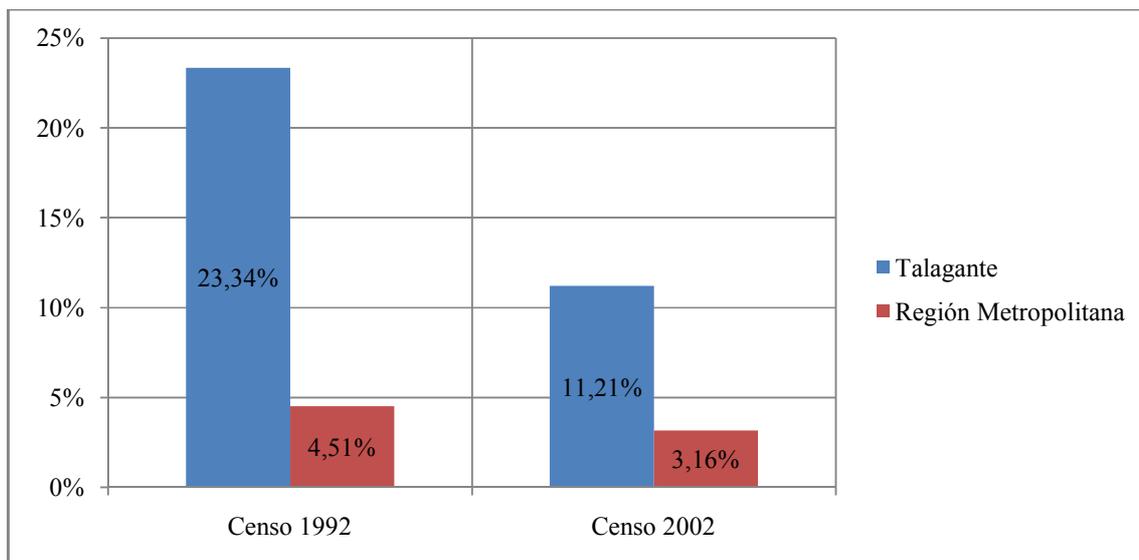


Figura 1. Porcentaje de ocupados por actividad agrícola, ganadería, caza y silvicultura, según censos de población y vivienda de 1992 y 2002, para la Región Metropolitana y Comuna de Talagante. Fuente: INE, elaboración propia, 2008.

Población económicamente activa (PEA) rural. Los empleos rurales destinados directamente a la agricultura están, generalmente, vinculados a personas con un menor nivel educacional o que tienen propiedad de tierras que son productivas. En este tipo de empleo, se encuentra a la pequeña agricultura familiar campesina, dueña de su tierra y que realiza, entorno al núcleo familiar, el trabajo agrícola. Encontramos también a los trabajadores permanentes o temporales de producciones agrícolas. En cambio, el empleo rural no agrícola consiste en actividades que no están directamente vinculadas al trabajo en el predio, pero que sí se pueden encontrar dentro del encadenamiento productivo de las actividades agrícolas. Según Dirven (2000) se pueden mencionar en orden de importancia como actividades rurales no agrícolas a: los servicios comunales, sociales y personales; las industrias manufactureras; el comercio, los restaurantes y hoteles; y la construcción. La investigación realizada por Armijo (2000), en las comunas de Melipilla, El Monte, Paine, Pirque e Isla de Maipo, resalta que la pérdida del espacio productivo ha sido un factor importante de diferenciación-descomposición campesina. Señalando que esto, además, ha incidido en la proletarianización y en la forma que asumió el posterior asentamiento de la familia campesina. Destaca, por tanto, que el traspaso de tierras a inmobiliarias significó la pérdida definitiva del uso agrícola de esos suelos.

En la figura 2, se entregan los datos sobre el porcentaje de la población económicamente activa (PEA) rural a nivel País, Región Metropolitana y de la Comuna de Talagante. Es interesante, destacar, que para 1992 en la zona rural la PEA silvoagropecuaria sobrepasó el 50% (66,21% a nivel País, 56,62% a nivel de la Región Metropolitana y 54% en la Comuna de Talagante), correspondiendo, por tanto, a la principal fuente de empleo de los habitantes de la zona rural a nivel nacional.

En contraste, se observa que el año 2002, la disminución de la PEA silvoagropecuaria es significativa, alcanzando a un 19,01% para la Región Metropolitana y de un 26% para la Comuna de Talagante. A nivel País la disminución fue mucho menor, alcanzando al 16,7%, dejando la PEA rural silvoagropecuaria con 49,5%. Lo anterior, fortalece el hecho de que la zona rural de la comuna de Talagante se ha visto particularmente afectada por fenómenos que han alterado su capacidad de generar empleos vinculados directamente a la actividad silvoagropecuaria, generando por ende importantes cambios en la economía local.

Estos cambios se observan con mayor detalle en la transformación de la PEA rural. En el cuadro 6, se advierte como el servicio doméstico se ha transformado en una de las principales fuentes de empleo, el año 1992 sólo concentraban el 6,82% de la PEA rural y el 2002 al 10,61%. Lo anterior se condice con lo que plantea Milicevic (2004), de acuerdo a que los trabajadores vinculados al sector agrícola que pierden sus fuentes de empleo, como consecuencia del surgimiento de las parcelas de agrado, se convierten en jardineros o en servicio doméstico de estos polos inmobiliarios.

Otra de las actividades que ha experimentado un importante crecimiento entre el año 1992 y 2002 (cuadro 6) son el Comercio minorista, la construcción y las actividades inmobiliarias, estas última pese a sólo representar el 0,47% de la PEA rural el 2002, es casi tres veces su participación en comparación a 1992.

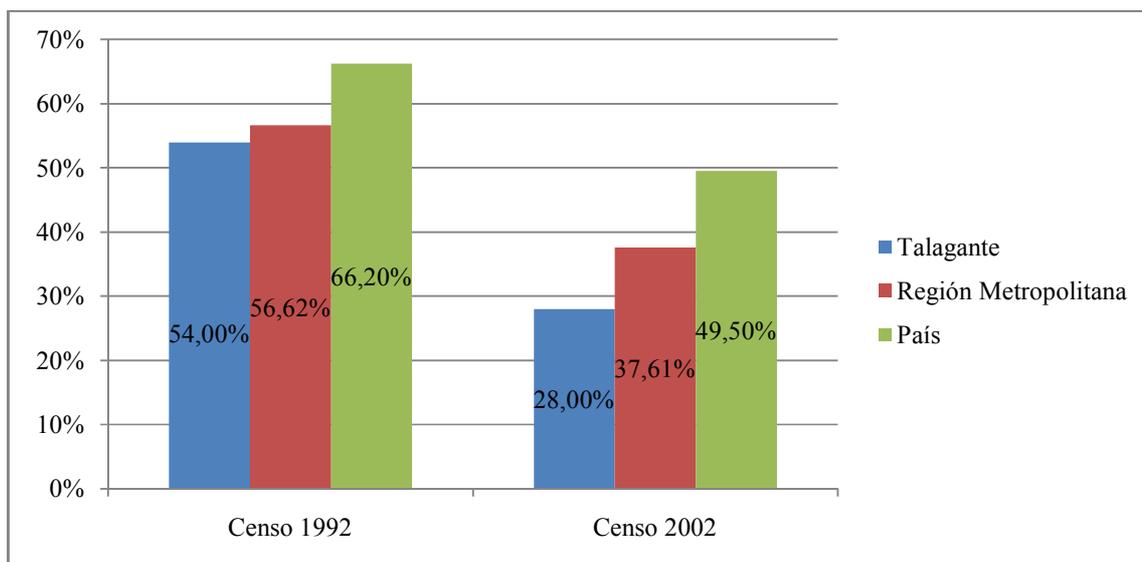


Figura 2. Porcentaje de población económicamente activa (PEA) rural, Región Metropolitana y Comuna de Talagante, según censos de población y vivienda de 1992 y 2002. Fuente: INE, elaboración propia, 2008.

Cuadro 6. Actividades económicas relevantes de la Población económicamente activa (PEA) rural, según censos de población y vivienda 1992 y 2002, Comuna de Talagante.

Actividad económica 3/	Censo 1992		Censo 2002	
	Nº de Hab.	% PEA rural	Nº de Hab.	% PEA rural
Hogares privados con servicio doméstico	187	6,82%	403	10,61%
Comercio al por menor, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas; reparación de efectos personales y enseres domésticos	109	3,98%	328	8,63%
Comercio al por mayor y en comisión, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas	200	7,30%	217	5,71%
Construcción	79	2,88%	165	4,34%
Transporte por vía terrestre, transporte por tuberías	63	2,30%	113	2,97%
Venta, Mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, venta al por menor de combustible para automotores	34	1,24%	71	1,87%
Hoteles y restaurantes	16	0,58%	45	1,18%
Actividades inmobiliarias	4	0,15%	18	0,47%

3/ Los resultados por actividad económica no son presentados de esta forma en el CENSO 1992, por lo que el autor agrupó y seleccionó variables para poder realizar la comparación intercensal.

Fuente: INE, elaboración del propia, 2008

Actividades silvoagropecuarias a nivel comunal.

Comparación Censos agropecuarios y forestales (1997 y 2007) para la comuna de Talagante. En Chile se han realizado siete Censos Agropecuarios y forestales, siendo los dos últimos los años 1997 y 2007.

El surgimiento de las parcelas de agrado se da a comienzos de los noventa, estrechamente vinculado al período de mayor crecimiento y de mejores condiciones económicas del país. El proceso anterior se ha extendido hasta la fecha, por lo que es posible determinar del análisis intercensal efectos en la actividad agropecuaria.

Durante el año 2007 y 2008 se ha llevado a cabo, en la comuna de Talagante, la discusión del nuevo plan regulador comunal, el cual contempla la incorporación de 1202,3 hectáreas de suelo rural a superficie urbana (Consultora Habiterra, 2007), ya incorporados en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

La superficie destinada a explotaciones agropecuarias (ver cuadro 7), a nivel regional abarcan 163.707,2 hectáreas el año 1997, disminuyendo a 153.399,89 hectáreas el 2007. Lo anterior corresponde a una pérdida de un 6,3% de superficie. En cambio, la comuna de Talagante registró, para el mismo período, una disminución del 5,59% de la superficie destinada a explotaciones agropecuarias. Es relevante, que a nivel comunal existe un aumento en los suelos destinadas a cultivos anuales y permanentes (414,81 hectáreas), situación opuesta a lo que sucede a nivel regional. Lo anterior, muestra un cambio

sustancial en la actividad agropecuaria comunal, debido a que la disminución en los suelos destinados a forrajeras y barbecho alcanzan las 782,8 hectáreas.

Cuadro 7. Superficie (ha) de las explotaciones agropecuarias con tierra por uso del suelo, según censos silvoagropecuarios 1997 y 2007, Región Metropolitana y Comuna de Talagante.

Suelos de Cultivo	Censo 1997 (ha)		Censo 2007 (ha)	
	Región Metropolitana	Talagante	Región Metropolitana	Talagante
Cultivos anuales y permanentes	113.870,20	4.730,5	113.283,44	5.145,31
Forrajeras permanentes y de rotación	24.078,30	1.071,5	16.677,80	666,2
En barbecho y descanso	25.758,70	777,6	23.438,65	400,1
Total	163.707,20	6.579,7	153.399,89	6.211,61

Fuente: INE, ODEPA, adaptación del autor, 2008

Al analizar la superficie por grupos de cultivos, se observa que a nivel de la comuna los cultivos de menor rentabilidad y vinculados a la pequeña agricultura familiar campesina y mediana agricultura son los que presentan la mayor disminución de superficie (Ver cuadro 8). En este sentido, los cereales presentan una baja de 831,8 hectáreas, le siguen las plantas forrajeras con 462,3 hectáreas, viveros en 11,1 hectáreas y las destinadas a flores en 3,8 hectáreas, estas últimas disminuyeron un 47,6% en comparación a 1997.

Cuadro 8. Superficie total (ha) sembrada o plantada por grupo de cultivos, según censos silvoagropecuarios 1997 y 2007, Región Metropolitana y Comuna de Talagante

	Censo 1997 (ha)		Censo 2007 (ha)	
	Región Metropolitana	Talagante	Región Metropolitana	Talagante
Cereales	26.330,60	1.073,3	15.857,70	241,5
Leguminosas y tubérculos	5.439,00	216	5.672,60	435,4
Cultivos industriales	114,8	0	592,60	47
Hortalizas	25.743,00	955,1	24.989,16	1.091,46
Flores	243,9	7,3	164,58	3,82
Plantas forrajeras	30.912,80	1.306,3	21.201,60	844
Frutales	44.119,40	2.316,7	53.018,65	2.304,6
Viñas y parronales viníferos	6.732,60	210,1	12.064,31	957,1
Viveros	516,4	14,2	654,50	3,1
Semilleros	5.902,70	135,6	4.705,04	279,1
Plantaciones forestales	12.929,70	191,6	7.155,80	205,9
Total	158.984,90	6.426,2	146.076,54	6.412,98

Fuente: INE, ODEPA, Adaptación del autor, 2008

La disminución de 368,9 hectáreas en la superficie de explotaciones agropecuarias con tierra (ver tabla 7) y de 13,22 hectáreas en la superficie sembrada o plantada (ver tabla 8) no permite determinar que sean consecuencia directa del desarrollo de las parcelaciones de agrado en la comuna. Es posible que dentro de este cambio, influyan procesos de transformación de las actividades productivas agrícolas debido a diversos factores. Pueden ser el fortalecimiento de actividades agrícolas más rentables, como se observa en el cuadro 8 con el aumento de las viñas y parronales y la disminución de los menos rentables, concentración de tierra y las parcelaciones de agrado.

En términos de los principales cultivos que han disminuido su superficie explotada a nivel provincial, según el censo silvoagropecuario de 1997 y 2007, destacan: Trigo (blanco y candeal), que durante entre 1997 y 2007 presentó un precio mayorista promedio de \$140.701,995 pesos por tonelada (ver figura 3); Poroto verde, que entre 1997 y 2007 presentó un precio mayorista promedio de \$8.741,77 pesos por 30 kilos (ver figura 4); Nectarino, que entre 1997 y 2007 presentó un precio mayorista promedio de 210,81 pesos por kilo; Membrillo, que entre 1997 y 2007 presentó un precio mayorista promedio de \$130,99 pesos por kilo; Y frambuesa, que entre 1997 y 2007 presentó un precio promedio de \$896,22 pesos por kilo. (Ver figura 5)

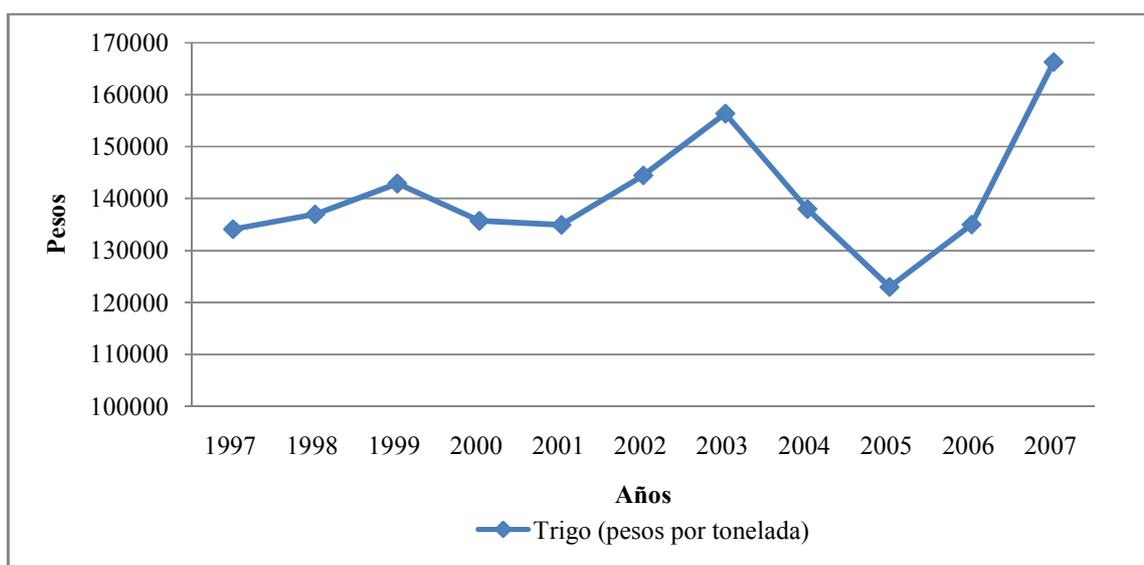


Figura 3. Precio mayorista ajustado año 2008 de tonelada de Trigo. Fuente: ODEPA, elaboración propia, 2008.

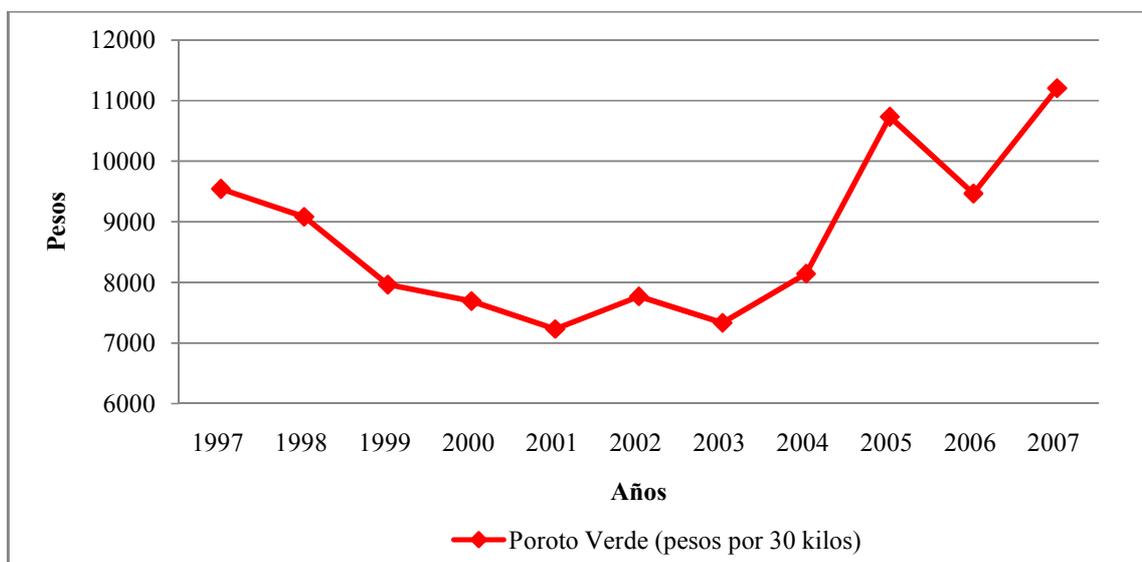


Figura 4 Precio mayorista ajustado año 2008 por 30 kilos de Poroto verde. Fuente: ODEPA, elaboración propia.

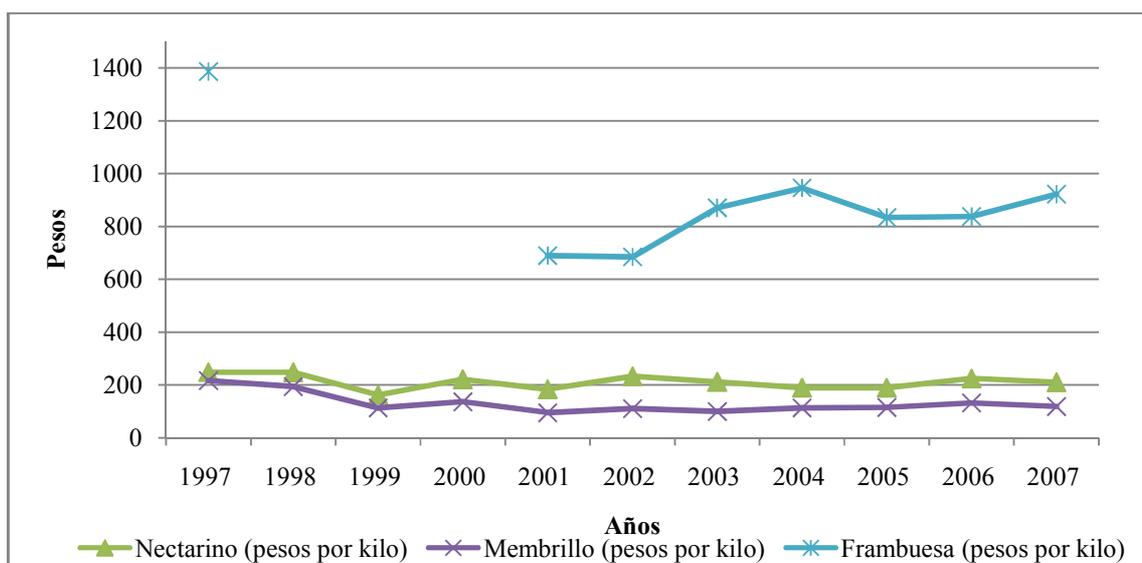


Figura 5. Precio mayorista ajustado año 2008 por kilo de Nectarino, membrillo y frambuesa. Fuente: ODEPA, elaboración propia.

En la línea de lo anterior, al analizar los predios según su superficie de explotación (ver cuadro 9), se aprecia que las explotaciones de superficies destinadas principalmente a la pequeña y mediana agricultura son las que han presentado las mayores bajas porcentuales, tanto en términos de superficie como el número de propietarios. Es relevante, la disminución presentada en las explotaciones menores a 1 hectárea, alcanzando un 85,5% en términos de la superficie y de propietarios. Además, en las explotaciones de 1 a 20 hectáreas, la disminución alcanzó a las 421,96 hectáreas (22,38%). En el resto de las

explotaciones se presenta una menor disminución porcentual en términos de superficie y propietarios, hasta las explotaciones de 200 a 500 hectáreas. Se observa un aumento en las superficies mayores a 500 hectáreas, fenómeno que puede estar asociado al fortalecimiento de cultivos permanentes y la incorporación de suelos con otros fines, como destinados a bosque nativo y estériles.

Estos datos son relevantes, en términos que permiten determinar con mayor precisión que son los sectores más vulnerables de la agricultura los que se ven más afectados por los procesos de transformación del sector agropecuario. Al comparar los resultados con la literatura citada, es posible señalar a las parcelas de agrado como uno de los factores importantes de estos cambios en el sector rural, pero no el único.

Cuadro 9.: Número y superficie (ha) de las explotaciones agropecuarias con tierra por tamaño, según censos silvoagropecuarios 1997 y 2007, Comuna de Talagante.

		Censo 1997	Censo 2007
Total Explotaciones agropecuarias con tierra 4/	Número	520	336
	Superficie (ha)	8007,4	12.183,04
Menores de 1 (ha)	Informantes	130	19
	Superficie (ha)	66,2	9,60
De 1 a menos de 20 (ha)	Informantes	287	213
	Superficie (ha)	1885,1	1463,14
De 20 a menos de 200 (ha)	Informantes	100	99
	Superficie (ha)	5219,0	4891,4
De 200 a menos de 500 (ha)	Informantes	3	2
	Superficie (ha)	837,1	448,70
De 500 a menos de 2000 (ha)	Informantes	0	1
	Superficie (ha)	0	621,90
De 2000 y más hectáreas	Informantes	0	2
	Superficie (ha)	0	4.748,30

4/ Incluye explotaciones agropecuarias sin actividad temporal.

Fuente: INE, ODEPA, adaptación del autor, 2008.

Impacto Social

Caracterización de los encuestados

Los encuestados en un 64,5% habitan en zonas urbanas y un 35,5% en zonas rurales. El 82,25% vive en casas y el 14% lo hace en parcelas de Agrado. Respecto al género, el 55,25% de los encuestados son mujeres y el 44,75% hombres. Sus edades fluctúan principalmente entre los 18 y 49 años (79%). El 92,5% de los encuestados tiene un nivel de ingresos familiar que va desde menos de 245 mil a 1,8 millones mensuales y tan sólo el 7,5% supera los 1,8 millones de pesos mensuales. En cuanto al nivel educacional, destacan tanto los que tienen educación media (30,5%) y los que poseen educación superior Universitaria (39,25%) (Ver cuadro 10).

En cuanto al conocimiento de los habitantes sobre las parcelas de agrado, este denota ser amplio, pues el 93,3% manifestó saber que es una parcela de agrado y además, un 91,5% señaló conocer de la existencia de parcelas de agrado en la comuna de Talagante. En relación a esto último, los habitantes que afirman no saber de la existencia de parcelas de agrado en la comuna de Talagante se asocian a un bajo nivel de ingreso.

Cuadro 10. Caracterización de los encuestados, en número de habitantes y porcentaje

Característica	Variables	Frecuencia N° de Hab.	Porcentaje
Zona de residencia	Zona rural	142	35,5%
	Zona urbana	258	64,5%
Tipo de vivienda en la que habita	Casa	329	82,25%
	Departamento	15	3,75%
	Parcela de agrado	56	14%
Nivel de estudio	Básica	24	6%
	Media	122	30,5%
	Técnica	43	10,75%
	Superior técnica	39	9,75%
	Superior universitaria	157	39,25%
	Postgrado	15	3,75%
Renta Mensual del grupo familiar	Menos de 235 mil	83	20,75%
	245 mil - 439 mil	94	23,5%
	440 mil - 669 mil	83	20,75%
	670 mil - 1,8 millones	109	27,25%
	más de 1,8 millones	31	7,75%
Lugar de Trabajo	Talagante	208	52%
	Santiago	128	32%
	Otra comuna	64	16%
Edad	Menos de 18 años	43	10,75%
	18 a 24 años	105	26,25%
	25 a 34 años	100	25%
	35 a 49 años	111	27,75%
	50 a 64 años	35	8,75%
	mayor de 65 años	6	1,5%
Género	Masculino	179	44,75%
	Femenino	221	55,25%
Tamaño del grupo familiar	1	4	1%
	2	25	6,25%
	3	72	18%
	4	135	33,75%
	5	91	22,75%
	6	50	12,5%
	7	14	3,5%
	8	6	1,5%
	9	2	0,5%
	10	1	0,25%

Fuente: Elaboración propia, 2008.

Valoración de afirmaciones sobre las características principales de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante.

A continuación se presentan las valoraciones de los encuestados a las afirmaciones sobre efectos y atributos de las parcelas de agrado en la Comuna de Talagante. Se realizaron 19 afirmaciones, las cuales fueron valoradas por los encuestados en la escala de 1 a 5. Siendo **1** si está completamente en desacuerdo, **2** si está ligeramente en desacuerdo, **3** si es indiferente, **4** si está ligeramente en acuerdo y **5** si está completamente de acuerdo. Para el análisis se dividen en tres categorías: a) Nivel de acuerdo, con medias en un rango de 3,5 - 5,0; b) Indiferencia, con medias en un rango de 2,5 - 3,5 y; c) desacuerdo, con medias en un rango de 1,0 - 2,5.

Dentro de la categoría de acuerdo destacan afirmaciones como (Ver cuadro 11) *“vivir en una parcela de agrado es muy costoso”* con media de 4,05, *“El valor de la tierra en la zona rural de Talagante ha aumentado debido a la proliferación de las parcelaciones de agrado”* con media de 3,94, *“Las parcelas de agrado han aumentado la demanda de mano de obra a través de servicios de jardinería, vigilancia y servicios domésticos”* con media de 3,88, *“Las personas que viven en parcelas de agrado mejoran su calidad de vida”* con media de 3,73, *“La pequeña agricultura campesina de Talagante disminuyó considerablemente por el aumento del valor de la tierra en el sector rural”* con media de 3,63 y *“En las parcelas de agrado viven sólo personas de altos ingresos”* con media de 3,62. Por otro lado, no existen variables asociables al grupo de desacuerdo, mientras que dentro del grupo de afirmaciones que marcaron indiferencia destacan *“El aumento de las parcelas de agrado ha cambiado la forma de vida de los habitantes del sector rural”* (3,32), *“Las parcelas de agrado mejoran el paisaje del sector rural”* (3,26), *“La biodiversidad natural de animales y plantas de la Comuna de Talagante se ha visto dañada por el aumento de las parcelas de agrado”* (3,22) y *“Las parcelas de agrado son utilizados por sus dueños como casas de descanso o fin de semana”* (3,01). La afirmación que presenta el menor promedio es *“Los trabajadores agrícolas han encontrado trabajo estable en la nuevas parcelas de agrado”* (2,53).

Cuadro 11. Valoración media dada por el total de los encuestados a las afirmaciones sobre efectos y atributos de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante.

Afirmación	Media
Tener una parcela de agrado es muy costoso	4,05
El valor de la tierra en la zona rural de Talagante ha aumentado debido a la proliferación de las parcelaciones de agrado	3,94
Las parcelas de agrado han aumentado la demanda de mano de obra a través de servicios de jardinería, vigilancia y servicios domésticos	3,88
Las personas que viven en parcelas de agrado mejoran su calidad de vida	3,73
Las parcelas de agrado han provocado la disminución de la producción agrícola de la Comuna de Talagante	3,64
La pequeña agricultura campesina de Talagante disminuyó considerablemente por el aumento del valor de la tierra en el sector rural	3,63
En las parcelas de agrado viven sólo personas de altos ingresos	3,62
El aumento de las parcelas de agrado ha cambiado la forma de vida de los habitantes del sector rural	3,32
Las parcelas de agrado mejoran el paisaje del sector rural	3,26
La biodiversidad natural de animales y plantas de la Comuna de Talagante se ha visto dañada por el aumento de las parcelas de agrado	3,22
Las parcelas de agrado son utilizados por sus dueños como casas de descanso o fin de semana	3,01
Vivir en una parcela es más seguro que hacerlo en la ciudad	2,98
Las tradiciones del sector rural de Talagante se han visto alteradas por las parcelaciones de agrado	2,91
En el sector rural ha aumentado la contaminación de las aguas por culpa de las parcelas de agrado	2,76
El aumento en la entrega de servicios (bancos y colegios) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado	2,70
La comuna de Talagante se ha desarrollado más gracias al aumento de las parcelas de agrado	2,68
El aumento en el comercio (supermercados, tiendas, etc.) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado.	2,56
En el sector rural ha aumentado la contaminación atmosférica (aire) por culpa de las parcelas de agrado	2,55
Los temporeros agrícolas han encontrado trabajo estable en las nuevas parcelaciones de agrado	2,53

Fuente: Elaboración propia, 2008.

Percepciones hacia las parcelas de agrado

Ventajas de vivir en parcelas de agrado. Se aprecia, de acuerdo a los datos del cuadro 12, que las principales ventajas que los encuestados atribuyen a vivir en una parcela de agrado están asociadas a la tranquilidad (245) y al espacio amplio de las parcelas (241), los que permiten desarrollar actividades de esparcimiento. Es interesante destacar que existe una baja valoración al atributo de seguridad de las parcelas de agrado (60).

Cuadro 12. Ventajas de vivir en una parcela de agrado.

La principal ventaja de vivir en una parcela de agrado es:	N° de selecciones
Su tranquilidad	245
El espacio para desarrollar actividades de esparcimiento	241
La cercanía con la naturaleza	223
El vivir en un ambiente libre de contaminación	223
Espacio seguro para los niños	181
La gran seguridad que ofrecen	60

Fuente: Elaboración propia, 2008.

Actitudes hacia las parcelas de agrado de los habitantes de la comuna de Talagante.

Los factores que explican las actitudes hacia las parcelas de agrado de los habitantes de la comuna de Talagante se determinaron mediante un análisis de componentes principales con rotación Varimax y normalización Kayser. El análisis factorial ($KMO=0,761$) permitió reducir el número inicial de 19 variables consideradas a 5 factores o dimensiones que explican el 53,424% de la varianza total. A continuación se describen individualmente cada uno de los factores (cuadro 13):

Factor 1: *Alteraciones de actividades productivas y del medio natural (13,568%)*. Este factor explica por sí sólo el 13,568% de la varianza total. Las variables más correlacionadas con este componente están vinculadas a alteraciones provocadas por la presencia de las parcelas de agrado, en términos del valor del suelo y su efecto en las actividades productivas agrícolas y en la vida natural de la zona rural. Las variables correlacionadas positivamente son “El valor de la tierra en la zona rural de Talagante ha aumentado debido a la proliferación de las parcelaciones de agrado” (0,741), “La pequeña agricultura campesina de Talagante disminuyó considerablemente por el aumento del valor de la tierra en el sector rural” (0,703), “Las parcelas de agrado han provocado la disminución de la producción agrícola de la Comuna de Talagante” (0,588), “En las parcelas de agrado viven sólo personas de altos ingresos” (0,556), “Tener una parcela de agrado es muy costoso” (0,500) y “La biodiversidad natural de animales y plantas de la Comuna de Talagante se ha visto dañada por el aumento de las parcelas de agrado” (0,456). Actitudes favorables hacia este factor, dicen relación con presentar inquietudes frente a las modificaciones en las actividades productivas del sector rural, efectos en el valor de la tierra y los cambios en la biodiversidad de las zonas rurales, provocados por las parceladas.

Factor 2: ***Alteraciones del mundo rural (12,953%)***. Este factor explica por sí sólo el 12,953% de la varianza total. Se correlaciona con afirmaciones que se vinculan a las costumbres y tradiciones, y medio ambientales de la zona rural. Este factor presenta, por tanto, una correlación positiva con las variables de “*En el sector rural ha aumentado la contaminación atmosférica (aire) por culpa de las parcelas de agrado*” (0,664), “*En el sector rural ha aumentado la contaminación de las aguas por culpa de las parcelas de agrado*” (0,641), “*Las tradiciones del sector rural de Talagante se han visto alteradas por las parcelaciones de agrado*” (0,623), “*Las parcelas de agrado son utilizados por sus dueños como casas de descanso o fin de semana*” (0,584), “*El aumento de las parcelas de agrado ha cambiado la forma de vida de los habitantes del sector rural*” (0,542). Lo anterior, genera que posiciones favorables a este factor se asocien a visiones de mayor alteración de las características históricas del sector rural, como son sus costumbres y la presencia de un medio ambiente libre de contaminación.

Factor 3: ***Desarrollo comunal (10,044%)***. Este factor explica por sí sólo el 10,044% de la varianza total. Este factor se correlaciona con variables de desarrollo vinculado a servicios y comercios, y su efecto global en la comuna. Su correlación es positiva en las variables “*El aumento en el comercio (supermercados, tiendas, etc.) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado*” (0,824), “*El aumento en la entrega de servicios (bancos y colegios) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado*” (0,808) y “*La comuna de Talagante se ha desarrollado más gracias al aumento de las parcelas de agrado*” (0,488). Por lo tanto, condiciones favorables a este factor se encuentran asociadas a posiciones de acuerdo con que las actividades económicas terciarias dentro de la comuna son favorecidas por la mayor presencia de parcelas de agrado.

Factor 4: ***Calidad de vida (8,990%)***. Este factor explica por sí sólo el 8,990% de la varianza total. Este factor se correlaciona con condiciones propias de quienes habitan las parcelas de agrado y, por tanto, del efecto que ella tiene en su forma y calidad de vida. Las variables con correlación positiva son “*Vivir en una parcela es más seguro que hacerlo en la ciudad*” (0,754), “*Las personas que viven en parcelas de agrado mejoran su calidad de vida*” (0,668) y “*Las parcelas de agrado mejoran el paisaje del sector rural*” (0,546). Visiones de un mejoramiento en la calidad de vida de quienes deciden vivir en una parcela de agrado y del paisaje que les rodea se pueden asociar a posiciones favorables a este factor.

Factor 5: ***Aporte al desarrollo laboral rural (7,869%)***. Este factor explica por sí sólo el 7,869% de la varianza total. Este factor se correlaciona con afirmaciones relacionadas con el aporte real en cuanto a fuentes de trabajo y desarrollo de la comuna. Las variables que se correlacionan positivamente con el factor son “*Los temporeros agrícolas han encontrado trabajo estable en las nuevas parcelaciones de agrado*” (0,820,) y “*Las parcelas de agrado han aumentado la demanda de mano de obra a través de servicios de jardinería, vigilancia y servicios domésticos*” (0,562). Actitudes positivas hacia este factor considerar un aporte a la generación de empleos y foco de desarrollo a las parcelas en el contexto rural comunal.

Cuadro 13. Actitudes hacia las parcelas de agrado de los habitantes de la comuna de Talagante. Factorización de ejes principales.

Afirmaciones	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	Factor 5
El valor de la tierra en la zona rural de Talagante ha aumentado debido a la proliferación de las parcelaciones de agrado	0,741	-0,117	0,239	0,084	-0,047
La pequeña agricultura campesina de Talagante disminuyó considerablemente por el aumento del valor de la tierra en el sector rural	0,703	0,151	0,224	-0,079	-0,083
Las parcelas de agrado han provocado la disminución de la producción agrícola de la Comuna de Talagante	0,588	0,268	-0,088	-0,135	0,028
En las parcelas de agrado viven sólo personas de altos ingresos	0,556	0,282	-0,127	0,260	0,000
Tener una parcela de agrado es muy costoso	0,500	0,366	-0,211	0,195	0,180
La biodiversidad natural de animales y plantas de la Comuna de Talagante se ha visto dañada por el aumento de las parcelas de agrado	0,456	0,336	-0,043	-0,101	0,001
En el sector rural ha aumentado la contaminación atmosférica (aire) por culpa de las parcelas de agrado	-0,006	0,664	0,224	-0,208	-0,093
En el sector rural ha aumentado la contaminación de las aguas por culpa de las parcelas de agrado	0,092	0,641	0,197	-0,176	-0,212
Las tradiciones del sector rural de Talagante se han visto alteradas por las parcelaciones de agrado	0,294	0,623	0,068	-0,023	0,010
Las parcelas de agrado son utilizados por sus dueños como casas de descanso o fin de semana	0,131	0,584	-0,126	0,175	0,178
El aumento de las parcelas de agrado ha cambiado la forma de vida de los habitantes del sector rural	0,333	0,542	0,108	0,171	0,066
El aumento en el comercio (supermercados, tiendas, etc.) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado.	0,050	0,068	0,824	0,035	0,109
El aumento en la entrega de servicios (bancos y colegios) en la comuna se debe principalmente a las parcelas de agrado	0,117	0,148	0,808	0,120	0,041
La comuna de Talagante se ha desarrollado más gracias al aumento de las parcelas de agrado	-0,134	0,098	0,488	0,177	0,475
Vivir en una parcela es más seguro que hacerlo en la ciudad	-0,167	0,215	0,077	0,754	-0,064
Las personas que viven en parcelas de agrado mejoran su calidad de vida	0,213	-0,134	0,078	0,668	0,109
Las parcelas de agrado mejoran el paisaje del sector rural	-0,054	-0,202	0,103	0,546	0,346
Los temporeros agrícolas han encontrado trabajo estable en las nuevas parcelaciones de agrado	-0,125	0,051	0,043	-0,040	0,820
Las parcelas de agrado han aumentado la demanda de mano de obra a través de servicios de jardinería, vigilancia y servicios domésticos	0,271	-0,094	0,126	0,253	0,562
VARIANZA EXPLICADA POR EL FACTOR (%)	13,568%	12,953%	10,044%	8,990%	7,869%
VARIANZA ACUMULADA (%)	13,568%	26,521%	36,565%	45,555%	53,424%

KMO = 0,761. Método de extracción: Análisis de componentes principales. Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

Actitudes hacia las parcelas de agrado según características sociodemográficas de los encuestados. Existen diferencias estadísticamente significativas al realizar un análisis de varianza (ANDEVA), entre cuatro de los factores descritos y el nivel de ingresos de los encuestados. Los factores son Alteraciones de actividad productiva y medio natural, alteraciones del medio rural, desarrollo comunal y calidad de vida. (Ver figura 3).

Con respecto a las *Alteraciones de actividad productiva y medio natural*, es destacable que sean habitantes con mayores ingresos (más de 1,8 millones de pesos) los que presentan diferencias estadísticas significativas con el resto de los niveles de ingresos, siendo la posición más negativa hacia este factor, lo que demuestra un mayor aprecio hacia las parcelas de agrado y una visión menos negativa sobre los efectos de ellas en el sector rural. El resto de los niveles de ingreso son similares entre ellos, manteniendo una posición más bien neutra sobre el factor.

En relación al factor de *Alteraciones del medio rural*, los sectores de menores ingresos presentan una actitud favorable, lo que pudiera explicarse que las parcelas generan un impacto negativo en relación a la mantención de las costumbres y condiciones medio ambientales del sector rural. Con respecto al factor, los niveles de ingresos de menos de 245 mil pesos a 669 mil pesos son estadísticamente similares, siendo distintos a los grupos de 670 mil a más de 1,8 millones de pesos, quienes son estadísticamente similares entre sí.

En cuanto a la dimensión *Desarrollo comunal*, destaca que sean los grupos de menores ingresos, entre menos de 245 mil y 439 mil pesos, quienes tengan una posición más negativa con respecto a este factor. Estos últimos, presentan una diferencia estadísticamente significativa con el nivel de ingresos mayor a 1,8 millones de pesos, los cuales muestran una actitud más positiva. Lo anterior, fortalece la visión más positiva de estos últimos hacia las parcelas de agrado.

El factor *Calidad de Vida*, posee valoraciones positivas asociadas a los niveles de ingresos extremos, siendo mayor para los ingresos inferiores a 245 mil pesos que para los mayores de 1,8 millones. Es importante, destacar, que la posición de los ingreso medios (440 mil a 669 mil) posee una propensión más negativa dentro de los niveles de ingreso, con lo cual presenta una diferencia estadísticamente significativa con el nivel de ingresos inferior a 245 mil pesos.

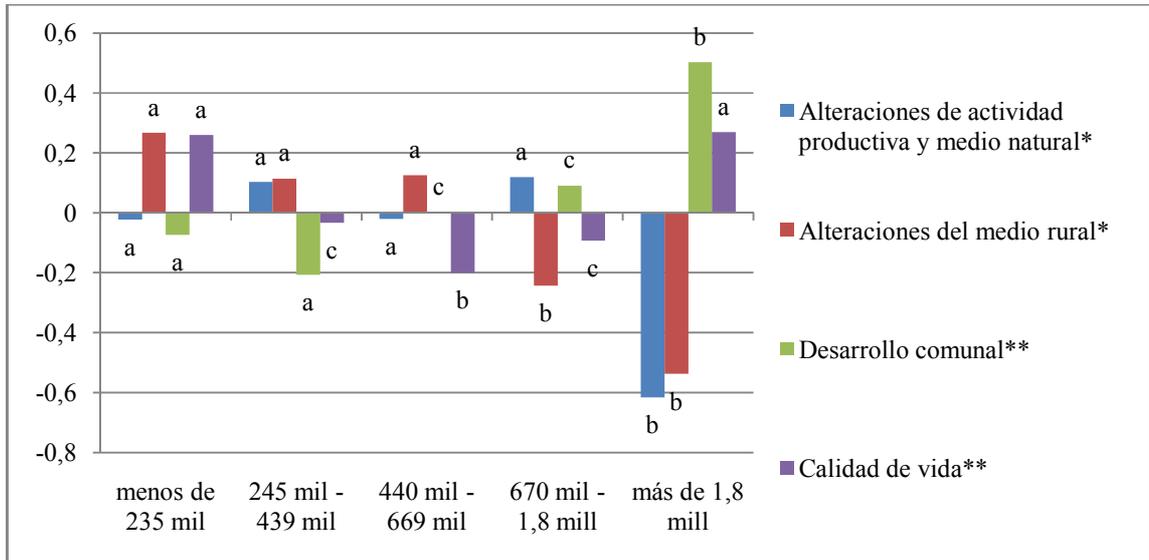


Figura 6: Actitudes de los habitantes encuestados en función de su nivel de ingreso. * Nivel de significancia estadística 0.01, ** Nivel de significancia estadística 0.05. Fuente: Elaboración propia, 2008.

En cuanto a las actitudes de los habitantes encuestados en función de su zona de residencia (rural o urbano), existe diferencia estadística significativa entre la zona de residencia y 2 factores identificados. Estos factores corresponden a Desarrollo comunal y Calidad de vida.

Al analizar la figura 4, los habitantes de zonas rurales y urbanas presentan actitudes opuestas en relación a la percepción de aumento de actividades económicas terciarias y su impacto a nivel comunal. Es positiva para los habitantes de zonas rurales y negativa para los de zonas urbanas. Lo anterior, es relevante en el sentido que son los habitantes del sector urbano, lugar en el que se ubican principalmente estos servicios y comercios, quienes presentan una posición más negativa, lo cual señala que no han percibido un efecto directo en la zona urbana.

En relación a la Calidad de vida, se genera un contraste entre los residentes de zona urbana y rural, aunque más estrecha que con el factor anterior. Esto permite comprender que los habitantes de zonas rurales le otorgan una mayor valoración al vivir en parcelas de agrado que los habitantes de la zona urbana.

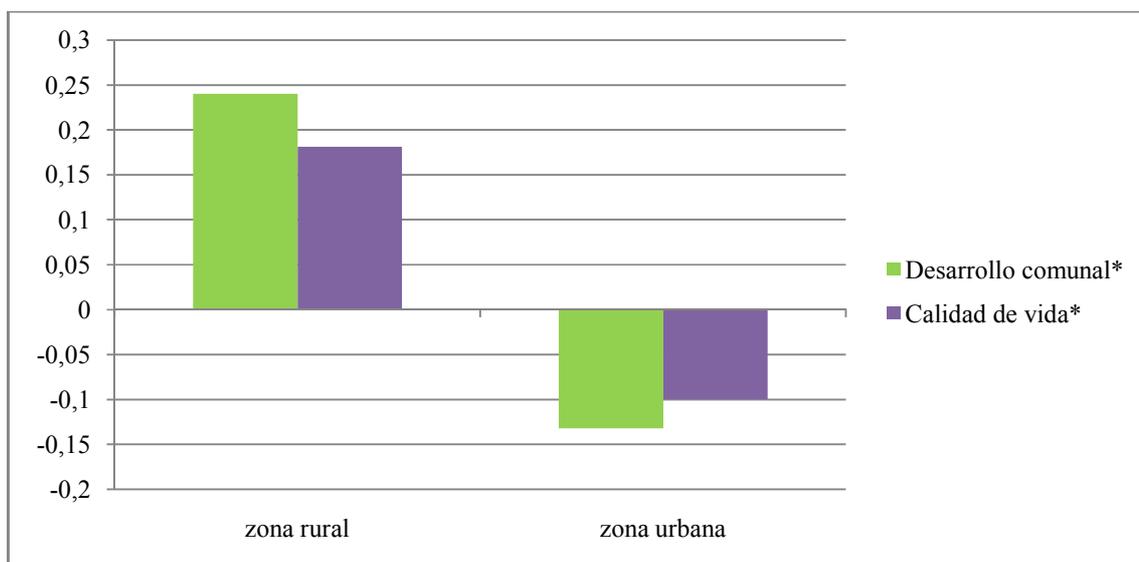


Figura 7: Actitudes de los habitantes encuestados en función de su zona de residencia. * Nivel de significancia estadística 0.01. Fuente: Elaboración propia, 2008.

Finalmente, en cuanto a las actitudes de los habitantes encuestados y género, existe diferencia estadística significativa entre el género de los habitantes y un factor. El factor con el que se presenta la diferencia significativa es *Calidad de Vida*. (Ver figura 5)

El género femenino presenta una actitud positiva hacia la mejora en la calidad de vida que entregan las parcelas de agrado a quienes viven en ellas. En contraste, el género masculino es quien tiene una visión más negativa sobre esta cualidad. Esto permite definir que son las mujeres quienes valoran de mejor forma la seguridad que ofrecen las parcelas, el paisaje que ofrecen y generan, y el tipo de vida que se puede desarrollar en ellas.

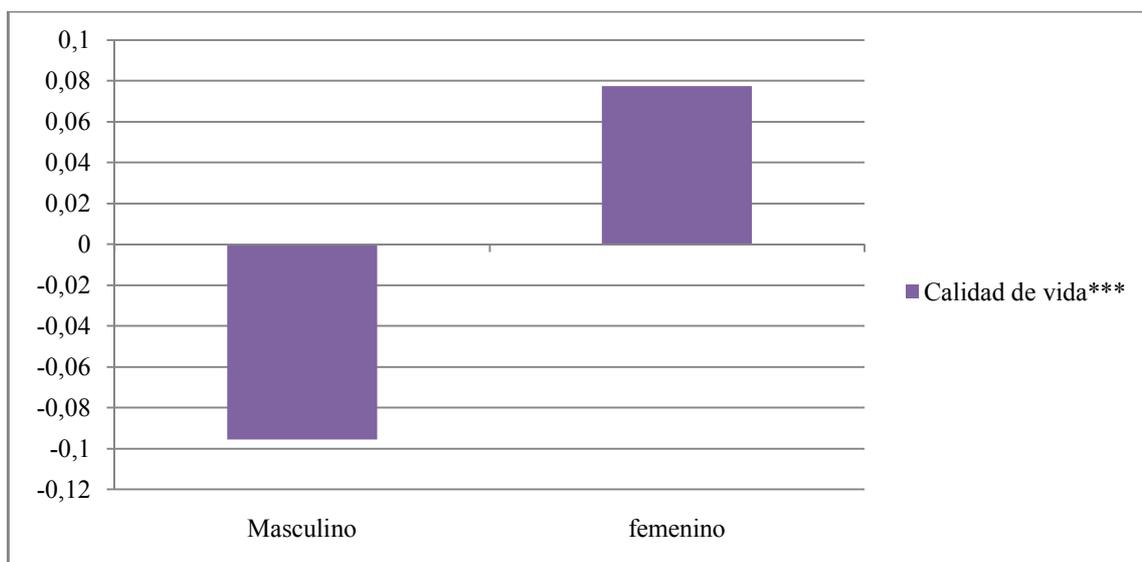


Figura 8. Actitudes de los habitantes encuestados en función de su género. *** Nivel de significancia estadística $< 0,1$. Fuente: Elaboración propia, 2008

Segmentación de actitudes de los habitantes hacia las parcelas de agrado.

Para esta investigación fue posible definir tres segmentos que representan la actitud hacia los factores descritos anteriormente. Para ello se utilizó el método de conglomerados no jerárquicos. Se utilizaron como variables los 5 factores descritos.

Posterior a la identificación de los segmentos, se procedió a su descripción en función de sus actitudes hacia las parcelas de agrado, características sociodemográficas y visión de las parcelas de agrado. Además, por medio del análisis de Post hoc de Tukey, se determinó las diferencias estadísticas significativas entre las actitudes hacia las parcelas de agrado de cada segmento.

Actitudes y características sociodemográficas de los segmentos identificados:

Segmento A: **Valoran el aporte económico rural (30,75%)**. Corresponde al 30,75% de los encuestados. Este segmento presenta una actitud positiva hacia el *aporte al desarrollo laboral* (0,235) y negativa a las *alteraciones de actividad productiva y medio natural* (-0,483). Esto se vincula, por tanto, a una visión de valoración positiva a la posibilidad de que las parcelas de agrado generen empleos en la zona rural y al mismo tiempo no consideran que los impactos en las actividades productivas sean relevantes. Es destacable, que no presenten una visión positiva sobre las relaciones que las parcelaciones pueden generar con el entorno cultural, ambiental, social y de desarrollo de la zona urbana. Esto se manifiesta en la actitud positiva hacia las *alteraciones del medio rural* (0,398), y negativa para *desarrollo comunal* (-0,121) y *calidad de vida* (-0,913). Es el grupo que presenta la mayor particularidad con respecto a su actitud hacia los factores, ya que posee diferencias

estadísticas significativas en cuatro de los factores con respecto a los otros segmentos, sólo presenta una actitud similar al segmento C en el factor *alteraciones del medio rural* (Ver cuadro 14)

En relación a sus características sociodemográficas (ver cuadro 15), este segmento se caracteriza por poseer una población principalmente urbana (70,7%) y que habita en casa (81,3%). Su nivel de renta supera la media entre los 245 mil y 669 mil pesos (48,8%) y cuyo lugar de trabajo se ubica primordialmente en Talagante (56,1%). En términos de la composición de género, el segmento supera la media en el género masculino con 50,4%. Este segmento posee una gran similitud con el segmento C, siendo completamente distinto al segmento B.

Con respecto a la visión de las parcelas de agrado, los miembros de este segmento son los que tienen una visión más negativa (Ver cuadro 16). Poseen diferencias significativas en las tres preguntas con el segmento de *Favorables a las parcelas de agrado* y sólo en términos de su preferencia por vivir en parcelas de agrado con los miembros del segmento de los *Sensibles a las alteraciones del entorno rural*. En relación a esto, de los miembros del segmento dicen en un 45,53% que no vivirían en una parcela de agrado, el 82,11% aplicaría mayores regulaciones y el 30,08% tiene una visión negativa sobre ellas.

Segmento B: ***Favorables a las parcelas de agrado (33,75%)***. Abarca al 33,75%. Este segmento presenta una visión positiva sobre las parcelas de agrado. En relación a su vinculación con los aspectos económicos de la comuna (ver cuadro 14), posee una actitud positiva del *desarrollo comunal* (0,689), y neutras para *alteraciones de actividad productiva y medio natural* (0,108) y *aporte al desarrollo laboral rural* (-0,007). En términos de su relación con el entorno social, cultural y medio ambiental presentan una actitud negativa frente a las *alteraciones del medio rural* (-0,779) y positiva con respecto a *calidad de vida* (0,126). Presenta diferencias significativas en tres factores con respecto al resto de los segmentos. Es similar al segmento C en relación a su actitud hacia las *alteraciones de actividad productiva y medio natural* y *aporte al desarrollo laboral rural*.

De acuerdo a sus características sociodemográficas, los miembros de este grupo se componen en su mayoría por residentes urbanos, pero superan la media de 35,5% en la población rural (43,7%). Habitan en un 24,4% en parcelas de agrado (la media es de 14%). Sus ingresos se encuentran entre los más altos, alcanzando a un 49,6% entre los 670 y más de 1,8 millones. Su lugar de trabajo se ubica fuera de la comuna de Talagante, un 40% en Santiago y 20% en otra comuna. El género de los miembros de este grupo, es superior a la media (44,75%/) en el masculino con 46,7%. Los miembros de este grupo son los que presentan mayores diferencias significativas sociodemográficas en relación a los otros dos segmentos.(Ver cuadro 15)

En términos de la visión sobre las parcelas de agrado (Ver cuadro 16), este es el segmento con la posición más favorable. Presenta diferencias significativas con los otros segmentos en dos preguntas. Estas se presentan en la necesidad de aplicar mayores regulaciones a las parcelas de agrado y la visión de las parcelas de agrado. En la primera un 34,07% señala

que no es necesario y en la segunda 90,37% posee una visión positiva. Al consultar sobre si vivirían en una parcela de agrado, el número de personas que lo haría es similar al del segmento C.

Segmento C: *Sensibles a las transformaciones del entorno rural (35,5%)*. Son el 35,5% de los encuestados. Presenta una actitud positiva frente a las alteraciones, tanto económicas como sociales, culturales y medio ambientales, que generan las parcelas de agrado. Lo anterior, se manifiesta en una actitud positiva hacia los factores de *alteraciones de actividad productiva y medio natural* (0,315) y *alteraciones del medio rural* (0,396), y, en cambio, es negativa para *aporte al desarrollo laboral* (-0,197). En la misma línea, poseen una actitud negativa en relación al factor *desarrollo comunal* (-0,550). Lo interesante, es que presenta una valoración positiva en términos de la calidad de vida que genera el vivir en las parcelas de agrado. En términos de su similitud o diferencia en relación a los otros segmentos descritos, en el cuadro 14 se observa, que es el segmento con mayor similitud con los otros, presentando sólo diferencias estadísticamente significativas en los factores *desarrollo comunal* y *calidad de vida* (ver cuadro 14)

Entre las características sociodemográficas de este segmento (Ver cuadro 15), destaca, que sus miembros residen en un 66,9% en la zona urbana. Un 90% habita en casas. Superan la media de los ingresos más bajos, alcanzando entre los menos de 245 mil a 439 mil pesos el 57%. Su lugar de trabajo se ubica mayoritariamente en la Comuna de Talagante (59,9%). En términos del género, el grupo alcanza el 62% en población femenina. Este segmento posee una gran similitud con el segmento A y es significativamente diferente con el segmento B.

En relación a su visión de las parcelas de agrado, este segmento es similar al segmento de los que *valoran el aporte económico rural*, difiriendo significativamente de ellos en términos de si les gustaría vivir en una parcela de agrado, manifestando los miembros de este segmento en un 77,46% que lo harían, contra el 54,47% de los del segmento A (Ver cuadro 16). Su visión de las parcelas se define como intermedia.

Cuadro 14. Segmentos de habitantes según actitud hacia las parcelas de agrado.

Factor	Conglomerado		
	Segmento A (30,75%)	Segmento B (33,75%)	Segmento C (35,5%)
	p=0,000		
Alteraciones de actividad productiva y medio natural	-0,483a	0,108b	0,315b
Alteraciones del medio rural	0,398a	-0,779b	0,396a
Desarrollo comunal	-0,121a	0,689b	-0,550c
Calidad de vida	-0,913a	0,126b	0,672c
	p=0,002		
Aporte al desarrollo laboral rural	0,235a	-0,007b	-0,197b

Letras (a, b, c) distintas por filas señalan diferencias estadísticas significativas (Test Post hoc.Tukey).

Fuente: Elaboración propia, 2008.

Cuadro 15. Composición sociodemográfica de los segmentos.(Tabla de contingencia y análisis de varianza con Chi-cuadrado)

Factor		Segmento A (30,75%)	Segmento B (33,75%)	Segmento C (35,5%)	Total
p=0,041					
En que zona reside habitualmente	zona rural	29,3	43,7	33,1	35,5
	zona urbana	70,7	56,3	66,9	64,5
	Total	100	100	100	100
p=0,000					
En que tipo de vivienda	Casa	81,3	74,8	90,1	82,3
	departamento	5,7	0,7	4,9	3,8
	Parcela de agrado	13,0	24,4	4,9	14,0
	Total	100	100	100	100
p=0,000					
Renta Mensual	menos de 235 mil	20,3	15,6	26,1	20,75
	245 mil - 439 mil	23,6	15,6	31,0	23,5
	440 mil - 669 mil	25,2	19,3	18,3	20,75
	670 mil - 1,8 mill	23,6	34,8	23,2	27,25
	más de 1,8 mill	7,3	14,8	1,4	7,75
	Total	100	100	100	100
	p=0,009				
Donde Trabaja	Talagante	56,1	40,0	59,9	52
	Santiago	31,7	40,0	24,6	32
	Otra comuna	12,2	20,0	15,5	16
	Total	100	100	100	100
p=0,112					
Cual es su género	Masculino	50,4	46,7	38,0	44,75
	femenino	49,6	53,3	62,0	55,25
	Total	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia, 2008.

En relación a la descripción de los segmentos, destaca que la actitud del segmento sensibles a las alteraciones del entorno rural se condice con lo que plantea Armijo (2000), sobre que las vinculaciones que generan las parcelas con el medio circundante son mínimas y que el proceso de desarrollo de ellas se registra con una extrema segregación, entre la parcelas de agrado y el entorno circundante de la suburbanización.

Cuadro 16. Visión hacia las parcelas de agrado según segmentos (Tabla de contingencia y análisis de varianza con Chi-cuadrado)

		Segmento A (30,75%)	Segmento B (33,75%)	Segmento C (35,5%)	Total
p=0,004					
¿Cree que se deben aumentar las regulaciones de las parcelas de agrado?	No	17,89	34,07	20,42	24,25
	Si	82,11	65,93	79,58	75,75
	Total	100	100	100	100
p=0,000					
Su visión de las parcelas de agrado es:	negativa	30,08	9,63	20,42	19,75
	positiva	69,92	90,37	79,58	80,25
	Total	100	100	100	100
¿Ha UD. le gustaría vivir en una parcela de agrado?	No	45,53	16,30	22,54	27,5
	Si	54,47	83,70	77,46	72,5
	Total	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia, 2008.

Estrategia de desarrollo comunal

La estrategia de desarrollo comunal recomendada según los impactos analizados es *El resguardo de las características y capacidades productivas agropecuarias y de las relaciones sociales, culturales y económicas de los habitantes del sector rural*. Para su aplicación existen dos mecanismos de planificación, a nivel de gobierno local, disponibles para organizar el desarrollo comunal. Estos son el Plan Regulador Comunal y el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO).

Plan Regulador Comunal

La Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones, en su Título 2, Capítulo 1 señala que el Plan Regulador Comunal se encuentra condicionado al Plan Regional de Desarrollo Urbano y al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano. Lo que impide, al gobierno local, definir libremente la superficie urbana de la comuna y su densidad, dejando vinculado estos elementos a decisiones tomadas en forma previa a nivel regional y provincial. Esto limita la posibilidad de utilizar esta herramienta como instrumento para ordenar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios entorno a las parcelas de agrado, pero permite utilizarlo para mitigar impactos en diversas áreas de la comuna que se ven afectados, como son infraestructura vial y espacios públicos.

Una estrategia de desarrollo, vinculada a este instrumento, es el generar mecanismos de fiscalización y seguimiento de los proyectos inmobiliarios ligados a las parcelas de agrado desarrollados a la fecha y en el futuro, como consecuencia de lo permitido en el Decreto de Ley 3.516.

Este instrumento debe consistir en la elaboración de un catastro de las parcelas de agrado en la zona rural a nivel comunal que considere:

- Número de condominios
- Número de Parcelas de agrado
- Ubicación (georeferenciada)
- Superficie
- Densidad
- Servicios básicos de las parcelas.

Estos elementos deben permitir la construcción de una línea de base, la cual facilitará la elaboración de programas de desarrollo urbano que contemplen la mitigación de los impactos generados por las parcelaciones de agrado, tanto a nivel del entorno natural como físico, de tal forma estos polos suburbanos sean acordes a un desarrollo equilibrado y sustentable de la zona rural y urbana de la comuna.

Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)

En los términos que define la Ley y de acuerdo a sus características técnicas, el Plan de Desarrollo Comunal es un instrumento para la toma de decisiones, cuyo propósito y alcance estará bien definido en la medida que (MIDEPLAN, 2002):

1. Permita anticipar situaciones futuras y admita la posibilidad de efectuar ajustes periódicos a las políticas y programas originalmente previstos;
2. Contribuya al debate comunal, estimulando la participación ciudadana en torno a las principales propuestas e iniciativas de desarrollo.
3. Constituya una "*guía para la acción*", que facilite la coordinación de las acciones del sector público y oriente las acciones del sector privado;
4. Permita vincular las decisiones cotidianas del municipio, con los objetivos estratégicos de desarrollo a mediano y largo plazo;
5. Sea una eficaz herramienta de gestión, respaldado por políticas y programas coherentes que permitan derivar en presupuestos anuales bien fundamentados.

Por lo tanto, al PLADECO, se pueden incorporar programas a mediano y largo plazo que ayuden a disminuir los impactos sociales y económicos negativos a nivel comunal y fortalecer los positivos.

En relación de los impactos económicos se deben generar programas de educación, vinculados a la población rural, que ayuden a quienes pierden empleos agrícolas a su incorporación a sectores más dinámicos de la economía comunal, en condiciones favorables. Además, se deben crear programas de capacitación y fomento productivo para la pequeña y mediana agricultura, que poseen terrenos subdivididos en 0,5 hectáreas, que les ayuden a mejorar la productividad y rentabilidad de sus labores agropecuarias, de tal forma se desincentive la venta de estos terrenos como parcelas de agrado. Es importante destacar que estos programas deben estar directamente vinculados a quienes se han visto afectados por las parcelas de agrado, esto es relevante debido a que el PLADECO vigente de la comuna se refiere en varias áreas al tema, planteando la necesidad de frenar el cambio de uso de suelo agrícola, pero no genera programas orientados específicamente a esta tarea (Consultores Integrales Asociados Ltda., 2006).

En términos del impacto social, el PLADECO comunal debe incorporar programas que permitan mejorar la relación entre los antiguos habitantes de la zona rural de Talagante y los nuevos habitantes de las parcelas de agrado. La actitud hacia las parcelas de agrado, descritos en los impactos sociales, revelan que existen personas que se han visto afectados en forma negativa y otras en forma positiva, en general estos últimos corresponden a los nuevos habitantes. Es por ello, que es necesario establecer un programa de educación e información hacia los nuevos habitantes rurales, que facilite las relaciones de convivencia con los habitantes antiguos de la zona rural. Estos planes deben considerar las condiciones de uso de los canales de riego, de los drenajes y de los caminos rurales. Es necesario, además, incluir mecanismos que hagan responsables a las inmobiliarias de los problemas de

infraestructura vial y de la transformación del medio natural que generen las nuevas parcelas en el sector rural. Por último, se deben incorporar programas que fortalezcan las tradiciones del sector rural y las transmitan a las nuevas generaciones, poniendo énfasis en los sectores que se han visto más afectados por las transformaciones de la zona rural de la comuna.

CONCLUSIONES

Se determinó que la superficie potencial de parcelas de agrado es de 2522,94 hectáreas para la comuna de Talagante. Esto deja abierta la posibilidad de que continúe el desarrollo inmobiliario vinculado a las parcelas de agrado y, por tanto, que sus efectos en el entorno rural y urbano puedan seguir presentándose en condiciones aún más agudas que en la actualidad.

Lo anterior, reveló la necesidad de ampliar y profundizar investigaciones que permitan identificar y describir con mayor claridad las relaciones que se establecen entre las parcelas de agrado y la comuna de Talagante, para lo cual se debe aislar estos efectos de los provocados por la transformación de la producción agropecuaria a nivel nacional, regional y local. Por lo tanto, una primera acción debe ser la construcción de una línea base que facilite este proceso.

En relación al crecimiento poblacional comunal, se comprobó que pese a que el porcentaje de crecimiento rural de la comuna fue menor al urbano entre los censos de 1992 y 2002, la participación de la población rural de la comuna a nivel regional aumentó en forma importante de un 4,21% a un 5,29%. Esto coloca a la comuna como un lugar importante de crecimiento rural a nivel regional.

Además se identificó importantes cambios en las actividades desarrolladas por la Población económicamente activa (PEA) rural, entre los censos de 1992 y 2002, a nivel comunal. Entre ellas destacó la disminución de la Población económicamente activa rural dedicada a actividades silvoagropecuarias, que en la comuna de Talagante alcanzó al 26%, mientras que a nivel nacional fue de 16,7%. También destacan el fuerte aumento de la PEA rural dedicada a servicio doméstico, comercio al por menor y actividades inmobiliarias. En los términos que se planteó la investigación no se puede afirmar que sean consecuencia sólo de las parcelaciones de agrado, existe la posibilidad que se deba a la combinación de otros procesos de transformación de las actividades agrícolas, como son concentración de la tierra y fortalecimiento de cultivos menos intensivos en mano de obra.

Entre los censos agropecuarios de 1997 y 2007 se identificaron cambios importantes en términos de superficie explotada, cultivos desarrollados y tamaño de las explotaciones. En relación a la superficie explotada se apreció una disminución de 368,9 hectáreas y de sólo 13,22 hectáreas de superficie sembrada o plantada por grupos de cultivos. Con respecto a los cultivos se determinó una pérdida de 841,8 hectáreas dedicada al cultivo de cereales y de 462,3 hectáreas de forrajeras, en cambio se fortalecen las viñas y parronales con un aumento de 747 hectáreas. Las explotaciones de menos de 1 hectárea sufrieron una disminución de 85,5%, entre los censos agropecuarios, alcanzando en la actualidad a 9,6 hectáreas. Estos tampoco pueden ser atribuidos directamente a las parcelas de agrado, ya que los mismos factores que afectaron la PEA rural deben influir en la actividad productiva agrícola.

Se determinó que los habitantes de Talagante consideran como las principales ventajas de vivir en una parcela de agrado a la tranquilidad y el espacio amplio para desarrollar actividades de esparcimiento.

Se identificaron diferencias estadísticas significativas de actitud hacia las parcelas de agrado en los habitantes de la comuna de Talagante según distintas características sociodemográficas. Entre ellas destaca el género, siendo el género masculino el que presenta una actitud mucho más negativa frente a la calidad de vida que generan las parcelas de agrado en relación a la posición más positiva del género femenino. Este fenómeno debe ser estudiado en mayor profundidad, de tal forma se identifiquen las causas que permiten a las mujeres tener una visión más favorable las condiciones de vida que generan las parcelas de agrado. El lugar de residencia, también presenta diferencias estadísticas significativas en las actitudes hacia las parcelas de agrado, ellas son desarrollo comunal y calidad de vida, en ambos casos son los habitantes rurales quienes poseen una actitud más positiva frente a ellos. Se puede concluir que son los sectores de mayores ingresos familiares (más de 1,8 millones de pesos mensuales) los que poseen la actitud más positiva hacia las parcelas de agrado.

Fue posible determinar tres grupos de habitantes según su actitud hacia las parcelas de agrado. Ellos son los que *Valoran el aporte económico rural (30,75%)*, *Favorables a las parcelas de agrado (33,75%)* y *Sensibles a las transformaciones del entorno rural (35,5%)*. De estos grupos es relevante lo que sucede con los que *valoran el aporte económico rural*, ya que son el grupo que presenta mayores diferencias significativas con el resto. El grupo de los *favorables a las parcelas de agrado* tiende a presentar una actitud más neutra que los otros grupos frente a los factores de *Alteraciones de actividad productiva y medio natural y aporte al desarrollo laboral rural*. Destaca que sea el grupo de los *Sensibles a las alteraciones del entorno rural* quienes valoren en forma más positiva la *calidad de vida* que se obtiene por vivir en una parcela de agrado.

Lo anterior, resalta la necesidad de generar acciones públicas destinadas a disminuir o mitigar los efectos producidos por dichas parcelas. No basta con reconocer el problema, sino que es urgente la realización de políticas, programas, proyectos y actividades dirigidas específicamente a los mayores afectados, como son los habitantes que han visto modificadas sus relaciones sociales, culturales y económicas históricas en el sector rural.

En términos de la aplicación de una estrategia de desarrollo comunal que considere a las parcelas de agrado como un factor de transformación, se determinó que la estrategia debe ser *El resguardo de las características y capacidades productivas agropecuarias y de las relaciones sociales, culturales y económicas de los habitantes del sector rural*. Para cuya ejecución es necesario desarrollar una serie de acciones, entre ellas que los nuevos habitantes de la zona rural de Talagante, que ocupan las parcelas de agrado, deben ser responsables de su relación con el medio que los rodea. Para esto hay que elaborar campañas de información a nivel municipal dirigidas a estos nuevos habitantes de la comuna, que faciliten su inserción en el sector rural, además se deben crear mecanismos

que hagan responsables a las inmobiliarias de las alteraciones que una mayor concentración de población puedan generar en el sector rural.

Se entiende que las políticas de desarrollo urbano que se han implementado desde la década del setenta (siglo XX), con la liberalización del mercado del suelo, hacen difícil un mayor control de la expansión de estas parcelas de agrado en la comuna, por lo tanto, es necesario trabajar en la construcción de instrumentos de fomento que incentiven la utilización de los suelos subdivididos como suelos agrícolas, retardando lo más posible su uso agroresidencial.

Finalmente, es importante concluir que esta investigación ha sido de carácter exploratorio, con lo cual su principal logro es haber mostrado por medio del análisis de información pública y de una caracterización de las actitudes de los habitantes de la comuna de Talagante hacia las parcelas de agrado, que estas últimas se perciben como un factor de modificación de las condiciones del sector rural. Por lo tanto, para una mayor comprensión del fenómeno y sus impactos se deben desarrollar nuevas investigaciones que profundicen en las distintas áreas descritas en esta investigación.

BIBLIOGRAFIA

Armijo, G y Caviedes, H. 1997. El avance de la urbanización del campo en la Región Metropolitana de Chile y sus efectos espaciales. *Anales de la Universidad de Chile*, Sexta Serie, N° 5, Octubre de 1997.

Armijo, G. 2000. La faceta rural de la Región Metropolitana: entre la suburbanización campesina y la urbanización de la elite. *EURE (Santiago)*, set. 2000, vol.26, no.78, p.131-135.

Beyer, H. 1997. Plan regulador metropolitano de Santiago: El peso del subdesarrollo. Disponible en www.cepchile.cl/dms/archivo_1682_243/rev67_beyer.pdf . Leído el 26 de octubre de 2008.

Burdge, RJ y Vanclay, F. 1995. Social impact assessment. In *Environmental and Social Impact Assessment*, F Vanclay and D Bronstein (eds.), pp. 31–66.

Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA), Chile. 1998. Metodología para el Estudio de los Efectos Económicos y Sociales de Planes y Normas Ambientales. Documento de Trabajo N°12. Comisión Nacional del Medio Ambiente. Santiago, Chile. 108 pp.

Consultora Habiterra, 2007. Diagnóstico Plan Regulador Comunal, Ilustre Municipalidad de Talagante. Disponible en <http://www.planregional.cl/talagante>. Leído el 22 de octubre de 2008.

Consultores Integrales Asociados Ltda., 2006. Plan de desarrollo comunal, Comuna de Talagante. I. Municipalidad de Talagante.

Cuadras, C. 1991. Métodos de análisis multivariante. Pirámide, Barcelona, España. 570p.

De Mattos, C. 1999. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE (Santiago)*, diciembre 1999, volumen 25, N°.76, p.29-56.

De Mattos, C. 2002. Santiago de Chile, de cara a la globalización: ¿otra ciudad?. *Revista de sociología e política*, Universidade federal do Paraná, noviembre 2002, N° 19, p. 31-54.

Dirven, M. 2000. La contribución de lo rural al desarrollo y el potencial de la juventud. Exposición en Foro Electrónico IICA, 20 de octubre al 20 de noviembre 2000 “Consulta interamericana sobre juventudes rurales: Jóvenes en la nueva ruralidad”. Disponible en <http://www.iica.org.uy/PONENCIA-DIRVEN.doc>. Leído el 16 de octubre de 2008.

Ducci, M. 1998. Santiago, ¿una mancha de aceite sin fin? ¿Qué pasa con la población cuando la ciudad crece indiscriminadamente?. *EURE (Santiago)*, set. 1998, vol.24, no.72, p.85-94.

Field, B y Field, M. 2003. *Economía Ambiental*. Ediciones McGraw-Hill. Madrid, España. 556p.

Glasson, J. 2005. "Better monitoring for better impact management: the local socio-economic impacts of constructing Sizewell B nuclear power station". *Impact Assessment and Project Appraisal*, volume 23, number 3, September 2005, pages 215–226, Beech Tree Publishing, 10 Watford Close, Guildford, Surrey GU1 2EP, UK.

Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. 1998. *Metodología de la investigación*. 2a. ed. McGraw-Hill. Ciudad de México, México. 501p.

Hidalgo, R. (2004) De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE (Santiago)*, dic. 2004, vol.30, no.91, p.29-52.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE), Chile. Censo 1992. Disponible en <http://www.ine.cl> . Leído el 15 de Noviembre de 2008.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Chile. Censo agrícola y forestal 1997. Disponible en <http://www.ine.cl>. Leído el 16 de Noviembre de 2008.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Chile. Censo 2002. Disponible en <http://www.ine.cl>. Leído el 15 de Noviembre de 2008.

Luque, T. 2000. *Técnicas de análisis de datos en investigación de mercados*. Ediciones Pirámide. Madrid, España. 557p.

Malhotra, N. 1997. *Investigación de mercado: un enfoque práctico*. 2a. ed. Prentice-Hall Hispanoamérica, S.A. Ciudad de México, México. 890p.

Milicevic, X. 2004. Empleos e ingresos no agrícolas en América Latina. CEPAL. Disponible en <http://www.eclac.cl/cgi-bin/getProd.asp?xml=/publicaciones/xml/4/22444/P22444.xml&xsl=/ddpe/tpl/p9f.xsl&base=/tpl/top-bottom.xslt> . Leído el 22 de diciembre de 2005.

MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN (MIDEPLAN), Chile.. 2002. *Metodología para la elaboración de Planes de Desarrollo Comunales*.109 pp.

Ochoa, B. Repáraz, C. y Polaino-Lorente, A. 1997. Validación de la escala cilc, de locus de control, en una muestra española de padres de niños hospitalizados. Disponible en <http://www.psicothema.com> . Leído el 16 de octubre de 2008.

Oficina de estudios y políticas agrarias (ODEPA), Chile. Censo agrícola y forestal 2007. Disponible en <http://icet.sii.gsa.cl>. Leído el 17 de noviembre de 2008.

Ortiz, J. y Aravena, E. 2002. Migraciones intraurbanas y nuevas periferias en Santiago de Chile: Efectos en la sociogeografía de la ciudad, GeoFocus (Artículos), N° 2, p. 49-60.

Pearce, d y Turner k. 1995. Economía de los Recursos Naturales y Ambiente. Ediciones Celeste, Madrid, 448 pp.

Ramírez, A. 2002. Modernización de la gestión pública, participación ciudadana y generación de capital social: lecciones y aprendizajes de la experiencia del plan de desarrollo comunal en Chile. Disponible en <http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/clad/clad0043503.pdf>. Leído el 18 de octubre de 2008.

Roche, C. 2000. "Impact assessment: seeing the wood and the trees". Development in Practice, Volume 10, Numbers 3 & 4, August 2000.

Sabatini, F. 2000. Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE (Santiago), mayo 2000, volumen.26, N° 77, p.49-80.

SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO DE SANTIAGO (SEREMI MINVU), Chile. 2007. Ordenanza Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Disponible en <http://www.seremi13minvu.cl>. Leído el 10 de Octubre de 2008.

Shields, M y Deller, S. 2003. Using Economic Impact Models as an Educational Tool in Community Economic Development Programming: Lessons from Pennsylvania and Wisconsin. Journal of extension, Volume 41, Number 3, June 2003.

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO (SUBDERE), Chile. Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Texto refundido, coordinado y actualizado de la Ley N° 18.695. Disponible en www.subdere.cl. Leído el 17 de noviembre de 2008

Vanklay, F. 2003. International principles for social impact assessment. International Association for Impact Assessment. Special publication serie N°2. may 2003.

Vanklay, F. 2004. "The triple bottom line and impact assessment: how do TBL, EIA, SIA, SEA and EMS relate to each other?". Journal of Environmental Assessment Policy and Management Vol. 6, No. 3 (September 2004) pp. 265-288

Vidal I. 1998. Diseño de tipologías de consumidores mediante la utilización conjunta del análisis clúster y otras técnicas multivariantes. *Economía Agraria*. 182:75-104.

ANEXOS

ANEXO I. Población ocupada por actividades económicas vinculadas a las actividades silvoagropecuarias, a nivel Región Metropolitana y Comuna de Talagante, según censos de población y vivienda 1992 y 2002.

	Censo 1992				Censo 2002			
	Región Metropolitana		Talagante		Región Metropolitana		Talagante	
	Total	Rural	Total	Rural	Total	Rural	Total	Rural
Agricultura, ganadería, caza y actividades de tipo servicio conexas 5/	84972	36280	3541	1467	78096	26603	2711	1038
Silvicultura, extracción de madera y actividades de tipo servicio conexas 5/	1968	339	33	20	1590	179	27	8
Total	86940	36619	3574	1487	79686	26782	2738	1046
Porcentaje PEA Rural		56,62%		54%		37,61%		28%

5 / Los resultados por actividad económica no son presentados de esta forma en el CENSO 1992, por lo que el autor agrupo y selecciono variables para poder realizar la comparación intercensal.

Fuente: INE, elaboración del propia, 2008

APÉNDICES

APÉNDICE I. Encuesta aplicada a habitantes de la Comuna de Talagante.

Encuesta sobre Parcelas de Agrado Comuna de Talagante



Universidad de Chile

El Departamento de Economía Agraria de la Facultad de Ciencias Agronómicas de la Universidad de Chile se encuentra realizando una investigación sobre el efecto económico y social de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante. Para el mejor resultado de la investigación es vital la realización de esta encuesta, por lo cual agradezco vuestra colaboración. Las siguientes son preguntas cerradas, por favor marque con una x la respuesta que corresponda.

1.- En que zona reside habitualmente:

En zona rural	
En zona urbana	

2.- En que tipo de vivienda:

Casa	
Departamento	
Parcela de Agrado	

3.- Cual es su nivel de estudio:

Básica	
Media	
Técnica	
Superior Técnica	
Superior Universitaria	
Postgrado	

4.- Renta mensual del grupo familiar aproximada:

Menos de 245 mil	
245 mil- 439 mil	
440 mil – 669 mil	
670 mil – 1.8 mill.	
Más de 1.8 mill.	

5.- Donde Trabaja:

Talagante	
Santiago	
Otra Comuna	

6.- Cual es su edad

Menos de 18 años	
18 a 24	
25 a 34	
35 a 49	

50 a 64	
Mayor de 64	

7.- Cual es su género:

Masculino	
Femenino	

8.- Cuantas personas componen su grupo familiar

9.- Ud. sabe que es una parcela de agrado

Si		No	
----	--	----	--

10.- ¿Sabe si hay parcelas de agrado en la comuna de Talagante?

Si		No	
----	--	----	--

A continuación se realizaran una serie de afirmaciones, frente a las cuales deberá responder **1** si esta completamente en desacuerdo, **2** si esta ligeramente en desacuerdo, **3** si es indiferente, **4** si esta ligeramente en acuerdo y **5** si esta completamente de acuerdo.

Estas afirmaciones están relacionadas a posibles efectos en el medio ambiente, las relaciones sociales y culturales de la población asociados al aumento de las Parcelas de Agrado en la Comuna de Talagante

Una definición general sobre las Parcelas de Agrado es:

“Las parcelas de agrado son divisiones de 5000 metros cuadrados en suelos destinados a uso agrícola en zonas rurales. Para ser utilizados como vivienda, no requieren de cambios en el uso de

suelo y no se encuentran normados actualmente por los planos reguladores comunales.”

11.	Las Parcelas de Agrado mejoran el paisaje del sector rural.	
12.	La biodiversidad natural de animales y plantas de la Comuna de Talagante se ha visto dañada por el aumento de las Parcelas de Agrado	
13.	Vivir en una Parcela es más seguro que hacerlo en la ciudad.	
14.	Las personas que viven en Parcelas de Agrado mejoran su calidad de vida.	
15.	La Comuna de Talagante se ha desarrollado más gracias al aumento de las Parcelas de Agrado.	
16.	Las Parcelas de Agrado han provocado la disminución de la producción agrícola de la Comuna de Talagante	
17.	Los temporeros agrícolas han encontrado trabajo estable en las nuevas Parcelaciones de Agrado.	
18.	En las Parcelas de Agrado viven solo personas de altos ingresos	
19.	Las tradiciones del sector rural de Talagante se han visto alteradas por las parcelaciones de agrado	
20.	Las Parcelas de Agrado son utilizados por sus dueños como casas de descanso o fin de semana	
21.	El aumento de las Parcelas de Agrado ha cambiado la forma de vida de los habitantes del sector rural de Talagante	
22.	Tener una parcela de Agrado es muy costoso	
23.	Las Parcelas de Agrado han aumentado la demanda de mano de obra a través de servicios de jardinería, vigilancia y servicios domésticos.	

24.	En el sector rural ha aumentado la contaminación atmosférica (aire) por culpa de las Parcelas de Agrado	
25.	En el sector rural ha aumentado la contaminación de las aguas por culpa de las Parcelas de Agrado	
26.	El aumento en la entrega de servicios (bancos y colegios) en la comuna se debe principalmente a las Parcelas de Agrado.	
27.	El aumento en el comercio (Supermercados, tiendas, etc.) en la comuna se debe principalmente a las Parcelas de Agrado.	
28.	La pequeña agricultura campesina de Talagante disminuyo considerablemente por el aumento del valor de la tierra en el sector rural	
29.	El valor de la tierra en la zona rural de Talagante ha aumentado debido a la proliferación de las parcelaciones de agrado.	

30.- La principal ventaja de vivir en una parcela de agrado es:

	La gran seguridad que ofrecen	
	La cercanía con la naturaleza	
	El vivir en un ambiente libre de contaminación ambiental	
	El espacio para desarrollar actividades de esparcimiento	
	Su tranquilidad	
	Espacio seguro para los niños	

En las siguientes preguntas marque con una X con la que este de acuerdo

31.- ¿Cree que se deben aumentar las regulaciones a las parcelas de Agrado?

Si		No	
----	--	----	--

32.- Su visión de las parcelas de agrado es:

Positiva		Negativa	
----------	--	----------	--

33.- ¿A UD. le gustaría vivir en una parcela de agrado?

Si		No	
----	--	----	--

34.- A continuación marque con una X los servicios que habitualmente consume en la Comuna de Talagante

Educación	
Salud	
Bancarios	
Vestuario	

Entretención	
Alimentación	
Transporte	

35.- ¿Conoce alguna zona turística de Talagante?

Si		No	
----	--	----	--

36.- ¿Considera que Talagante tiene posibilidades de desarrollar el agroturismo?

Si		No	
----	--	----	--

APÉNDICE II. Valor año 2008 de parcelas de agrado, Comuna de Talagante

Comuna	Superficie (ha)	Valor (pesos)	Valor por 0,5 hectárea (pesos)
1 Talagante	0,5	25.000.000	25.000.000
2 Talagante	0,5	27.000.000	27.000.000
3 Talagante	0,5	27.897.350	27.897.350
4 Talagante	0,5	19.500.000	19.500.000
5 Talagante	0,5	30.043.300	30.043.300
6 Talagante	0,5	25.000.000	25.000.000
7 Talagante	0,5	28.000.000	28.000.000
8 Talagante	0,5	14.500.000	14.500.000
9 Talagante	0,5	18.000.000	18.000.000
10 Talagante	0,5	21.459.500	21.459.500
Promedio			23.640.015

Fuente: Corredores de propiedades (www.plusvalia.cl, www.todomercado.cl, www.ecoterragi.cl), elaboración propia, 2008.

APÉNDICE III. Valor año 2008 de parcelas de agrado, Comuna de Melipilla

Comuna	Superficie (ha)	Valor (pesos)	Valor por 0,5 hectárea (pesos)
1 Melipilla	0,5	10.500.000	10.500.000
2 Melipilla	1,025	35.000.000	17.073.170,73
3 Melipilla	0,5059	20.000.000	19.766.752,32
4 Melipilla	0,5	15.000.000	15.000.000
5 Melipilla	0,5	15.000.000	15.000.000
6 Melipilla	0,5	10.000.000	10.000.000
7 Melipilla	0,5	9.000.000	9.000.000
8 Melipilla	0,5	9.000.000	9.000.000
9 Melipilla	0,5	6.900.000	6.900.000
10 Melipilla	0,5	11.158.940	11.158.940
Promedio			12.339.886,31

Fuente: Corredores de propiedades (www.casaycampo.cl, www.plusvalia.cl, www.todomercado.cl), elaboración propia, 2008.