

**Actividad Formativa Equivalente a Tesis**  
para optar al grado de Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios

**MIGRACIÓN POR AMENIDAD E INTERESES ESPECIALES,  
EFECTO E IMPACTO EN EL VALOR DEL SUELO AGRÍCOLA,  
EN LAS COMUNAS DE NAVIDAD Y LITUECHE**

**Autor: Arquitecto Ramón Silva Morales**

Profesor Guía: Dra. Arquitecto María Eugenia Pallarés

**Junio 2018**



**Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios**



# ÍNDICE

	Pág
<b>- CAPÍTULO 0</b>	
-Antecedentes.....	9
-Comunas de estudio Navidad y Litueche.....	25
-Pregunta de investigación.....	25
-Hipótesis.....	26
-Objetivo general.....	26
- Objetivos específicos.....	26
-Capítulos a desarrollar.....	27
-Metodología.....	29
-Estado del arte.....	32
-Proyección del mercado de parcelas de agrado.....	36
-Parcelas de agrado en la zona de estudio.....	44
<b>- CAPÍTULO I</b>	
1. Características normativas, cualitativas y cuantitativas del suelo agrícola en la zona de estudio.....	51
1.1 La normativa vigente, y como esta afecta el precio del suelo agrícola e influye en el desarrollo de parcelas de agrado.....	51
1.2 Características cualitativas, y como estas afectan el precio del suelo agrícola e influyen en el desarrollo de parcelas de agrado.....	56

**- CAPÍTULO II**

2 .Análisis comparativo entre los proyectos de parcelas de agrado ejecutados en la zona de estudio, que presentan características de emplazamientos equitativos y destinados a un tipo de mercado específico..... **75**

2.1 Recopilación y clasificación de los proyectos de parcelas de agrado ejecutados en la zona..... **76**

2.2 Clasificación de los proyectos según características de emplazamiento..... **81**

2.3 Características cuantitativas y cualitativas de un terreno apto para el desarrollo de proyectos de parcelas de agrado..... **89**

**- CAPÍTULO III**

3 . Métodos de captación y verificación de terrenos disponibles en la zona de estudio aptos para la realización de nuevos proyectos de parcelas de agrado..... **121**

3.1 La elección y la adquisición del terreno, como parte principal del desarrollo e inversión de un proyecto inmobiliario de parcelas de agrado..... **123**

**- CAPÍTULO IV**

4 . Resultados y rentabilidades actuales de un proyectos tipo de Parcelas de grado en la zona de estudio.....	133
4.1 Posibles variaciones en los resultados de un proyecto de parcelas de agrado, considerando la situación actual y el auge de la zona estudiada.....	137
<b>- CONCLUSIONES.....</b>	<b>140</b>
<b>- BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>146</b>
<b>- ANEXOS.....</b>	<b>150</b>



# CAPÍTULO 0





Tuman, Identidad del campo, Comuna de Navidad

Fuente: Lili Suárez Pérez



## CAPÍTULO 0

### ANTECEDENTES

En la actualidad Santiago además de ser la capital de Chile, es también la capital económica e industrial, esta condición sobre otras ciudades del país sumado a una política centralista, ha provocado un crecimiento en expansión del territorio urbano y a su vez el aumento de la población en áreas determinadas, sin embargo, lo anterior en ciertos aspectos ha generado una merma en la calidad de vida de las población que habita esta urbe, situaciones negativas específicas como es el caso de la calidad ambiente, la inseguridad, los tiempos de traslados entre un punto y otro, etc.

Estos cambios y alteraciones generan un impacto social negativo en la comunidad, según Vanklay (2003), un impacto social se produce cuando se modifican los siguientes puntos:

- 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, Roche (2000), señala 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 que modifican el proceso de la vida de la persona.

Lo anterior indica que la ciudad de Santiago hoy se ve enfrentada paulatinamente a un impacto social negativo y que es transversal, afectando en distintas formas a las diversas clases sociales que componen el conjunto de habitantes de la capital del país.

Al mantenerse una postura de centralización por parte del Estado de Chile, como así también un aumento en la concentración de la población en algunas ciudades puntuales, Santiago siendo la capital se enfrenta inevitablemente a un futuro negativo en todos los aspectos habitables, en consecuencia las personas que viven en la capital, están expuestas al deterioro permanente en lo que respecta a la calidad de vida, cada día es más visible el grado de rechazo de las personas hacia la ciudad.

La metrópoli de Santiago puede ser considerada prácticamente como la capital Latinoamericana más contaminada. Solo la ciudad de *Cubatão* en Brasil, conocida como el “valle de la muerte”, sufre más por la contaminación del aire, suelo y agua. (Hidalgo, Borsdorf y Plaza, 2009, Pág 103).

En el caso de Santiago es el smog, especialmente en situaciones de inversión térmica, la ubicación y condición geográfica no permiten la ventilación de la cuenca de Santiago, El ruido el tráfico y la densa urbanización pueden ser considerados también como factores de repulsión. En vista de ello, un agente de rechazo corresponde a problemas de salud derivados de la mala calidad del aire en las áreas metropolitanas.

Los factores más importantes de repulsión incluyen los altos niveles de delincuencia, la falta de seguridad y, sobre todo, la estandarizada y densa urbanización.



Cuando la globalización penetró el mercado inmobiliario, casas para familias pequeñas solo eran ofrecidas por inmobiliarias internacionales y con formas arquitectónicas muy estandarizadas. Las casas individuales han sido casi completamente sustituidas por estas casas prefabricadas en comunidades enrejadas. La alternativa es vivir en un departamento de un gran edificio, pero las opciones de individualización son aún más limitadas. (Hidalgo, Borsdorf y Plaza, 2009, Pág 104).

El factor de repulsión que en la actualidad afecta a gran parte de los santiaguinos, ha revelado una nueva etapa de migración, al contrario de la conocida por todos como fue la de Campo – Ciudad. Esta nueva migración denominada de **AMENIDAD**, que corresponde a una tendencia actual y que ya inicio su proceso de desarrollo en el país.

Las migraciones son un fenómeno geográfico que refleja la distribución de la población en el espacio. Por lo general, responden a ciertos intereses tales como económicos, culturales y sociales, que dependen de fuerzas de atracción y repulsión, lo que las caracteriza en cuanto a su origen-destino, temporalidad y al grupo humano implicado. Durante las últimas décadas se están haciendo frecuentes a escala interna, desde las grandes áreas urbanas hacia sus zonas periféricas. Moss (2006), define las migraciones por amenidad como el traslado permanente o temporal de personas a ciertos lugares, debido a la percepción de mejora en la calidad ambiental y diferenciación cultural del lugar de destino. (Hidalgo, Borsdorf y Plaza, 2009, Pág 93).

Este fenómeno ha sido analizado recientemente en varias regiones montañosas del mundo, como Estados Unidos, Canadá, Costa Rica, Argentina, los Alpes europeos, Noruega, Suecia, Filipinas, Australia y Nueva Zelanda, las migraciones por amenidad han llegado a América Latina. El caso argentino se caracteriza por largos desplazamientos de hasta 2.000 Km. mientras que los costarricenses muestran una clara tendencia a la migración por amenidad hacia comunidades peri urbanas en las montañas cercanas a la capital (San José: un millón de habitantes), a unos 10 Km<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> (ver las contribuciones de Moss, 2006). Los casos de estudio en Costa Rica (Chaverri, 2006) y Argentina (Otero. 2006)

Stewart, analiza también las migraciones por amenidad más bien desde una perspectiva teórica y social, aludiendo principalmente a que ellas corresponden a un desplazamiento de población desde las áreas urbanas hacia las “áreas rurales de ocio”, es decir, aquellos lugares más ricos paisajísticamente con alto valor recreativo, no necesariamente de alta montaña, que generan como consecuencia un aumento de población en estas áreas rurales, proceso al que denomina “contraurbanización”. Yian y Muller, señalan que las áreas de destino donde se produce migración por amenidad son lugares atractivos y cómodos, con bajos niveles de contaminación y de ruido, lo que puede englobarse en superficies con una alta diversidad de elementos naturales. Kuentzel y Mukudan, ya que para ellos la migración por Amenidad ayuda a potenciar el turismo y por extensión el desarrollo de las comunidades rurales, lo que se evidencia como una forma particular de ordenamiento del espacio rural. (Hidalgo, Borsdorf y Plaza, 2009, Pág 94).

Basado en dichas investigaciones que exponen situaciones reales de otros países, se puede demostrar que el fenómeno de migración, no solo afecta a las grandes ciudades, como en el caso de Santiago, más bien comprende un hecho transversal en todas las ciudades metropolitanas del país.

Se debe precisar que el habitante de estas ciudades no solo ha migrado del radio urbano hacia las áreas rurales para instalarse de forma definitiva con la finalidad de evitar los aspectos negativos que disminuyen la calidad de vida, si no también se suma la migración hacia lugares con diversidad de atractivos, destacándose así los naturales, que promueven el desarrollo del interés especiales. Estas zonas permiten trasladarse de forma intermitente ya que poseen los servicios necesarios, condiciones de confort y desahogo, lo que le permite al visitante recuperar y mejorar su calidad de vida, pero sin dejar de lado las comodidades que ofrece la ciudad.

Perlik, llama a este fenómeno *wohlstandswanderung* (migración afluente), deja en claro que la experiencia de la migración por amenidad está fuertemente conectada con las clases medias y altas, por lo tanto depende de un cierto nivel o estándar de vida. Pues como señala Stewart, una importante parte de los migrantes renuncian a mejores salarios, mientras se acomodan al nuevo lugar de residencia, sin tener la necesidad imperiosa de tener que trabajar o encontrar un empleo rápidamente. (Hidalgo, Borsdorf y Plaza, 2009, Pág 94).

Por otro lado y de acuerdo a la información bibliográfica estudiada, se identifica que este fenómeno se diferencia del turismo, pero sin embargo, para un público en general esto no se logra distinguir.

Las relaciones entre turismo y migración han sido poco estudiadas o simplemente soslayadas, interpretándose frecuentemente a ambos fenómenos como uno solo. (Rainer y Morales, 2010, Pág 574).

McCarthy (2008), turismo y migración por amenidad, comprende dos fenómenos de las nuevas moviidades, que se relacionan entre sí y que se complementan, cuando está entre ellos el concepto de la propiedad en el espacio rural. Lash y Urry (1998), lo rural ha pasado de ser considerado como algo de poca valía, indómito, lejano e incluso retrasado o abandonado, a ser visto como el espacio de recreo de las élites. Hall & Müller (2004) lo indican como un espacio codiciado que amerita la inversión y provee de la paz y tranquilidad que para algunos, la ciudad ha perdido. Mc Carthy, (2008) las migraciones entendidas como el desplazamiento debido a intereses particulares y no necesidades es un fenómeno que existiría desde hace milenios. Moss (2011), refiriéndose a la teoría de la nueva movilidad, utiliza el concepto de *dwellingbehaviors*. (comportamientos de residencia). (Rainer y Morales, 2010, Pág 574).

Hábitos que modifican el concepto de la permanencia, dejando de lado la idea de que ésta se desarrolle en un único lugar. De este modo, conceptos y definiciones tradicionales de lo que es un turista de segunda residencia y un residente permanente se ven profundamente alterados por los efectos de la nueva movilidad. El desarrollo de la globalización ha permitido con el tiempo, aumentar la permanencia en el espacio rural, haciéndolo aún más atractivo y valorado. La tecnología y las redes sociales permiten a cierto grupo de personas trabajar desde el hogar (teletrabajo), aunque este se encuentre emplazado a kilómetros de la ciudad, estar informado y participando de la vida laboral diaria, sin estar presente en el espacio físico de trabajo, es un comportamiento de la nueva movilidad de las personas <sup>2</sup>.

Esto vislumbra un concepto distinto de permanencia, la segunda vivienda comienza a tomar un protagonismo mayor, en algunos casos, este rol desplaza a la vivienda ubicada en la ciudad, otorgándole a esta solo un carácter utilitario, la cual por años mantuvo la definición del hábitat permanente de la familia.

Llevando este concepto a la realidad de Chile y en vista de los antecedentes bibliográficos, el fenómeno de migración de la ciudad hacia el área rural no es un hecho contemporáneo, en estas tres últimas décadas el interés de la población de Santiago y de otras ciudades metropolitanas por migrar hacia área rural se ha producido por procesos sociales y normativos, estos según de Mattos (1999), 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.

<sup>2</sup> Una mirada a la figura del teletrabajo (Dirección del trabajo Chile)

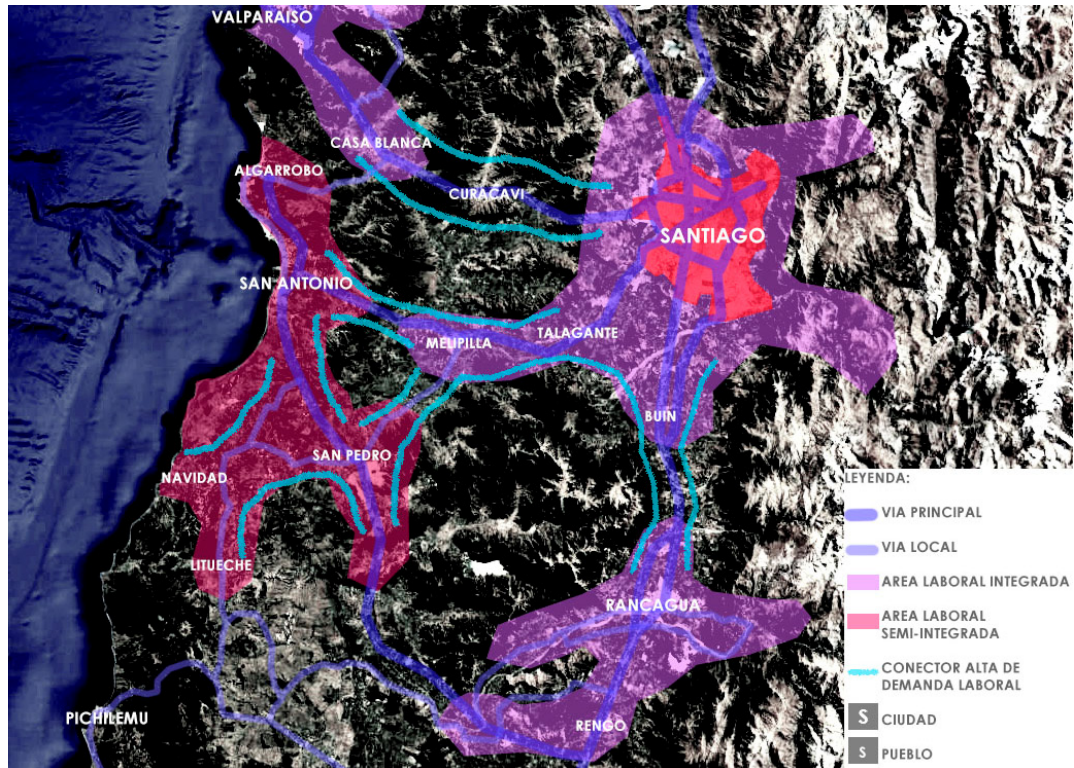


Fig.1 Fuente: Elaboración Propia, a partir del estudio “Algunos Problemas de política de urbanización de la Región capital de Chile”; Jhohn Friedmann y Andres Necochea.

1. 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.

En la línea de desregulación y liberalización del mercado del suelo, tal como menciona MINAGRI (1980), uno de los hitos que marca el proceso de ocupación de los espacios rurales circundantes a las ciudades y áreas metropolitanas chilenas tiene relación con puesta en marcha de la subdivisión de terrenos agrícolas Decreto de Ley 3516 comúnmente conocido como las “parcelas de agrado”.

Si bien a principios de los años ochenta, por motivos normativos y sociales Chile comienza a vivir un hecho de gran importancia en lo que respecta al permanencia de la población en el área rural, a través de las parcelas de agrado, el censo de 2002 incluye a estas como una forma específica de asentamiento y las define como: “asentamiento humano”, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, media hectárea (5.000 m<sup>2</sup>). La parcela de agrado, se caracteriza por poseer en su interior una edificación moderna de vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico medio alto y alto.

No es posible establecer que este tipo de asentamiento chileno se asemeje a una migración de amenidades, porque no se aprecia un complemento como es el turismo, pero sin embargo se identifica claramente que el propósito que define la migración por amenidad, es cuando el individuo adquiera en el lugar ciertas comodidades que contribuyan a mejorar su calidad de vida, cumpliendo las parcelas de agrado con este fin.

Cada día el proceso de migración por amenidad aumenta, las personas necesitan escaparse de la ciudad y concretar tiempos de distracción, esto no es posible si no existen las condiciones de seguridad en el traslado de un punto a otro,

Las obras públicas asoman significativamente en el paisaje urbano e interurbano nacional, sobre todo en lo que dice relación con los accesos principales y vías de alta circulación para el caso de la capital del país. (Hidalgo, et al. 2005, pág 1).



En este sentido, bajo el esquema de las concesiones viales, el sector privado comienza a moverse de mejor forma en búsqueda de rentabilidades atractivas para sus inversiones, lo que potencia la expansión física de las áreas metropolitanas y de las ciudades intermedias.

Se puede indicar que la tendencia inmobiliaria en la ocupación y el uso de la zona rural en el territorio chileno, corresponde a satisfacer la necesidad que implica la migración por amenidades y comprende dos tipos de permanencia en el caso local, aquella que es intermitente y que se produce como complemento del turismo, sin definir el tiempo de permanencia (segunda vivienda), atraídos por el paisaje rural, con alto valor recreativo, ocio y mejores condiciones de vida, por una parte y la estable que es aquella que se produce circundante a las ciudades y áreas metropolitanas chilenas, asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubican en el área rural (primera vivienda) pero que cuenta con condiciones y comodidades que mejoran la calidad de vida. Como menciona Hidalgo et al.(2005), habitados en general por antiguos ciudadanos que siguen desempeñando parte importante de su vida diaria en la ciudad.

El desarrollo de proyectos inmobiliarios que apuntan a este nicho y tendencia, en la actualidad están obteniendo excelentes rentabilidades, sin embargo este negocio es discutido, existen algunas investigaciones como las de Ducci (1998), Armijo (2000), Sabatini (2000), Milicevic (2004), que lo indican como un subterfugio legal para urbanizar el área rural, ya que exterminan los terrenos más fértiles del país, provocando la elevación del precio de la tierra y causando un cambio en la actividad campesina familiar.

Con respecto a los suelos agrícolas perdidos por este fenómeno, Ducci (1998) expone que 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. 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 para cultivos y aquellos para parcelación agro- residencial.

La pérdida del terreno agrícola, por consecuencia de los asentamientos humanos, los cambios en el uso y manejo del suelo, genera la vulnerabilidad y la degradación del sistema natural, en este aspecto, la aplicación del decreto de ley N° 3516 posee una gran responsabilidad.

El propósito original del Decreto Ley N° 3.516 era resolver un problema que afectaba a los asignatarios de la Reforma Agraria, hacia fines de los años setenta muchos campesinos beneficiarios de aquella Reforma, ante la falta de apoyo financiero y asistencia técnica, decidían vender sus predios agrícolas, por lo general en medio de negociaciones muy asimétricas, y procedían a migrar a sectores urbanos <sup>3</sup>.

Con el propósito de terminar con este fenómeno dadas las negativas consecuencias socioeconómicas que generaba, y ante la imposibilidad legal y constitucional de prohibir derechamente la transferencia de la tierra, garantía constitucional del derecho de propiedad, se diseñó este mecanismo legal contenido en el Decreto Ley N° 3.516. Con la aprobación de este decreto se estimaba que el asignatario/vendedor se reservaría al menos media hectárea que le permitiría conservar su casa habitación y desarrollar algún tipo de agricultura de subsistencia, lo que le daría además la posibilidad de mantenerse ligado al mundo rural y consecuentemente frenaría el fenómeno de la migración campo-ciudad.

Este mecanismo cuenta con un sin números de debilidades y vacíos legales que no fueron abordados al momento de su creación, permitiendo la aplicación práctica y precaria al momento de subdividir en el espacio rural, se pueden distinguir las siguientes <sup>4</sup>;

<sup>3</sup> CONAF César Ladrón de Guevara P. Abogado. Profesor Instituto de Geografía PUC, (2012)

<sup>4</sup> Proyectos de ley ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional en el período 1990-2014 y normativa vigente y sus modificaciones



1. Se elude impunemente las exigencias de los Artículos 55 y 56 de la LGUC; generando transformaciones no planificadas en el espacio rural, permitiendo la creación de espacios residenciales por la vía de consolidar sectores periurbanos sin que hayan sido pensados como tales, generando una serie de impactos en materia de uso del suelo; al borde de la ilegalidad.

2. Al poder subdividirse en cualquier sector rural, ha generado la formación de núcleos semiurbanos al margen de toda planificación urbana regional.

3. Permite lotear sectores potencialmente residenciales sin obligación y sin ningún costo de urbanización. Los que al consolidarse presionan a las autoridades locales y estas a las regionales, para que los doten de servicios básicos que el loteador no proporcionó.

4. La pérdida de miles de hectáreas de tierras agrícolas fértiles.

5. Externalidades negativas; contaminación del aire que se produce como consecuencia del polvo que emana de los caminos de tierras por el intenso tránsito de vehículos, contaminación de las aguas marítimas, lacustres y fluviales como consecuencia de la falta de tratamiento de las aguas servidas.

Por otro lado la fiscalización que recae en la SEREMI de vivienda no ha sido la correcta, sumado a ello las trabas legales de mayor peso, que imposibilitan a este organismo obligar y velar por la correcta aplicación de la normativa.

Independiente de las debilidades y vacíos que tiene el Decreto de Ley N° 3516, los propietarios de los terrenos que se encuentran ubicados en la zona rural ven en este mecanismo una solución para su vida y la de su familia, ya que muchos de ellos cuentan con suelo agrícola de muy mala calidad, clase moderada y severa, que no poseen otra alternativa de manejo de suelo, viéndose obligados a la venta de los predios.

En este contexto podemos señalar que Chile alcanza unos 75 millones de há 36,8 millones de há. Se encuentran erosionadas y solo 5 millones son tierras cultivables, las regiones más afectadas corresponden a: Coquimbo con un 84,6 % de há. Lo sigue la región de Valparaíso con un 56,7 % de há y en tercer lugar la región del libertador Bernardo O'Higgins con un 52,5 % de há <sup>5</sup>.

La gran cantidad de hectáreas con mala calidad de suelos, localizados principalmente en el centro del país, ha posibilitado la subdivisión de los predios y la aplicación del DFL 3516. Por todo lo anterior se demuestra que se privilegia la rentabilidad en la venta del predio rural subdividido, conocida como las "parcelas de agrado", sobre la rentabilidad obtenida por la venta de productos cultivables en dichos terrenos de baja productividad agrícola.

Chile en el área rural posee una gran variedad de suelos, pero sin embargo, como características visibles, podemos distinguir dos, los suelos agrícolas que es aquel que se utiliza en el ámbito de la productividad para hacer referencia a un determinado tipo de suelo que es apto para toda especie de cultivos y plantaciones, que se clasifican según tabla de capacidad de uso en cuatro tipos y se identifican como suelos arables, estos se ubican principalmente en el radio de acción de ríos y canales de riego y como topografía comprenden terrenos con pendientes suaves y tierras muy fértiles. Por el otro lado, poseemos los terrenos severamente limitados y en los cuales no es posible cultivar, estos suelos requieren prácticas y manejos de conservación especial y que también son clasificados en cuatro tipos. Terrenos ubicados en sectores montañosos, pedregosos con limitaciones climáticas, sin drenaje y de inundación.

En la zona de estudio el suelo predominante es el agrícola pero según la clasificación correspondería a la tipología IV, suelo limitado que restringe la elección de cultivos y que necesita de prácticas de manejo de gran inversión y de conservación especial, permitiendo el cultivo de praderas, frutales y viñas.

<sup>5</sup> CIREN 2012

Gran parte de los suelos agrícolas de mayor productividad de cultivos I y II se ubican en la zona central de Chile, y pertenecen a empresas multinacionales destinadas al área agroalimentaria, siendo terrenos con altísimas rentabilidades a baja inversión.

Por otro lado los terrenos que se ubican en la zona de estudio, pertenecen a familias campesinas, los cuales fueron obtenidos por medio de herencias o tras la reforma agraria, (Fig. 2). Esta situación provoca que grandes paños de terreno agrícola sean cultivados en baja densidad, principalmente por el costo de inversión que se requiere para obtener un producto agrícola de categoría.

Según INIA <sup>6</sup> la inversión por hectárea en cualquier rubro es dependiente del tamaño de la empresa y de la superficie ocupada por dicho rubro o cultivo, esto quiere decir que entre más terreno se cultive, la inversión a realizar por unidad de superficie es menor.

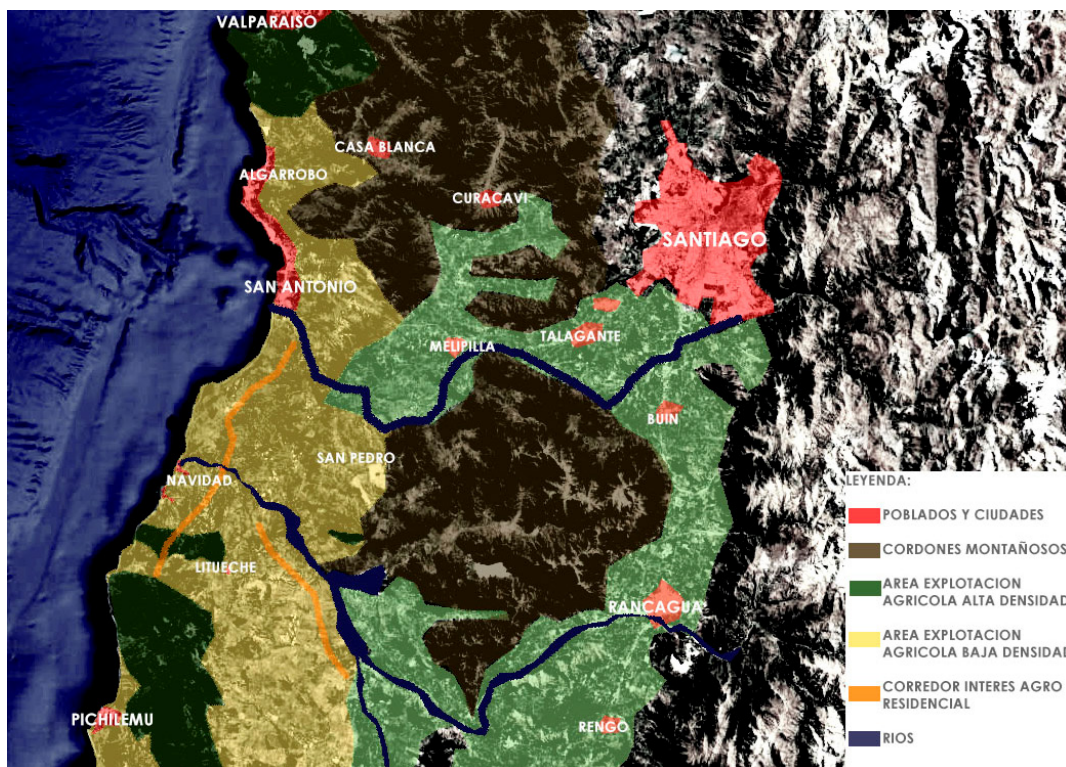


Fig.2 Fuente: Elaboración Propia.

<sup>6</sup> INIA Gestión y Mercado 2007

En el caso de la zona de estudio el suelo agrícola identificado es apto para el cultivo de frutales, viñas y olivos. INIA indica para el caso de los frutales, el costo de inversión de plantación y producción bordea entre los \$5,1 millones y \$8,0 millones la há, este valor no considera el precio de la tierra. Solo al tercer año de plantación se puede cosechar y el retorno de la inversión (plantación y producción) se alcanza entre los cinco y nueve años, dependiendo de la cantidad de producción y valor del mercado del producto. Con respecto a la plantación vitivinícola, el costo de inversión por hectárea de plantación y producción es de \$ 24,5 millones, en el tercer año se puede cosechar y el retorno a la inversión (plantación y producción) se produce en quinto año de producción <sup>7</sup>.

La inversión para producir cultivos agrícolas, específicamente en la zona de estudio, es más elevado que en otras áreas agrícolas del valle central de Chile, se suma además que los propietarios de estos terrenos corresponden a un estrato social medio – medio bajo, que no cuentan con el financiamiento, herramientas y con el apoyo técnico suficiente para subsistir plenamente de la agricultura. Esta situación provocó que un sin números de propietarios campesinos vendieran sus propiedades a un valor muy menor entre los años 1995 y 2008, transacciones que fluctuaron entre \$ 200 mil y \$ 500 mil, la hectárea de secano. En primer instancia, estas ventas fueron realizadas hacia empresas agroindustriales y forestales como; Agrosuper, COMACO entre otras, también encontramos ventas de propiedades realizadas a empresas con fines vitivinícolas y frutales; Concha y Toro, Huertos de Ucuquer, Oliva Alonso etc. En la actualidad por problemas de escasez de agua en las napas subterráneas, este tipo de venta ha disminuido considerablemente, sin embargo, la proporción de terrenos adquiridos por estas empresas en la zona fueron de grandes extensiones.

A partir del año 2010 luego del terremoto, se genera un efecto y vuelco en el tipo de transacción de las propiedades agrícolas de la zona en estudio, los predios del borde costero y lacustre de las comunas de Navidad y Litueche comienzan a ser subdivididos en lotes de 0,5 há, para el desarrollo progresivo de ventas de parcelas de agrado.

<sup>7</sup> Ingresos, costos y rentabilidad del viñedo chileno de Casablanca: estudio de un caso. Javier I. Troncoso c.. departamento de economía agraria centro tecnológico de la vid y el vino universidad de Talca

Todo se inicia por el interés especial sobre el sector de Matanzas perteneciente a la comuna de Navidad y el sector de Puertecillo correspondiente a la comuna de Litueche, los motivos; las características geográficas de la zona para realizar deportes náuticos, y los atractivos del paisaje natural y rural. Por otro lado la cercanía a Santiago, a través del baipás vial que conecta la capital con las zona turística de Pichilemu y el Lago Rapel, etc. posibilitó la llegada de visitantes en un tiempo acotado.

Este desarrollo comenzó de forma controlada, como ejemplo se puede citar los proyectos; Vista el Océano de Matanzas y Costa del Sol Lago Rapel en el sector poniente. Con el pasar de los años y debido a la demanda existente en la zona, se origina un sin números de proyectos de parcelas de agrado que utilizan los mecanismos legales existentes, y sus vacíos, de igual forma para un desarrollo inmobiliario precario y carente de urbanización, quedando sujeto la calidad del proyecto a las posibilidades y objetivos del desarrollador.

Se evidencian las diferencias entre proyectos, por sobre todo las diferencias de carácter negativo, fomentando la desconfianza entre las personas que buscan invertir en parcelas de agrado.

En el caso de existir una nueva modificación al decreto ley N° 3516 <sup>8</sup>, como la que se discutió desde el año 2008 al 2016 en el Congreso Nacional, con cambios que tengan como finalidad terminar con las debilidades de este mecanismo, provocando así, equidad en los proyectos de parcelas agrado, en lo que respecta a las exigencias de urbanización, mitigación y tributación. El desarrollo inmobiliario se vería afectado, por lo que se considera que es un aspecto importante de analizar, específicamente en la zona a estudiar.

<sup>8</sup>Proyectos de ley ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional en el período 1990-2014 y normativa vigente y sus modificaciones



Con el propósito de investigar el comportamiento, el desarrollo de las parcelas de agrado y una posible modificación normativa, se investigó de forma específica el fenómeno que ocurre en las comunas de Litueche y Navidad, región del libertador Bernardo O'Higgins, zona central del país, (Fig.3), comunas que presentan características óptimas para un mercado inmobiliario de parcelas de agrado, apuntando a una migración por amenidades y a los intereses especiales.

En la actualidad el área rural de estos sectores, se encuentra en un proceso de transformación, relacionada directamente con la cantidad de proyectos de parcelas de agrados establecidos y otros en pleno proceso de ocupación del área. La realidad indica que estas dos comunas cuentan con territorio y atractivos naturales aptos para seguir atrayendo a la inversión privada. La adquisición de terrenos en el área rural de Navidad y Litueche, es sin duda una gran oportunidad de inversión, para los desarrolladores y para las personas que buscan comprar una parcela de agrado, con atractivos únicos y cercana a la ciudad de Santiago.

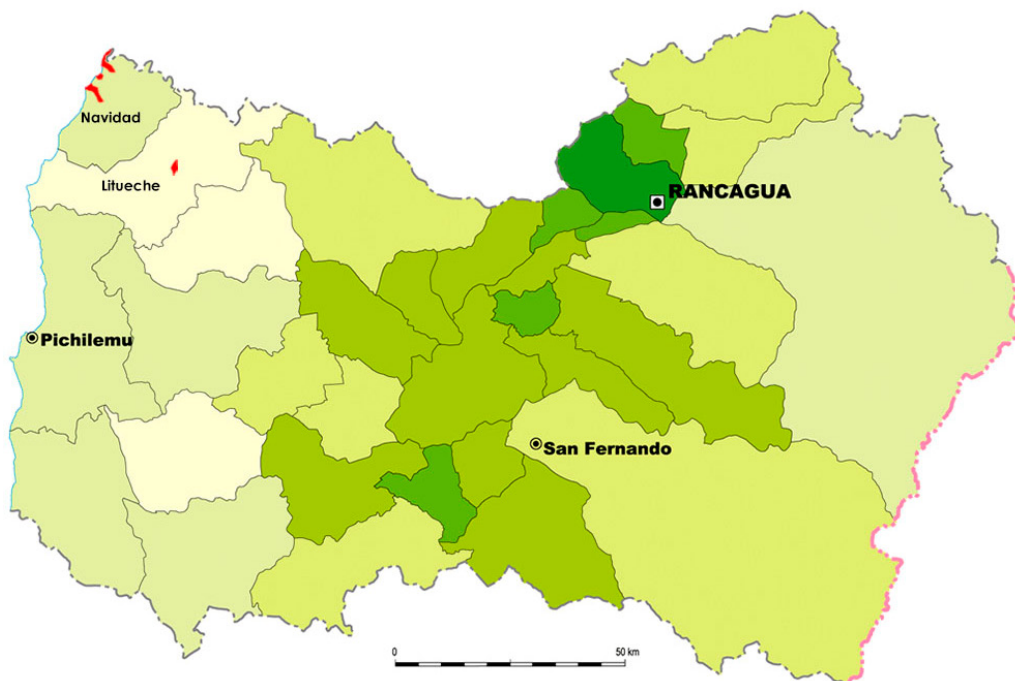


Fig.3 Fuente: Elaboración Propia.

## COMUNAS DE ESTUDIO NAVIDAD Y LITUECHE



Fig.4 Comunas a estudiar. Fuente: Elaboración Propia.

## PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

En base a los antecedentes dados a conocer; se plantea la siguiente pregunta de Investigación:

**¿Porqué los predios que se encuentran subdivididos como parcelas de grados en la comuna de Litueche y Navidad (destinados satisfacer los intereses especiales y la migración de amenidades), presentan una variación sustancial en el valor del suelo, aún siendo aprobados bajo las misma condiciones normativas que estipula el Decreto de Ley N° 3.516?**

## HIPÓTESIS

El valor de suelo agrícola destinado a parcelas de agrado, dependerá de su factor y capacidad de atracción del interés especial que reviste la zona, además del grado de urbanización que se le entregue a cada uno de proyectos de loteos de parcelas de agrado.

## OBJETIVO GENERAL

Analizar, cómo la tendencia de migración por amenidades e interés especiales, ha afectado el valor, el uso y el destino del suelo agrícola, en aquellos terrenos subdivididos en parcelas de agrado, en las comunas de Litueche y Navidad.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar y analizar las características normativas, cualitativas y cuantitativas del suelo agrícola de la zona de estudio, para evidenciar como estas características afectan el precio del suelo agrícola para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de parcelas de agrado.
2. Identificar en la zona de estudio, los proyectos de parcelas de agrado ejecutados, realizando un análisis comparativo con las áreas que presentan las mejores características y condiciones para desarrollar proyectos inmobiliarios de este tipo.
3. Definir estrategias de captación de terrenos disponibles en la zona de estudio aptos para el desarrollo de proyecto inmobiliario de parcelas de agrado.
4. Evaluar la rentabilidad y los costos de inversión que involucra el desarrollo inmobiliario de parcelas de agrado en la zona de estudio.



## **CAPÍTULOS A DESARROLLAR**

### **CAPÍTULO I.**

**Características normativas, cualitativas y cuantitativas del suelo agrícola en la zona de estudio.**

**1.1** La normativa vigente, y como esta afecta el precio del suelo agrícola e influye en el desarrollo de parcelas de agrado.

**1.2** Características cualitativas, y como estas afectan el precio del suelo agrícola e influyen en el desarrollo de parcelas de agrado.

**1.3** Características cuantitativas, y como estas afectan el precio del suelo agrícola e influyen en el desarrollo de parcelas de agrado.

### **CAPÍTULO II**

**Análisis comparativo entre los proyectos de parcelas de agrado ejecutados en la zona de estudio, que presentan características de emplazamientos equitativos y destinados a un tipo de mercado específico.**

**2.1** Recopilación y clasificación de los proyectos de parcelas de agrado ejecutados en la zona.

**2.2** Clasificación de los proyectos según características de emplazamiento.

**2.3** Características cuantitativas y cualitativas de un terreno apto para el desarrollo de proyectos de parcelas de agrado

**2.4** Análisis comparativos entre proyectos emplazados en un territorio específico y destinados a un público objetivo con intereses similares, detallando:

- Valores de adquisición
- Costos de inversión
- Valores de venta
- Velocidad de ventas.

### **CAPÍTULO III**

**Métodos de captación y verificación de terrenos disponibles en la zona de estudio aptos para la realización de nuevos proyectos de parcelas de agrado**

**3.1** La elección y la adquisición del terreno, como parte principal del desarrollo e inversión de un proyecto inmobiliario de parcelas de agrado.

### **CAPÍTULO IV**

**Resultados y rentabilidades actuales de un proyectos tipo de parcelas de grado en la zona de estudio.**

**4.1** Posibles variaciones en los resultados de un proyecto de parcelas de agrado, considerando la situación actual y el auge de la zona estudiada.

## METODOLOGÍA

Analizar de forma cuantitativa y cualitativa las subdivisiones agrícolas aprobadas por el decreto de ley N° 3516 que apunta a satisfacer la migración por amenidad en las comunas de Litueche y Navidad, la fuentes de información se obtendrá en primer lugar, de una revisión bibliográfica y de antecedentes en torno al tema, para así otorgar sustento teórico contingente y relevante al estudio.

También se trabaja con información censal de dos censos de población y vivienda de Chile de los años 1992 y 2002, e información con la cual se trabajó para preparar el censo del año 2016. La consulta de la información censal contribuye a obtener indicadores tales como el crecimiento neto total y tasa de migración de las comunas en estudio.

Por otra parte, la investigación obtiene información relevante a través del uso de la ley de transparencia 20.285, solicitando información pública a SII, SAG, Servicio de Salud O'Higgins, conservador de bienes raíces de Litueche, pre censo 2016 y a las empresas privadas de distribución, como es el caso de la electricidad, CGE y el APR de agua potable de la comuna de Navidad.

## METODOLOGÍA CAPÍTULO I.

**1.1** Catastro y ficha de análisis según las exigencias normativas y características de la zona.

**1.2** Catastro y ficha de análisis según los atributos cualitativos de la zona.

**1.3** Catastro y ficha de análisis según los resultado cuantitativos de la zona.

## METODOLOGÍA CAPÍTULO II.

**2.1** Catastro y fichas de proyectos de parcelas de agrado realizados. Clasificando e identificando, emplazamiento, cantidad de lotes, valores de ventas, etc.

**2.2** Catastro y planillas comparativa de los proyectos de parcelas de agrado realizados en la zonas, pero que presentan características de emplazamiento similares

**2.3** Catastro y planillas comparativas entre proyectos similares, analizando el comportamiento individual en las diferentes etapas de la gestión y comercialización de las parcelas de agrado

- Valores de adquisición
- Costos de inversión
- Valores de venta
- Velocidad de ventas.

## METODOLOGÍA CAPÍTULO III.

**3.1** Elaboración de matriz para la elección de terrenos aptos y disponibles en el desarrollo de parcelas de agrado, identificando los aspectos y particularidades específicas a visualizar al momento de la adquisición de la propiedad, como es el caso de:

- Geografía
- Accesibilidad
- Urbanización pública instalada
- Situación legal de la propiedad
- Etc.

**3.2** Catastro indicativo, de la zona seleccionada a estudiar, que muestre de forma zonificada los terrenos no disponibles, que cuentan con otros usos preferentes o que pertenecen a una área específica que no permite el desarrollo de parcelas de agrado, como también la zonificación del área disponible, que indique las porciones de territorio aptas para realización de proyectos de parcelas de agrado.

## **METODOLOGÍA CAPÍTULO IV**

**4.1** Elaboración de un proyecto teórico, en un terreno disponible real captado por la matriz, definiendo cantidad de lotes, tipo de urbanización y valores de venta, adecuándose a los precios reales que presenta la zona y al sector específico en el cual se emplaza el proyecto.

**4.3** Planilla de utilidades aparentes del proyecto elaborado con sus distintas conclusiones

## ESTADO DEL ARTE

Para dar inicio al estudio en primer lugar se debe conocer la definición de parcela de agrado y el marco normativo en su aspecto general, como a través del tiempo la normativa chilena ha impulsado y frenado el desarrollo de este tipo proyectos inmobiliarios, promoviendo el crecimiento y la distribución espacial de la población en la zona rural. El comportamiento del mercado inmobiliario el cual de forma progresiva se ha direccionado hacia el borde costero del área central de Chile, apuntando a comunas cercanas a las grandes áreas metropolitanas.

### Parcela de agrado

Modalidad residencial permanente o temporal, emplazada en una superficie de terreno rural de 0,5 hectáreas como mínimo.

### Marco normativo

Las parcelas de agrado nacen con la promulgación del DFL 3.516,<sup>9</sup> las normas que existían antes de este decreto sobre subdivisión de predios rústicos estaban contenidas en el decreto ley N° 752 de 1974 del Ministerio de Agricultura, el cual fue modificado en 1978 a través del DFL 12345, del mismo Ministerio, dada la imperiosa necesidad de adecuar también esta legislación a la política general del gobierno tendiente a una mayor libertad del mercado. No obstante, a estas innovaciones las autoridades seguían viendo trabas en la legalización de las subdivisiones realizadas hasta la fecha, situación que según el discurso de aquellos años mermaba las posibilidades de acceso a créditos por parte de los agricultores, dada la inseguridad de éstos respecto a la tenencia de los terrenos, lo que repercutía finalmente en una baja de la productividad agrícola.

<sup>9</sup> (Boletín 2.691-01).

Esto también se explica por la falta de recursos técnicos y financieros, recordando que muchos de estos terrenos fueron heredados por los agricultores durante el período de reforma agraria. Es así como este conjunto de factores, derivó en un paulatino proceso de enajenación de terrenos, repercutiendo finalmente en un fenómeno de migración hacia la ciudad,<sup>10</sup> aumentando la pobreza ya presente en vastos sectores de las periferias de las grandes ciudades.

Las normas vigentes hasta ese momento tenían por finalidad la preservación de las tierras y pretendían evitar el surgimiento de minifundos y la disminución de predios rústicos. La superficie mínima exigida a los predios para poder ser subdivididos era de 8 hectáreas de suelo de riego clase I y II, de lo contrario, al igual que a la fecha, era el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) la entidad encargada de autorizar las subdivisiones, conforme las disposiciones del citado Decreto Ley N° 752.

En 1980 se crea el decreto con Fuerza de Ley N° 3.516, el decreto tiene por objeto establecer la libertad para dividir los predios rústicos de aptitud agrícola, ganadera o forestal, manteniéndose el destino primitivo, respecto de los lotes resultantes y sujetándose a las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>11</sup> La normativa tuvo la precaución de exigir el cumplimiento de ciertos requisitos mínimos:

1. Que se tratará de predios rústicos 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.
2. Que los lotes resultantes tuvieran una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas,

<sup>10</sup> (CONAMA/IGEPUC, 1999).

<sup>11</sup> (Boletín 2.691-01)

3. Que los predios resultantes de una subdivisión quedaran sujetos a la prohibición de cambiar de destino.
4. Los notarios y conservadores de bienes raíces tienen la obligación de no autorizar escrituras públicas, ni inscribirlas, respectivamente, si no se ajustan a las limitaciones establecida.

El propósito de la ley durante los años se desvirtuó, las disposiciones del Decreto de Ley N° 3.516 empezaron a ser utilizadas -hasta hoy- con una finalidad distinta de la original, con lo cual miles de hectáreas de alto (y bajo) valor agrícola han sido divididas libremente.

En 1997, con la idea de regular la expansión del gran Santiago por motivos del desarrollo de una gran cantidad de parcelas de agrado que se habían realizado al norte y al sur de la ciudad, se produce la primera modificación relevante al nuevo PRMS, incorporándose la Provincia de Chacabuco al área urbana metropolitana, asignando nuevos usos urbanos e industriales en sus tres comunas: Colina, Lampa y Tiltil. El PRMS de 1997 crea un nuevo concepto normativo denominado Zonas Urbanas de Desarrollo Condicionado o ZUDC. Las ZUDC se localizan en Colina, Lampa y Tiltil en territorios que ya contaban con inversiones inmobiliarias programadas de parcelas de agrado. Con la idea de regularizar este crecimiento, el nuevo PRMS establece condiciones para urbanizar las ZUDC, exigiendo un tamaño mínimo de proyecto de 300 hectáreas.

Por motivo de la modificación a los PRMS de Santiago, Valparaíso y Concepción, en el año 2006, el decreto de ley N° 3.516 de 1980, incorpora en el artículo primero, la prohibición de subdividir terrenos de 5000 m<sup>2</sup>. Esta Normativa desencadena el fin de la creación de nuevas parcelas de agrado, en el interior de las zonas mencionadas.



En el caso de la Región Metropolitana se define un territorio urbano regional, que indica usos urbanos y vías estructurantes para las doce comunas que habían quedado fuera de la modificación de 1997, de esta forma se incorporan las provincias de Talagante y Melipilla, además de las comunas de Buin y Paine.

La superficie total de suelos agrícolas afectados por la parcelación agro-residencial en el área metropolitana, se hizo notorio en las décadas de los ochenta y noventa, especialmente en el período 1994-2000.<sup>12</sup> Así en la Provincia de Chacabuco se registra una superficie total de 106.640 hectáreas. Asociadas a la subdivisión de predios, de las cuales el 36%, es decir, 38.575 hectáreas, se orientaron a parcelas de agrado, constituyéndose en el valor más alto a nivel regional en cuanto a superficie con una finalidad agro-residencial.

La comuna más relevante es Colina con 23.359 há destinadas a parcelas de agrado, seguida de Lampa con 10.983 há, proceso favorecido por las condiciones de mercado imperantes en ese momento. Para este mismo período (1994-2000), la Provincia de Melipilla muestra el mayor valor de superficie contemplada en las subdivisiones de predios agrícolas con 134.258 hectáreas. De la superficie provincial, el 22%, o sea 30.099 há se destinaron a parcelas de agrado, siendo importante este proceso de subdivisión en las comunas de Curacaví con 17.995 há y Melipilla con 8.446 há.

<sup>12</sup> (ODEPA 2011)

## PROYECCIÓN DEL MERCADO DE PARCELAS DE AGRADO

Se identifica claramente el interés de las personas en la adquisición de parcelas de agrado. Si bien las regulaciones incorporadas en el PRMS de 1997 y 2006 en áreas metropolitanas trabaron la nueva creación de parcelas agrados, en la zona de estudio, gran parte de la población mantiene el interés de inversión en este tipo de proyectos, sin embargo, la tendencia ha sido migrar a territorios de un nivel socioeconómico similar al del lugar de origen. En el último tiempo se evidencia que dicha tendencia tiende a revertirse e importantes contingentes de clase media, media alta y alta llegan a comunas con menor estatus socioeconómico, las que se caracterizan por estar cada vez más distantes de las comunas netamente urbanas; destacándose así otras comunas cercanas a la Región Metropolitana, generalmente en dirección a la costa, las cuales actualmente proyectan un gran número de parcelas de agrado.

Es por esto que en las comunas turísticas del frente costero central, se concentra un porcentaje del 75% de la demanda de segunda vivienda a escala nacional, estando el 15 % de estas segundas viviendas emplazadas en zonas rurales, como es el caso de Casablanca, los sectores de Tunquen y Quintay, las comunas de Olmué, Limache, Quillota, Puchuncavi, Zapallar, Papudo, Santo Domingo, Algarrobo, etc.

Comuna	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Oferta total de parcelas de agrado
Copiapó	35	22	19	24	39	9	108	8	382
La Serena	22	79	81	162	131	60	109	16	696
Coquimbo	3	2	10	27	2	15	73	1	167
Quillota	18	25	35	47	41	33	78	21	456
Limache	5	14	17	27	27	22	20	9	271
Olmué	9	11	11	10	17	8	17	4	263
Villarrica	5	17	7	11	5	12	6	5	151
Pucón	1	4	3	1	21	30	14	4	109
Puerto Montt	15	42	52	83	43	59	28	9	543
Puerto Varas	4	2	5	7	3	7	15	4	130
<b>Total</b>	<b>2.122</b>	<b>2.224</b>	<b>2.247</b>	<b>2.407</b>	<b>2.338</b>	<b>2.265</b>	<b>2.479</b>	<b>2.093</b>	<b>3.168</b>

Fuente: Tinsa

EL MERCURI

Fig.5 Fuente: Tinsa- reportaje el Mercurio

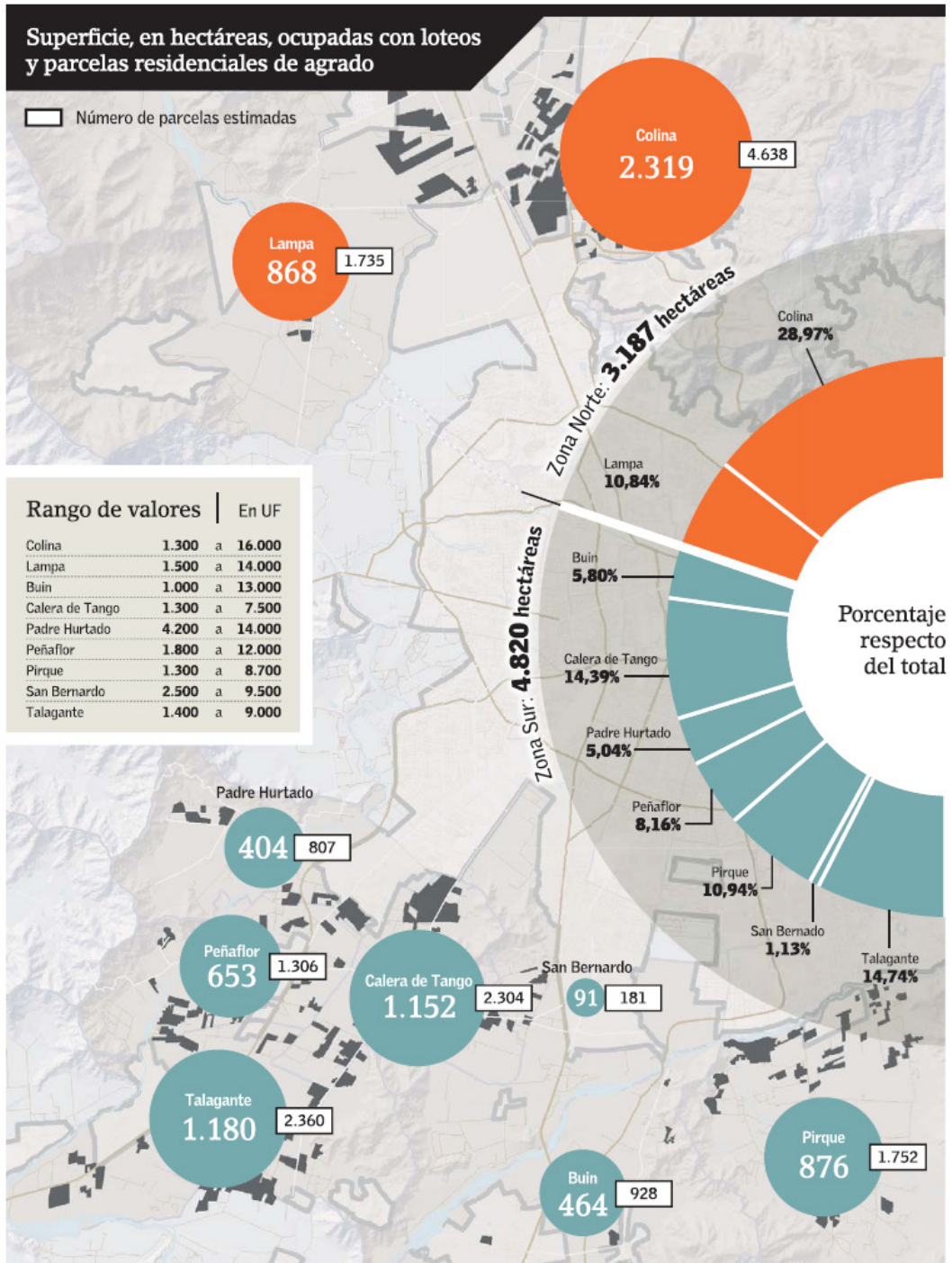


Fig.6 Fuente: Tinsa- reportaje el Mercurio

La compra de parcelas de agrados, ubicadas en el área costera central de Chile, hasta una década atrás eran adquiridas para constituir una segunda vivienda. En la actualidad y de acuerdo a las tendencias, la globalización, la cercanía a la Región Metropolitana, gracias a las concesiones viales; la segunda vivienda comienza a tomar un protagonismo mayor, que en algunos casos, logra desplazar a la vivienda ubicada en la ciudad; debido al interés de las personas hacia el turismo, la naturaleza, la tranquilidad y el paisaje.

En la actualidad existen una variedad de polos de parcelas de agrado en el área costera central con gran demanda. Surgiendo nuevas comunas con intereses especiales y temáticos, como es el caso de Santo Domingo a través de la reserva el Yali, Pichilemu con el sector de Punta de Lobos, debido a su relación con el Surf, la comuna de Navidad en los sectores de Matanzas y Puertecillo con su vínculo con el windsurf y kitesurf, y por último se encuentra Litueche al poniente del lago Rapel con su ubicación estratégica entre las comunas mencionadas.



Fig.7 Fuente: <http://www.inversionesnavidad.cl>





Fig. 8 Windsurf, Matanzas  
Fuente: <http://miradordematanzas.cl>



Fig. 9 Matanzas , Navidad  
Fuente: <http://miradordematanzas.cl>



Fig. 10 Surf, Punta de Lobos  
Fuente: [www.chilesurf.cl](http://www.chilesurf.cl)



Fig. 11 Punta de Lobos, Pichilemu  
Fuente: <https://worldraider.com>



Fig. 12 Litueche  
Fuente: [www.economicos.cl](http://www.economicos.cl)



Fig. 13 Reserva Nacional El Yali  
Fuente: <http://www.conaf.cl>

El interés especial por la zona de estudio junto a los hermosos parajes entre pueblo, campo y mar; el verde intenso de los pinos, los caminos de tierra, y la cercanía a Santiago, ha promovido que el sector cuente con una gran demanda de terrenos, los cuales han sufrido por este interés una variación importante en el alza del precio del suelo, desencadenando que las personas con mayor poder adquisitivo o un nivel socioeconómico alto puedan acceder a los terrenos en la zona de estudiada.

De forma espontánea entre los acantilados, bosques y praderas se esconden casas, de diseños vanguardistas, predominando materiales como la madera y el hormigón armado; que contextualizadas con el entorno, la mayor parte son ocupadas en temporada de vacaciones y fin de semanas. Todas las viviendas se encuentran emplazadas en parcelas de agrado y reglamentadas a través de comunidades rurales.



Fig. 14 Casa Swift / WMR Arquitectos, Navidad , Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl>

## FACTOR TIEMPO

La distancia entre el emplazamiento de la nueva vivienda y las grandes urbes, debe contemplar un tiempo acotado en el recorrido entre un lugar y otro, esto no significa que la parcela de agrado adquirida se encuentre a una distancia menor, lo relevante es la existencia de rutas de transporte eficientes, que permitan llegar a destino en un menor tiempo, escenario contrario de lo que sucede actualmente en Santiago, donde el tiempo de recorrido que conlleva trasladarse en horario de punta, es mayor o igual que el transportarse hacia otra localidad más distante (Fig.15). Es por esto que el factor tiempo al momento de la inversión privada es relevante, en este contexto se puede señalar, que el área rural ubicada a máximo tres horas del centro de la ciudad de Santiago, comprenderá sin duda un factor de agrado (Fig.16); si además el sector rural cuenta con condiciones de calidad ambiental, paisaje natural, tranquilidad y accesibilidad, se convertirá en un destino apropiado para el nuevo habitante.

### TIEMPOS ESTIMADOS DE TRASLADO AL CENTRO DE SANTIAGO

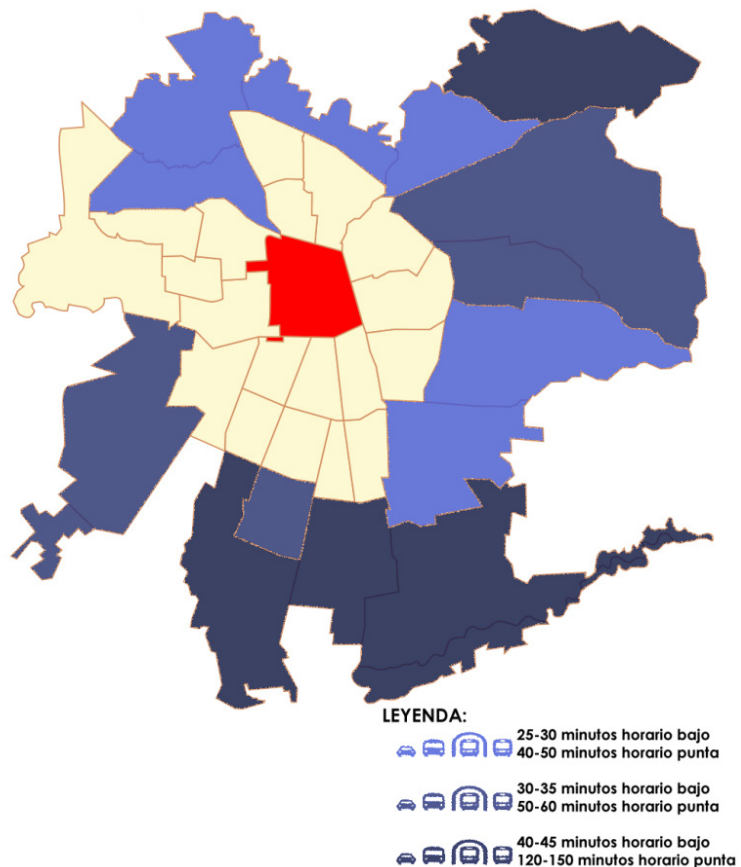


Fig. 15 Fuente: Elaboración Propia



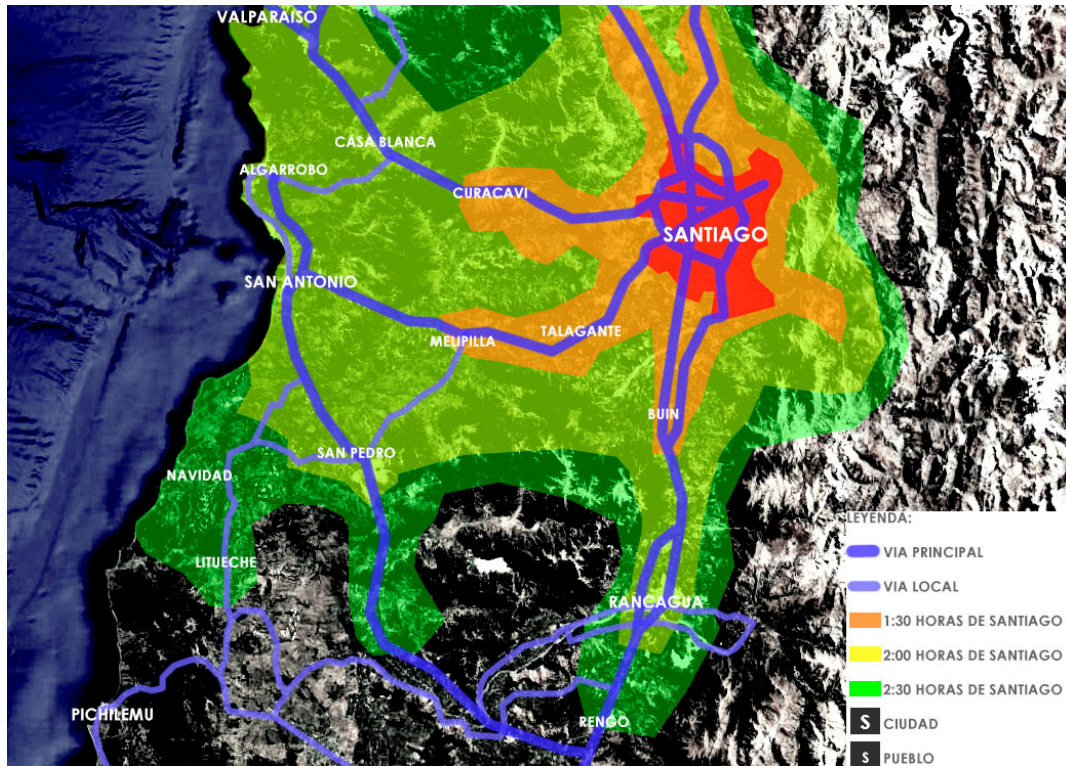


Fig. 16 Fuente: Elaboración Propia

Según Martínez (2006), la demanda turística rural se compone de un 26% de los chilenos que salen de vacaciones y provienen principalmente de Santiago o de otras urbes. Proviene del segmento etario de 25 a 45 años, aspiran a disfrutar del campo y la naturaleza con su familia a un costo razonable; poseen un nivel cultural medio alto; su disposición a gastar depende de la calidad de servicio; tienen conciencia ecológica y social; desean contribuir a preservar el medio ambiente; evidencian inclinación a profundizar su contacto con la comunidad y cultura local.

No obstante los extranjeros son incluso un segmento mucho más relevante, alcanzando cerca del 40%. Esta demanda crece. Cada día es mayor la cantidad de habitantes de las grandes ciudades del país y viajeros de otros países, que anhelan disfrutar de sus vacaciones en el campo de Chile, junto a un lago, un río, a la orilla del mar, cerca de un bosque y sobre todo junto a la gente sencilla y amable de los pequeños pueblos y aldeas a lo largo del país.

Una vez que la población de la ciudad, se entera a través del turismo que existen lugares rurales cercanos que satisfacen su necesidad de amenidades e intereses especiales, se deciden a invertir en terrenos que se ubiquen en estas áreas, situación que permite contar con la opción de construir una nueva vivienda de permanencia, intermitente o estable, según el propósito específico del comprador.

En el año 2011 se identifica un crecimiento sustancial en la cantidad de viviendas sin morador en el área rural de la zona de estudio, lo anterior puede indicar un crecimiento en la segunda vivienda emplazada en las comunas de Navidad y Litueche <sup>13</sup>.

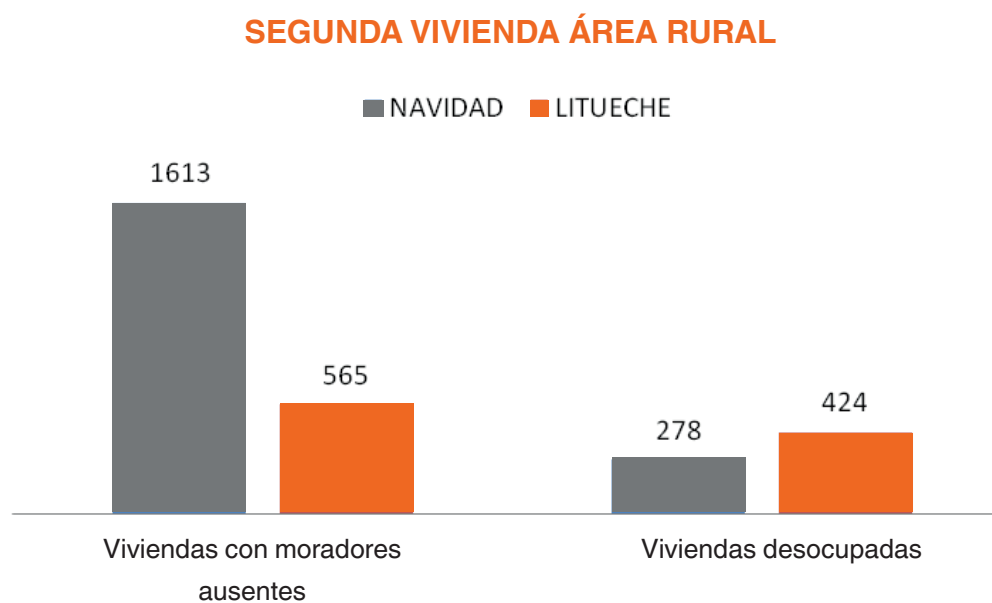


Fig. 17 Fuente: Elaboración Propia a partir de precenso 2011.

<sup>13</sup> Fuente pre-censo 2011

A través de la información que entrega el pre-censo 2011, es posible señalar que la comuna de Navidad presenta un mayor número de viviendas sin moradores y desocupadas que la comuna de Litueche en el área rural. En este caso específico para darle fuerza al estudio corresponderían a una segunda vivienda emplazada en la zona de estudio. Este dato demuestra que la condición de Navidad como comuna netamente costera con mayor cantidad de localidades de veraneo y balnearios provoca la diferencia en la cantidad de unidades, no importando la condición de emplazamiento rural.

### PARCELAS DE AGRADO EN LA ZONA DE ESTUDIO

Desde el año 2010 a la fecha el Servicio Agrícola Ganadero de la región de O'Higgins aprobó un gran número de subdivisiones agrícolas en la zona de estudio, aplicando el decreto de ley N° 3516, situación que sin duda se ha reflejado en el entorno y el paisaje rural, con la consolidación de nuevas viviendas.

### NÚMERO DE APROBACIONES SAG



Fig. 18 Fuente: Elaboración propia a partir de datos precenso 2011

## TOTAL HECTÁREAS SUBDIVIDIDAS

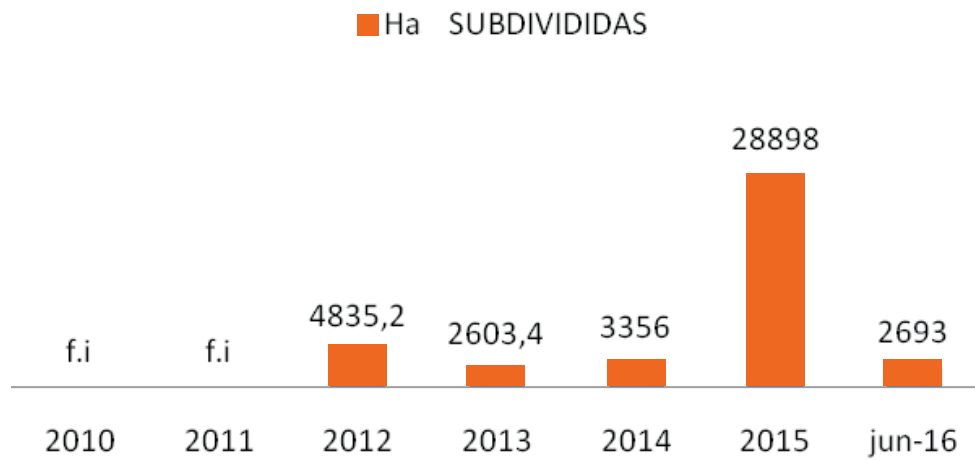


Fig. 19 Fuente: Elaboración propia a partir de datos precenso 2011.

## CERTIFICACIONES ENTREGADAS

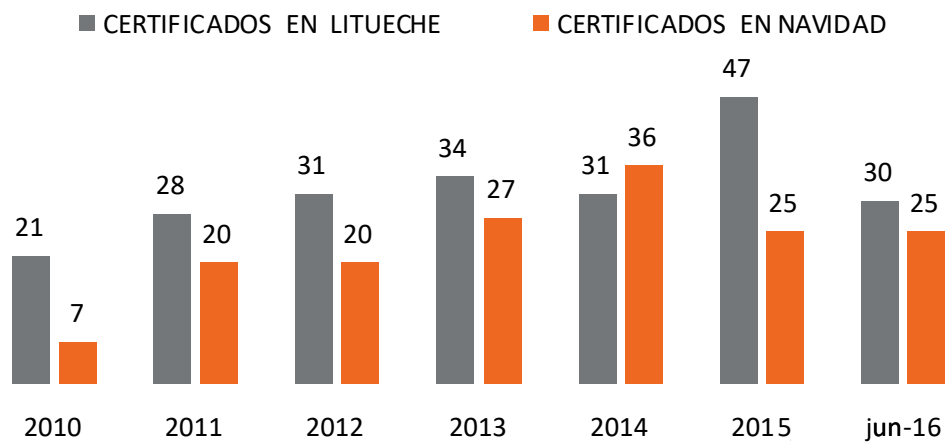


Fig. 20 Fuente: Elaboración propia a partir de datos precenso 2011.

La tenencia de las propiedades en la comuna de Navidad se encuentra solo en un pequeño porcentaje regularizada, los propietarios originales por problemas de posesión efectiva y otro tipo de situaciones no cuentan con los documentos vigentes, esto, versus la realidad distinta de la comuna de Litueche, en la cual gran parte de la propiedad privada rural se encuentra normalizada, es uno de los argumentos que demuestra la diferencia en la cantidad de certificaciones aprobados por el SAG, en la aplicación del decreto ley N° 3516. De igual forma un porcentaje alto de certificaciones en ambas comunas no corresponden plenamente a proyectos de parcelas de agrado, ya que existe un grupo de subdivisiones aprobadas que tienen como propósito un fin agrícola o forestal.

## URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE AGRADO

Unos de los vacíos que posee el decreto de ley N° 3.516 es la falta de exigencia en la urbanización de los proyectos de parcelas de agrado, esto provoca una desigualdad, no visualizada por la demanda al momento de optar por una parcela, si bien este decreto fue elaborado con otro propósito y con un fin agrícola, este mecanismo ha permitido transformar el decreto de ley en un desarrollo inmobiliario discutido en el país, principalmente por el grado de irresponsabilidad de algunos propietarios de proyectos, al momento de implementar y ofertar las parcelas de agrado, obteniendo grandes utilidades a costa de las personas.

La zona de estudio no queda aislada frente este hecho, aunque el interés de la población por este tipo de modalidad residencial cada día va en aumento, como las exigencias mínimas de los servicios básicos instalados en los predios (Fig. 21 y 22). La instalación de los servicios básicos incrementan los costos de inversión, pero aumenta el valor y velocidad de venta, sin embargo, la oferta bajo condiciones precarias, es decir, predios no urbanizados, se mantiene, por lo que resulta fundamental la modificación de la normativa.





Fig.21. Proyecto Punta Puertecillo, loteo rural; Fuente: <http://www.puertecillo.cl>



Fig.22. Proyecto Punta Puertecillo, loteo rural; Fuente: <http://www.puertecillo.cl>





# CAPÍTULO 1





Valle Hidango, identidad rural, comuna de Litueche  
Fuente: Lili Suárez Pérez



## CAPÍTULO I.

### **1. Características normativas, cualitativas y cuantitativas del suelo agrícola en la zona de estudio.**

**1.1** La normativa vigente, y como esta afecta el precio del suelo agrícola e influye en el desarrollo de parcelas de agrado.

El área rural de la zona de estudio, es regulada por la Ley General de Urbanismo y Construcción a través de su artículo 55. Esta normativa es de carácter general y actúa para todo el país, el propósito específico de este artículo es cautelar las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, para evitar que originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional. Esta responsabilidad recae en la Secretarías regionales del ministerio de Vivienda y Urbanismo y las Secretarías regionales del Ministerio de agricultura.

El 4 septiembre del 2010, a petición de la Secretaria Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, el Gobierno Regional de la misma región, se publica la aprobación del Plan Intercomunal del Borde Costero; que se define como:

El instrumento de planificación territorial que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de las comunas de Navidad, Litueche, Pichilemu y Paredones, para el total de sus límites administrativos que por sus relaciones se integran en una unidad urbana.

De esta forma a partir de septiembre del año 2010 el área rural de las comunas de Navidad y Litueche, es regulada por el Plan Intercomunal del Borde Costero, normativa vigente que en conjunto con el artículo 55, condicionan el suelo agrícola de la zona de estudio.

# VERSIÓN ORIGINAL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DEL BORDE COSTERO

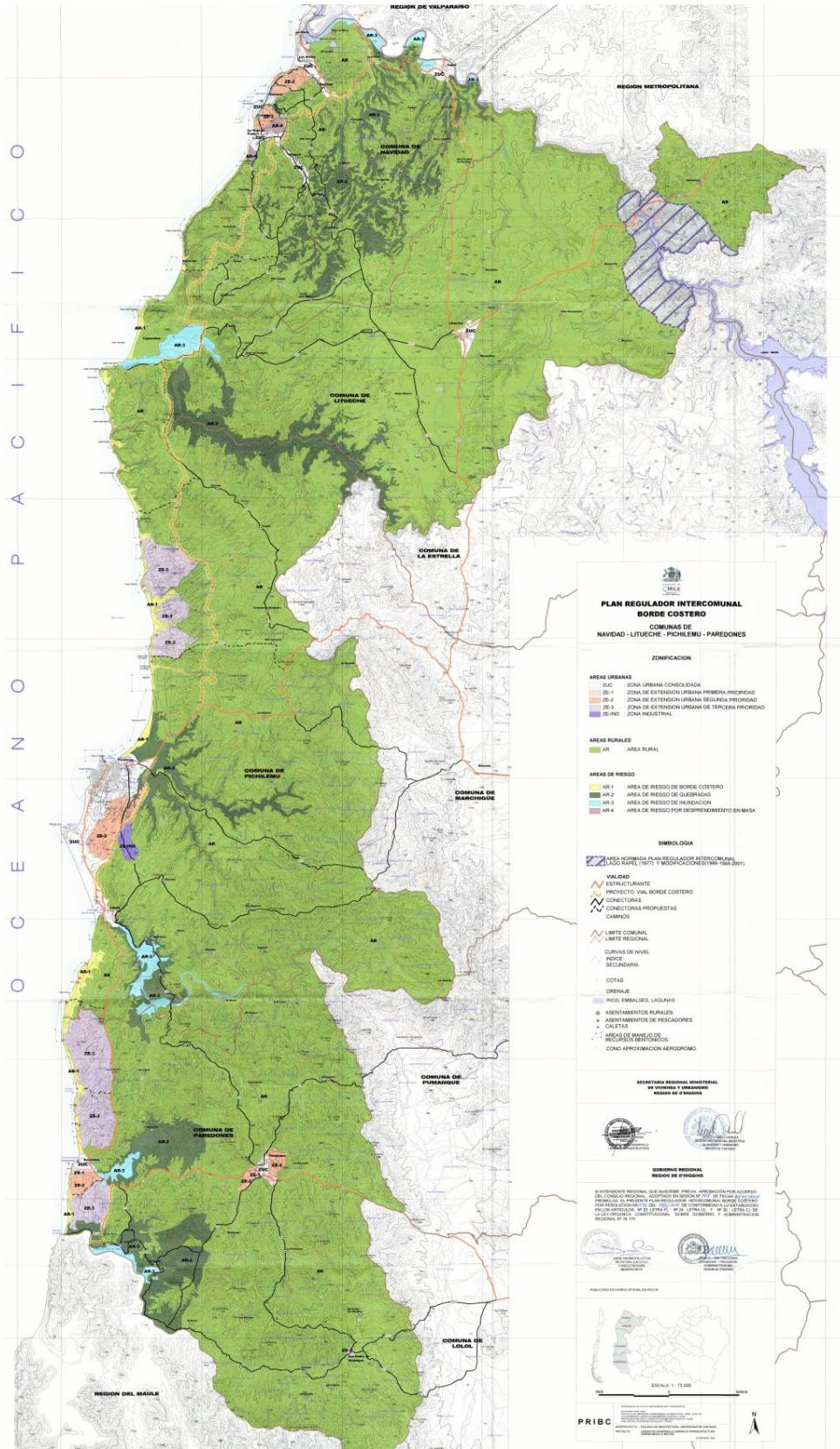


Fig.23 Plan regulador intercomunal del borde costero.

La zonificación específica que se plasma sobre el territorio estudiado es de carácter restrictivo, preservando aquellas áreas de intereses naturales como es el caso de las quebradas y restringiendo la instalación de viviendas, equipamiento e infraestructura en zonas geográficas riesgosas. La zona de estudio presenta la siguiente nomenclatura.

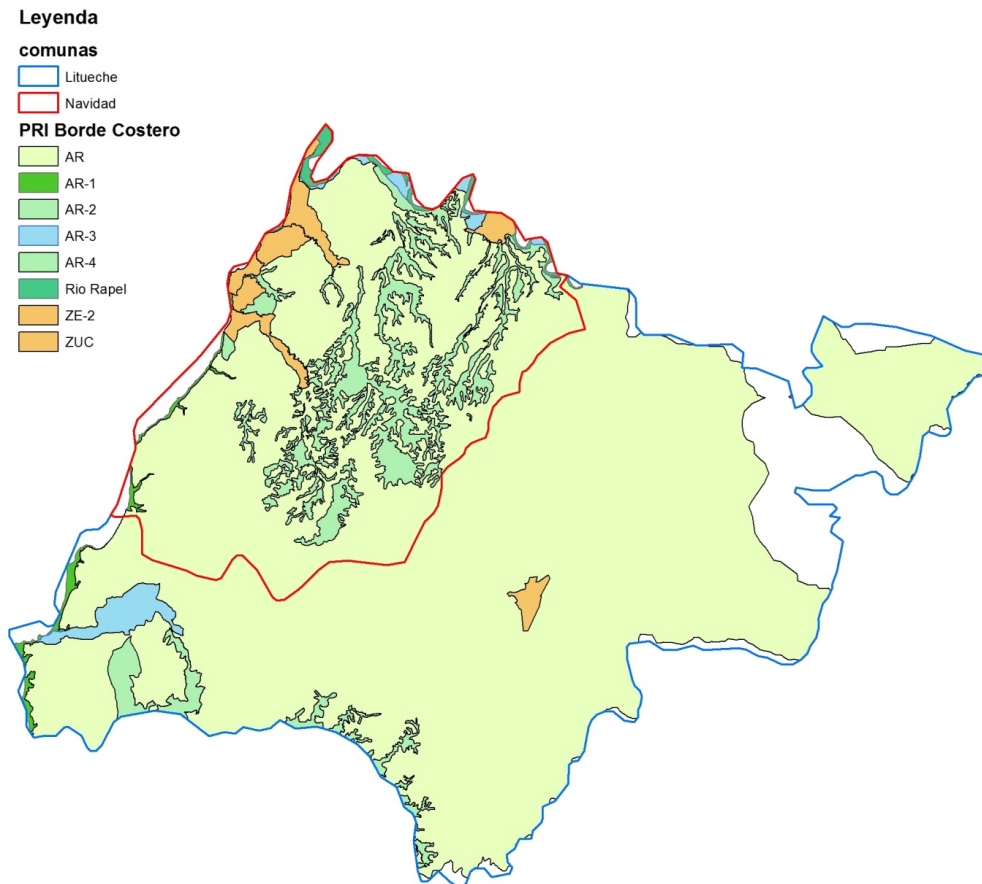


Fig.24. Zonificación área de estudio. Fuente: Elaboración Propia.

## ZONIFICACIÓN

- **AR:** Área Rural

### Áreas de Riesgo

- **AR-1:** Área de Riesgo de Borde Costero
- **AR-2:** Área de Riesgo de Quebradas
- **AR-3:** Área de Riesgo de Inundación
- **AR-4:** Área de Riesgo por Desprendimiento de Masa

## Áreas Urbanas

- **ZUC:** Zona Urbana Consolidada
- **ZE-2:** Zona de Extensión Urbana de Segunda Prioridad

Con el propósito de identificar, como el plan intercomunal del borde costero afecta el precio del suelo agrícola e influye en el desarrollo de parcelas de agrado. **Es necesario verificar y analizar algunos artículos de su ordenanza.**

El **artículo 9**, indica que el territorio Intercomunal está constituido por Zonas Urbanas, Zonas de Extensión Urbanas, Área Rural y Áreas de Riesgo, graficadas en el plano PRIBC. Para efectos de aplicación de sus normas específicas, las Áreas de Riesgo están incorporadas dentro de las siguientes Áreas:

- a. Franja litoral de preservación costera
- b. Áreas de riesgo de origen natural

De las dos áreas anteriores solo en la franja litoral de preservación costera, su uso es prohibido, mientras que en las áreas de riesgos de origen natural, con la aplicación del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcción, estas zonas serán liberadas para su uso.

**Artículo 8:** Las áreas identificadas en el plan como de riesgo podrán ser ampliadas o reducidas en función de estudios técnicos específicos aprobados por los organismos competentes. Dichos estudios deberán incluir las medidas de mitigación y la aprobación de proyectos, estará condicionada a la implementación de dichas medidas.

Las áreas de riesgo que producto de estudios técnicos específicos sean liberadas de la restricción impuesta, serán automáticamente asimiladas a las condiciones de uso de suelo y normas de edificación de la zona a la cual se superponen. Para la aprobación de proyectos en estas áreas, la Dirección de Obras Municipales respectiva, deberá exigir los estudios previamente aprobados por los organismos competentes, conforme lo establece el inciso último del artículo 2.1.17 de la OGUC.

En la zona de estudio y como se refleja en el mapa, la comuna de Navidad presenta mayores restricciones para el desarrollo de proyectos, construcción de viviendas e instalación de equipamientos, en el área rural, sin embargo, esta restricción se reduce con la aplicación del art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, pero aumenta en grado de inversión. También la comuna de Navidad cuenta con una zona urbana de mayor extensión que el área urbana de Litueche.

En lo que respecta a la comuna de Litueche y como se aprecia, el área rural es más amplia que la comuna vecina, territorio con menores zonas de riesgo por origen natural y con una franja litoral de preservación costera de menor tamaño.

En este aspecto normativo es la comuna de Navidad, la que presenta mayor cantidad de territorio afectado por la zonificación restrictiva del **PRIBC**, esto quiere decir que el suelo agrícola apto para el desarrollo de proyectos de parcelas de agrado en esta comuna es más escaso, lo contrario le sucede a Litueche. Esta diferencia más otros aspectos que se desarrollan en este estudio, condicionan y modifican el valor del suelo agrícola.



## 1.2 Características cualitativas, y como estas afectan el precio del suelo agrícola e influyen en el desarrollo de parcelas de agrado.

La ubicación estratégica de la zona de estudio, es la mejor cualidad que poseen las comunas de Litueche y Navidad. El territorio se presenta de una gran extensión, donde gran parte de él, aún se mantiene en su estado nativo, aportando un entorno geográfico atractivo con características naturales únicas.

El área de estudio se encuentra emplazada en el interior de tres límites naturales, hacia el norte deslinda con río Rapel, por el costado oriente el límite es el lago Rapel, hacia el poniente el océano Pacífico, y hacia el sur limita con el área agrícola de la provincia de Cardenal Caro y Colchagua. Estar emplazado en este lugar, ha permitido el crecimiento explosivo de actividades deportivas y turísticas, en base al entorno natural en la cual se rodea, potenciándose la economía y la cultura de ambas comunas.

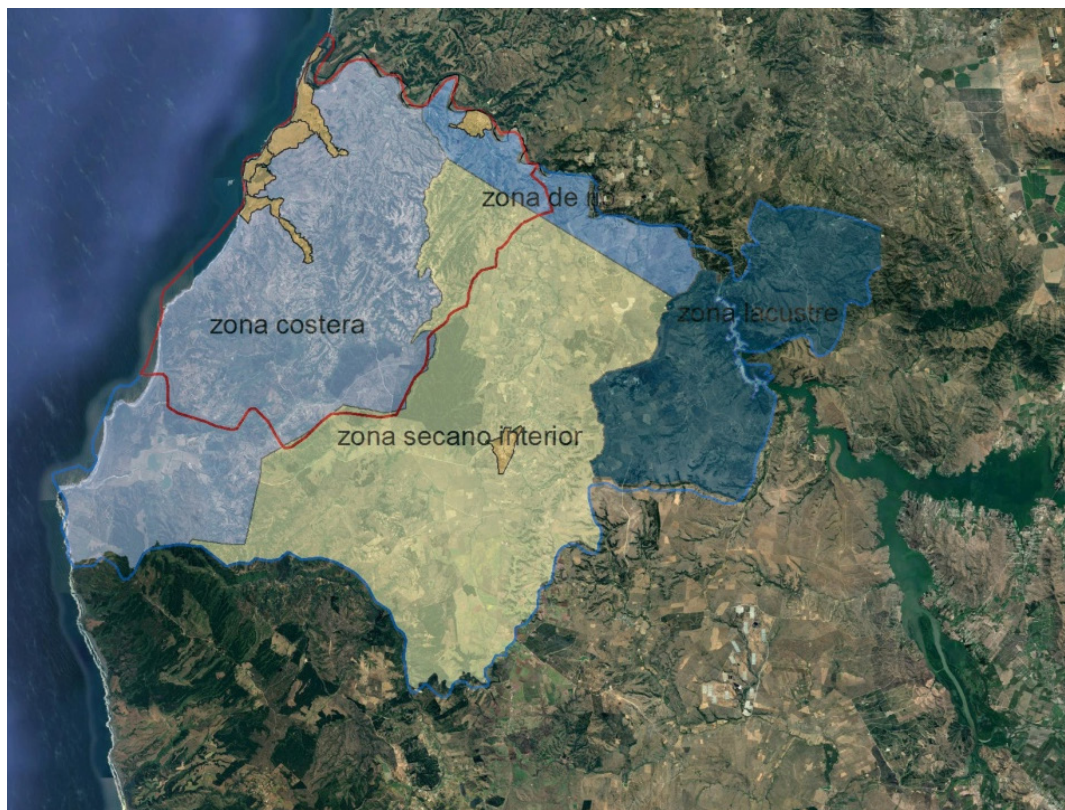


Fig.25. Zonificación área de estudio. Fuente: Elaboración Propia.

Como se identifica en la imagen (Fig.25), y de acuerdo a las distintas cualidades que presenta el territorio, como es el caso de la geografía, el entorno natural, la flora y el uso del suelo, se puede señalar que la zona de estudio se divide conceptualmente en cuatro sub-zonas, todas con características y actividades distintas. Las cuatro sub-zonas del área de estudio entre las comunas de Navidad y Litueche son la zona costera, zona de río, zona lacustre y zona secano interior.

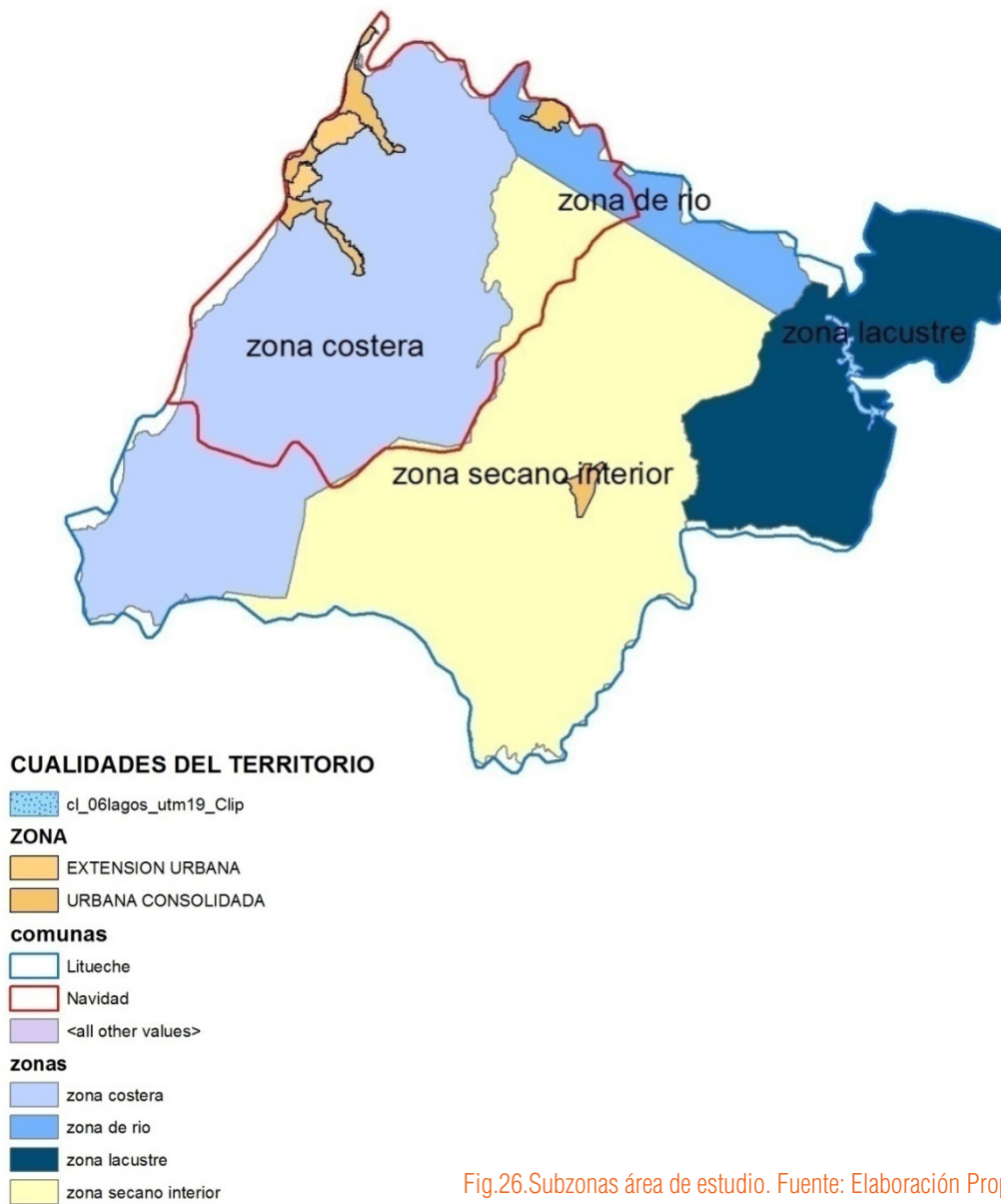


Fig.26.Subzonas área de estudio. Fuente: Elaboración Propia.

## ZONA LACUSTRE

**Superficie: 14.812 Há**

Ubicada en límite oriente del territorio en estudio, su configuración está determinada por la forma del lago artificial de Rapel, esta área se emplaza en la comuna de Litueche y corresponde a todos los terrenos que se ubican al costado poniente del lago. Las localidades y la población de la comuna que se ubican en esta sub-zona, dependen socio-económicamente de las actividades turísticas como también de la construcción que se realizan en los terrenos que bordean el lago.

En la actualidad el valor del suelo agrícola de esta zona se ha incrementado considerablemente, principalmente por el interés de las personas de poseer terrenos ubicado a orillas del lago, por lo que en la actualidad quedan muy pocos y los que aún quedan son un valor demasiado alto. Esto ha posibilitado el desarrollo de nuevos proyectos de parcelas de agrado con espacios de área común, emplazados al costado del lago, con marinas, club náuticos o pequeñas playas.



Fig.27. Proyecto vive Rapel. Fuente: <http://www.viverapel.cl>

## ZONA DE RÍO

***Superficie: 4.996 Há***

Ubicada en límite norte del territorio en estudio, esta sub-zona es compartida por ambas comunas, Navidad y Litueche, sin embargo es en la comuna de Navidad en donde se localiza mayor actividad y desarrollo socio-económico, el uso del suelo en este lugar es apto para la agricultura, determinado por el agua del río Rapel que es utilizada para el riego de plantación agro frutícola. La actividad turística en esta zona se enfoca directamente en la calidad del río; apto para el baño en algunos puntos de este y navegable en su trayecto hasta desembocar, también se visualiza la pesca de río como otra actividad de importancia.

En lo que respecta a la comuna de Litueche esta sub-zona se ve determinada por la cuenca del río, y la geografía que esta presenta, acantilados de gran altura y de difícil acceso. Los terrenos aledaños al recorrido del río pertenecen a empresas agrícolas y de energía de gran tamaño, por lo mismo los predios que ahí encontramos son pocos y muy extensos en hectáreas.

La actividad turística en este costado del río es escasa, este territorio está destinado a la producción agrícola de gran envergadura, como es el caso de la plantación de viñas, paltos y árboles frutales en general. El valor del suelo agrícola para esta área está determinado por su calidad de producción y extensión, no existiendo alternativa en la actualidad para el desarrollo de proyectos de parcelas de agrado.



**SUB- ZONA RÍO: COMUNA DE NAVIDAD**



Fig.28.Río Rapel. Fuente: <http://elevation.maplogs.com>



Fig.29.Mirador al río Rapel. Fuente: <http://mapio.net/s/25852009/>

## SUB- ZONA RÍO: COMUNA DE LITUECHE



Fig.30. Parque eólico Ucuquer. Fuente: <http://www.revistaei.cl>



Fig.31. Viña Ucuquer. Fuente: <https://www.conchaytoro.com>

## **ZONA COSTERA**

***Superficie: 32.903 Há***

Esta zona presenta con la mayor potencialidad en comparación a las otras zonas, su límite natural poniente es el Océano Pacífico, sub -zona compartida por la comuna de Navidad y Litueche, correspondiéndole mayor porcentaje de territorio a la comuna de Navidad, siendo una comuna prácticamente en su totalidad costera.

La identidad y tradición de este sector se relaciona con la variedad de actividades que se realizan en el mar, desde el trabajo en la extracción de algas, como la práctica en los distintos tipos de deportes náuticos relacionados con el viento.

Como característica específica, se reconoce la homogeneidad entre las actividades realizadas en la costa con el territorio rural interior, situación que predomina en el desarrollo socio-económico; se produce un área de influencia determinada específicamente por el mar, como es el caso de la actividad laboral, la cultura y la recreación, también en el ámbito de la forma física del territorio se produce una mezcla muy interesante, entre el mar y la sinuosidad del terreno; cerros, mesetas, acantilados, quebradas vírgenes, arborización nativa, entre otros, que permiten una perspectiva y una contemplación infinita del océano y el entorno natural.

La actividad turística relacionada con la tranquilidad y el descanso en el área rural, sumado a las condiciones ideales del territorio costero, para la práctica de los deportes náutico, el surf y otros relacionado con el viento; windsurf, kitesurf, han provocado un interés especial en esta área, promoviendo de forma espontánea un incremento en el valor del suelo agrícola.





Fig.32. Venta propiedad en Navidad. Fuente: <http://www.propiedades.emol.com>



Fig.33. Puertecillo Fuente: <http://www.capital.cl>

## SUB- ZONA COSTERA: ARQUITECTURA

La arquitectura de calidad representada por oficinas de arquitectos chilenos de renombre, como es el caso WMR, ASSADI, PEZO VON ELLRICHSHAUSEN, entre otros, que en la actualidad se desarrolla en la zona a través de proyectos residenciales y de uso colectivo como hoteles boutique y cabañas, también han promovido el interés especial que reviste el territorio, situación que ha cautivado a extranjeros de todas partes del mundo en la adquisición de terrenos con vista privilegiada en esta zona, cancelando fortunas por los mejores lugares.



Fig.34. Casa Till / WMR Arquitectos Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl>





Fig.35. Casa Cortes / WMR Arquitectos Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl>



Fig.36. House D / PANORAMA + WMR Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl>

## ZONA DEL SECANO INTERIOR

**Superficie: 36.664 Há**

El territorio seco de la zona de estudio, presenta cualidades muy distintas a las otras tres zonas, mencionadas anteriormente, específicamente no cuenta con atractivos naturales significativos que logren consolidar el área y la morfología del área es mayoritariamente llana y sencilla, situación que la singulariza de las demás. Gran parte de la porción del terreno que se encuentra en el interior de la zona de estudio le pertenece a la comuna de Litueche, y su uso es mayoritariamente agrícola y ganadero.

La forma plana de este territorio, con una escasa geografía irregular, además de su vínculo con la vía de mayor tránsito de la zona de estudio, como es el caso de la ruta que une a Santiago con Pichilemu por Litueche, ha permitido el desarrollo de otras actividades en el área rural, ligada a los servicios turísticos y comerciales, provocando de forma espontánea la instalación de grupos de edificaciones de destino comercial al borde de la ruta.

Por otro lado a comienzo del año 2011, se produce un aumento en la población, relacionado con el crecimiento de la oferta de trabajo a través de la instalación de grandes y pequeñas empresas agro-frutícolas, forestales y de la construcción, esto produjo el agotamiento de terrenos urbanos disponibles de bajo valor con destino habitacional, situación que promovió de forma lenta la subdivisión de predios agrícolas y el desarrollo de parcelas de agrado cercanas al radio urbano de Litueche, este proceso provocó que el valor del suelo agrícola en la sub-zona del secano interior se incrementara, sin embargo, con el paso del tiempo el desarrollo de proyectos de parcelas de agrado en esta área ha crecido, sumando el interés de la población de Santiago, que ven en este lugar un sector cercano a la capital, tranquilo, central y principalmente que se encuentra en el eje de conexión, entre la gran ciudad, con las cualidades geográficas de la zona de estudio.



Fig.37. Secano interior , venta parcela Fuente: <http://ohiggins.locanto.cl>



Fig.38. Litueche Fuente: <http://turismocachapoal.com>



### 1.3 Características cuantitativas, y como estas afectan el precio del suelo agrícola e influyen en el desarrollo de parcelas de agrado.

El impulso de la zona en estudio y como esta ha pasado de ser, un área plenamente agrícola y forestal a un lugar de interés y anhelado por un porcentaje de la población de Santiago, generándose de forma explosiva la migración por amenidad hacia este sector. No solo la belleza y el atractivo geográfico de algunos de sus lugares son los promotores de este renacer, sino que también se suma lo relevante del factor tiempo de traslado hacia este sector, situación importante al momento de la toma de decisiones por parte de la personas en la adquisición de propiedades en esta zona.

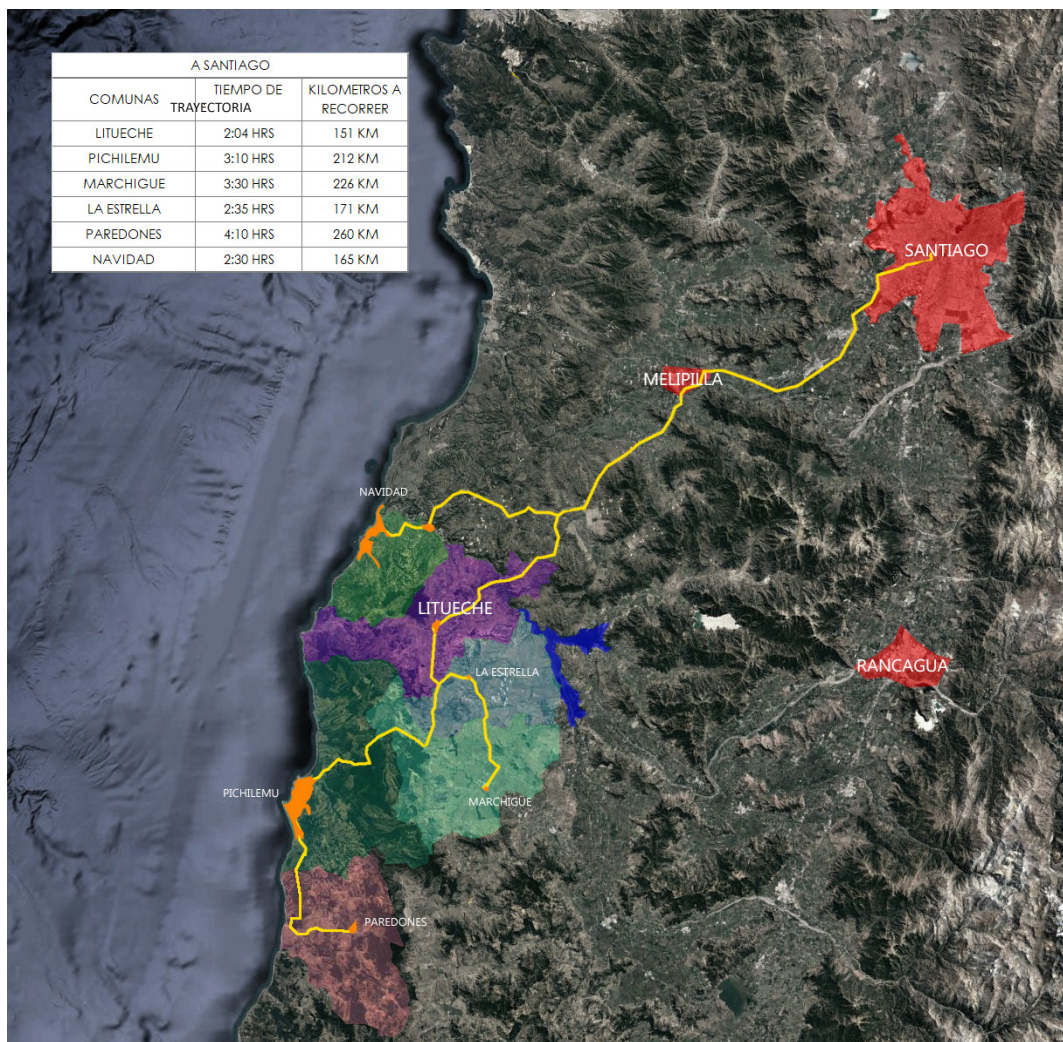


Fig.39. Tiempo de trayectoria y km a recorrer Fuente: Elaboración Propia

La vialidad estructural que conecta la región del Libertador Bernardo O'Higgins y la región Metropolitana por el sector costa (Fig.39) y que influye directamente en la zona de estudio se encuentra en buenas condiciones y segura, en la actualidad por motivos del alto tráfico que presenta la ruta durante el verano y los fin de semanas, se encuentra en proceso de reparaciones y mejoramientos constantes, como también el llamado a licitación para la ampliación de la vía y la modernización de esta.

Las vías que compone esta ruta son las siguientes:

### **Santiago - Navidad**

#### ***Ruta Alternativa 1.***

(Vías: 78, 66, G-80-I, I-226)

#### ***Ruta Alternativa 2.***

(Vías: 78, G-60, G-84, G-804, G-80-I, I-226)

### **Santiago – Litueche.**

#### ***Ruta Alternativa 1.***

(Vías: 78, G-60, G-62-I, I-62-G).

De acuerdo a datos entregados por el Plan Nacional de Censo “red vial de caminos público”, en el año 2012 y el año 2015, se produjo una variación en el ingreso de vehículos por estas rutas hacia la zona de estudios, según la estadística del tránsito medio diario anual (TMDA), aumentó significativamente el tránsito de vehículos con dirección a Litueche.

## LITUECHE

2012		2015	
PERIODO	TRÁNSITO	PERIODO	TRÁNSITO
Verano	1723	Verano	2566
Invierno	947	Invierno	1249
Primavera	1051	Primavera	1398

Fig.40. Tabla tránsito media diario anual comuna Litueche **Fuente:** Elaboración Propia a partir de datos del Plan Nacional de Censo , Red vial de caminos públicos.

Con respecto a la comuna de Navidad el ingreso de vehículos por esas rutas se mantuvo equitativo, tomando mucha relevancia el dato constante del periodo de verano entre los años 2012 y 2015. La vías que conectan a la zona de estudio por Navidad, corresponde a una ruta conocida, en cambio las vías que ingresan por la comuna de Litueche, solo a partir del 2010 después del terremoto del 27 de febrero de ese año, que se utilizó como ruta de emergencia por el corte de la ruta 5 sur, fue descubierta como una alternativa de acceso rápido a la costa de la sexta región, principalmente al balneario de Pichilemu.

## NAVIDAD

2012		2015	
PERIODO	TRÁNSITO	PERIODO	TRÁNSITO
Verano	2264	Verano	2274
Invierno	1365	Invierno	1319
Primavera	1357	Primavera	1421

Fig.41. Tabla tránsito media diario anual comuna Navidad **Fuente:** Elaboración Propia a partir de datos del Plan Nacional de Censo , Red vial de caminos públicos.

En lo que respecta a la vialidad interna de la zona de estudio, esta se compone por una serie de caminos públicos, algunos de ellos con pavimento asfáltico y otros solamente tratados con ripio. La comuna de Navidad se caracteriza por tener una malla muy extensa de vías que conectan a cada sector de la comuna, respaldado principalmente por los tamaños de los predios rurales que son de envergadura menor.

En cambio en la comuna de Litueche sucede algo muy distinto, las propiedades rurales son de gran tamaño, (fundos y haciendas), constando con menos localidades rurales pertenecientes a la comuna, lo que ha provocado que la red de caminos públicos sea de menor longitud.



Fig.42. Vialidad zona de estudio Fuente: Elaboración Propia

La conectividad expedita de la zona de estudio con grandes centros urbanos, específicamente la ciudad de Santiago, además del tránsito constante que poseen las rutas de ingreso a las comunas de Navidad y Litueche, tiene como beneficio para la zona atraer a la población que transita por estas vías, ya que logran apreciar el lugar, interesándose en este y posibilitando la compra de terrenos en el sector. Situación que ha suscitado la variación del valor del suelo agrícola.





# CAPÍTULO 2





Surf Matanzas, comuna de Navidad  
Fuente: Lili Suárez Pérez



## CAPÍTULO II.

### **2 .Análisis comparativo entre los proyectos de parcelas de agrado ejecutados en la zona de estudio, que presentan características de emplazamientos equitativos y destinados a un tipo de mercado específico.**

El interés por la zona de estudio y la migración desde la ciudad hacia este lugar durante los fines de semana y el verano se da a conocer fuertemente a finales del año 2009. En primer lugar, en la comuna de Navidad, gracias al crecimiento exponencial en la práctica de los deportes náuticos relacionados con el viento que se realizan en playas de Matanzas, Puertecillo, la Vega de Pupuya y la Boca. Posteriormente este interés a fines del año 2010 se amplía hacia la comuna de Litueche, actuando esta comuna como un polo de conectividad entre la ciudad de Santiago con el balneario de Pichilemu y el valle de Colchagua, como un centro servicios y de derivación para y hacia los diferentes polos turísticos que componen la zona de estudio, como es el caso, de Matanzas, Punta de Puertecillo, Lago y río Rapel entre otros.

De igual forma a partir del 2010 y a consecuencia del interés especial de la población en emigrar de forma intermitente hacia la zona de estudio, emergen las parcelas de agrado como una solución para la adquisición de una propiedad en el interior de los parajes rurales y costeros de la comuna de Navidad y Litueche.

En la actualidad la cantidad de ofertas y demanda de parcelas es significativa, y estas se diferencian entre unas y otras, por dos condiciones específicas; la calidad de la urbanización en las servidumbres de la subdivisión y el emplazamiento de ellas. Ambas características hacen variar los valores y la velocidad de venta. Este análisis nace del estudio realizado a cada proyecto de parcelas de agrado ejecutado entre los años 2010 y 2016.

## 2.1 Recopilación y clasificación de los proyectos de parcelas de agrado ejecutados en la zona.

Para contar con la documentación fue necesario utilizar los medios de información pública, a través de la Ley 20.285, que permite el acceso a la información de todos los organismos dependientes del estado. En julio del año 2016 a petición del interesado, se recibió dicha documentación a través del portal de transparencia del Servicio Agrícola y Ganadero VI región, quien es el ente que certifica las subdivisiones de los predios rurales.( Ver anexos 1,2 y 3).



CARTA N° 4396/2016

SANTIAGO, 14/07/2016

SEÑOR  
RAMÓN SILVA MORALES  
RSMARQUITECTO07@GMAIL.COM,

En respuesta a su solicitud AR006T0000710, Sobre Acceso a Información Pública, Ley N° 20.285, ingresada con fecha 8 de junio de 2016, prorrogada por diez días hábiles mediante Carta N° 4190/2016, de 4 de julio de 2016, se adjunta archivo digital que contiene el listado de certificaciones de subdivisión de predios rústicos efectuadas por el Servicio en los años 2010, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, en las Comunas de Litueche y Navidad.

Hacemos presente que no se dispone de una base de datos de subdivisiones prediales correspondiente al año 2011, como tampoco se dispone de los datos respecto a cantidad de lotes aprobados ni superficie del predio para el año 2010. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio dispone de un archivo de subdivisiones, por lo que se sugiere concurrir a las oficinas del Subdepartamento de Tenencia de Tierras y Aguas, ubicadas en Alonso de Ovalle N° 1329, Santiago Centro, en horario de atención de público, de 9:00 a 13:30 horas, para obtener esa información.

Saluda atentamente a usted,

RODRIGO ASTETE ROCHA  
DIRECTOR NACIONAL (S) SERVICIO AGRÍCOLA  
Y GANADERO

Incl.: Documento Digital: Solicitud AR006T0000710  
Documento Digital: Certificaciones

MPF/MMH

cc.: Liliana Plaza de los Reyes Jefa Subdepartamento Transparencia y Participación Ciudadana  
SIAC Or.OC  
Cristian Ortega Pineda Coordinador Transparencia SIAC Or.OC  
Ana Maria Roca Jimeno Jefa Subdepto. Tenencia De Tierras Y Aguas Or.OC  
Juan Rodrigo Sotomayor Cabrera Director Regional Región de O'Higgins Servicio Agrícola y Ganadero Or.VI

Servicio Agrícola y Ganadero - Av. Presidente Bulnes N° 140 - Teléfono: 23451101

Contando con el respaldo entregado por SAG, se planificó el estudio de cada título de propiedad con sus respectivos planos en el Conservador de Bienes Raíces de Litueche, esto tardó cuatro meses y se debió principalmente por no contar el conservador con un sistema digital, todo era solicitado a través de los libros de inscripciones de las propiedades. La información del conservador, más la del SAG fue incorporada a una planilla Excel, Resultando una tabla específica que contiene solo los datos necesarios para realizar el análisis de los proyectos de parcelas de agrado en la zona de estudio.

N°	Fecha Cert.	Propietario	Fojas/ N°/ Año	Nombre Predio	Sector	Superficie	Rol	Avalúo Fiscal	Valor adq.	N° y Año de Plano	N° de Lotes	Vendidos	Valor c/ Lotes	Coordenadas	UF. M2
----	-------------	-------------	----------------	---------------	--------	------------	-----	---------------	------------	-------------------	-------------	----------	----------------	-------------	--------

Fig.44. Encabezado planilla Excel, utilizado para análisis proyectos de parcela de agrado.

El recopilado contiene toda la información desde el año 2010 hasta junio del año 2016, del total de las certificaciones otorgadas en la comuna de Litueche y Navidad por el SAG . Que corresponde a 382 unidades de certificados en el transcurso de este periodo, por comuna; 222 unidades le pertenecen a Litueche y 160 unidades a la comuna de Navidad.

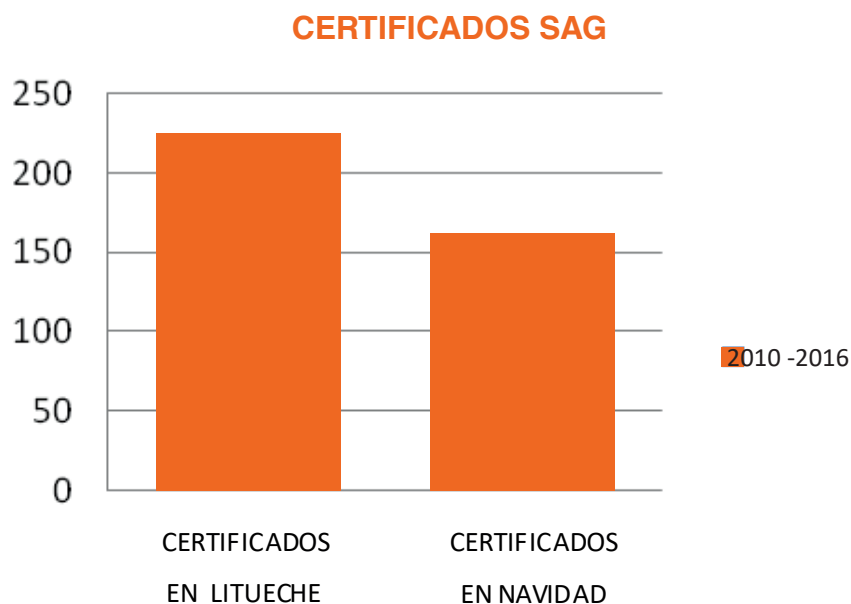


Fig.45. Gráfico certificados subdivisiones emitidos en Litueche y Navidad , Fuente: Elaboración propia a partir de datos SAG.



Del total del listado entregado por SAG y comparada la información de los títulos de las propiedades en el conservador de bienes raíces, se comprobó que un alto porcentaje (más de las mitad de las certificaciones), pertenecía a subdivisiones con destino agrícola y en otros casos correspondían a divisiones hereditarias, donde para fines de este estudio, estas últimas no se consideran para el desarrollo inmobiliario de parcelas de agrado.

Por otro lado también se descubrió que una porción de las certificaciones no continuaban con el proceso de inscripción en el conservador, situación que se verificó al no existir anotaciones al margen en los dominios vigentes de cada propiedad. Por este motivo el listado disminuyó a lo siguiente; con características de proyecto inmobiliario de parcelas de agrado, Litueche 57 unidades de certificaciones y Navidad 49 unidades, quedando solo el total de 106 proyectos para el análisis de la zona de estudio.

### SUBDIVISIÓN A PROYECTO

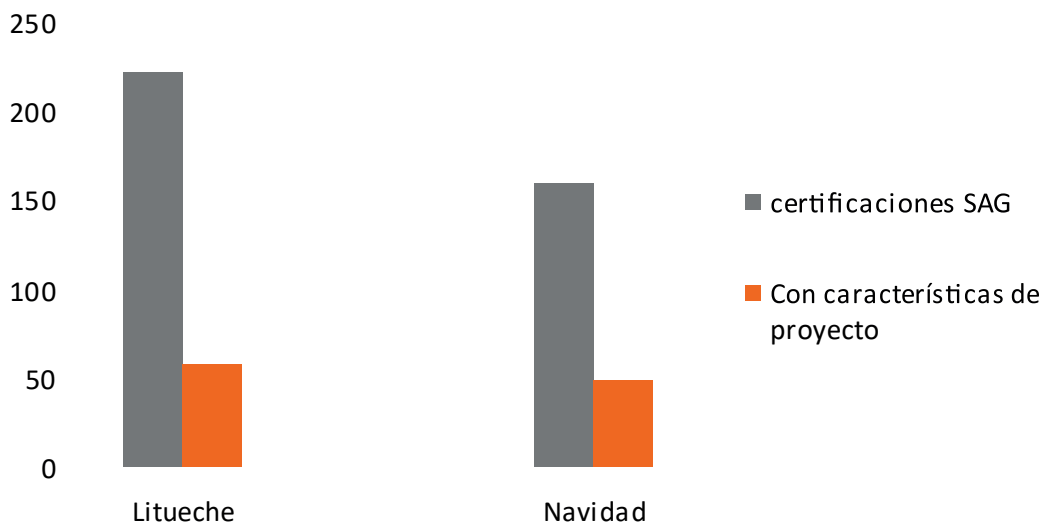


Fig.46. Gráfico subdivisión a proyecto comunas de Litueche y Navidad , Fuente: Elaboración propia a partir de datos SAG y conservador de bienes raices.

Al contar con la información real del total de los proyectos de parcelas de agrado en la zona de estudio y con el propósito de analizar en detalle este tipo de desarrollo inmobiliario, se determinó disminuir aún más el listado de proyectos de cada comuna, a solo aquellos que presentan un mayor volumen de lotes resultantes, con el hecho de hacer comparaciones entre situaciones equitativas, de forma exacta y entregar conclusiones específicas de la gestión de cada proyecto, en lo que respecta a los procesos de desarrollo y comercialización.

El listado oficial se estableció en veintisiete proyectos en la comuna de Litueche y veintidós en la comuna de Navidad. Muestra con la cual se analizó como el proceso de este tipo de desarrollo inmobiliario ha modificado el valor del suelo agrícola.

## PROYECTOS COMUNA DE LITUECHE

IC	Fecha Cert.	Propietario	Fojas N° Año
1	09-03-2012	Inmobiliaria Topocalma SpA	Fs.1428 N°1429; Fs. 1429 N° 1430 Año 2011
2	24-05-2012	David Moreno Cartagena y Otro	Fs.626 N°627 Año 2011
3	25-09-2012	Sergio Raúl Morales Rubio	Fs. 1145 N°1146 Año 2009
4	12-10-2012	Inversiones Rapel SpA	Fs.534 N°535 Año 2012
5	12-06-2013	Ricardo Gallegos Soto ( <b>Santa Elvira</b> )	Fs.155 N°156 Año 2013
6	01-08-2013	Lidia del C. Guerrero Hernández	Fs.510 N°511 Año 2012
7	26-08-2013	Mª Antonieta Echevarría León y Otros	Fs.1209 N°1210 Año 2012
8	20-11-2013	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	Fs. 1034 N°1051 Año 2013
9	23-12-2013	Inmb. Carlos Carreño E.I.R.L	Fs.765 N°766 Año 2013
10	01-04-2014	Fresia Bustamante Osorio	Fs. 1223 N°1224 Año 2010
11	25-04-2014	Dorila Rosa del C. Acuña Rubio	Fs.1519 N°1520 Año 2012
12	01-10-2014	Olga Ester Orellana Pastrian (Suc. Donoso Orellana)	Fs.983 N°984 Año 2013
13	16-03-2015	Inversiones Soto & Soto Ltda.	Fs.1772 N°1773 Año 2014
14	16-03-2015	Soc. Inmb. Altos de Rapel S.A	Fs.1276 N°1276 Año 2014
15	24-06-2015	Inmb. e Inv. Cotanto SpA	Fs.773 N°774 Año 2015
16	17-08-2015	Soc. Inv. Inmb. Santa Elvira Ltda.	Fs.1071 N°1072 Año 2015
17	23-09-2015	José Miguel Valenzuela Peralta ( <b>Ricardo Gallegos/Santa Elvira</b> )	Fs.901 N°902 Año 2010
18	24-09-2015	Inmb. e Inv. Colchagua S.A	Fs.574 N°575 Año 2015
19	06-11-2015	José Palma Osorio	Fs.227 N°228 Año 2012
20	04-12-2015	Mª Echevarría León	Fs. 306 N°307 Año 2009
21	11-12-2015	Monica Menares Reyes	Fs.932 N°933 Año 2009
23	25-01-2016	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	Fs.1897 N°1898 Año 2015
24	17-02-2016	Estela del C Rosales Pastrian	Fs.1269 N°1270 Año 2010
25	11-04-2016	Alexa Fabiola Carreño Matinez ( <b>Ricardo Gallegos</b> )	Fs. 183 N°184 Año 2016
26	02-05-2016	Carlos Zenon Moris Pino	Fs.1692 N°1693 Año 2015
27	02-05-2016	Mireya Ester Navarro Carreño	Fs.1145 N°1146 Año 2006

Fig.47. Tabla proyectos comuna de Litueche, Fuente: Elaboración propia

## PROYECTOS COMUNA DE NAVIDAD

ID	Fecha Cert.	Propietario	Fojas_ N°_ Año
1	24-05-2012	Remberto Navia Reyes	Fs.1202 N°1203 Año 2010
2	31-01-2013	Remberto Navia Reyes	Fs.1202 N°1203 Año 2010
3	21-03-2013	Gabriel Perez Laguna (Inv. Perez Hermanos Limitada)	Fs.856 N°857 Año 2013
4	16-05-2013	Jovino Tiburcio Moya Moya	Fs.1303 N°1304 Año 2008
5	29-05-2013	Remberto Navia Reyes	Fs.1202 N°1203 Año 2010
6	10-09-2013	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	Fs.747 N°748 Año 2005
7	18-10-2013	Jorge Luis Poblete Romero	Fs.85 N°86 Año 2013
8	28-01-2014	María C. Contreras González	Fs.333 N°334 Año 2007
9	15-04-2014	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	Fs.1328 N°1329 Año 2013
10	01-10-2014	Julio Francisco Munizaga Pavez	Fs.1214 N°1215 Año 2014
11	07-11-2014	Diego Fabres Bangolea y Otros	Fs.217 N°218 Año 2014
12	05-01-2015	Héctor Iván Pérez Vidal	Fs.545 N°546 Año 2005
13	05-01-2015	Inversiones Los Boldos Ltda.	Fs.783 N°784 Año 2013
14	20-03-2015	María Isabel Vidal Ramírez	Fs.1708 N°1709 Año 2013
15	02-06-2015	Mateo García Pereira y Otros	Fs.1079 N°1080 Año 2012
16	16-06-2015	Inmobiliaria Prierer Ltda.	Fs.1592 N°1593 Año 2014
17	24-12-2015	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	Fs.768 N°769 Año 2011
18	02-05-2016	Inmb. Puertekura SpA.	Fs.1610 N°1611 Año 2015
19	30-05-2016	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	Fs.882 N°883 Año 2010
20		Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	FS. 130 N° 131 año 2016
21		Orfani Saez Rodríguez	Fs.1351 N°1352 Año 2008
22	10-06-2016	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	Fs.650 N°651 Año 2014

Fig.48. Tabla proyectos comuna de Navidad, Fuente: Elaboración propia

La distribución espacial de los proyectos seleccionados en el territorio de la zona de estudio se refleja en los siguientes mapas, en ellos se puede distinguir la ubicación específica de cada proyecto, como se vinculan con la normativa vigente, la vialidad existente y como tienden a agruparse en distintas zonas, estas últimas definidas específicamente por el atractivo del entorno natural y el interés especial sobre algunos sectores del territorio.

## 2.2 Clasificación de los proyectos según características de emplazamiento

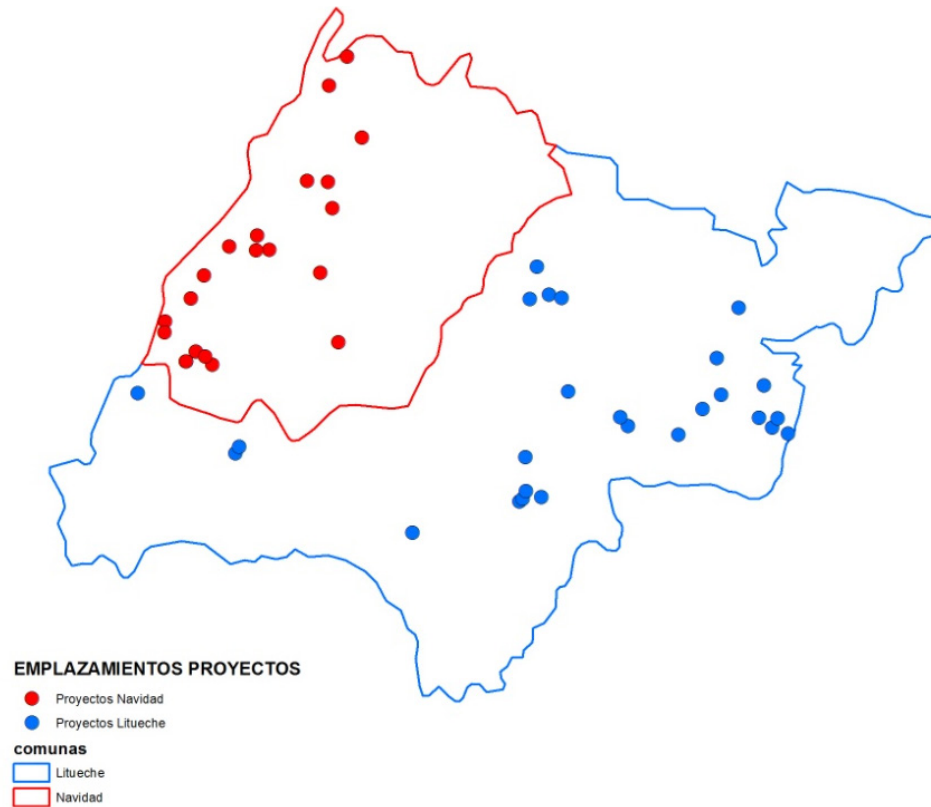


Fig.49. Emplazamiento de proyectos por comuna. Fuente: Elaboración propia

La zonificación normativa demuestra claramente como los proyectos de la comuna de Navidad se sitúan cercanos a las áreas urbanas y de riesgos, en algunos casos se aprecian proyectos en el interior de ellas, principalmente en las áreas de riesgos, el servicio agrícola ganadero (SAG). no restringe la subdivisión en aquellas zonas. Sin embargo, al momento de la construcción de las viviendas, esta situación provoca dificultades para solicitar los permisos de construcción correspondiente. esto se resuelve según el riesgo del terreno, con la aplicación del artículo 2.1.17 de la O.G.UC.

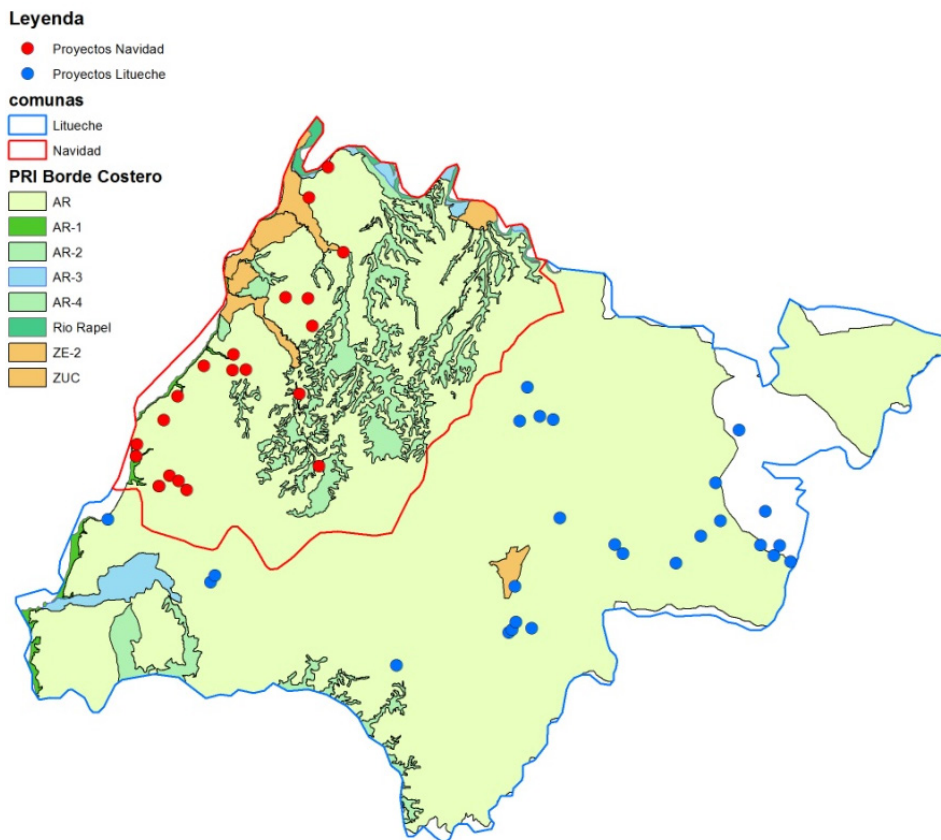


Fig.50. Emplazamiento de acuerdo a normativa . Fuente: Elaboración propia

En la comuna de Litueche, el mayor porcentaje de los proyectos no presenta dificultad normativa, principalmente por la extensa zonificación de área rural (AR) , concentrándose el mayor grupo de proyectos hacia la zona lacustre, otro par se relacionan con la ubicación poniente, los cuales presentan las mismas dificultades que los proyectos ubicados en la comuna de Navidad. Los proyectos emplazados hacia el centro de la zona de estudio, poseen vínculo con las áreas urbanas existente en el lugar y actúan como solución para la instalación de viviendas destinadas a la población que se moviliza en ese centro.

De forma general el emplazamiento de los proyectos en la zona de estudio con respecto a la normativa, estos se agrupan en territorios cercanos a las áreas de riesgos, motivados por la adquisición de terrenos con pendientes pronunciadas y densos bosque nativos



### EMPLAZAMIENTO SEGUN VIAS

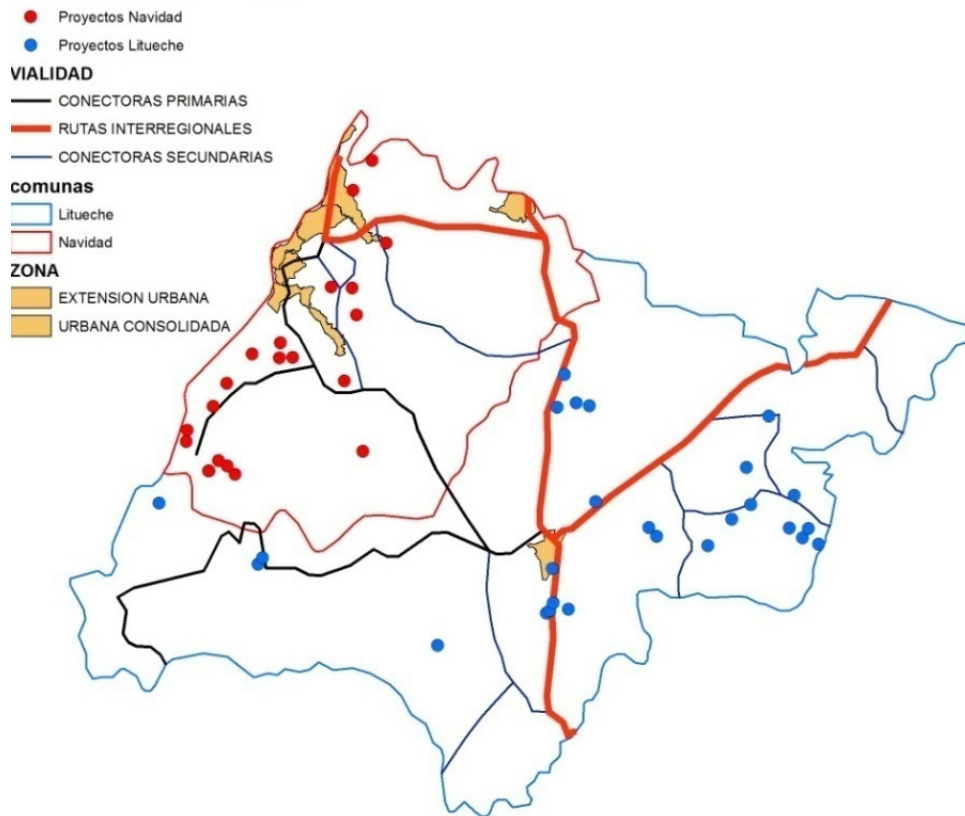


Fig.51. Emplazamiento de acuerdo a normativa . Fuente: Elaboración propia

Como se identifica en el mapa, todos los proyectos, considerando a ambas comunas, se sitúan cercanos o de acceso inmediato a la vialidad pública existente, sin embargo, estos emplazamientos se relacionan de forma muy distinta con las vías. Se pueden identificar aquellos proyectos que privilegian la ubicación en base al interés especial o atractivo del lugar, sobre la calidad del camino de acceso y por otro lado, se observan aquellos proyectos que se ubican conectados con la vialidad estructural, respondiendo a un acceso inmediato de buena calidad y con mayor factibilidad de urbanización.

La diferencia de accesibilidad entre proyectos, responden claramente a la demanda y al grado de inversión de cada uno de ellos. Los terrenos naturales ubicados en lugares con menor grado de accesibilidad, cuentan según el estudio con valores de adquisición igual que aquellos con mejor acceso, en algunas ocasiones poseen mayor valor, simplemente porque en estos puntos existen los mayores atractivos, como es el caso de la vista al mar, terrenos a orillas del lago o simplemente la relación con la flora y fauna nativa existente.

El emplazamiento y agrupamiento de los proyectos en el interior del territorio, se sujetan principalmente a las cualidades de la zona de estudio, quedando en otro grado de importancia las características normativas y la red vial que conecta el área, estas últimas son relevantes pero no prioritarias al momento de la adquisición de la propiedad. El estudio refleja que la demanda activa por el territorio es principalmente por el interés que reviste la zona, que lo tiene en la actualidad como un lugar de moda.

Los atributos de la zona y como estos captan los distintos interés se visualiza con el siguiente mapa



Fig.52. Emplazamientos según sub - zona cualitativa . Fuente: Elaboración propia

Las cuatro sub-zonas que se identifican en el mapa, (Fig.52) permiten visualizar la ubicación que han tomado los proyectos en el territorio, donde se aprecia un orden y orientación marcada, de norte a sur y paralela a los atractivos geográficos que presenta cada sub- zona; poniente el Océano Pacífico, oriente el lago Rapel, en el interior el valle del secano costero, norte zona de río, esta última sin desarrollo de proyecto de parcelas de agrado en su interior.

Otra característica importante que expone el mapa, corresponde a las cantidades de proyectos por sub- zonas con respecto a la superficie que posee cada una de ellas. En este sentido llama la atención la sub-zona del lago Rapel, que con menor superficie posee la misma cantidad de proyectos que la sub-zona del secano costero interior, situación que se presenta por la mayor demanda de proyectos emplazados al costado de los atractivos geográficos relacionados con el turismo, como es el caso del lago artificial de Rapel, mientras que los proyectos instalados en el valle del secano, cuentan con una demanda específica; profesionales y trabajadores locales que no encuentran en el interior de los poblados urbanos mercado de viviendas y terrenos disponibles.

También se pueden considerar un porcentaje de población externa que adquiere parcelas en estos proyectos, principalmente personas que buscan lugares seguros en terrenos planos y cercanos a los servicios de carácter inmediato que se encuentran en el radio urbano.

Por otra parte la sub zona costera presenta una condición muy relevante frente a las otras tres, se expande a través de las dos comunas, abarca casi la totalidad de la comuna de Navidad y un porcentaje no menor de la comuna de Litueche; superficie muy equitativa al área que se ubica al costado sur de la sub-zona del lago Rapel.

La sub-zona costera presenta mayor cantidad de superficie que las otras tres y posee como límite poniente el atractivo más relevante de la zona de estudio, el Océano Pacífico. Podemos contabilizar veinticinco proyectos de iguales características, emplazados en esta sub-zona, sumando los de Navidad y Litueche, siendo la sub-zona costera la que presenta mayor cantidad de proyectos.

Para analizar de forma equitativa la variación del precio del suelo agrícola en la zona de estudio, es necesario evaluar aquellos proyectos que presentan características cuantitativas y cualitativas equivalentes. Abarcar el total de los proyectos que se reparten sobre el territorio significaría además comparar proyectos muy distintos en lo que respecta a una serie de factores:

- Público objetivo de cada proyecto
- Desarrollo del proyecto
- Características de urbanización
- Gestión y comercialización

Estos factores coinciden en una variedad de proyectos, pero solo en aquellos que se emplazan en una sub-zona correspondiente.

La investigación exacta se basó en la evaluación del grupo de veinticinco proyectos que se emplazan en la sub-zona costera, cantidad que corresponde al 51 % del total de los proyectos de la zona de estudio.

Las ubicaciones de los proyectos en el territorio de la sub-zona costera, se conforma en el interior de una área de influencia que fija el Océano Pacífico sobre el terreno rural, correspondiendo de carácter normativo a la zonificación del borde costero de la región de O'Higgins.

ID	Fecha Cert.	Propietario	Sector	COMUNA
1	24/05/2012	Remberto Navia Reyes	Tumán	Navidad
2	31/01/2013	Remberto Navia Reyes	Tumán	Navidad
3	21/03/2013	Gabriel Perez Laguna (Inv. Perez Hermanos Limitada)	La Quila	Navidad
4	16/05/2013	Jovino Tiburcio Moya Moya	La Polcura	Navidad
5	29/05/2013	Remberto Navia Reyes	Tumán	Navidad
6	10/09/2013	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	Tumán	Navidad
7	18/10/2013	Jorge Luis Poblete Romero	El Maiten	Navidad
8	28/01/2014	Maria C. Contreras González	Tumán	Navidad
9	15/04/2014	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	Pupuya	Navidad
10	01/10/2014	Julio Francisco Munizaga Pavez	Los Maquicillos	Navidad
11	07/11/2014	Diego Fabres Bangolea y Otros	Las Quilas	Navidad
12	05/01/2015	Héctor Iván Pérez Vidal	Pupuya Arriba	Navidad
13	05/01/2015	Inversiones Los Boldos Ltda.	Los Boldos	Navidad
14	20/03/2015	Maria Isabel Vidal Ramírez	La Vega	Navidad
15	02/06/2015	Mateo García Pereira y Otros	La Polcura	Navidad
16	16/06/2015	Inmobiliaria Prierwer Ltda.	La Boca de Rapel	Navidad
17	24/12/2015	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	Polcura	Navidad
18	02/05/2016	Inmb. Puertekura SpA.	Chorrillo	Navidad
19	30/05/2011	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	Chorrillo	Navidad
20	20/02/2016	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	alto grande	Navidad
21	20/02/2010	Orfani Saez Rodríguez	Polcura	Navidad
22	10/06/2016	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	fullingue	Navidad
23	09/03/2012	Inmobiliaria Topocalma SpA	Lote 1 D y 1 E	Litueche
24	20/11/2013	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	Hj. Puertecillo	Litueche
25	25/01/2016	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	Lote A	Litueche

Fig.53. Proyectos emplazados en la sub-zona costera . Fuente: Elaboración propia

El territorio de esta zona posee aspectos muy distintos y característicos a los que se visualizan de forma general en el área, con elementos únicos que determinan, las diferencias entre los proyectos aprobados por el decreto N° 3516 en la zona de estudio.



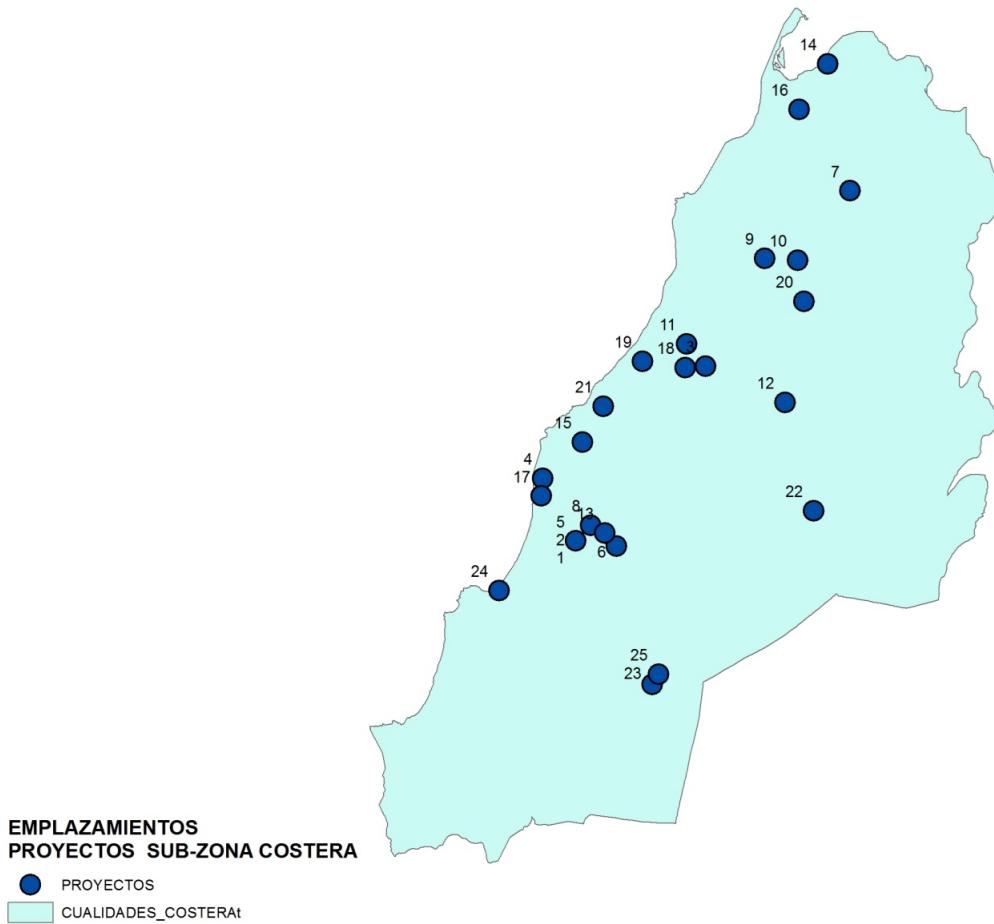


Fig.54. Emplazamientos proyectos sub-zona costera . Fuente: Elaboración propia

Los terrenos aptos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de parcelas de agrado en el borde costero son variados y cada uno de ellos cuentan características cuantitativas y cualitativas propias que distinguen un proyecto de otro, desde el inicio; comenzando por el valor de adquisición, el tiempo de elaboración y ejecución del proyecto, como también al momento de la comercialización de los lotes.

### **2.3 Características cuantitativas y cualitativas de un terreno apto para el desarrollo de proyectos de parcelas de agrado**

#### **CUANTITATIVAS**

1. Ubicación del terreno en el territorio costero, (distancia que lo separa de la línea de mar o playa, 15 Km en línea recta como máximo ).
2. Superficie de la propiedad, cantidad de hectáreas que posee el terreno escogido, (mínimo 4 há equivalente a ocho lotes).
3. Morfología del terreno, (porcentajes de superficies de terreno con planicies, pendientes, quebradas y acantilados en el interior de él).
4. Arborización del terreno(cantidad de hectáreas del predio con flora nativa o externa.
5. Distancia a la vía pública más cercana, (longitud que separa al terreno de la vía publica mas cercana, esto se origina cuando la propiedad se encuentra conectada a través de una servidumbre de paso).
6. Conectividad con los servicios públicos, electricidad y agua potable rural ( factibilidad de empalme y distancia que separa al terreno del punto de conexión).
7. Factibilidad de agua subterráneas o superficiales.
8. Tiempo de recorrido desde el terreno escogido al acceso de playa más cercana.

## CUALITATIVAS

1. Terreno con vista al mar, a rompiente o al horizonte.
2. Orientación geográfica del predio, solano, sombrío, con o sin viento predominante al frente.
3. Estado de conservación de los caminos o servidumbres internas de la propiedad, como la vía pública de conexión.
4. Estado de conservación de los cercos e hitos naturales que limitan la propiedad.
5. Seguridad del terreno, propenso a incendios forestales y a delincuencia (terrenos ubicados lejanos a las viviendas vecinas habitadas).

Estas características son relevantes al momento de evaluar el comportamiento de los proyectos, también como su incidencia en las diferentes etapas en desarrollo de la parcela de agrado; el valor de adquisición de la propiedad, el grado de inversión en la urbanización del proyecto, velocidad y valor de venta de cada lote. Comparar y analizar esta situación, permitirá obtener las herramientas para determinar la variación del precio del suelo agrícola, para luego poder verificar la disponibilidad de otros terrenos no descubiertos en el interior de la sub zona costera para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios.

## 2.4 Análisis comparativos entre proyectos emplazados en un territorio específico y destinados a un público objetivo con intereses similares.

ID	AÑO PROYECTO	PROPIETARIO	VALOR DE ADQUISICION ESCRITURA	VALOR ADQ. UF	VALOR COMERCIAL	COSTO X ADQUISICION DE TERRENO	HÁ	ADQ. UF. HÁ
1	2012	Remberto Navia Reyes	herencia		3350	3350	12,77	262
2	2013	Remberto Navia Reyes	herencia		2100	2100	8,05	261
3	2013	Gabriel Perez Laguna (Inv. Perez Hermanos Limitada)	\$ 30.000.000	1116		1116	25,95	43
4	2013	Jovino Tiburcio Moya Moya	herencia		3150	3150	12,24	257
5	2013	Remberto Navia Reyes	herencia		1460	1460	5,65	258
6	2013	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	herencia		1800	1800	9,00	200
7	2013	Jorge Luis Poblete Romero	\$ 19.000.000	690		690	30,00	23
8	2014	María C. Contreras González	herencia		2350	2350	11,55	203
9	2014	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	\$ 100.000.000	3737		3737	7,43	503
10	2014	Julio Francisco Munizaga Pavez	\$ 40.000.000	1495		1495	7,51	199
11	2014	Diego Fabres Bangolea y Otros	\$ 90.000.000	3362		3362	8,01	420
12	2015	Héctor Iván Pérez Vidal	herencia		670	670	2,59	259
13	2015	Inversiones Los Boldos Ltda.	\$ 110.000.000	4109		4109	3,33	1234
14	2015	María Isabel Vidal Ramírez	herencia		1205	1205	4,94	244
15	2015	Mateo García Pereira y Otros	\$ 45.000.000	1682		1682	22,13	76
16	2015	Inmobiliaria Prierew Ltda.	\$ 140.000.000	5233		5233	3,80	1377
17	2015	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	\$ 150.000.000	5610		5610	15,37	365
18	2016	Inmb. Puertekura SpA.	\$ 156.000.000	5834		5834	39,44	148
19	2011	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	\$ 115.000.000	4294		4294	19,00	226
20	2016	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	\$ 139.000.000	5192		5192	11,00	472
21	2010	Orfani Saez Rodríguez	\$ 3.500.000	126		126	10,50	12
22	2016	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	\$ 10.180.000	379		379	15,15	25
23	2012	Inmobiliaria Topocalma SpA	\$ 30.000.000	1116		1116	6,1	183
24	2013	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	Disolucion agricola		110000	110000	216,84	507
25	2016	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	\$130.000.000	4847		4847	19,16	253

Fig.55. Tabla de valor de adquisición de las 25 propiedades estudiadas. . Fuente: Elaboración propia

Los dos terrenos con mayor valor de adquisición son aquellos que presentan menor cantidad de hectáreas del listado; cualitativamente presentan características apropiadas, ambos con vista al mar y con orientación norponiente, en lo que respecta a las características cuantitativas, poseen acceso a la vía pública que los conduce al radio urbano y de forma serpenteante al mar, uno de estos terrenos corresponde al emplazamiento del proyecto número 16, el cual se encuentra ubicado al costado del área urbana de Navidad, Las Brisas y La Boca.

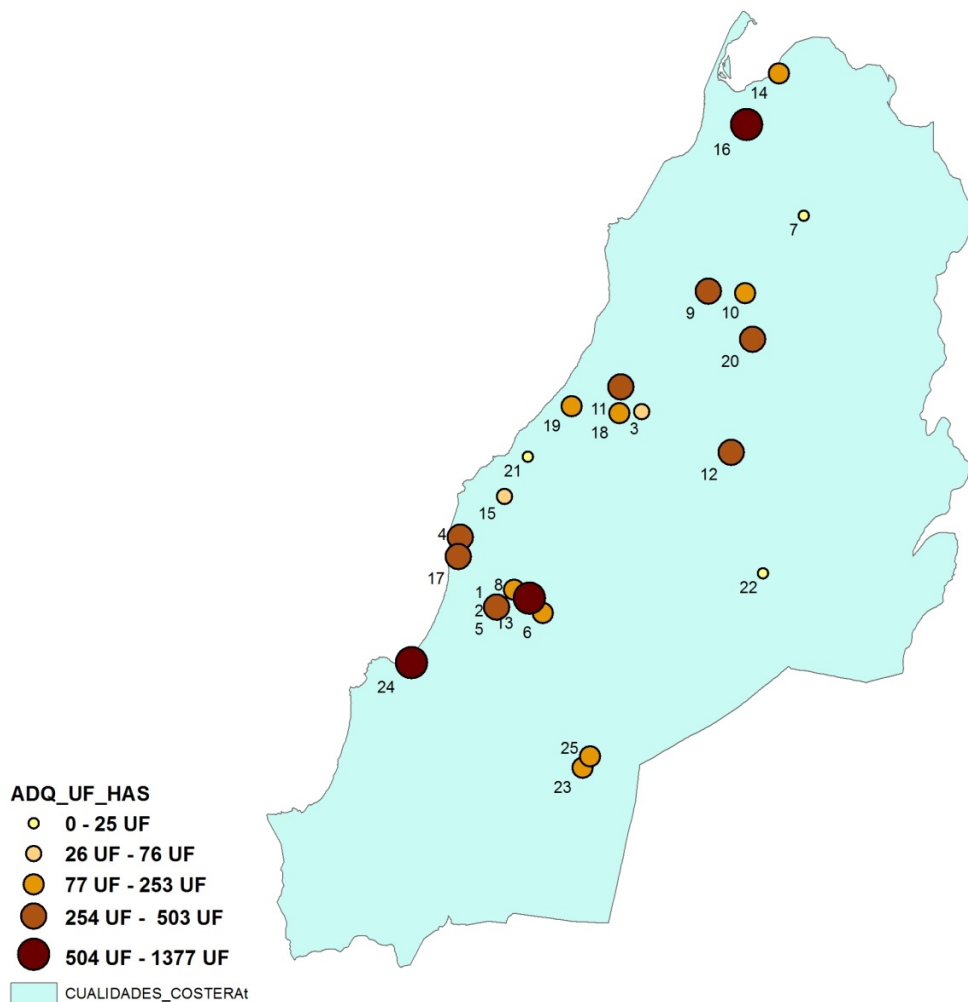


Fig.56. Mapa valor de adquisición de las 25 propiedades estudiadas. . Fuente: Elaboración propia

Esto demuestra que el valor del suelo agrícola más cercano al radio urbano y con características cualitativas específicas aumentan en valor de adquisición por metro cuadrado, otra situación que ha elevado los valores de compra de una propiedad bruta, es el año de transferencia de la propiedad, principalmente por que los propietarios primitivos se han informado del alza constante en el valor del suelo agrícola provocado por las ventas de parcelas de agrado durante estos últimos cinco años.



Los terrenos adquiridos entre las 254 y 503 UF por há, se encuentran ubicados en el centro de la sub-zona costera de forma paralela al mar, poseen características cualitativas y cuantitativas privilegiadas; cuentan con vista al mar y con acceso a este de forma rápida, con una gran cantidad de flora nativa y quebradas, terrenos con orientación nor-poniente opuestos al viento predominante.

El proyecto N<sup>o</sup> 17 que se encuentra en el interior de este rango posee una excelente ubicación, sin embargo, la condición morfológica del terreno, con pendientes y acantilados pronunciados, además de la situación legal en la inscripción de la propiedad, situación verificada en el estudio, manifiestan el bajo valor de adquisición con respecto a su emplazamiento, por estas circunstancias el terreno no se encuentra entre los más altos.

Con respecto a los terrenos que se ubican en los rangos, entre 0 y 25 UF como también entre los 26 y 253 UF de adquisición, no poseen un orden espacial específico en el territorio costero como se indica en el mapa(Fig.56) , en este contexto la variación en el emplazamiento de los proyectos adquiridos bajo las 253 UF por hectárea. Se debe principalmente al año de adquisición y al carácter de transferencia de la propiedad y no concretamente a una característica cualitativa o cuantitativa específica.

Por otro lado se aprecia en la planilla (Fig.55) que nueve proyectos de los veinticinco analizados han sido desarrollados por los propietarios originarios del lugar, terrenos obtenidos por herencias, con condiciones muy precarias para la agricultura, y con destino forestal aquellos en lugares accesibles.

El desarrollo de parcelas de agrado por las familias originarias del lugar ha permitido el mejoramiento en su calidad de vida, situación positiva, sin embargo, por otro lado este desarrollo autónomo ha implicado un desmedro en el tipo de proyectos que se ofrecen en el mercado de parcelas de agrado, principalmente por que el nivel de inversión en este grupo de proyectos es mucho menor, donde no existe en algunos casos un óptimo desarrollo, siendo el comprador el que se responsabiliza y habilita su parcela para poder habitarla, dándose esta situación cuando existen terrenos con características cualitativas privilegiadas, como ocurre en el caso de la vista al mar.

Para evaluar el comportamiento de este tipo proyectos, los cuales no cuentan con un valor en la adquisición por terreno, se determinó incorporar un valor comercial, que se origina por medio de las transacciones de terrenos efectuadas, considerando en el sector donde se encuentra y los años en que se realizaron los proyectos estudiados.

Con respecto a los otros quince proyectos, se puede indicar que existe un mayor desarrollo, donde los propietarios pertenecen a un rubro inmobiliario de parcelas agrado o corresponden a profesionales que operan en el área, donde además de la inversión en la compra de la propiedad, también financian la urbanización del terreno en diferentes grados según corresponda, proporcionando un valor agregado a los lotes que salen a la venta.

De esta forma se analiza la variación de los proyectos con respecto a la inversión, que involucra la elaboración y ejecución de la urbanización por parcela.

Como primer análisis, se confirma que los proyectos de parcelas de agrado con menor inversión por lote, corresponden a aquellos realizados de forma autónoma por los propietarios originarios, los cuales adquirieron las propiedades por herencia.

ID	Propietario	N° de Lotes	COSTO URBANIZACIÓN UF X LOTE	COSTO URBANIZACIÓN UF X PROYECTO
1	Remberto Navia Reyes	15	11	165
2	Remberto Navia Reyes	6	11	66
3	Gabriel Perez Laguna (Inv. Perez Hermanos Limitada)	36	85	3060
4	Jovino Tiburcio Moya Moya	10	11	110
5	Remberto Navia Reyes	11	11	121
6	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	10	11	110
7	Jorge Luis Poblete Romero	24	20	480
8	Maria C. Contreras González	8	85	680
9	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	11	40	440
10	Julio Francisco Munizaga Pavez	14	40	560
11	Diego Fabres Bangolea y Otros	13	170	2210
12	Héctor Iván Pérez Vidal	5	11	55
13	Inversiones Los Boldos Ltda.	6	40	240
14	Maria Isabel Vidal Ramírez	7	11	77
15	Mateo García Pereira y Otros	15	20	300
16	Inmobiliaria Prierwer Ltda.	7	20	140
17	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	27	20	540
18	Inmb. Puertekura SpA.	61	40	2440
19	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	32	85	2720
20	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	49	85	4165
21	Orfani Saez Rodríguez	20	20	400
22	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	10	6	60
23	Inmobiliaria Topocalma SpA	12	170	2040
24	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	310	450	139500
25	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	38	170	6460

Fig.57.Tabla Inversión en UF por cada lote resultante . Fuente: Elaboración propia

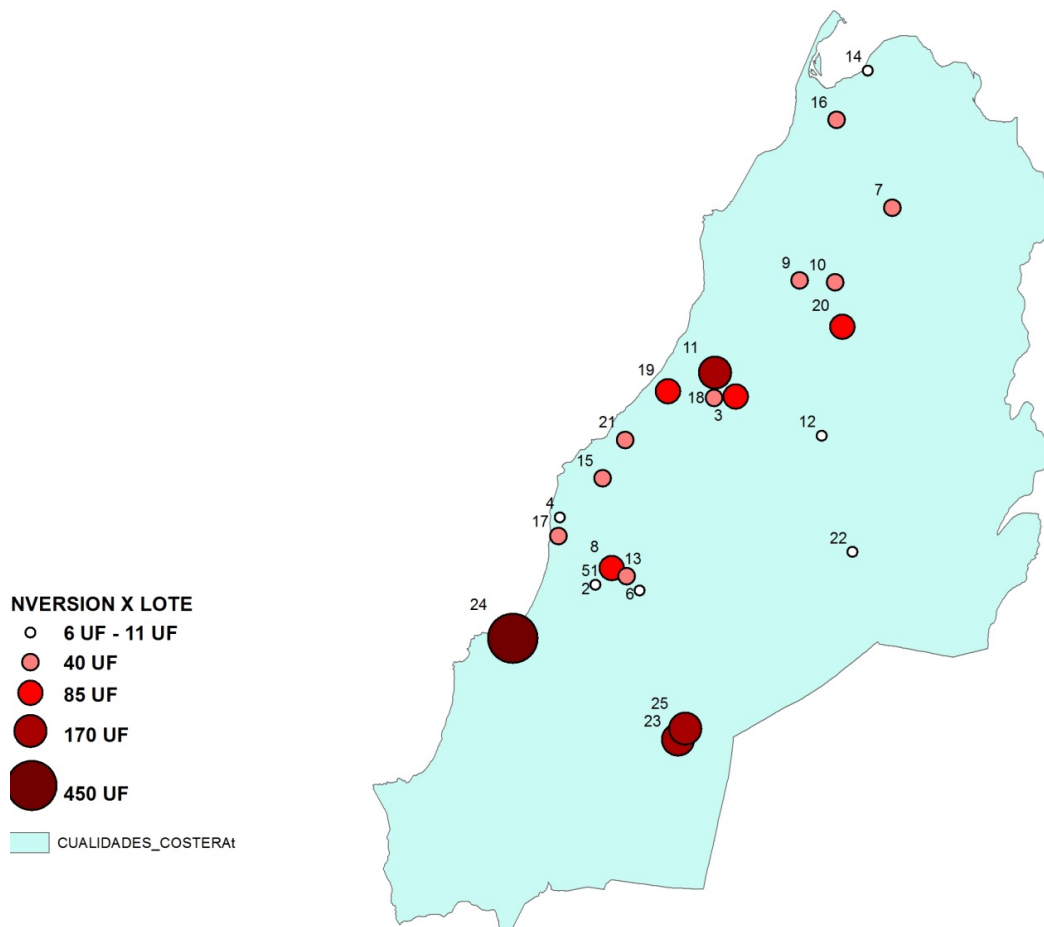


Fig.58.Mapa Inversión en UF por cada lote resultante . Fuente: Elaboración propia

Otra situación específica que se visualiza en el mapa (Fig. 58) es la baja inversión por lote hasta 40 UF, que presentan algunos proyectos que cuentan con una excelente ubicación, con características cualitativas envidiables como es el caso de los proyectos 17, 15, 21, 9, y 16, lo que manifiesta que este grupo de proyectos apuestan a la captación de la demanda por medio del emplazamiento y cualidades del terreno sobre una urbanización de calidad.

Por otro lado, se visualizan los proyectos números 8, 3 y 20, los cuales cuentan con una buena ubicación, pero distante del mar, sin embargo, siempre manteniendo la vista hacia este, esta condición se cumple sobre el 50% del total de la superficie de la propiedad. Esta última situación ha provocado que la inversión por lote en este grupo de proyectos, presente una inversión de 85 UF, mayor que el grupo anteriormente mencionado, donde la inversión principalmente se realiza para dotar de urbanización a aquellos lotes que no cuentan con una vista privilegiada, aún así existe una excepción en el proyecto número 19, ya que de igual forma presenta una inversión de 85 UF por lote, sin embargo su ubicación con respecto al mar es imponente. La suma de ambas características logra reflejar el estado de la comercialización por proyecto, punto que se desarrolla más adelante.

Los proyectos 23, 25 y 11 cuentan con un grado de inversión alto de 170 UF por lote, corresponden a desarrollos que se caracterizan y se diferencian notablemente de los otros proyectos que se encuentran en la sub - zona costera, la calidad de la urbanización en este tipo de proyectos es muy favorable, en ellos es posible encontrar cada lote con sus servicios básicos instalados de forma subterránea, tanto instalaciones de agua y electricidad, poseen áreas comunes y cuentan con caminos interiores transitables durante todo el año. Referente a las características cualitativas, solo el proyecto número 11 cuenta con una hermosa vista mar, una densa arborización y también una excelente orientación. En cuanto los otros dos proyectos también poseen cualidades importantes; como la seguridad, emplazamiento en terrenos con mayor planicie y conectados a una ruta vial secundaria que los vincula de forma directa con las playas cercanas.

En este escenario se da a conocer de forma importante un proyecto en la sub- zona costera que se destaca considerablemente sobre los otros, en lo que respecta al grado de inversión del proyecto, monto desglosado por lote, el lote número 24.



El proyecto número 24 del listado pertenece a inmobiliaria e inversiones Piriguines LTDA, cuenta con un valor de inversión por parcela de 450 UF, el terreno en donde se emplaza el proyecto posee las mejores características cuantitativas y cualitativas del área estudiada, destacando la gran cantidad de hectáreas desarrolladas, treientos diez predios obtenidos. El deslinde poniente de la propiedad es el Océano Pacífico con un borde de 2 kilómetros de playa, la orientación norponiente y la morfología del terreno hacen que este lugar no cuente con el viento predominante de frente, denominado surazo.

Si bien el proyecto (Punta Puertecillo) de inmobiliaria Piriguines LTDA, cuenta con las mejores condiciones de la sub – zona, también es el proyecto con mayor inversión por parcela, diferencia que se marca con los otros proyectos estudiados, específicamente porque este desarrollo está dirigido a un público objetivo distinto, segmento ABC1, lo que se plasma en los valores de venta de cada parcela que negocia el proyecto inmobiliario.

Los valores de venta de las parcelas son un parámetro de análisis, la diferencia de precio que se produce entre los predios resultante de los proyectos estudiados se detallan en la siguiente tabla (Fig. 59) y mapa (Fig.60) ; reflejando el valor de venta por m<sup>2</sup> de terreno agrícola destinado a parcela de agrado.

La variación del precio de venta de las parcelas en los distintos proyectos estudiados se manifiestan de la siguiente forma; se verifican cuatro rangos de valores bien marcados y que representan específicamente al tipo de público que demanda este desarrollo inmobiliario. Para cada estrato social existe un lote rural disponible con característica cuantitativas y cualitativas muy distintas entre proyectos, unos con mejores condiciones que otros, esto también se refleja en la calidad del desarrollo y la inversión con el cual cuentan los proyectos, básicamente el grado de urbanización

ID	PROPIETARIO	N° DE LOTES	VALOR DE VENTA UF X LOTE	VENTA UF X M2
1	Remberto Navia Reyes	15	1118	0,22
2	Remberto Navia Reyes	6	820	0,16
3	Gabriel Perez Laguna (Inv. Perez Hermanos Limitada)	36	671	0,13
4	Jovino Tiburcio Moya Moya	10	5963	1,20
5	Remberto Navia Reyes	11	1118	0,22
6	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	10	37	0,01
7	Jorge Luis Poblete Romero	24	149	0,03
8	Maria C. Contreras González	8	932	0,19
9	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	11	1818	0,36
10	Julio Francisco Munizaga Pavez	14	1193	0,24
11	Diego Fabres Bangolea y Otros	13	280	0,06
12	Héctor Iván Pérez Vidal	5	548	0,11
13	Inversiones Los Boldos Ltda.	6	1588	0,32
14	Maria Isabel Vidal Ramírez	7	1118	0,22
15	Mateo García Pereira y Otros	15	820	0,16
16	Inmobiliaria Prierwer Ltda.	7	0	0,00
17	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	27	3541	0,71
18	Inmb. Puertekura SpA.	61	988	0,20
19	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	32	1538	0,31
20	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	49	988	0,20
21	Orfani Saez Rodríguez	20	1118	0,22
22	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	10	447	0,00
23	Inmobiliaria Topocalma SpA	12	634	0,13
24	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	310	13901	2,79
25	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	38	671	0,13

Fig.59.Tabla valor de venta UF por lote y UF por m<sup>2</sup> . Fuente: Elaboración propia

La alineación de los proyectos en el mapa de valores de venta, representa de buena forma como el Océano Pacífico es el impulsor en el precio del suelo agrícola en lo que respecta a la sub zona costera estudiada, entre más cercano al mar se encuentre emplazado el proyecto, más alto es el valor de venta de cada lote rural.

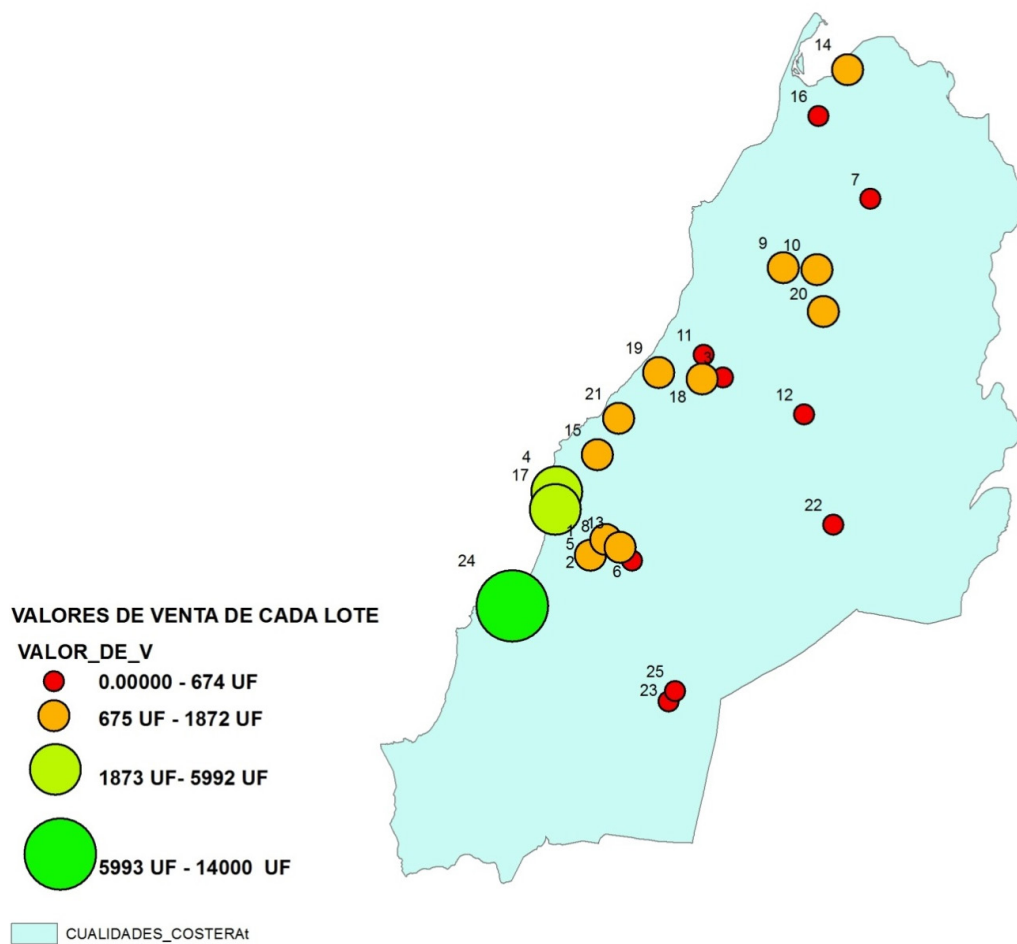


Fig.60. Mapa valor de venta UF de cada lote . Fuente: Elaboración propia

Los proyectos entre 0 y 674 UF por parcela de 5000 m<sup>2</sup>, se encuentran emplazados hacia el interior de la sub zona costera, cercanos al límite con la sub- zona del secano interior

La separación con el mar provoca un desmedro de forma decreciente en el precio de venta, característica cuantitativa que supera en relevancia a la calidad de urbanización de un proyecto al momento de establecer el valor por m<sup>2</sup> de la parcela de agrado.

El proyecto número 11 se escapa del contexto de los proyectos que se encuentran en el interior de este rango, debido a que su emplazamiento es cercano al mar y posee una vista directa hacia este. En este caso es posible concluir que existe una artimaña tributaria en los valores de venta que presentan las escrituras de compra y venta analizadas, bajando el valor real de la parcela al momento de la transferencia, otro caso que se practica en este tipo de transacciones es la venta de cada lote a los socios propietarios, de esta forma se subdivide la propiedad repartiendo el porcentaje de participación a través de los lotes resultantes a un valor menor.

El rango entre los 675 y 1872 UF en el precio de venta de las parcelas, corresponde a la variación de mayor relevancia en la sub-zona, la gran parte de los lotes se tranzan en estos valores. Los valores permiten acceder a créditos hipotecarios, lo que logra ampliar considerablemente la cantidad de interesados que buscan optar a una parcela de agrado en una buena ubicación en el interior del territorio costero. Frente a este escenario se identifica que los proyectos que corresponden a este rango, se emplazan a una distancia equidistante del mar, formando una línea vertical visible en el mapa, todos poseen muy buena vista, características cualitativas favorables, y características cuantitativas; capaces de provocar una diferencia entre un proyecto y otro. En definitiva la sumatoria de características anteriormente mencionadas, determina la elección de un lote por parte de los compradores, influyendo y establecer la velocidad de venta de cada desarrollo inmobiliario.

Solo tres proyectos de los analizados en la sub - zona costera superan las 1873 UF, todos se ubican en un sector en común y que apuntan a la playa de Puertecillo, entre los más distantes, solo se separan a diez kilómetros en línea recta; señalar además que cada terreno en el cual se emplazan estos proyectos cuentan con deslinde al Océano Pacífico, sin embargo, el de mayor valor es accesible en forma general y posee terreno de playa, los otros dos están limitados por grandes acantilados hacia el mar.

De forma particular los terrenos 4 y 17 están emplazados en zonas con características cualitativas muy buenas, entre bosques y quebradas nativas. Cuantitativamente poseen accesos limitados, aislados y de escasa urbanización, apuntando a públicos específicos principalmente extranjeros que disfrutaban de la aventura y la vista infinita al mar.

En lo que respecta al proyecto número 24, con los lotes de mayor precio de la sub zona, este desarrollo cuenta y cumple con la totalidad de las características solicitadas por la demanda; destacando su acceso directo a la playa el rincón de Puertecillo, sumando además que la urbanización ejecutada en el proyecto supera en calidad y atributos considerablemente a todos los otros proyectos analizados.

La variación considerable de los precios que se analizan en este estudio, son esenciales para visualizar el comportamiento en la velocidad de venta de cada proyecto y verificar de forma fehaciente la preferencia de los compradores al momento de elegir una parcela de agrado en este territorio costero.

La velocidad de venta en este tipo de desarrollo inmobiliario se origina de forma distinta a otros tipos de proyectos, principalmente se trabaja a una escala diferente, la cantidad de unidades que salen a la venta es reducida y el marketing que se realiza es de muy baja inversión.

El público objetivo que demanda este tipo de proyecto es menor y apuntan a intereses especiales semejantes y muy distintos a lo general de la población. En la actualidad en la zona existe una amplia oferta de parcelas de agrado destinadas a este tipo mercado, proyectos que se encuentran en etapas de ventas, conformando cada uno de ellos características cualitativas y cuantitativas diferentes, aspectos que contrastan la velocidad de venta en el territorio costero de la zona estudiada.



ID	PROPIETARIO	N° DE LOTES	VENTA DE CADA LOTE UF	LOTES VENDIDOS A LA FECHA	VELOCIDAD VENTA MENSUAL
1	Remberto Navia Reyes	15	1118	15	0,31
2	Remberto Navia Reyes	6	820	6	0,17
3	Gabriel Perez Laguna (Inv. Perez Hermanos Limitada)	36	671	22	0,46
4	Jovino Tiburcio Moya Moya	10	5963	6	0,13
5	Remberto Navia Reyes	11	1118	11	0,31
6	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	10	37	2	0,04
7	Jorge Luis Poblete Romero	24	149	9	0,19
8	Maria C. Contreras González	8	932	5	0,14
9	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	11	1818	5	0,14
10	Julio Francisco Munizaga Pavez	14	1193	7	0,19
11	Diego Fabres Bangolea y Otros	13	280	13	0,54
12	Héctor Iván Pérez Vidal	5	548	3	0,13
13	Inversiones Los Boldos Ltda.	6	1588	4	0,17
14	Maria Isabel Vidal Ramírez	7	1118	6	0,25
15	Mateo García Pereira y Otros	15	820	1	0,04
16	Inmobiliaria Prierwer Ltda.	7	0	0	0,00
17	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	27	3541	17	0,71
18	Inmb. Puertekura SpA.	61	988	18	1,50
19	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	32	1538	30	0,50
20	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	49	988	4	0,33
21	Orfani Saez Rodríguez	20	1118	1	0,01
22	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	10	447	0	0,00
23	Inmobiliaria Topocalma SpA	12	634	12	0,20
24	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	310	13901	90	1,88
25	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	38	671	38	3,17

Fig.61. Tabla velocidad de venta y cantidad de lotes vendidos por mes. Fuente: Elaboración propia

Existen proyectos que no venden como otros que han agotado stock. El valor comercial de los lotes no constituye la prioridad más relevante al momento de trazar la propiedad, para este tipo de demanda la vista al mar de la parcela es lo más relevante, el precio del terreno en este caso específico actúa como un tamizador de la población que adquiere en un proyecto u otro. Por otra parte existe un público objetivo que es mayor que el anterior y que no busca la contemplación al mar como prioridad, para esta demanda resulta de mayor relevancia el acceso expedito a las playas y estar ubicados con su parcela en la zona de moda; cercanos a los proyectos que albergan a las familias ABC 1.

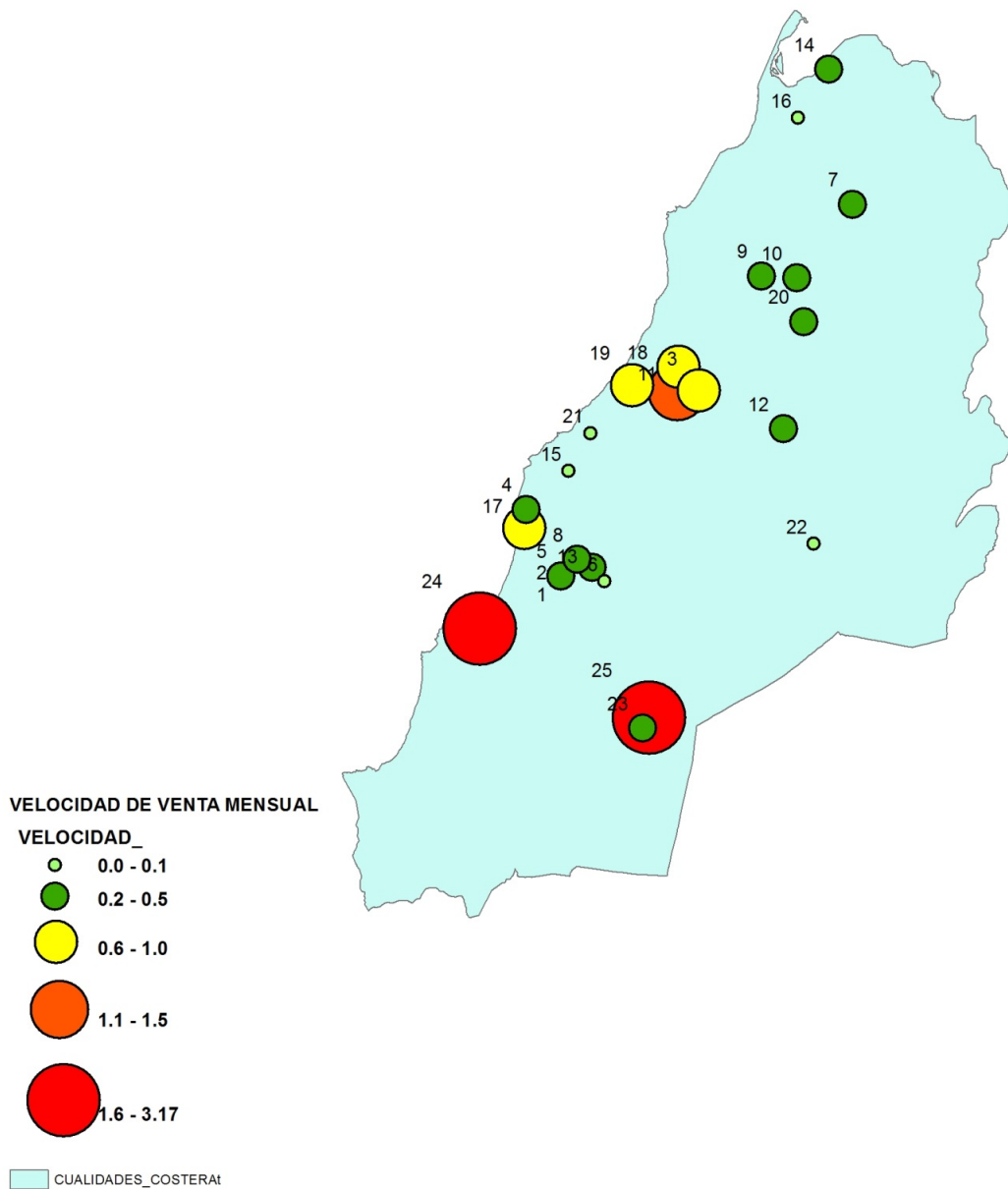


Fig.62. Mapa velocidad de venta y cantidad de lotes vendidos por mes. Fuente: Elaboración propia

El proyecto con mayor velocidad de venta que se visualiza en este mapa (Fig.62), corresponde al proyecto 25, principalmente este proyecto es dirigido al público objetivo que busca establecerse cercano a los accesos de las playas, que no cuentan con vista al mar y que presentan menores valores de venta por lote que los otros proyectos de la sub-zona costera.

En cuanto al análisis específico del proyecto 25, corresponde al único desarrollo vendido de forma total por una empresa externa de corretaje de la zona, (M Y M) y no por sus propios dueños como ocurre con los otros veinticuatro proyectos analizados, esta situación indica que el proceso de comercialización es efectivo si es externalizado, pero solo en aquellos proyectos que presentan un bajo valor por m<sup>2</sup>.

El proyecto N° 24 que corresponde a la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Ltda, se destaca de forma importante en el análisis, la velocidad de venta del proyecto, principalmente porque es el desarrollo que cuenta con la mayor cantidad de lotes resultantes, los que se venden al mayor precio, con la mayor inversión en la urbanización de las parcelas y destinado a un grupo social de mayor ingresos. Este escenario no ha sido una limitante en las ventas, en lo contrario ha permitido que la comercialización de este proyecto específico mantenga una constante y se encuentre en el rango más alto del estudio, convirtiéndose en un proyecto hito de la zona, que entrega todas las características y condiciones que se buscan en una parcela de agrado a orillas del mar, contando con una demanda alta que provocó el adelantamiento en el inicio de la segunda etapa del proyecto de diciembre del año 2017 , la cual esperaba comenzar a mediados del año 2018.

Otro proyecto que sobresale de la media en la velocidad de ventas de las parcelas de agrado en el territorio analizado, es el proyecto 11, denominado Puertekuya, el cual no posee un emplazamiento destacado, ya que las vistas al mar son limitadas, por otro lado la urbanización que presenta no está terminada. La comercialización de los lotes es realizada por la inmobiliaria del desarrollo, sin embargo, el proceso de venta que sostuvieron durante el año 2016 fue estable y se debió principalmente al marketing realizado, por medio del uso redes sociales, su llamativo logo y página web, enfocando a un grupo etario entre los veintiséis y treinta y cuatro años, los cuales en su gran mayoría son profesionales jóvenes amantes de los deportes náuticos y la naturaleza.

El promedio de ventas de parcelas de agrado en la zona, siempre ha mantenido una constante entre 0,5 y 1 parcela mensual, situación que se manifiesta en cinco proyectos estudiados, de los cuales tres de ellos cuentan con vista privilegiada al mar.

Los otros dos proyectos del grupo, 17 y 19 se diferencian del anterior específicamente porque el desarrollo es mucho más precario y están destinados principalmente a personas más osadas y aventureras, ya que los terrenos están emplazados entre acantilados y presentan un fuerte viento permanente, sin embargo, este contexto no ha impedido que la velocidad de venta disminuya, paradójicamente ha sucedido lo contrario.

La velocidad de venta que demuestran el resto de los proyectos analizados es equitativa y se basa puntualmente por que el gran porcentaje de estos desarrollos, cuentan con las características cuantitativas y cualitativas equilibradas, todos con vista al mar, con un desarrollo tipo de urbanización, y con nula comercialización. En este aspecto toma mucha importancia el valor de la parcela, que corresponde a la única condición dispar entre un proyecto y otro, en esta situación se destaca a los proyectos 11 y 3, los cuales por el solo hecho de contar con un valor menor por m<sup>2</sup> que el promedio, provocó que su velocidad de venta entre los desarrollos sea mayor.

Con respecto a los proyectos que contabilizan una mínima y nula velocidad de venta, destacan dos proyectos de estos, el 15 y 21, los cuales cuentan con emplazamientos destacados, en primera línea al mar y con una vista imponente, sin embargo, la condición de aislamiento y de acceso que presentan estos desarrollos promueve la baja en la velocidad de venta, muy por debajo del promedio. Por medio del análisis específico de ambos proyectos, la situación descrita anteriormente es inducida por los propietarios del desarrollo, ya que comercializan los terrenos a familiares o personas conocidas, situación similar a la que se origina en el proyecto 14.

Hecho el análisis de los proyectos de parcelas de agrado realizados en la sub zona costera, se puede concluir que la gran mayoría de los proyectos están enfocados a satisfacer la necesidad de un grupo objetivo de personas que buscan migrar de forma intermitente hacia lo rural durante el año, donde puedan encontrar a pocas horas de Santiago, lugares tranquilos y naturales que permitan el desarrollo de intereses especiales.

El mercado originado por esta demanda ha encontrado en el área de estudio durante un lapso de años solución al requerimiento, por medio de tres realidades visualizadas; la primera con características de negocio inmobiliario, que corresponde a la mayoría de los casos y que son realizados por empresas inmobiliarias o profesionales con experiencia en proyectos de este tipo. Por otro lado se da a conocer que un par de estos desarrollos se han formulados de forma estratégica entre personas conocidas, amigos y familiares, con fines comunes, los cuales compran terrenos con el propósito de dividirlos y repartirlos entre ellos, con el objetivo de disminuir costos y adjudicarse lotes en menor valor y con características únicas en el área. Por último se destaca un gran porcentaje de proyectos realizados por los propietarios originarios de la zona, que han visto en este desarrollo una solución para mejorar sus vidas, dejando de lado de forma definitiva la agricultura y optando por la venta de sus propiedades a través de la subdivisión de ella en paños de 5000 m<sup>2</sup>.

Los tres desarrollos analizados tienen como fin un mismo objetivo, satisfacer un mercado específico, sin embargo estos no cuentan con el mismo resultado, debido a las diferencias en la elaboración, ejecución y proceso de comercialización, factores que acentúan el éxito de cada proyecto; donde por medio de la comparación entre proyectos se logró evidenciar sus diferencias.



ID	PROPIETARIO	AÑO PROYECTO	VALOR ADQ. UF	COSTO URBANIZACION UF	COSTO PROYECTO UF	N° DE LOTES X PROYECTO
1	Remberto Navia Reyes	2012	3350	165	<b>3515</b>	15
2	Remberto Navia Reyes	2013	2100	66	<b>2166</b>	6
3	Gabriel Perez Laguna ( <b>Inv. Perez Hermanos Limitada</b> )	2013	1116	3060	<b>4176</b>	36
4	Jovino Tiburcio Moya Moya	2013	3150	110	<b>3260</b>	10
5	Remberto Navia Reyes	2013	1460	121	<b>1581</b>	11
6	Teresa de Jesús Muñoz Maldonado	2013	1800	110	<b>1910</b>	10
7	Jorge Luis Poblete Romero	2013	690	480	<b>1170</b>	24
8	María C. Contreras González	2014	2350	680	<b>3030</b>	8
9	Inmb. Cerro Centinela Ltda.	2014	3737	440	<b>4177</b>	11
10	Julio Francisco Munizaga Pavez	2014	1495	560	<b>2055</b>	14
11	Diego Fabres Bangolea y Otros	2014	3362	2210	<b>5572</b>	13
12	Héctor Iván Pérez Vidal	2015	670	55	<b>725</b>	5
13	Inversiones Los Boldos Ltda.	2015	4109	240	<b>4349</b>	6
14	María Isabel Vidal Ramírez	2015	1205	77	<b>1282</b>	7
15	Mateo García Pereira y Otros	2015	1682	300	<b>1982</b>	15
16	Inmobiliaria Prierwer Ltda.	2015	5233	140	<b>5373</b>	7
17	Inmb. Reserva Puertecillo Ltda.	2015	5610	540	<b>6150</b>	27
18	Inmb. Puertekura SpA.	2016	5834	2440	<b>8274</b>	61
19	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda.	2011	4294	2720	<b>7014</b>	32
20	Inmb. e Inv. Pelarko Ltda. ( franco verchelino)	2016	5192	4165	<b>9357</b>	49
21	Orfani Saez Rodríguez	2010	126	400	<b>526</b>	20
22	Isabel del C. Navarro Morales y Otros	2016	379	60	<b>439</b>	10
23	Inmobiliaria Topocalma SpA	2012	1116	2040	<b>3156</b>	12
24	Inmb. e Inv. Piriguines Ltda.	2013	110000	139500	<b>249500</b>	310
25	Inmb. e Inv. ABBAV SpA	2016	4847	6460	<b>11307</b>	38

Fig.63. Tabla de costos, utilidades aparentes y rentabilidad anual Fuente: Elaboración propia

VENTA DE CADA LOTE UF	INGRESO X VENTAS UF	UTILIDAD APARENTE EN UF	LOTES VENDIDOS A LA FECHA	VELOCIDAD VENTA MENSUAL	VENTA TOTAL DEL PROYECTO EN AÑOS	UTILIDADES POR AÑO EN UF	RECUPERACION DE INVERSION EN AÑOS
1118	16771	13256	15	0,31	4	3314	1
820	4919	2753	6	0,17	3	918	2
671	24150	19974	22	0,46	7	3052	1
5963	59630	56370	6	0,13	7	8456	0
1118	12299	10718	11	0,31	3	3573	0
37	373	-1537	2	0,04	20	-77	25
149	3578	2408	9	0,19	11	226	5
932	7454	4424	5	0,14	5	922	3
1818	19996	15818	5	0,14	7	2397	2
1193	16696	14642	7	0,19	6	2440	1
280	3634	-1938	13	0,54	2	-969	6
548	2739	2014	3	0,13	3	604	1
1588	9526	5177	4	0,17	3	1726	3
1118	7826	6544	6	0,25	2	2805	0
820	12299	10317	1	0,04	30	344	6
0	0	-5373	0	0,00	0	0	
3541	95595	89445	17	0,71	3	28159	0
988	60245	51971	18	1,50	3	15336	1
1538	49212	42198	30	0,50	5	7912	1
988	48394	39037	4	0,33	12	3187	3
1118	22361	21835	1	0,01	140	156	3
447	4472	4034	0	0,00	0	0	
634	7603	4447	12	0,20	5	889	4
13901	4309366	4059866	90	1,88	14	294668	1
671	25492	14184	38	3,17	1	14184	1

Fig.63. Continuación tabla de costos, utilidades aparentes y rentabilidad anual Fuente: Elaboración propia

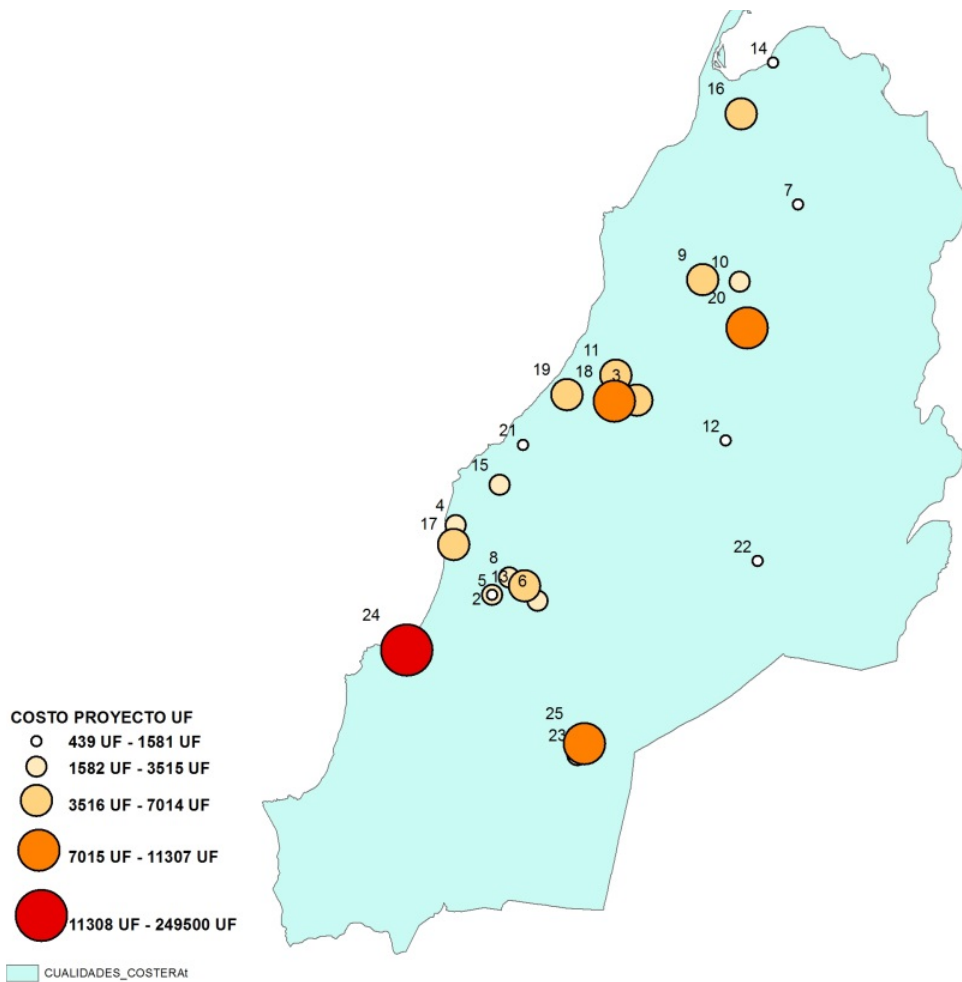


Fig.64. Mapa de costos de proyecto UF. Fuente: Elaboración propia

De forma comparativa entre los mapas, (Fig.64 y Fig.65) se destacan tres situaciones muy relevantes, en primer lugar, el 88% de los proyectos estudiados superan los 3727 UF (\$100.000.000) de utilidad aparente proyectada, donde solo un grupo de tres proyectos no alcanzan este rango, hecho que se origina principalmente por dos situaciones; por un lado están los proyectos que no poseen un fin de negocio inmobiliario, y más bien corresponden a una fórmula de re participación de los lotes resultantes de una subdivisión a un valor menor entre los socios propietarios del terreno mayor. La otra situación que se da de forma regular, cuando el proyecto le corresponde a una persona natural, es la disminución de los valores de venta al momento de la transacción de los lotes resultantes, con el propósito de bajar la carga tributaria en lo que respecta a la renta (global complementario).



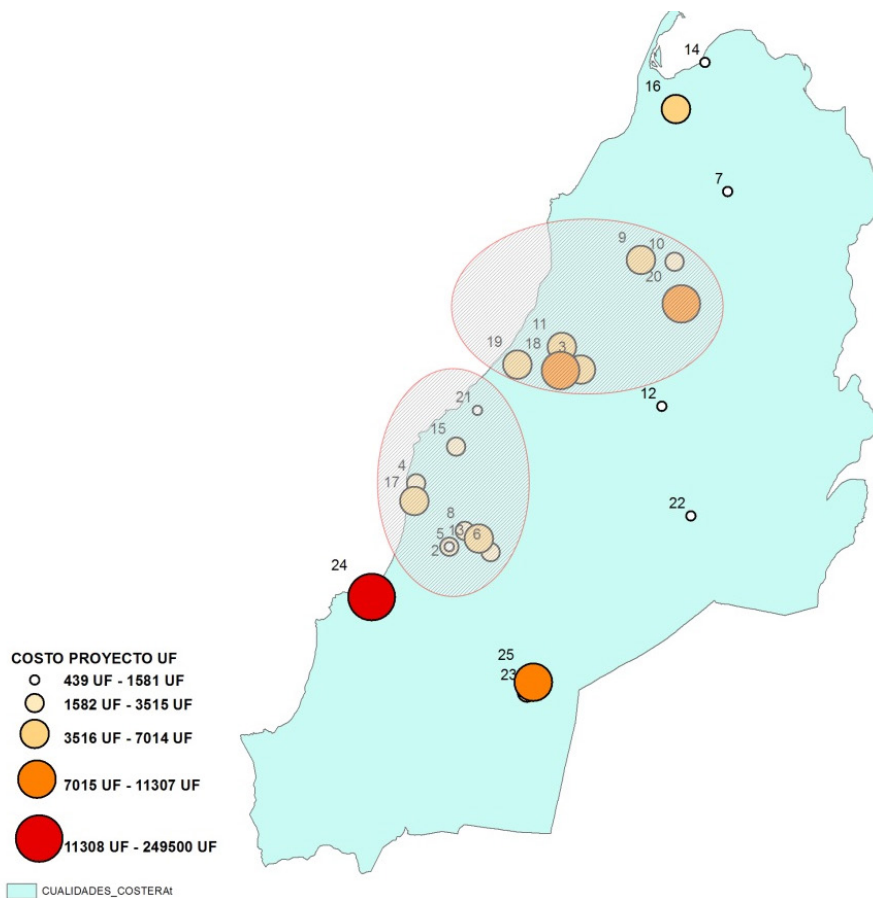


Fig.66. Ubicación proyectos con respecto a puntos de interés del área de estudio. Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, se aprecia al analizar el comportamiento de estos proyectos de forma comparativa y como se indica en la (Fig.66) es la ubicación de ellos con respecto al punto de interés de cada sector. Los proyectos que se emplazan hacia el norte de la sub-zona costera, cercanos a la playa de Matanzas y Pupuya, poseen un costo mayor que los proyectos que se ubican hacia el sur, principalmente porque en el sector norte se ubica el radio urbano, existiendo mayor competencia en la oferta de terrenos, además se suman los sitios de menor tamaño como alternativa para la demanda, situación que provoca el aumento de la inversión en el grado de urbanización de las parcelas de agrado en esta área, para captar mayor cantidad de interesados. En cambio los proyectos que se ubican hacia el sur, poseen un costo de inversión menor, básicamente por que no cuentan con otro tipo de oferta en el área que les pueda competir a excepción del mismo tipo proyectos.



Considerando la tabla elaborada, en ella se puede identificar claramente que veintiuno de los veinticinco proyectos de parcelas agrados estudiados en la sub-zona costera, se proyectan con elevadas utilidades, sin embargo, solo una vez que se analiza la velocidad de venta, se puede establecer el éxito del proyecto, principalmente en aquellos desarrollos realizados por personas jurídicas de inversiones o inmobiliarias, en cambio para el grupo de proyectos elaborado por los propietarios originarios de los terrenos, la velocidad de venta no es lo más relevante, para ellos tiene más significado contar con un ingreso dinero de forma permanente y mayor al habitual, el cual pueda ser obtenido por concepto de ventas de las parcelas que colocan en venta, este proceso se encuentra fuera de un mercado inmobiliario competitivo, es más bien un método de sustento de vida, que aprovechan de la actualidad y del interés que existe sobre la zona del borde costero estudiado.

Una vez analizada la velocidad de venta proyectada y la rentabilidad anual de cada desarrollo de parcelas, es posible constatar la eficiencia del proyecto, para comprobar si la utilidad esperada será obtenida en el tiempo programado, como también permite identificar cuales de los proyectos estudiados fueron los que obtuvieron mejores utilidades en un periodo de un año, cuales son de más larga duración, y cuales debido a diversos motivos no alcanzaron a rentabilizar durante los primeros año de venta y que en algunos casos no consiguen recuperar la inversión.

El mapa (fig. 67) muestra que no todos los proyectos que presentan altas utilidades proyectadas son aquellos con mayor rentabilidad anual, como es el caso específico de los proyectos número 4, 15, 21, 20, 23, situación originada debido a que la velocidad de venta no fue la esperada, donde en algunos casos no fue bien planificada o simplemente no hubo gestión de ventas.

El proyecto número 4 presenta altos valores por lote y una baja inversión en la urbanización, sin embargo, cumple con el propósito del propietario.

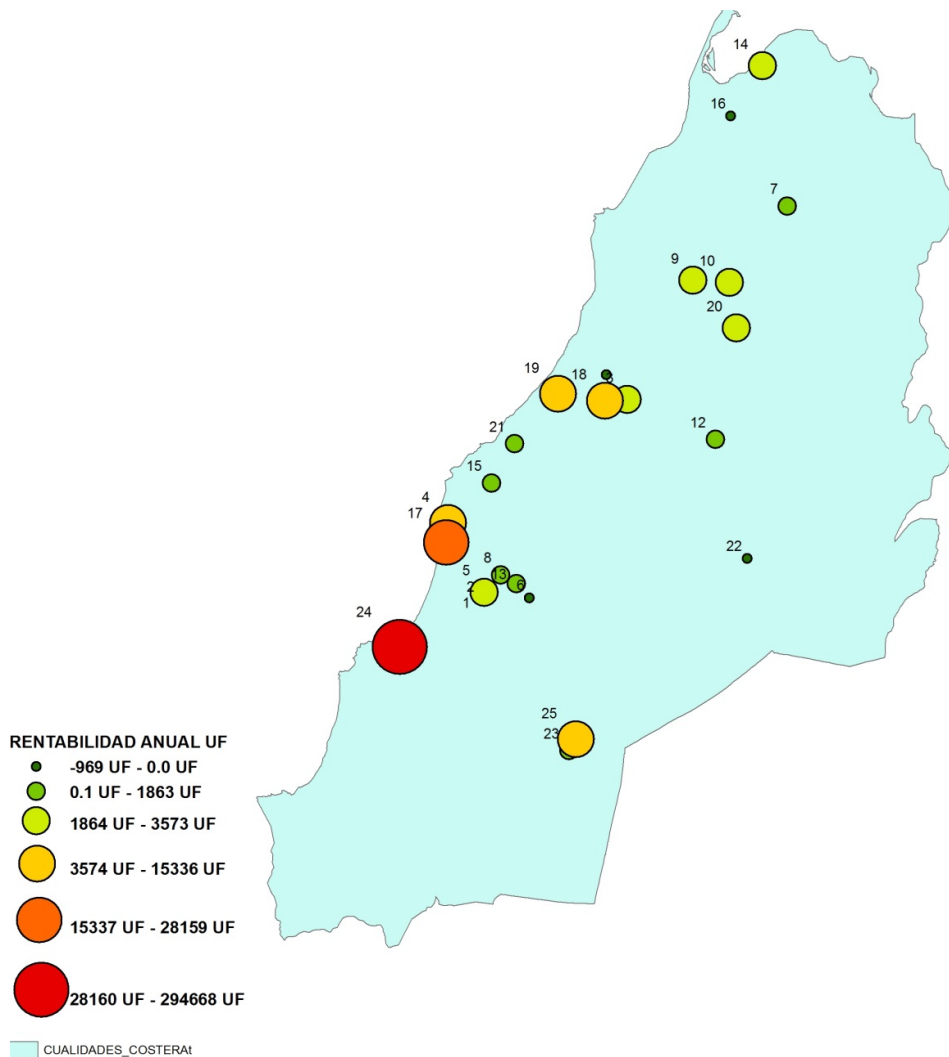


Fig.67. Rentabilidad anual UF. Fuente: Elaboración propia

Con respecto al proyectos numero 15 y 21 la estrategia de venta es la repartición de los lotes entre los socios inversionistas o familiares, para ambos caso la rentabilidad no es el objetivos del desarrollo.

Por otro lado los proyectos, 20 y 23, presentan características de desarrollos inmobiliarios, los cuales solo salieron a la venta una vez terminada la urbanización, en un periodo donde existía una mayor cantidad de ofertas de parcelas.

Los proyectos 24 y 17 son los que presentan mayor rentabilidad anual, el primero sobresale principalmente por el valor de venta de cada lote, correspondiendo al más alto de la zona, como lo indica el mapa (Fig. 67), por lo mismo con pocas cantidades de lotes vendidos en el periodo anual, el objetivo del proyecto es cumplido. La velocidad de venta calculada indicó veintidós lotes vendidos en el año, ventas suficiente para recuperar la inversión del total del costo del proyecto y obtener la mayor cantidad de rentabilidad visualizada en el estudio. Con respecto al proyecto número 17, igual presenta el segundo mayor valor de rentabilidad en el periodo anual, el alto valor de venta de los lotes, sumado a la cantidad de lotes vendidos en ese periodo lo resalta como unos de los proyectos más exitosos.

El grupo de proyectos restante que se visualizan en el mapa de rentabilidad anual, se clasifican en dos rangos, que van entre 0,1 UF y 3573 UF anuales, sin embargo, para ambos tramos esta rentabilidad es relevante solo cuando la totalidad de las ventas efectuadas en el primer año permita recuperar la inversión realizada o en el periodo más breve posible. (Fig. 68).

Conocida la información reflejada en el mapa (Fig. 68) y la ficha, de acuerdo al parámetro de un año establecido Se puede concluir que nueve proyectos de los veinticinco estudiados dentro de la zona costera, logran recuperar la inversión antes de un año, sin embargo, destaca el proyecto número 17, el cual logra recuperar la inversión de forma rápida, demorando tan solo dos meses. El éxito de este proyecto se origina principalmente por dos hechos, la baja inversión, derivada principalmente a la compra del terreno y por el alto valor de venta de cada lote, con solo dos unidades vendidas logró recuperar el costo del proyecto, restando el 93% de los lotes resultante, para la obtención de las utilidades, a la fecha el proyecto a vendido diecisiete unidades. De igual forma las características cualitativas del proyecto, como es el caso del emplazamiento del terreno y el público objetivo al cual fue dirigido la venta, (todos extranjeros, captados por un vendedor en el exterior) han permitido los extraordinarios resultados.

Los otros proyectos que se destacan que se visualizan en este mapa son el numero 4, 5 y 14, de los tres analizados, es el número 4 el que posee aspectos equivalente al proyecto 17.

**años\_recuperacion\_inversion**

- 5.9 años - 25 años
- 3.5 años - 5.8 años
- 1.7 años - 3.6 años
- 0.7 años - 1.8 años
- 0.25 años - 0.6 años
- 0.2 años

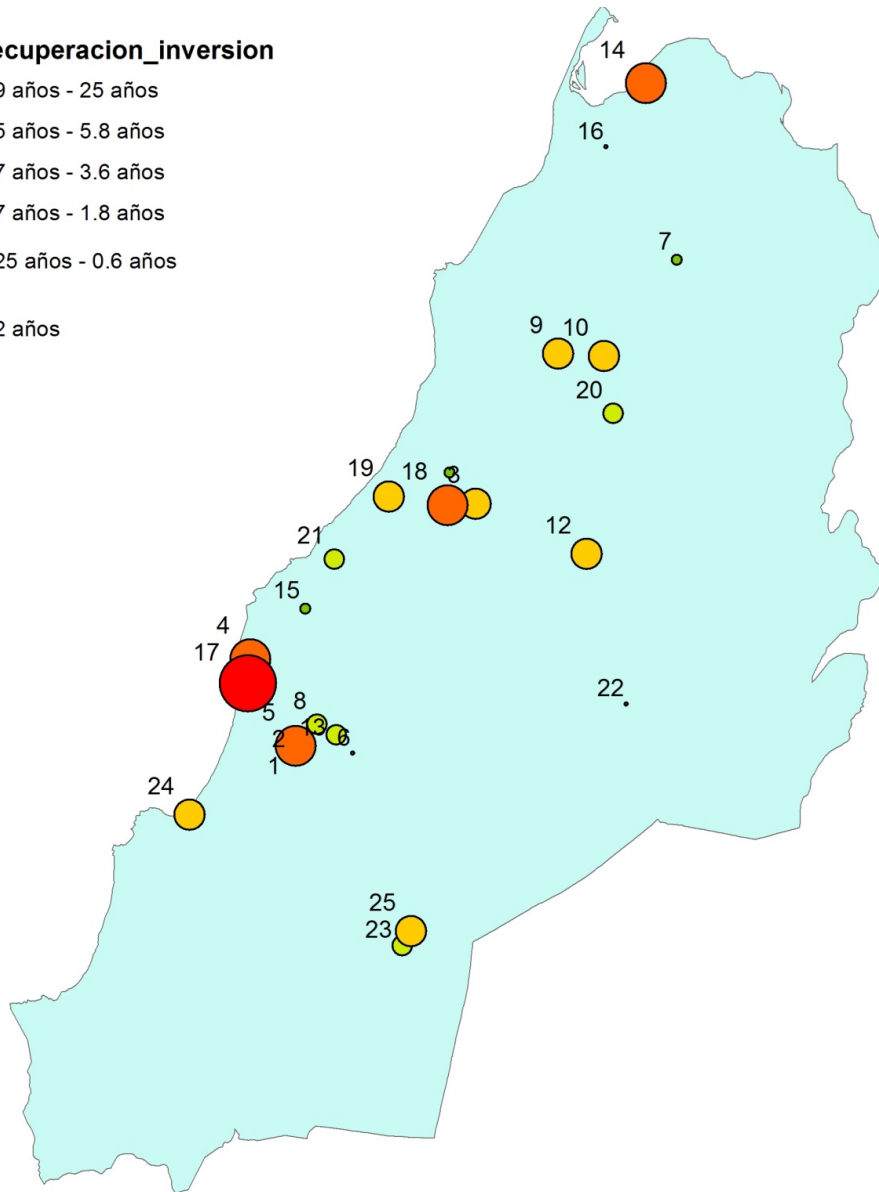


Fig.68. Mapa años de recuperación del total de inversión. Fuente: Elaboración propia

El proyecto 4, destaca principalmente en la baja inversión, valores altos de venta y emplazamiento del terreno, sin embargo, la gestión y comercialización de los lotes se ha realizado de forma precaria, el propietario de este proyecto es originario del lugar y no cuenta con una estrategia de venta como tampoco un público objetivo, sus resultados favorables se originan específicamente por ventas a clientes que provienen de otros proyectos ubicados en el mismo lugar o simplemente por el traspaso de información entre personas amigas con intereses especiales afines.

Con respecto al proyecto hito de la zona estudiada que corresponde al desarrollo número 24, también la inversión es recuperada en un periodo de un año, específicamente en ocho meses, sin embargo, el alto costo de urbanización no permite que este proyecto lidere tabla. Al establecerse el proyecto 24 como un desarrollo único en la zona, obteniendo los mejores resultados en cada análisis realizado en este estudio, es posible establecer que todos los proyectos que se encuentran circundando a este desarrollo de inversiones e inmobiliaria Pirigüines LTDA y que cuenten con valores de ventas menores a los que presenta ese proyecto, obtienen los mejores resultados. El poder de atracción que ejerce “Punta Puertecillo” en la demanda que existe en la actualidad en la zona es muy relevante, pero es el alto costo de los lotes el que frena al mayor porcentaje de interesados, siendo estos últimos los que buscan otros proyectos perimetrales a Punta Puertecillo, como una opción de menor valor pero con características cualitativas similares.

En este contexto, para el desarrollo de un nuevo proyecto de parcelas de agrado en la zona estudiada, se hace necesario considerar el proyecto número 17, como producto o modelo a seguir, sin embargo, encontrar un terreno virgen con cualidades similares, es lo complicado. En la actualidad los valores de los terrenos con vista al mar se han incrementado notablemente. También es posible encontrar un alto número de propiedades atractivas que con problemas de dominio, como sucede en gran parte de la comuna de Navidad. Buscar terrenos aptos para este tipo de desarrollo inmobiliario es determinante, un buen terreno permite obtener los resultados positivos esperados.

Con el propósito de seguir adelante con el estudio y verificar de forma explícita este tipo de negocio inmobiliario, es necesario llevar a cabo e involucrarse de forma teórica en un proyecto, para ello es fundamental encontrar un terreno apto que nos posibilite evaluar la rentabilidad de forma exacta, disponer de valores actuales adquisición, de inversión y de venta cada lote, de acuerdo a cada ítem verificado y estudiado en la investigación.





# CAPÍTULO 3





Restaurant Marola, Equipamiento Gastronómico en Pupuya, Comuna de Navidad  
Fuente: Lili Suárez Pérez



## CAPÍTULO III.

### **3 . Métodos de captación y verificación de terrenos disponibles en la zona de estudio aptos para la realización de nuevos proyectos de parcelas de agrado.**

Antes de comprar una propiedad que se encuentre ubicada en la zona de estudio y que en un simple análisis nos revele condiciones positivas para el desarrollo de un proyecto, es preciso en aquel momento estudiar de forma mas acabada el terreno, antes de realizar una oferta, por medio de una matriz de captación de terrenos.

La matriz considera los puntos relevantes desarrollados dentro de la investigación, con ella será posible determinar de manera detallada y ágil, las características de los terrenos que se encuentran en venta dentro del radio de la zona de estudio; permitiendo analizar la situación actual de dominio, su zonificación, las características cuantitativas y cualitativas específicas del emplazamiento, aspectos sumamente relevantes y necesarios para minimizar riesgos y viabilizar los futuros proyectos, con el objetivo de obtener un resultado favorable.

La matriz corresponde a una ficha tipo, donde su método de aplicación es por medio de una visita en terreno y documentación legal, proporcionada por el propietario o vendedor. (fig. 69).



### 3.1 La elección y la adquisición del terreno, como parte principal del desarrollo e inversión de un proyecto inmobiliario de parcelas de agrado.

Con la información recopilada de la zona de estudio, es posible realizar un catastro de disponibilidad de territorios aptos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, basado en parcelas de agrado. Como también una zonificación de toda el área no disponible, que se encuentran en zonas de riesgo, con otros tipo usos preferentes o simplemente ya utilizados para el desarrollos de proyectos. Es por lo anterior que se realiza un levantamiento de mapas que contribuyen a escoger de una manera óptima terrenos disponibles.

#### SUB ZONA ESTUDIADA

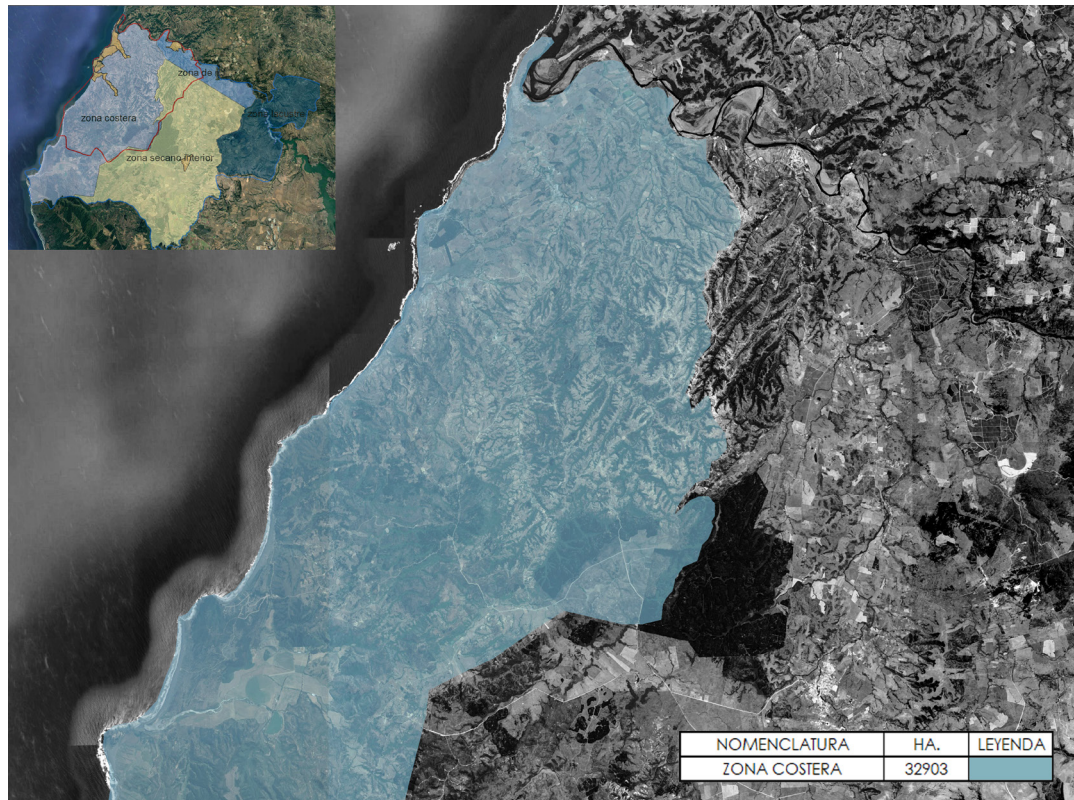


Fig.70. Mapa sub-zona costera. Fuente: Elaboración propia



**ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y DE RESTRICCIÓN QUE AFECTAN LA SUB-ZONA ESTUDIADA, NO DISPONIBLES PARA EL DESARROLLO DE PARCELAS DE AGRADO**

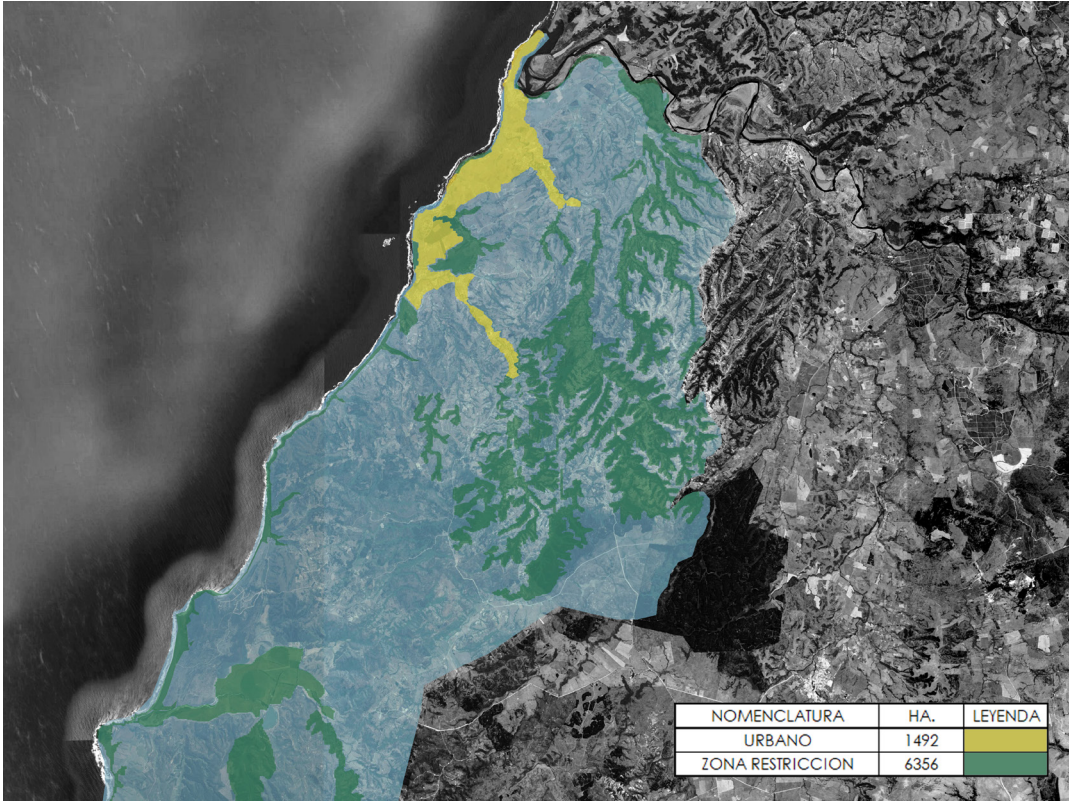


Fig.71. Mapa zonas no disponibles dentro de la sub-zona costera. Fuente: Elaboración propia

**ZONIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS ANALIZADOS Y LAS ÁREAS CON USOS PREFERENTES, EN LA SUB ZONA DE ESTUDIO, NO DISPONIBLES PARA NUEVOS PROYECTOS DE PARCELAS DE AGRADO**

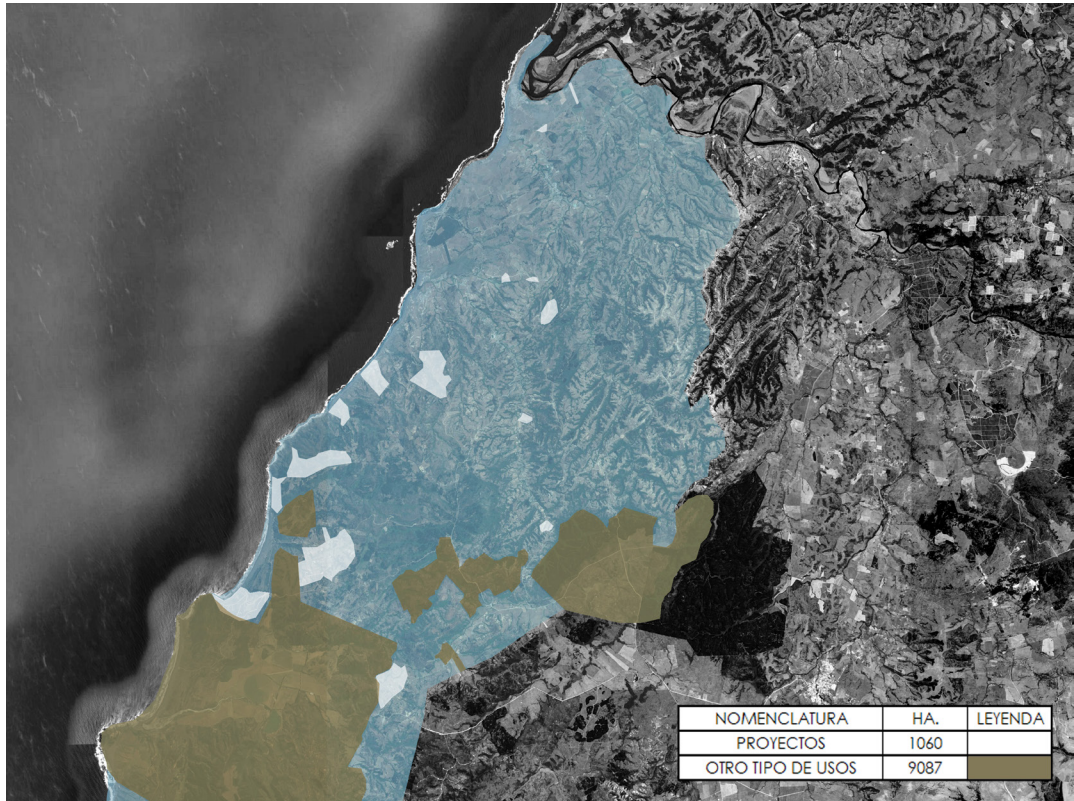


Fig.72. Mapa zonas no disponibles dentro de la sub-zona costera. Fuente: Elaboración propia



**ZONIFICACIÓN QUE EXPONE LA CANTIDAD DE TERRENO NO DISPONIBLE PARA EL PROYECTO DE PARCELAS DE AGRADO COMA TAMBIÉN INDICA DISPONIBLE PARA LA ELABORACIÓN DE NUEVOS PROYECTOS**

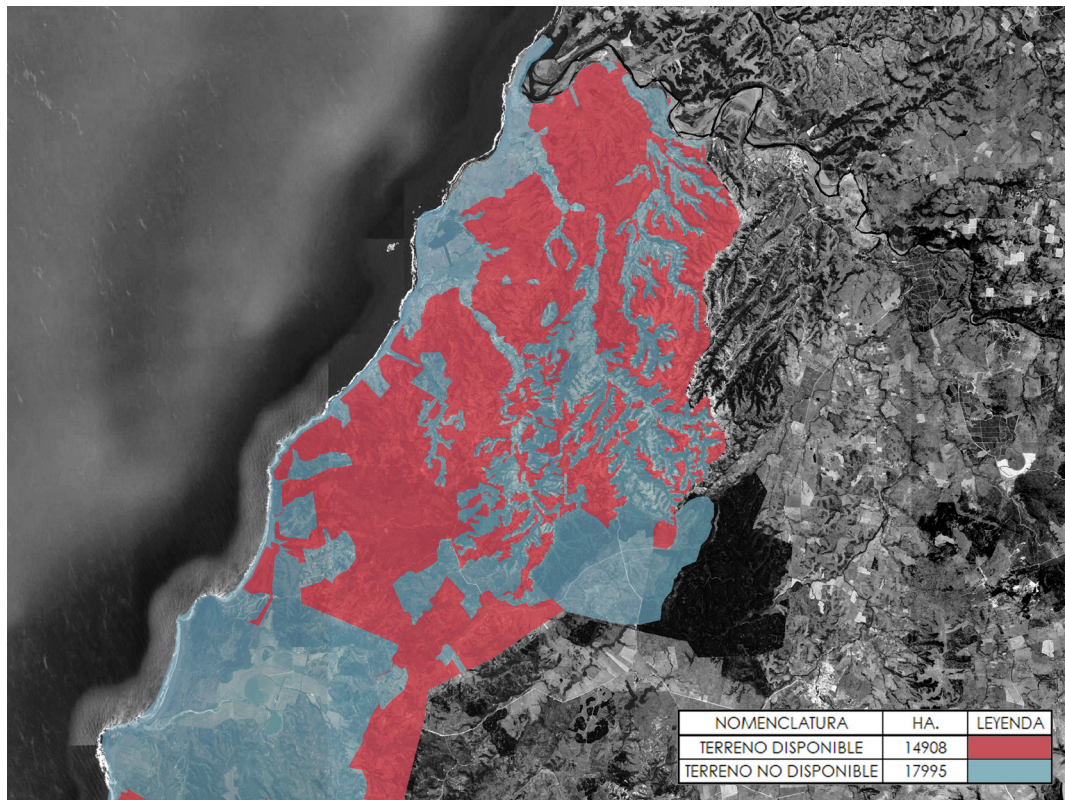


Fig.73. Mapa zonas no disponibles y disponible dentro de la sub-zona costera. Fuente: Elaboración propia

Llevada la información recopilada de la sub-zona analizada a un modelo catastral, se concluye que del total de la superficie del territorio que a simple vista es apto para el desarrollo de parcelas de agrado, esta se reduce considerablemente a 32.903 há que corresponden al total del área total de la sub-zona costera, de las cuales solo 14.908 há están disponibles. Cabe destacar que la información se encuentra actualizada a julio del año 2016.

En este contexto y revisando los terrenos que se encuentran a la venta en el área, es posible detectar que existen cuatro de ellos que se emplazan en un territorio apto, predios que cuentan además con el área suficiente para el desarrollo de proyectos (Fig.74).

**ZONIFICACIÓN QUE EXPONE LOS TERRENOS APTOS Y DISPONIBLES PARA PROYECTOS DE PARCELAS DE AGRADO COMA TAMBIÉN INDICA LA SUPERFICIE, VALOR Y COMUNA DE CADA TERRENO.**

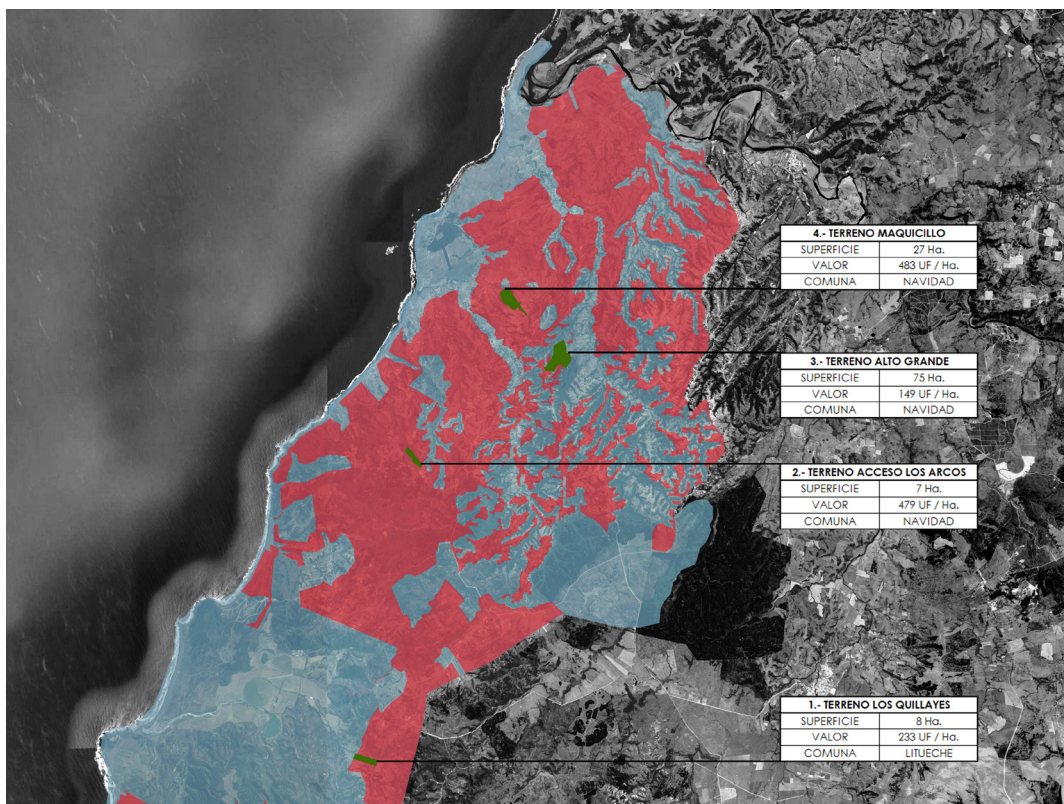


Fig.74. Terrenos Aptos para el desarrollo de proyectos. Fuente: Elaboración propia

Una vez aplicada la matriz a cada predio seleccionado (Fig.75), y analizando los datos de la propiedad, las características cualitativas y cuantitativas de emplazamiento, más el comportamiento del mercado en este sector manifestado en el capítulo 2, el terreno más favorable para un nuevo desarrollo inmobiliario de parcelas de agrado en la zona estudiada es el predio de **Maquicillo**.

Para visualizar de forma fidedigna, y si en la actualidad este tipo de proyectos entregan las rentabilidades expuestas en el capítulo 2. Se desarrolló un proyecto de forma aparente sobre el predio Maquicillo.







Fig.76. Sector Maquicillo. Fuente: <https://mapcarta.com>



Fig.77. Sector Maquicillo. Fuente: <https://mapcarta.com>



# CAPÍTULO 4





Vista desde los acantilados de La Boca hacia Roca Cuadrada, Comuna de Navidad  
Fuente: Lili Suárez Pérez



## CAPÍTULO IV.

### 4 . Resultados y rentabilidades actuales de un proyectos tipo de Parcelas de grado en la zona de estudio.

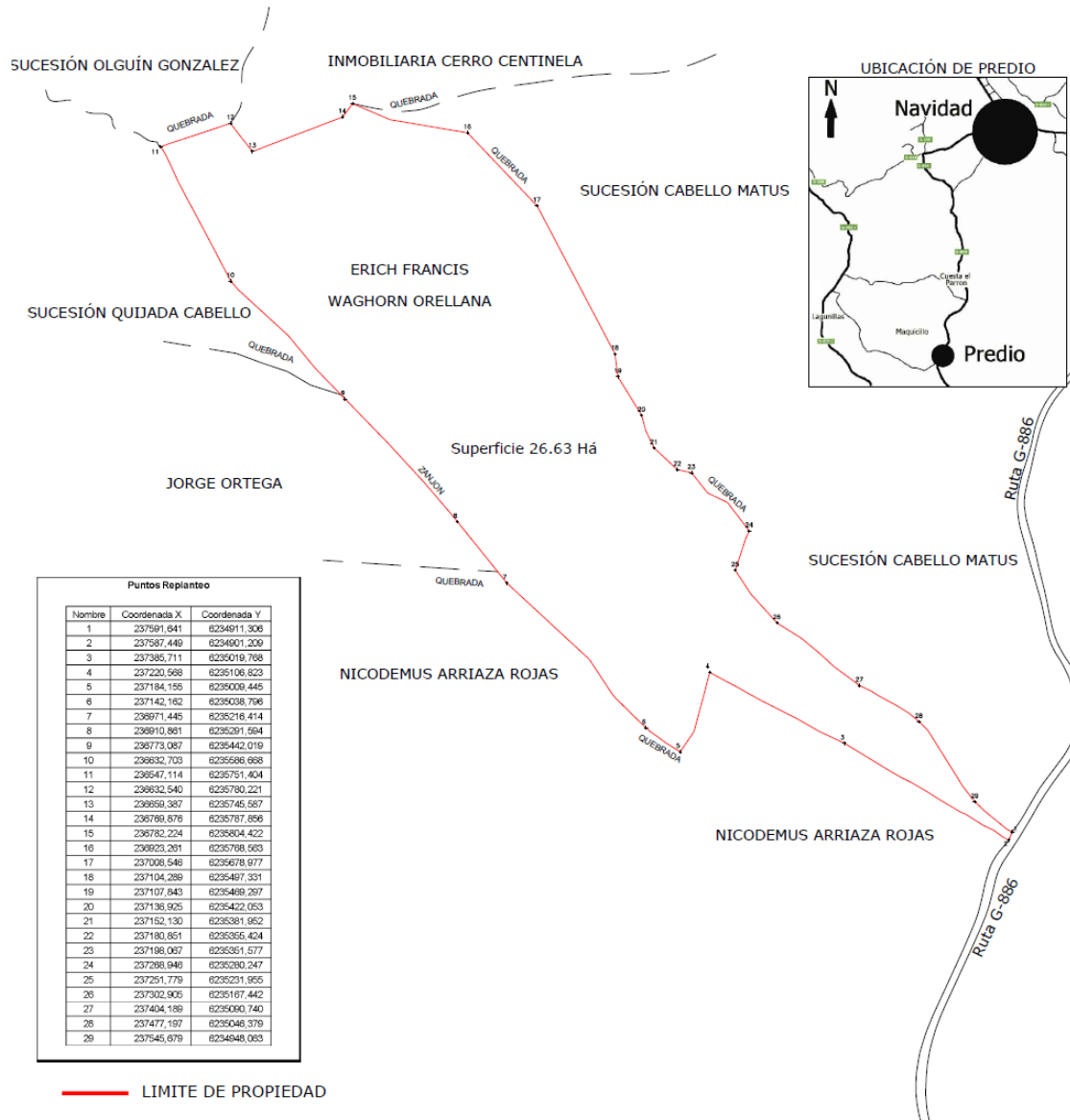


Fig.78. Plano de propiedad Maquicillo. Fuente: Elaboración propia



El terreno de Maquicillo cuenta con 26,63 hectáreas, de las cuales en su totalidad se encuentran útiles para ser subdivididas en paños de 5000 m<sup>2</sup>, el 50 % de la propiedad posee condiciones de geografía irregular, realidad que no impide la subdivisión total, al contrario permite proyectar una variedad de soluciones y tipos de predios resultantes, permitiendo el uso de las quebradas como de la pendiente existente, provocando un atractivo natural del loteo.

El acceso a la vía pública es de forma directa, gracias a que el frente predial se conecta con el camino público, ofreciendo la posibilidad de contar con una urbanización más económica y estable, en lo que respecta a los derechos y traslado de los suministros hacia el punto de conexión con el terreno. Los caminos interiores a proyectar en el interior del loteo rural, comprenden la mayor dificultad del terreno escogido, principalmente por la geografía, una pendiente aproximada del 20% en el acceso y en la primera etapa de un futuro camino, circunstancia que aumenta la longitud de la vía interior, disminuyendo el área de terreno para los lotes, sin embargo, esta situación es manejable con las servidumbres de paso, evitando el descuento del área útil disponible para las parcelas.

Como propuesta inicial, es necesario situarse en el lugar que se encuentra el terreno escogido y en ese contexto existen tres proyectos de parcelas de agrado que se encuentran en venta en el sector de emplazamiento, cada uno con sus características cualitativas y cuantitativas específicas, con públicos objetivos, metodologías de comercialización y gestión distintas. Situación prevista gracias al estudio realizado.

Este escenario permite vislumbrar el tipo de proyecto a realizar y las condiciones de urbanización a ejecutar con el propósito de situarse de forma competitiva en el área, en conclusión, el diseño y la construcción de la parcelación debe diferenciarse de los otros proyectos aledaños, utilizando soluciones arquitectónicas y paisajistas innovadoras en la zona y capaces, que en conjunto con nuevas ideas creativas de comercialización, logren captar de forma rápida y segura la demanda.

Se proyecta salir a la venta con el proyecto una vez terminada la construcción de las etapas propuesta, en base a la cantidad de lotes resultantes, mínimo 50 unidades.

ID	PROPIETARIO	AÑO PROYECTO	VALOR ADQ. UF	COSTO URBANIZACIÓN UF	COSTO PROYECTO UF	Nº DE LOTES X PROYECTO	VENTA DE CADA LOTE UF	INGRESO X VENTAS UF	UTILIDAD APARENTE EN UF	LOTES VENDIDOS A LA FECHA	VELOCIDAD VENTA MENSUAL	VENTA TOTAL DEL PROYECTO EN AÑOS	UTILIDADES POR AÑO EN UF	RECUPERACION DE INVERSION EN AÑOS
9	Immb. Cerro Centinela Ltda.	2014	3737	440	4177	11	1818	19966	15818	5	0,14	7	2397	1,7
10	Julio Francisco Muncizaga Pavez	2014	1495	560	2055	14	1193	16696	14642	7	0,19	6	2440	0,8
20	Immb. e Inv. Pelarco Ltda. (franco verchellino)	2016	5192	4165	9357	49	988	48394	39037	4	0,33	12	3187	2,9

Fig.79. Tabla etapas comparativas entre proyectos en el sector del proyecto de Maquicillo. Fuente: Elaboración propia

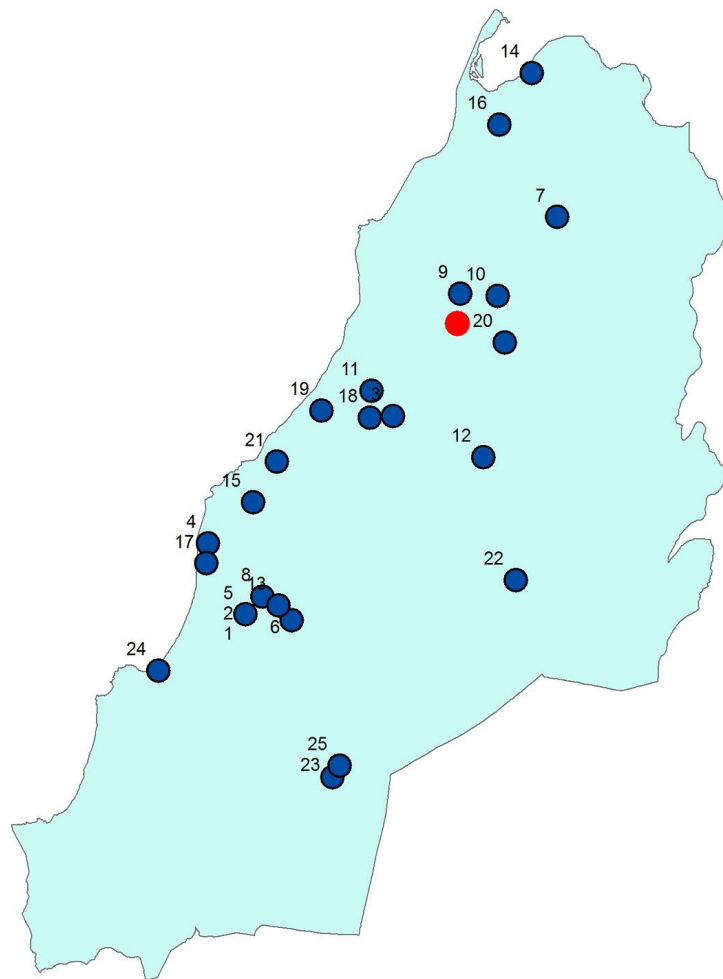


Fig 80. Emplazamientos del terreno seleccionado, según los proyectos estudiados. Fuente: Elaboración propia

Para analizar el comportamiento y los resultados económicos de un posible proyecto en el terreno seleccionado, se propone realizar una tabla de utilidad aparente, manejando los valores actuales y estimados para la ejecución de un proyecto de parcelas de agrado de calidad sobresaliente, que permita diferenciarse de distintas formas de los proyectos que se ubican en la misma área.

TERRENO SECTOR MAQUICILLO, ALTO GRANDE ,COMUNA DE NAVIDAD					
				VALOR UF	26966
ANÁLISIS DE UTILIDAD APARENTE					
DATOS					%
	SUPERFICIE TERRENO	266.300,0	m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE DE SERVIDUMBRES INTERIOR A URBANIZAR	16.000,0	m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE DE SERVIDUMBRES DESTINADAS A AREAS COMUNES ,(ORNATO, EQUIPAMIENTO)	1.000,0	m <sup>2</sup>		
	CANTIDAD MINIMA DE LOTES URBANIZADOS DE 5000 M2	50,0	unid		
	CONSTRUCCIONES ( CASA DE CUIDADOR Y CASETAS DE GUARDIA)	70,0	m2		
	VALOR DEL TERRENOS	0,041	UF/m <sup>2</sup>		
	VALOR DE VENTA PROMEDIO LOTES	0,30	UF/m <sup>2</sup>		
	VALOR NETO CONSTRUCCION OBRAS HABITABLES.	15,0	UF/m <sup>2</sup>		
	VALOR INSTALACION DE AGUA POTABLE	74,0	UF/LOTE		
	VALOR INSTALACION ELECTRICA Y LUMINARIAS	75,0	UF/LOTE		
	VALOR DE CONSTRUCCION DE CAMINO INTERIOR Y AGUAS LLUVIAS	45,0	UF/LOTE		
	VALOR NETO DE CONSTRUCCION DE ESPACIOS COMUNES	0,7	UF/m <sup>2</sup>		
INGRESOS/VENTA					
	POR CONCEPTO DE VENTAS DE LOTES	75.000,00			
TOTAL INGRESOS		75.000,00			
EGRESOS					
	COSTO DEL TERRENO	10.918,30	UF		
	COSTO URBANIZACION DE CAMINO, AGUA, ELECTRICIDAD	9.700,00	UF		
	COSTO CONSTRUCCION CASETA GUARDIA	1.050,00	UF		
	COSTO DE CONSTRUCCION DE AREAS COMUNES, CERCOS, ORNATO, ACCESO	700,00	UF		
	IVA ( 19%)	2.175,50	UF		
	HONORARIOS PROFESIONALES	859,03	UF		3,50%
	IMPUESTOS (10%)	85,90	UF		
	CERTIFICACION Y PERMISOS	109,00	UF		0,80%
	PUBLICIDAD Y PROMOCION	340,64	UF		2,50%
TOTAL EGRESOS		25.938,38	UF		
	UTILIDAD APARENTE	49.061,62	UF		
	UTILIDAD APARENTE EN PESOS	\$ 1.322.995.704			

Fig 81. Tabla utilidad aparente. Fuente: Elaboración propia

Los resultados que refleja el análisis de utilidad aparente, demuestran lo favorable que es en la actualidad ejecutar un proyecto de parcelas de agrado en la sub-zona costera estudiada de Navidad y Litueche , también se manifiesta que la incorporación de soluciones sustentables y de mayor calidad en la urbanización junto con la construcción de áreas comunes con equipamiento y espacios habitables destinados a la seguridad y resguardo del conjunto, resultan una ventaja a la hora de vender el proyecto ya que su incorporación no significa un desmedro en las utilidades del proyecto.

#### **4.1 Posibles variaciones en los resultados de un proyecto de parcelas de agrado, considerando la situación actual y el auge de la zona estudiada**

El diferenciarse de otros desarrollos de la zona con propuestas distintas, sustentables y de calidad promueve a los desarrolladores frente a la demanda, permitiendo vender a mejor precio y de forma más rápida de lo normal del sector, por ejemplo ; si en la actualidad los proyectos cercanos al terreno que se propone desarrollar, según lo demuestra la tabla (Fig.81), venden en promedio 0,2 parcelas por mes a 1350 UF, el proyecto Maquicillo con las características cualitativas y cuantitativas del emplazamiento del terreno, las condiciones diferenciadoras que propone el desarrollo, más la promoción y el público objetivo al cual se quiere encantar ,permite llegar a un mejor escenario, con una velocidad de venta de 0,6 parcelas x mes y a un valor de 1500 UF, precio menor, con respecto al proyecto que vende más elevado en el área circundante, situación favorable al momento de salir a la venta, facilitando la variación del precio mayor que se decida vender según se comporte la demanda. En conclusión el retorno de la inversión con las cifras utilizadas se resolvería en un tiempo menor, 2,5 años, como también la venta del proyecto en su totalidad, en 7 años.

Todos los resultados obtenidos son posibles de mejorar aún más, pero para ello es fundamental las estrategias de comercialización que se utilicen y que las características diferenciadoras que se entreguen en los proyectos permanezcan en el tiempo, demostrando a la demanda que el desarrollo, cuenta con la organización y una estructura, transmitiendo principalmente confianza y seguridad, aptitudes que se han perdido en un variado grupo de proyectos de parcelas de agrado realizados en la zona estudiada, principalmente en aquellos elaborados por falsos desarrolladores, que solo perjudican un negocio inmobiliario rentable y necesario para la zona en lo que respecta a la utilización y valoración del suelo rural, permitiendo de forma armónica el mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes originales del lugar, como también de la nueva población, migrante por amenidades.





Desembocadura Río Rapel, aguas tranquilas para deportes náuticos, Navidad  
Fuente: Lili Suárez Pérez



# CONCLUSIONES

El interés por las áreas costeras y rurales se ve cada día intensificado a raíz del deterioro permanente en la calidad de vida de las personas producto de las características espaciales y sociales que implican las urbes, especialmente Santiago. Debido a esta situación adquieren fuerza los conceptos de migración por amenidades en conjunto a los intereses especiales, los cuales en la actualidad han tomado mayor importancia en las zonas costeras y sus alrededores, especialmente en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, donde cada día nuevos habitantes llegan con la aspiración de mejorar su calidad de vida y la de sus familias. Dichos conceptos se pueden observar y evaluar en las comunas de Navidad y Litueche, el grado de globalización que estas comunas presentan en conjunto con la distancia que tienen con Santiago, determinan el activo crecimiento de los servicios, infraestructura y conectividad en todos sus ámbitos, generado un gran campo de proyección a los nuevos visitantes, estos últimos asociados a un nicho específico, particularmente profesionales jóvenes que cuentan con los recursos económicos que posibilitan la adquisición de propiedades y el desarrollo de sus intereses específicos, puntualmente la práctica de deportes aventuras en un entorno natural maravilloso.

El elevado valor del suelo agrícola en el área de estudio está relacionado a las variables descritas en el párrafo anterior, ya que la comercialización de los proyectos está enfocada a una clase socioeconómica específica, situación similar a lo que sucedió en Zapallar y Maitencillo en el proceso de consolidación; producto del "boom" por los lugares con características especiales e intereses particulares, respaldado por el aumento de la población y su poder adquisitivo a raíz de la buena situación económica del país.

En Navidad y Litueche hasta el año 2016 se presentaba un interés moderado por la zona, el cual se manejaba de forma controlada, donde el control lo establecía el alto valor del suelo y la oferta acotada, sin embargo, hoy este mismo interés ha ido en aumento apuntando no solo a la clase alta, sino que también se ha sumado las personas con menores recursos, debido a la mayor cantidad de ofertas de terrenos vírgenes, los cuales poseen menores cualidades en su emplazamiento, ofreciéndose a un valor bajo de suelo, en comparación a otros terrenos mejor emplazados.

Otro punto fundamental de la ocupación del área rural estudiada, es la desregularización urbana y la liberación del mercado del suelo, lo que ha potenciado nuevos asentamientos vinculado estrechamente con el concepto de migración por amenidad, ya que la demanda opta por adquirir terrenos o parcelas de agrado con el fin de mejorar su calidad de vida, parcelas que no solo se habita en fechas determinadas como por ejemplo en las vacaciones, sino que pasa a ser la primera vivienda en la cual los propietarios buscan permanecer la mayor parte del tiempo y en cualquier época del año, es decir de manera intermitente, o incluso pasando a ser su vivienda definitiva. Potenciándose a un mas esta situación con la construcción de nueva y mejor infraestructura vial.

En la actualidad el interés desmesurado y descontrolado por adquirir propiedades en esta área de estudio, que se puede clasificar como propiedades de moda, provoca que se generen proyectos de mala calidad, donde malos desarrolladores solo buscan el beneficio propio, aspecto que se acentúa debido a la falta de normativas o reglamentos que logren advertir esta situación. El alto interés en las áreas de Navidad y Litueche, sumado a las debilidades y vacíos legales del Decreto de Ley N° 3.516, como las transformaciones no planificadas del espacio rural, es decir, poder subdividir en cualquier sector rural sin la obligación de urbanizar, etc, han facilitado el desarrollo de proyectos muchas veces precarios, pero que las personas de igual forma acceden, por sus aspiraciones. El Decreto N° 3.516 no es posible cambiarlo de forma fácil, debido a que su propósito tiene otra finalidad, desempeñándose bien en lugares con actividad agrícola como eje de desarrollo, sin embargo, el descontrol y la falta de planificación reglamentada pueden provocar cambios en los Planes Regulador Intercomunales, los que podría afectar al desarrollo inmobiliario de parcelas de agrado que se realizan con responsabilidad.

Para que la situación no se des controle es necesario que los desarrollares piensen en soluciones creativas y sustentables que contribuyan a ejecutar un nivel de proyecto de alto nivel, enfocándose en el grado de urbanización que se le entrega a cada desarrollo.

El descontrol no ocurre en los terrenos que dan a primera línea al mar, debido al alto valor del terreno, donde los propietarios originarios se han dado cuenta que en esas propiedades está el futuro de sus familias, por lo cual las venden a valores muy altos, siendo inmobiliarias o personas de altos recursos que adquieren estos terrenos para luego desarrollarlos de buena forma. El descontrol se acentúa en lugares más alejados a la playa, por lo mismo, en este estudio se analizó en profundidad la sub-zona costera, con el propósito de evaluar situaciones de proyectos equitativos, y como estos se atenuaron de forma decreciente en desarrollo y planificación hacia el interior del territorio.

El interés por la creación y desarrollo de nuevos proyectos no debe ser tan pujante, es necesario limitar este auge y en algunos casos tratar de pasar inadvertidos por los organismos reguladores, para que no existan las modificaciones a los Planes Intercomunales, en lo que se refiere a las dimensiones mínimas de subdivisión de un terreno rural, evitar la experiencia ocurrida en el intercomunal de la región metropolitana, que cambio de 0,5 hectáreas a 4 hectáreas.

Los 5000 m<sup>2</sup> son la medida justa para poder realizar un negocio inmobiliario responsable, esto principalmente para no perjudicar el entorno natural. La venta se puede realizar a un precio asequible, pensado en un profesional joven con trabajo permanente que pueda optar a un crédito hipotecario, valor sobre los 1300 UF. Monto que actuaría como el precio estándar de ventas de parcelas, provocando este último un punto de inflexión y de control sobre la explotación actual que vive la zona, que apunta a satisfacer los intereses especiales y la migración por amenidades.

Al desarrollar y analizar en forma practica un proyecto en la sub zona costera estudiada, la cual comprende el mayor atractivo en las comunas de Litueche y Navidad, se pudo comprobar que el valor del suelo agrícola sufre un variación sustancial, el precio de venta de las parcelas de agrado que se ubican en este lugar es mayor que lo normal, principalmente porque el lugar se encuentra de moda, pero también este valor varia por otras situaciones especificas de cada proyecto inmobiliario.

Algunas variantes de las situaciones específicas de los proyectos están relacionadas con la elevada inversión en la adquisición de terrenos, para la urbanización de cada desarrollo; donde el aumento de los costos resulta necesario para ser competitivo, acrecentando los valores de transacción de los m<sup>2</sup> de suelo agrícola en el área, pero esta alza no influye en la rentabilidad del proyecto ya que sigue siendo favorable invertir en un buen desarrollo de proyecto, debido a que se evidencian utilidades estables y seguras durante un tiempo prolongado, siendo la característica principal de este tipo de negocio inmobiliario, de “largo aliento”.

Luego de esta investigación se confirma la hipótesis planteada, el valor de suelo agrícola destinado a parcelas de agrado, dependerá de su factor de atracción, del interés especial que reviste la zona y del grado de urbanización que se le entregue a cada uno de los predios resultantes. Siendo muy relevante considerar que para lograr este objetivo, es necesario antes de involucrarse en este tipo de proyectos en el interior de la sub - zona costera estudiada, el uso de herramientas de evaluación de emplazamientos y saneamiento legal de terrenos, que permitan disminuir los riesgos que se puedan presentar en el desarrollo de las etapas del proyecto para que estos riesgos no se no se traspasen de forma irresponsable hacia los futuros propietarios de los predios.





Acceso Norte hacia Vega de Pupuya, entorno rural y mar, comuna Navidad  
Fuente: Lili Suárez Pérez



# BIBLIOGRAFÍA

## BIBLIOGRAFÍA

**Agrarias, Oficina de Estudios y Políticas. (2012).** «Impacto de la expansión urbana sobre el sector agrícola en la Región Metropolitana de Santiago. Santiago: ODEPA.

**Aliaga, C. P. (2010).** *Evaluación de la pérdida de suelo, asociada al proceso de expansión urbana y reconversión productiva. Caso: comunas de Los Andes, Quillota y Concón, valle del Aconcagua.* Revista de Geografía Norte Grande , 45:41-49.

**C, J. L. (2009).** *Ingresos, costos y rentabilidad del viñedo chileno de casablanca: estudio de un caso. Talca.* Departamento de Economía Agraria, Centro Tecnológico de la Vid y el Vino, Universidad de Talca.

**Dirección Del Trabajo. Gabriela Morales Varas, Katy Romanik Foncea. (2011).** *Una mirada a la figura del teletrabajo.* Santiago.

**G.J.V. (2010).** *Análisis y Diagnóstico de Flujos de Transporte en el Corredor Central.* Dirección de Planeamiento – Ministerio de Obras Públicas 3-1.

**INIA, S. F. (2007).** *Rentabilidad de la agricultura en la zona Centro - Sur .* INIA. Tierra adentro , 48-49.

**John Friedmann. (s.f.).** *Algunos problemas de politica de urbanizacion de la región capital de Chile.* Revista Eure , 63-95.

**Luzio. (2015).** *Suelos en Chile amenazas que afectan su uso y conservación.*

**Mercurio. (2013).** *Superficie de parcelas de agrado en la RM quintuplica el tamaño de Providencia.* Mi metro cuadrado , 5 de octubre, 2013, pág. B14.

**Ministerio de Agricultura (2012).** *Establece normas sobre división de predios rústicos.* Santiago: decreto de ley.

**P. C. L. ( s.f)** *¿Qué hacer con las “parcelas de agrado”? : Crear bosques de amortiguación o cinturones verdes.* Santiago: Plataforma Urbana.

**Peillard, P. M. (2014).** *Subdivisión de predios rústicos, Proyectos de ley ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional en el período 1990-2014 y normativa vigente y sus modificaciones.* Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

**Rainer, S. B.-G. (2013).** *Migración por amenidad y turismo ¿dinámicas globales en el espacio rural? El caso de Tafí del Valle (Tucumán, Argentina).* Revista de Turismo y Patrimonio Cultural , 571-582.

**Retamal, J. C. (2010).** *Análisis del proceso de subdivisión predial en la Comuna de Calbuco, periodo 1998-2008.* Valdivia: Memoria de título, Universidad Austral de Chile, Escuela de Agronomía.

**Rodrigo Hidalgo D. (2), A. S. (2005).** *Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de condominio en comunas de la periferia del área metropolitana de Santiago.* Revista INVI , 104 - 103.

**Rodrigo Hidalgo2, A. B. (2009).** *Parcelas de agrado alrededor de Santiago y Valparaíso. ¿Migración por amenidad a la chilena?* Revista de Geografía Norte Grande , 44:93-112.

**Stolpe, N. B. (s.f.)** *Clasificación interpretativa de suelos* . Chillan: Facultad de agronomía Universidad de Concepción.

**Valeria, m. A. (2009)**. *Evaluación del impacto económico y social de las parcelas de agrado en la comuna de Talagante*, Región metropolitana, Chile. Talagante: memoria de título Universidad de Chile, escuela de agronomía.

**Zamora, J. (2014)**. *Turismo rural de campesino a anfitrión turístico. Necesidades de investigación-acción del proceso de adquisición de competencias*.



**ANEXOS**

## Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)

### ACUSE DE RECIBO DE SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN



### LEY DE TRANSPARENCIA AR006T0000710

Fecha: 08/06/2016 Hora: 11:38:59



#### 1. Contenido de la Solicitud

**Nombre y apellidos o razón social:** Ramon Enrique Silva Morales

**Tipo de persona:** Natural

**Dirección postal y/o correo electrónico:** rsmarquitecto07@gmail.com

VI Región de O'Higgins, LITUECHE,

**Nombre de apoderado (si corresponde):**

**Solicitud realizada:** Se solicita base de dato, de las subdivisiones agrícolas aprobadas por la institución, lotes resultantes de 5000 m2 y sobre 5000 m2, en las comunas de Litueche y Navidad, región del libertador Bernardo O'Higgins. que se considere desde el año 2010 hasta el año 2016, todas sin excepción, aprobadas en ese período. la base de datos, o listado con el cual se cuenta debe contener, nombre del propietario de la subdivisión jurídica o natural, año de la aprobación periodo solicitado, comuna en donde se practica la subdivisión, cantidad de lotes aprobados, y si es posible m2 originales del predio. lo anterior corresponde al SAG de Santa Cruz

**Observaciones:** Lo anterior se necesita para realizar tesis de grado, Magister, Universidad De Chile.

**Archivos adjuntos:**

**Medio de envío o retiro de la información:** Correo electrónico

**Formato de entrega de la información:** PDF

**Sesión iniciada en Portal:** SI

**Vía de ingreso en el organismo:** Vía electrónica

De acuerdo a su requerimiento, este organismo procederá a verificar lo siguiente:

- Si su presentación constituye una solicitud de información.
- Si nuestra institución es competente para dar respuesta a ésta.
- Si su solicitud cumple con los requisitos obligatorios establecidos en el artículo 12 de la Ley de Transparencia.

#### 2. Fecha de entrega vence el: 07/07/2016

El plazo máximo para responder una solicitud de información es de veinte (20) días hábiles. De acuerdo a su presentación la fecha máxima de entrega de la respuesta es el día **07/07/2016**. Se informa además que excepcionalmente el plazo referido podrá ser prorrogado por otros 10 días hábiles, cuando existan circunstancias que hagan difícil reunir la información solicitada, conforme lo dispone el artículo 14 de la Ley de Transparencia.

Informamos además que la entrega de información eventualmente podrá estar condicionada al cobro de los costos directos de reproducción. Por su parte, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Transparencia, el no pago de tales costos suspende la entrega de la información requerida.

En caso que su solicitud de información no sea respondida en el plazo de veinte (20) días hábiles, o sea ésta denegada o bien la respuesta sea incompleta o no corresponda a lo solicitado, en aquellos casos que la ley lo permite usted podrá interponer un reclamo por denegación de información ante el Consejo para la Transparencia [www.consejotransparencia.cl](http://www.consejotransparencia.cl) dentro del plazo de 15 días hábiles, contado desde la notificación de la denegación de acceso a la información, o desde que haya expirado el plazo definido para dar respuesta.

#### 3. Seguimiento de la solicitud

Con este código de solicitud: **AR006T0000710**, podrá hacer seguimiento a su solicitud de acceso a través de los siguientes medios:

- Directamente llamando al teléfono del organismo: 223451111
- Consultando presencialmente, en oficinas del organismo "Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)", ubicadas en Av. Presidente Bulnes 140, en el horario Lunes a viernes, 9.00 a 14.00 horas



**CARTA N° 4190/2016**

**SANTIAGO, 04/07/2016**

**SEÑOR  
RAMÓN SILVA MORALES  
RSMARQUITECTO07@GMAIL.COM,**

Según lo establecido en la Ley N° 20.285, Sobre Acceso a la Información Pública, especialmente en su artículo 14 inciso 2° y artículo 31 de su Reglamento, informo a usted que ha sido necesario prorrogar por 10 días hábiles el plazo, que nos concede la ley, para responder su solicitud de acceso a información folio AR006T0000710 de fecha 8 de junio de 2016, toda vez que existen circunstancias que no hacen posible contar con los elementos necesarios para formular la respectiva respuesta ante la consulta planteada por usted.

Saluda atentamente,

**ANGEL SARTORI ARELLANO  
DIRECTOR NACIONAL SERVICIO AGRÍCOLA Y  
GANADERO**

Incl.: Documento Digital: Solicitud AR006T0000710

MPF/MMH

c.c.: Liliana Plaza de los Reyes Jefa Subdepartamento Transparencia y Participación Ciudadana  
SIAC Or.OC  
Cristian Ortega Pineda Coordinador Transparencia SIAC Or.OC  
Ana Maria Roca Jimeno Jefa Subdepto. Tenencia De Tierras Y Aguas Or.OC

Servicio Agrícola y Ganadero - Av. Presidente Bulnes N° 140 - Teléfono: 23451101



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799 (Sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha Firma), siendo válido de la misma manera y produciendo los mismos efectos que los expedidos por escrito y en soporte de papel, con firma convencional.



**CARTA N° 4396/2016**

**SANTIAGO, 14/07/2016**

**SEÑOR  
RAMÓN SILVA MORALES  
RSMARQUITECTO07@GMAIL.COM,**

En respuesta a su solicitud AR006T0000710, Sobre Acceso a Información Pública, Ley N° 20.285, ingresada con fecha 8 de junio de 2016, prorrogada por diez días hábiles mediante Carta N° 4190/2016, de 4 de julio de 2016, se adjunta archivo digital que contiene el listado de certificaciones de subdivisión de predios rústicos efectuadas por el Servicio en los años 2010, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, en las Comunas de Litueche y Navidad.

Hacemos presente que no se dispone de una base de datos de subdivisiones prediales correspondiente al año 2011, como tampoco se dispone de los datos respecto a cantidad de lotes aprobados ni superficie del predio para el año 2010. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio dispone de un archivo de subdivisiones, por lo que se sugiere concurrir a las oficinas del Subdepartamento de Tenencia de Tierras y Aguas, ubicadas en Alonso de Ovalle N° 1329, Santiago Centro, en horario de atención de público, de 9:00 a 13:30 horas, para obtener esa información.

Saluda atentamente a usted,

**RODRIGO ASTETE ROCHA  
DIRECTOR NACIONAL (S) SERVICIO AGRÍCOLA  
Y GANADERO**


Incl.: Documento Digital: Solicitud AR006T0000710  
Documento Digital: Certificaciones

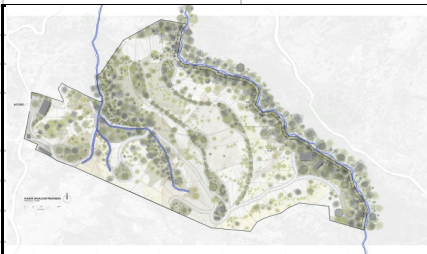
MPF/MMH

c.c.: Liliana Plaza de los Reyes Cid Jefa Subdepartamento Transparencia y Participación Ciudadana  
SIAC Or.OC  
Cristian Ortega Pineda Coordinador Transparencia SIAC Or.OC  
Ana Maria Roca Jimeno Jefa Subdepto. Tenencia De Tierras Y Aguas Or.OC  
Juan Rodrigo Sotomayor Cabrera Director Regional Región de O'Higgins Servicio Agrícola y Ganadero Or.VI

Anexos

Servicio Agrícola y Ganadero - Av. Presidente Bulnes N° 140 - Teléfono: 23451101


<b>Inmb. Puertekura SpA. Resto de Hijuela N°7</b>			<b>Ficha N°</b>	<b>1</b>	
Chorrillo _ Navidad _CARO_REGIÓN DE O'HIGGINS_CHILE			Parcelación de Agrado		
<b>Datos de Ubicación</b>			<b>Rol</b>	79-113	
Chorrillo	Navidad	ZONA RURAL	<b>Avaluo Fiscal</b>	\$ 30.635.265	
			<b>Valor de Adquisición</b>	\$ 0	
			<b>Valor de Tazacion Com.</b>	\$ 156.000.000	
			<b>Valor de Venta Predios</b>	\$ 26.500.000	
Características Físicas	Sup. Predial	39,440	hás.		
	tipo de suelo	Agrícola			
	Clase de Suelo	Clase 4			
	Condición de suelo Geografica	Sub Zona Costera			
	Relieve	Quebrada			
	Pendiente	15%			
	Soleamiento	Solana-Sombría			
Condición Urbanística	Areas Urbanas				
	No Aplica				
	Areas Rurales				
	Area Rural	X			
	Areas de Riesgo				
	Area de Riesgo de Borde Costero				
	Area de Riesgo de Quebradas	X			
Area de Riesgo de Inundación					
Area de Riesgo por Desprendimiento en Masa					
Generalidades	Tipo de Proyecto	Parcelas de Agrado			
	Cantidad de Predios	61			
	Tipo de Urbanización	Baja			
		Media	X		
		Alta			
	Accesibilidad	Baja			
		Media	X		
Alta					
Imagen Satelital					
	<b>Observaciones</b>				

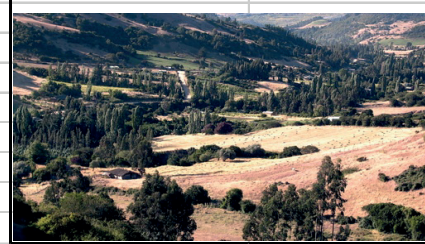
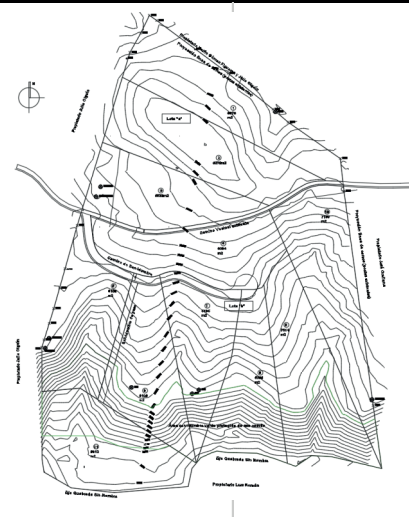







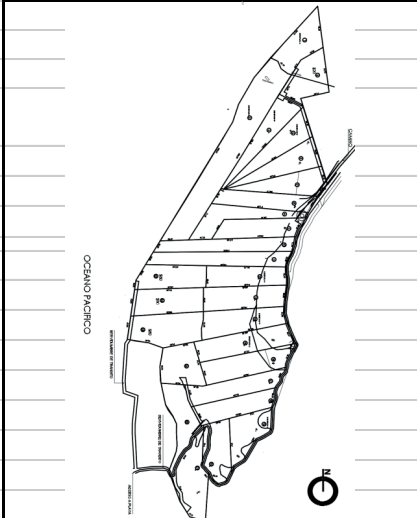



<b>Inmb. Cerro Centinela Ltda. El Maquicillo de Pupuya</b>			<b>Ficha N°</b>	5				
Pupuya _ Navidad _CARO_REGIÓN DE O'HIGGINS_CHILE			<b>Parcelación de Agrado</b>					
<b>Datos de Ubicación</b>			<b>Rol</b>	58-41				
Pupuya	Navidad	ZONA RURAL	<b>Avaluo Fiscal</b>	\$ 5.451.307				
			<b>Valor de Adquisición</b>	\$ 100.000.000				
			<b>Valor de Venta de los Predios</b>	\$ 48.775.000				
Características Físicas	Sup. Predial	7,430 hás.						
	tipo de suelo	Agrícola						
	Clase de Suelo	Clase 4						
	Condición de suelo Geografica	Sub Zona Costera						
	Relieve	valle con pendiente y Quebrada						
	Pendiente	15%						
	Soleamiento	Solana-Sombria						
Condición Urbanística	Areas Urbanas							
	No Aplica							
	Areas Rurales							
	Area Rural	X						
	Areas de Riesgo							
	Area de Riesgo de Borde Costero							
	Area de Riesgo de Quebradas							
	Area de Riesgo de Inundación							
Desprendimiento en Masa								
Generalidades	Tipo de Proyecto	Parcelas de Agrado						
	Cantidad de Predios	11						
	Tipo de Urbanización	Baja	X					
		Media						
		Alta						
	Accesibilidad	Baja						
Media								
Alta		X						
Imagen Satelital								
					<b>Observaciones</b>			







Inmb. Reserva Puertecillo Ltda. Polcura Lote 1 y Punta Polcura Lote 18			Ficha N°	8
Polcura _ Navidad _CARO_REGION DE O'HIGGINS_CHILE			<b>Parcelación de Agrado</b>	
			<b>Rol</b>	79-366
			<b>Avaluo Fiscal</b>	\$ 5.316.212
			<b>Valor de Adquisición</b>	\$ 150.000.000
			<b>Valor de Venta de los Predios</b>	\$ 95.000.000
Datos de Ubicación				
Polcura	Navidad	ZONA RURAL		
Características Físicas	Sup. Predial	15,370 hás.		
	tipo de suelo	Agrícola		
	Clase de Suelo	Clase 4		
	Condición de suelo Geografica	Sub Zona Costera		
	Relieve	Quebrada, Acantilado		
	Pendiente	30% a 40%		
	Soleamiento	Solana		
Condición Urbanística	Zona según PRI	Areas Urbanas		
		No Aplica		
		Areas Rurales		
		Area Rural	X	
		Areas de Riesgo		
		Area de Riesgo de Borde Costero		
		Area de Riesgo de Quebradas	X	
Area de Riesgo de Inundación				
Area de Riesgo por				
Generalidades	Tipo de Proyecto	Parcelas de Agrado		
	Cantidad de Predios	27		
	Tipo de Urbanización	Baja		
		Media	X	
		Alta		
	Accesibilidad	Baja		
Media		X		
Alta				
Imagen Satelital				<b>Observaciones</b>
				
				



# AGRADECIMIENTOS



## AGRADECIMIENTOS

Cuando eres padre y esposo, se hace muy difícil lograr objetivos como éste, por lo mismo quiero dedicar esta tesis con todo el amor y cariño, a mi esposa, Ingrid, y a mis hijos Mateo y Clemente, agradecerles por su apoyo y comprensión, otorgándome el tiempo suficiente para salir adelante en este proceso, por ser mi fuente de motivación e inspiración para superarme cada día más y de esta forma luchar para lograr que la vida nos depare un futuro mejor.

Sumar a esta dedicatoria a la gente que me quiere y cree en mi, mis padres, hermanas, suegros y muchos más.

También, y sin duda, a los que me colaboraron hasta largas horas de la madrugada, que ocuparon un poquito de su tiempo personal para ayudarme.

De forma muy especial, quiero agradecer a mi amigo y socio Leonardo Guzmán, quien me alentó a tomar este gran desafío.

Muy afectuosamente agradecer a mi profesora guía María Eugenia Pallarés, por su constante apoyo, el cual me permitió llegar a la meta.

Finalmente, agradecer a Dios, compañero incondicional.

GRACIAS.