

MINAGRI - Fac. Agronomía (Univ. Chile) - IICA
Programa de Desarrollo Area Maipú
Santiago, Noviembre de 1968

Borrador preliminar
para discusión
interna

ACTUALIZACION DE LA INFORMACION DEL
TAMAÑO DE LOS PREDIOS DEL
AREA MAIPU



Mauricio Meyer +/-

+/ Economista Agrícola asignado al Programa Maipú por la Facultad
de Agronomía de la Universidad de Chile.

"ACTUALIZACION DE LA INFORMACION DEL TAMAÑO DE LOS PREDIOS
DEL AREA MAIPU"

INTRODUCCION

El Problema:

El estudio agroeconómico realizado en el "Programa de Desarrollo Area Maipú", se hizo en base a una muestra estadística estratificada por tamaño de los predios del sector, empleando con este objeto los datos disponibles por el Servicio de Impuestos Internos y los mosaicos del Proyecto Aerofotogramétrico. Para la elaboración de la muestra, hubo de analizarse los distintos datos, encontrándose diferencias en cuanto a número de predios y superficie de éstos. Estas diferencias se debían a la metodología empleada para la obtención de los datos en ambas instituciones y a la fecha en que fueron obtenidos. Una vez realizada la encuesta se volvieron a constatar diferencias en cuanto a tamaño de los predios, constatándose divisiones de ellos, agrupaciones o el paso de rural a urbanos. Es por este motivo que se hace necesaria la cuantificación de estos cambios.

Hipótesis de Trabajo:

Entre los años 1963 y Diciembre de 1967 han ocurrido importantes cambios en lo que respecta al número y superficie de los predios del Area Maipú, producto de la presión de condiciones especiales derivadas de la aplicación de la Reforma Agraria y de la cercanía del Area a la ciudad de Santiago.

Esta hipótesis determina la necesidad de proceder a su comprobación o rechazo.

Objetivos:

a) Puntualizar, por comuna, la magnitud de los cambios ocurridos, tanto en lo que se refiere a superficie como a número de predios, entre los años 1963 y 1967.

b) Determinar el número de predios que en cada comuna sobrepasan las 80 (ochenta) has. de riego básicas, establecidas como superficie máxima no expropiable por la Ley de Reforma Agraria.

Metodología:

Obtención de los datos: Los datos utilizados en la presente investigación, son los que dispone el Servicio de Impuestos Internos para determinar los predios agrícolas existentes en el país y su avalúo, con objeto de tributación. La información obtenida para cumplir con los objetivos señalados, fue: el número de rol de cada propiedad, por distritos, en cada comuna; la superficie del predio de acuerdo al Proyecto Aerofotogramétrico, el nombre del propietario y el nombre del predio. Los datos estaban actualizados respecto a divisiones o agrupaciones prediales, hasta el mes de Diciembre de 1967.

Comparaciones: Las comparaciones en el tiempo de los datos descritos anteriormente, se hará con datos idénticos, también obtenidos en Impuestos Internos, pero que tenían vigencia en el año 1963.

Con el objeto de eliminar del estudio las propiedades residenciales y/o no comerciales que pudieran existir en las listas de predios, se consideran solamente los predios mayores de 2 hectáreas totales, por estimarse que a partir de tal superficie, pueden establecerse cultivos con cierta base comercial. Las propiedades netamente urbanas no son consideradas por el Servicio de Impuestos Internos. Tampoco se consideró el fundo de la Facultad de Agronomía de la Universidad de Chile.

Las comparaciones entre los predios existentes en los años 1963 y 1967, se efectuarán para el total del área y por comunas, y en cada una de ellas, se analizará el número de predios y su superficie, por estratos de tamaño. La estratificación de los predios se hará distinguiendo propiedades: pequeñas, de 2 a 15 hás, medianas, de 15 a 140 hás y grandes, de 140 y más hás.

Limitaciones: Respecto a las comparaciones en superficie, es importante hacer notar que la información que se obtuvo del Servicio de Impuestos Internos para el año 1963, era proporcionada directamente por el agricultor, por lo tanto, en muchos casos, tales superficies correspondían a una apreciación subjetiva del área total del predio. La información del año 1967, en lo que a superficie de los predios se refiere, es obtenida de los mosaicos del Proyecto Aerofotogramétrico. Debido a este hecho, se han encontrado diferencias en la superficie total de cada comuna y en el total del Área en estudio.

Elaboración de la información: Los datos fueron tabulados para cada comuna según los siguientes estratos de superficie total: 2 a 4,9 hás; 5 a 14,9 hás; 15 a 39,9 hás; 40 a 79,9 hás; 80 a 139,9 hás; 140 a 199,9 hás; y 200 y más hás. En cada estrato se computó el número total de predios y su superficie, tanto para el año 1963 como para el año 1967.

En el caso de los predios mayores de 80 hás totales, se procedió a ubicarlos en los mosaicos aerofotogramétricos y se determinó la superficie de riego y de secano en cada predio. Igual trabajo se realizó en los distritos 1, 2, 4, 5 y 6 de la comuna de Maipú; 1, 2, 3 de Calera de Tango y 1 y 3 de Peñaflor, pero tomando los predios mayores de 40 hás totales, dado que estos distritos son considerados hortícolas y conforme la ley, la superficie plana regada se duplica al hacer la conversión a hás básicas equivalentes. De esta manera es posible distinguir los predios que estarían afectos a expropiación por la causal "superficie" en conformidad al artículo Nº 3 de la Ley 16.640. Estos predios en el estudio, se denominan predios "expropiables".

RESULTADOS Y DISCUSION

Total del Area:

El total de predios existentes en las cinco comunas, consideradas en el año 1963, era de 1213, aumentando en 1967 a 1324. (Cuadro Nº 1). Este aumento significa un incremento de 9%.

CUADRO Nº 1

Cambios en el Nº de predios en el área Maipú entre los años 1963 y 1967

Año/comunas	Maipú	Calera de Tango	Peñaflor	Talagante	El Monte	Total
1963	392	109	274	236	202	1213
1967	375	120	328	259	242	1324
% aumento	-	10,0	19,7	9,7	19,8	9,2
% disminución	4,5	-	-	-	-	-

Si se observa, los cambios ocurridos por comuna, se determina que en casi todas ellas el número de predios aumenta, especialmente en las comunas de El Monte y Peñaflor donde este aumento llega casi a un 20%. Sólo en la comuna de Maipú se observa una disminución en el número de predios con relación al año 1963, debido talvez a su inmediata vecindad con la ciudad de Santiago, lo cual acarrea un uso urbano e industrial del terreno agrícola.

La superficie del área a su vez, aumenta en un 7% (Cuadro Nº 2) y este aumento del área comunal es general con relación al año 1963. Esto se debe, tal como se señalaba anteriormente, a las discrepancias en

tre la superficie dada por los agricultores para el año 1963 y las ob-
tenidas del Proyecto Aerofotogramétrico para 1967.

CUADRO Nº 2

Comparación de la superficie total del Area entre los años
1963 y 1967

	Maipú	Calera de Tango	Peñaflor	Talagante	El Monte	Total
1963	11.099,1	6.943,8	12.744,4	12.786,5	16.948,0	60.521,8
1967	11.473,8	7.245,4	14.203,1	13.794,4	18.014,1	64.730,8
% aumento	3,3	4,3	11,4	7,9	6,3	7,0
% disminución	-	-	-	-	-	-

La mayor diferencia en superficie está en la comuna de Peñaflor y la menor en la de Maipú. De esto se desprende que la declaración de superficie hecha para el año 1963, es menor que la obtenida a través del Proyecto Aerofotogramétrico, lo cual significó una menor recaudación de impuestos, por concepto de bienes raíces.

Si se relaciona el número de predios por estrato de tamaño y la superficie de estos para toda el Area, se obtiene un cuadro comparativo que muestra las diferencias entre los años 1963 y 1967.

CUADRO Nº 3

Número y superficie de los predios por estratos de tamaño
para el Area Maipú años 1963 y 1967

Estratos Sup. total	Número de predios		Superficie	
	1963	1967	1963	1967
2 a 4,9	413	355	1.179,4	1.090,7
5 a 14,9	361	387	3.009,4	3.476,2
15 a 39,9	196	257	4.332,7	5.904,7
40 a 79,9	85	157	4.859,8	9.117,5
80 a 139,9	63	81	6.622,3	8.409,0
140 a 199,9	34	34	5.583,5	5.440,3
200 y más	61	53	34.934,7	31.292,4
TOTAL	1.213	1.324	60.521,8	64.730,8

Del análisis de este cuadro se desprende, que el número de predios disminuye en el estrato más pequeño en un 16%, lo cual indicaría una reagrupación de la pequeña propiedad o, lo que es más factible, un paso de predios agrícolas a urbanos, debido al crecimiento de las ciudades y del sector industrial. Este fenómeno se ve confirmado por la disminución a su vez de un 8% de la superficie en este estrato.

Los estratos que más aumentan en número de predios, como también en superficie, son los de 40 a 80 hectáreas, (con un aumento de 84% en número de predios y 87% en superficie) y el estrato de 15 a 40 hectáreas (que aumenta en un 31% y 36% en el número de predios y superficie respectivamente).

El estrato de 80 a 140 hás acusa un aumento de un 28 % en el número de predios y un 27 % en la superficie, o sea, es otro de los estratos que crece, siendo que el de 140 a 200 hás, se mantiene igual en el número de predios y acusa una pequeña disminución de un 2 % en su superficie. Los estratos extremos de 2 a 5 hás y 200 y más, son los únicos que disminuyen en superficie y número de predios. El estrato mayor disminuye en 15 % y 10 % respectivamente para ambas variables consideradas; esta disminución porcentual de superficie representa 3.600 hás en números absolutos que pasan a incrementar los estratos menores.

Resumiendo esta información para el Area, se observa una disminución del estrato mayor de 200 hás, para incrementar preferentemente los estratos de 40 a 80 hás y los de 15 a 40. Por otro lado, hay una disminución también de los predios pequeños de 2 a 5 hás, que podría deberse a una absorción por el crecimiento del área urbana o a reagrupación de predios o sea, hay un aumento de los predios medianos en oposición a la disminución de los predios grandes y pequeños.

La concentración de la propiedad se puede apreciar en el Cuadro Nº 4; en él se agrupan los estratos de 2 a 80 hás y de 80 a más hás totales.

CUADRO Nº 4

Concentración de la propiedad en el área Maipú entre los años 1963 y 1967

Estratos	Año 1963				Año 1967			
	Nº	%	Superficie	%	Nº	%	Superficie	%
2 a 80	1.055	87,0	13.381,3	22,1	1.156	87,3	19.589,1	30,4
80 y más	158	13,0	47.140,5	77,8	168	12,7	45.141,7	69,6
Total	1.213	100	60.521,8	100	1.324	100	64.730,8	100

Se observa un ligero cambio en términos relativos, de la concentración de tierra, o sea que, en 1967 el 87 % de las propiedades en el estrato de 2 a 80 hás, posee el 30 % de la superficie, en cambio en 1963 el 87 % de estos mismos predios sólo tenían un 22 % de la tierra. Estos cambios en la concentración de la propiedad se deben a operaciones de transferencia de terrenos, hechos exclusivamente por iniciativa privada, no tomándose en cuenta todavía las expropiaciones hechas por la Corporación de la Reforma Agraria (24 predios)

CUADRO Nº 5

Concentración de la Propiedad en el Area Maipú para el año 1967
considerando los predios expropiados por CORA en el estrato
de 2 a 80 hás.

Estratos	Número	%	Superficie	%
2 a 80 hás	1.177	88,9	29.541,2	45,6
80 y más hás	147	11,1	35.189,6	54,4
Total	1.324	100,0	64.730,8	100,0

El cuadro Nº 5 se refiere a la concentración de la propiedad en el año 1967, y en él se adicionan al estrato de 2 a 80 hás, el número y la superficie de los predios expropiados por CORA, mayores de 80 hás totales (21 Predios). Como estos predios expropiados constituirán una nueva forma de tenencia: propiedades individuales familiares, cooperativas o comunitarias; pueden considerarse en este estrato, (2 a 80 hás) ya que aún siendo propiedades mayores de 80 hás; son trabajadas en forma muy diferente a un predio grande tradicional perteneciente a un productor. Así considerados, este grupo de predios, llegará a poseer el 45% de la tierra.

CUADRO Nº 6

Predios expropiados en el Area Maipú hasta Diciembre de 1967.

Estratos Sup.Total	Nº de Predios	Superficie Total	Superficie Hás básicas
60 a 80	3	213,8	183,0
80 a 140	6	597,0	467,0
140 a 200	3	469,6	374,0
200 y más	12	8.885,5	4.178,0
Total	24	10.165,9	5.202,0

La superficie total expropiada que muestra el Cuadro Nº 6, constituye el 16 % de la superficie total computada para el año 1967. Para el estrato de 200 hás y más, los predios expropiados constituyen el 28 % de la superficie y el 22 % del número de predios, lo que representa una proporción importante de ellos. Para el grupo de 140 a 200 hás totales, la expropiación representa un 9 % de la superficie y el 9 % del total de predios. Para el resto de los estratos los cambios no tienen mayor significación,

De los predios expropiados, 6 tienen una superficie menor de 80 hás básicas y 3 de ellos tampoco tienen más de 80 hás totales, no existiendo predios expropiados en distritos hortícolas. Se explica la situación de estos predios, ya que constituían un solo predio con un solo rol matriz, al momento de expropiarse y el Servicio de Impuestos Internos había accedido a su división, otorgando roles separados a cada una de las partes en que se dividieron. Estas divisiones fueron hechas antes de la publicación de la Ley de Reforma Agraria Nº 16.640; como es

ta Ley tuvo efecto retroactivo, invalidó ciertas divisiones que no cumpliesen con los requisitos exigidos y hechos con posterioridad a la fecha que la Ley determina.

El artículo Nº 3 de la Ley 16.640 expresa que serán expropiables todos los predios que excedan de 30 hás básicas equivalentes, calculadas de acuerdo a una tabla de conversión que se establece en el artículo Nº 172; al hacer esta conversión en los predios expropiados la superficie resultante (hás básicas) equivale a casi un 50% de la total expropiada. Esto ocurre porque en los distritos no declarados hortícolas por la Ley, la superficie plana de riego equivale a 1 ha. de riego básico y en los suelos de secano, aproximadamente 27 hás. equivalen a 1 de riego básico.

Aplicando esta tabla de conversión a los predios con superficie mayor de 30 hás. totales y en los distritos declarados hortícolas a los predios mayores de 40 hás. totales, se obtienen los resultados que muestra el Cuadro Nº 7.

CUADRO Nº 7

Predios mayores de 30 hás. básicas equivalentes del Area Maipú.

(excluidos los predios ya expropiados 1967)

Estratos hás básicas	Nº de predios	Superficie en hás básicas
30 a 139,9	91	9.480
140 a 199,9	48	7.691
200 y más	58	18.527
Total	197	35.698

Existen 197 predios en el Area estudiada susceptibles de ser expropiados por ser mayores de 80 hás. básicas equivalentes; esto representa un 15 % del total de los predios, exceptuando los expropiados. La superficie total que abarcan estos 197 predios es de 37.112 hás efectivas, lo cual significa un 57 % de la superficie total del Area. El Cuadro Nº 8 muestra estos predios expropiables tabulados de acuerdo a estratos de superficie total.

CUADRO Nº 8

Predios mayores de 80 hás. básicas equivalentes del Area Maipú
Estratificación por hás totales (1967)

Estratos	Nº de Predios	Superficie en hás totales
40 a 79,9	64	3.806
80 a 139,9	65	6.799
140 a 199,9	33	5.306
200 y más	35	21.201
Total	197	37.112

Los predios de 40 a 80 hás totales son aquellos que pertenecen a las comunas de Maipú, Calera de Tango y Peñaflores que tienen ciertos distritos declarados hortícolas. Se observa que el 56 % de la superficie expropiable se encuentra en el estrato de más de 200 hás totales. La superficie expropiada que es de 10.165,9 hás representa el 27 % del total de superficie que reúnen los predios mayores de 80 hás básicas (37.112 hás), o sea, expropiables.

Relacionando la superficie expropiable (Cuadro Nº 8), con la superficie total de cada estrato (Cuadro Nº 3); se tiene que el área expropiable representa el 42 % de la total para el estrato de 40 a 80 hás. En el estrato de 80 a 140 hás, el área expropiable representa el 81 % y para los dos estratos mayores (140 y más hás) esta superficie signifi

ca el 98 % y el 68 % respectivamente del área total de cada estrato.

Si esta misma relación se ha con respecto al número de predios que serían expropiables en cada estrato, se tiene que en el de 40 a 80 hás un 40 % de ellos serían expropiables, en el de 80 a 140 hás. un 80 %; en el de 140 a 200 hás. un 97 % y en el estrato de 200 y más hás. un 66 % del número de predios serían expropiables.

Si se suma la superficie expropiada más la expropiable, o sea los predios mayores de 80 has. básicas. se obtiene el total del área que fue afectada por el artículo Nº 3 de la Ley 16.640 y la parte que podrá ser afectada por este mismo artículo de la ley.

En el Cuadro Nº 9 se compara la suma de los predios expropiados más los expropiables con el total del área.

CUADRO Nº 9

Comparación entre la parte del área afectada al artículo Nº 3 de la Ley 16.640 y el total del Area Maipú (1967)

	Nº de Predios	Superficie
Total Area Maipú	1.324	64.730,8
Predios expropiados más expropiables	221	47.277,9
Diferencia	1.103	17.452,9
Diferencia/total del Area %	83,3	26,8

Se observa que sólo el 27% del área Maipú no estaría afectada a la causal superficie, de la Ley 16.640 y que representa el 83% del número de predios. Esta disparidad entre la superficie afectada o posible de ser afectada con respecto al número de predios en iguales condicio-

nes se debe a la concentración de la propiedad; existiendo por una lado un gran número de predios que reúne muy poca superficie y por otra un pequeño número de predios pero que abarca una gran superficie.

Maipú:

Esta comuna presenta características muy especiales debido a su vecindad con Santiago. Cuenta con el mayor número de predios, no siendo la comuna de mayor superficie, lo cual indica una mayor división predial, como puede apreciarse en el siguiente cuadro.

CUADRO Nº 10

Comuna de Maipú, número y tamaño de los predios entre
los años 63-67

Estratos ha. total	Número		Superficie	
	1963	1967	1963	1967
2 a 4,9	242	178	673,7	541,0
5 a 14,9	92	96	683,2	768,4
15 a 39,9	17	38	342,8	835,8
40 a 79,9	14	30	795,0	1.665,9
80 a 139,9	7	16	736,0	1.768,0
140 a 199,9	9	7	1.501,0	1.135,7
200 y más	11	10	6.367,4	4.759,0
TOTAL	392	375	11.099,1	11.473,8

Se nota un claro aumento de los estratos de tamaño medio (de 15 has. hasta 140 has. totales), este aumento significa en cifras 2,396 has. y 46 nuevos predios. El aumento en el número de predios de 80 a 140 has. totales no significa necesariamente que puedan ser afectados por el artículo N° 3 de la Ley 16.640. Este incremento implica para dicho estrato más que duplicar la superficie como también el número de predios. Lo contrario sucede en los estratos pequeños y grandes; en los grandes de 140 a más de 200 hectáreas totales hay una disminución de tres predios con una superficie de 1.973,7 has. En el estrato pequeño (de 2 a 4,9 has.) la reducción en el número de predios para el año 1967 es de 64 y en superficie de 133 hectáreas. Sólo el estrato de 5 a 14,9 hectáreas mantiene el mismo número de predios y su superficie con respecto al año 1963.

La concentración de la propiedad en esta comuna es alta, dado que el estrato de 2 a 80 has. totales en el año 1967 representa el 91% de los predios y posee sólo el 33% de la tierra. Para el año 1963 el estrato de 2 a 80 hectáreas que constituía el 93% de los predios, poseía el 22% de la superficie, o sea ha habido un cambio en el lapso de los cuatro años considerados.

En esta comuna, hasta Diciembre de 1967 existía un sólo predio expropiado con una superficie de 236 has. totales y existen 56 predios expropiables, como se aprecia en el Cuadro N° 11.

CUADRO Nº 11

Comuna de Maipú predios mayores de 80 has. básicas equivalentes

Estratos Has. básicas	Número de predios	Superficie en has. básicas
80 a 139,9	27	2.840
140 a 200	8	1.278
200 y más	21	7.359
TOTAL	56	11.477

Los predios expropiables representan un 15% del total de predios existentes para el año 1967. Si se estratifican por has. totales, se obtiene el siguiente resultado:

CUADRO Nº 12

Comuna de Maipú predios mayores de 80 has. básicas equivalentes
estratificadas por has. totales (1967)

Estratos	Número de predios	Superficie en has. totales
40 a 79,9	26	1.519
80 a 139,9	15	1.662
140 a 199,9	7	1.135
200 y más	8	3.574
TOTAL	56	7.890

La gran diferencia entre la superficie medida en has. básicas equivalentes y has. totales, se debe a que en esta comuna hay 5 distritos de clarados hortícolas. La superficie expropiable representa un 68,7% de la total del área para el año 1967; este alto porcentaje se debe a la gran concentración de la propiedad que existe en la comuna. Por otra parte la superficie expropiada, 236 has., sólo representa un 3% de la superficie expropiable (7.890 has.)

Comparando la superficie expropiable, con la total de cada estrato, esta representa para el grupo de 40 a 80 has. el 91% de la superficie total. Para el estrato de 80 a 140 has. el área expropiable representa el 94% y llega a un 100% en el estrato de 140 a 200 has. En el estrato de 200 y más has. la superficie de los predios expropiables, alcanza un 75% de la superficie total del estrato. Efectuando la misma relación anterior, con el número de predios, se observa que en el estrato de 40 a 80 has. el 87% de ellos son expropiables; en el estrato de 80 a 140 has. el 94% en el de 140 a 200 has. el 100% y en el de 200 y más has. el 80% del total de predios serían expropiables.

Si se considera la superficie expropiada (236 has.) más lo susceptible de ser expropiada (7.890 has.) según el artículo N° 3 de la Ley de Reforma Agraria, se tiene un total de 57 predios con una superficie de 8.126 has. lo cual comparado con el total de la comuna, significa que sólo un 29% de la superficie y un 85% de los predios no estarían afectados por el artículo N° 3 de la Ley 16.640. Este alto porcentaje de predios en relación a la baja proporción de tierra no expropiable se debe a la concentración de la propiedad.

Calera de Tango:

La comuna de Calera de Tango es la más pequeña con poco más de siete mil has. y sólo ciento veinte predios. No tiene problemas de minifundios y una proporción importante de la tierra está en los estratos de tamaño mediano.

CUADRO Nº 13

Comuna de Calera de Tango, número y tamaño de los predios entre
los años 1963 y 1967

Estratos has. totales	Número		Superficie	
	1963	1967	1963	1967
2 a 4,9	9	3	20,8	8,1
5 a 14,9	22	25	198,2	240,2
15 a 39,9	35	34	855,4	886,0
40 a 79,9	14	30	854,5	1.835,8
80 a 139,9	14	17	1.519,2	1.765,2
140 a 199,9	6	6	1.016,8	1.033,8
200 y más	9	5	2.478,9	1.476,3
TOTAL	109	120	6.943,8	7.245,4

Se observa, como en el caso anterior, un aumento de los predios intermedios, específicamente en los que van de 40 a 80 has., los cuales se duplican en número y superficie. Los otros estratos que varían fundamentalmente son: el de 200 y más has., (que de un total de 9 predios baja a 5 y su superficie se reduce en 1.000 has.) y el estrato de 2 a 5 has. que no tiene mayor significación también se reduce.

En la comuna de Calera de Tango se advierte una distribución de la propiedad más equitativa, no existiendo expropiaciones hechas por CORA. Los 92 predios de 2 a 80 has. constituyen el 76% del total y poseen el 41% de la tierra. En 1963 este estrato representaba el 73% del total de

predios y poseía el 28 de la tierra.

Se observa un cambio en la concentración de la propiedad debido principalmente a la división de predios grandes mayores de 200 hás para constituir predios entre 40 y 80 hás totales.

Los predios susceptibles de ser expropiados por la causal superficie son 54, y representan un 45% del total de predios. Este alto porcentaje se debe a que toda la comuna tiene un alto coeficiente de conversión a has. básicas. Los predios expropiables, estratificados por has. básicas equivalentes, se muestran en el siguiente cuadro.

CUADRO Nº 14

Comuna de Calera de Tango, predios mayores de 80 has. básicas equivalentes (1967)

Estiados has. básicas	Nº de predios	Superficie en has. básicas
80 a 139,9	19	2.104
140 a 199,9	18	2.920
200 y más	17	5.341
TOTAL	54	10.365

El 52% de la superficie expropiable se encuentra en los predios mayores de 200 has. básicas. Los predios expropiables totalizan 5.720,1 has, representando el 79% de la superficie total de la comuna, en el cuadro Nº 15 se estratifican por superficie total.

CUADRO Nº 15

Comuna de Calera de Tango, predios mayores de 80 hectáreas básicas equivalentes estratificadas por ha. total (1967)

Estratos	Nº de Predios	Superficie en has totales
40 a 79,9	28	1.611,0
80 a 139,9	15	1.599,0
140 a 199,9	6	1.033,8
200 y más	5	1.476,3
T O T A L	54	5,720,1

El mayor número de predios expropiables se encuentra en este caso en el estrato de 40 a 80 hás. debido a que toda la comuna tiene un coeficiente dos de conversión en há básica. Sin embargo al relacionar la superficie expropiable con la total, por estratos, es este grupo de predios el que tiene una proporción más baja de área expropiable en relación a la total, con un 88 %. En el resto de los estratos está relación de tierra expropiable aumenta, siendo un 91 % para el estrato de 80 a 140 hás. y de un 100 % para los dos restantes (140 y más hás). Con respecto al Nº de predios expropiables en relación al total de ellos en cada estrato, para el primero (40 a 80 hás) es de un 90 %, para el segundo (80 a 140 hás.) 88 % en los dos restantes el 100 % del número de predios son expropiables.

En esta comuna la superficie que no estaría afecta a expropiación por la causal superficie sería de un 21 % (1.525 hás.) y un 55 % de los predios (66 predios).

Peñaflor :

En la Comuna de Peñaflor también se observan importantes cambios respecto al tamaño de la propiedad, siendo la segunda comuna en cuanto a tamaño y número de predios.

CUADRO Nº 16

Comparación entre la superficie y tamaño de los predios de la comuna de Peñaflor entre los años 1963 y 1967

Estratos hás.	Número de Predios		Superficie	
	1963	1967	1963	1967
Totales				
2 a 4,9	73	85	223,7	262,4
5 a 14,9	113	117	936,1	1.081,6
15 a 39,9	37	55	786,6	1.211,6
40 a 79,9	3	27	520,7	1.019,8
80 a 139,9	16	20	1.619,4	2.097,6
140 a 199,9	13	9	2.069,7	1.336,2
200 y más	13	15	6.588,2	6.543,9
T O T A L	274	328	12.744,4	14.263,1

Con dos los estratos (15 a 30 hás) que aumentan en superficie y en número de predios, este aumento representa un 78 % respecto al número y de 116 % respecto a la superficie. El resto de los grupos de predios tienen variaciones menores. Cabe destacar que el estrato de 140 a 1999 hás, disminuye casi en un 30 % para ambas variables consideradas respecto al año 1963. Por otro lado, los predios mayores aumentan en número

lo que indica una división de los predios. Esta comuna es la que más varía en cuanto a superficie total entre los dos años considerados.

Los predios expropiados por CORA hasta Diciembre 1967 son ocho que se detallan en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 17

Predios expropiados hasta Diciembre 1967 en la Comuna de Peñaflo

Estratos hás.	Número	Hás totales	Hás básicas equivalentes
Totales			
80 a 139,9	3	300,2	265
139,9 a 199,9	1	154,8	60
200 y más	4	1.399,3	910
T O T A L	8	1.854,3	1.244

La superficie expropiada representa un 13 % de la superficie total para el año 1967 y el 2 % del total de predios. Hay dos predios con una superficie básica equivalente menor de 80 hás., que se explica por ser divisiones hechas con anterioridad a la fecha indicada por la Ley 16.640.

La concentración de la propiedad ha sufrido variaciones entre los años 1963 y 1967. Para el año 1963 los predios menores de 80 hás representaban el 84 % del total de predios y poseían el 19 % de la tierra; para el año 1967, este grupo de predios representa el 36 % del total y posee el 29 % de la tierra, este cambio en la concentración sería mayor aún si se toma en cuenta los predios expropiados que representan un 18 % del área del estrato, de más de ochenta hás.

En esta comuna los predios expropiables están agrupados en el siguiente cuadro :

CUADRO Nº 18

Predios mayores de 80 hás. básicas equivalentes de la Comuna de

Peñaflor (1967)

Estratos hás Básicas	Número de Predios	Superficie en hás. básicas equivalentes.
80 a 139,9	18	1.816
140 a 199,9	14	2.278
200 y más	12	3.160
T O T A L	44	7.254

En la Comuna de Peñaflor existe un total de 44 predios expropiables, que representan el 13 % del total para 1967. La Superficie en hás. totales de dichos predios representa el 59 % de la superficie total de la comuna, lo que equivale a 8.408,2 hás. En esta comuna los distritos 1 y 3, tiene un coeficiente dos de conversión a hás básicas. Al estratificar los predios mayores de 80 hás básicas equivalentes, en estratos de hás totales se obtiene el siguiente cuadro.

CUADRO Nº 19

Pedios mayores de 80 hás, básicas equivalentes de Peñafloz estratificados por hás totales (1967)

Estratos	Nº de Predios	Superficie en hás totales
40 a 79,9	11	676,0
80 a 139,9	14	1.452,0
140 a 199,9	9	1.586,2
200 y más	10	4.894,0
T O T A L	44	8.408,2

Gran parte de la superficie expropiable se encuentra en el estrato de más de 200 hás, lo cual está indicado la concentración de la propiedad. Los predios expropiados 1.854,3 hás, representan un 22 % de la superficie expropiable de la comuna (8.408,2).

Relacionando la superficie expropiable, con la superficie total de cada estrato, se tiene : en el primer grupo un 42 % del área total es expropiable, en el segundo estrato un 69 % y en los dos últimos (140 a 199,9 hás. y 200 y más hás.) un 100 % y un 75 % de superficie es expropiable en relación a la total de cada estrato respectivamente. Esta misma relación con respecto al número de predios da un 41 % de predios expropiables sobre el total para el primer estrato(40 a 80 hás.); un 70 % para el estrato de 80 a 140 hás. un 100 % de los predios serían expropiables en el penúltimo estrato y un 66 % en el último.

Sumando los predios expropiados con los expropiables se tiene una superficie de 10.262,5 hás y un total de 53 predios. Relacionando estas cifras con las del total de la comuna, se verifica que un 28 % de la superficie (3.940,6 hás) y el 83 % de los predios (276 predios) no estarían

afectos al artículo Nº 3 de la Ley de Reforma Agraria.

Talagante:

Talagante es una comuna bastante representativa del Area Maipú, tanto por su ubicación como por las características en cuanto a tamaño y número de los predios.

CUADRO Nº 20

Número y tamaño de los predios de Talagante para los años 1963 y 1967

Estratos Hás totales	Número de Predios		Superficie hás totales	
	1963	1967	1963	1967
2 a 4,9	26	26	79,1	87,3
5 a 14,9	77	74	726,9	790,1
15 a 39,9	76	84	1.710,8	1.935,4
40 a 79,9	24	40	1.314,0	2.196,4
80 a 139,9	16	21	1.604,7	2.016,0
140 a 199,9	5	7	833,0	1.088,2
200 y más	12	7	6.518,0	5.681,0
T O T A L	236	239	12.786,5	13.794,4

Los dos primeros estratos (de 2 a 15 hás.) permanecen prácticamente iguales tanto en número de predios como en superficie. En cambio los cuatro estratos siguientes que van de 15 a 200 hás. totales, aumentan substancialmente respecto a las dos variables consideradas. Dentro de este aumento la proporción más alta la alcanza el estrato de 40 a 80 hás donde hay un incremento de un 66 % en el número de predios y un 67 % respecto al tamaño. El estrato de 80 a 140 hás. también aumenta su superficie cerca de un 30 %. El único estrato que aparece reducido en número y áreas es el mayor de 200 hás.

En esta comuna la acción de la Corporación de la Reforma Agraria ha sido intensa ya que abarca un total de 7 predios expropiados con una superficie de 3.795 hás totales que equivalen a 1.879 hás básicas (cuadro Nº 21)

CUADRO Nº 21

Predios expropiados hasta Diciembre de 1967 en la comuna de Talagante

Estrato	Número	Has. totales	Has. básicas equivalentes
80 a 139,9	2	198	111
140 a 199,9	2	315	315
200 y más	3	3.282	1.453
TOTAL	7	3.795	1.879

Más del 70% de la superficie expropiada corresponde a los predios del estrato mayor de 200 has. Esta superficie total expropiada significa el 27 % del área total de la comuna computada para el año 1967 y tan sólo un 3 % del número de predios esto se debe a la gran superficie de dos de los predios expropiados. La superficie medida en hás básicas equivalentes se reduce a la mitad debido a que los predios expropiados no son totalmente planos de riego, poseen una proporción importante de secano cuyo coeficiente de conversión es de 0,035.

La concentración de la propiedad en esta comuna, era en el año 1963 bastante alta ya que tan sólo el 30 % de la tierra lo poseían el 86 % de los predios menores de 80 hás. Esta concentración varía muy poco hasta 1967 ya que el 86 % de los predios del mismo estrato llegan a poseer el 36 % de la superficie. Sin embargo, esta concentración disminuye si se tiene presente que hay 7 predios expropiados, pertenecientes al grupo

de mayores de 80 hás. totales que representan el 43 % del área de este grupo.

La acción de la Corporación de la Reforma Agraria puede extenderse aún, sobre 27 predios que individualmente tienen una superficie mayor de 80 hás. básicas equivalentes. Esto significa que el 35 % del área total de la comuna puede ser afectada de acuerdo a la Ley, lo que representa el 10 % del total de los predios.

CUADRO Nº 22

Predios mayores de 80 hás básicas de la Comuna de Talagante (1967)

Estrato en hás básicas	Número de predios	Sup. en hás básicas
80 a 139,9	19	1.801
140 a 199,9	5	776
200 y más	3	1.309
T O T A L	27	3.886

Una proporción elevada de los predios expropiables de esta comuna, pertenecen al estrato de 80 a 140 hás. y no se advierte una diferencia apreciable entre superficie total de los 27 predios y la superficie en hás básicas. Al agrupar los predios por área total (Cuadro Nº 23) se mantiene aproximadamente la misma distribución pero el 50 % de la superficie se concentra en 4 predios mayores de 200 hás totales. Esto se debe a que estos 4 predios tienen una proporción importante de superficie de secano.

CUADRO Nº 23

Predios mayores de 80 hás básicas de la Comuna de Talagante(1967)

Estrato hás.totales	Número de Predios	Sup. en hás.totales
80 a 139,9	18	1.720
140 a 199,9	5	773
200 y más	4	2.398
T O T A L	27	4.891

Los predios expropiados (3.795 hás) representan un 77 % de la superficie total expropiable (4.891 hás).

Relacionando la superficie expropiable con la total de cada estrato: el grupo de 80 a 140 hás. tienen un 85 % de su superficie expropiable, el de 140 a 199,9 hás. tiene un 71 % de área expropiable y el de 200 y más hás. sólo un 42 % de su superficie sería expropiable. Este bajo porcentaje se debe a que hay predios de gran extensión pero con mucha superficie de secano y al calcular la superficie en hás básicas, no alcanzan las 80 hás. básicas equivalentes.

El número de predios expropiables en el primer estrato de 80 a 140 hás. representan un 85 %, en el de 140 a 200 hás. un 71 % y en el 200 y más hás. sobre el total de predios del estrato hay un 57 % de predios expropiables.

Relacionando el total de la comuna con la suma de los expropiados y lo expropiable según el artículo Nº 3 de la Ley de Reforma Agraria, se obtiene que la superficie y predios que no estarían afectados por la causal superficie son : 225 predios o sea el 87 % que abarcan una superficie de 5.108,4 hás que representa el 37% de lo total de la comuna.

El Monte:

La comuna de El Monte es la más retirada de Santiago y la más grande con 18.014,1 hás agrícolas. Otra característica importante de esta comuna es la gran concentración de la propiedad donde sólo 16 predios mayores de 200 hás poseen más de un 70 % de la superficie total.

CUADRO Nº 24

Comparación del tamaño y número de predios en la Comuna de El Monte para los años 1963 y 1967

Estratos Sup.Total	Número		Superficie Total	
	1963	1967	1963	1967
2 a 4,9	63	62	182,1	191,9
5 a 14,9	57	75	465,0	595,9
15 a 39,9	31	46	637,1	1.035,9
40 a 79,9	24	30	1.375,6	1.799,6
80 a 139,9	10	7	1.143,0	762,2
140 a 199,9	1	5	163,0	796,4
200 y más	16	16	12.982,2	12.832,2
T o T A L	202	242	16.948,0	18.014,1

En relación al año 1963, se advierte un aumento importante en el número total de predios, que representa un 20 %; sin embargo la superficie total de la comuna, debido a problemas con respecto de las fuentes de información, sólo aumenta en un 6 % en relación al año 1963.

El incremento que se observa en los predios de 140 a 200 hás. es importante, pudiendo originarse por la reducción del grupo

de predios que van de 80 a 140 hás, como también por el estrato de 200 y más hás. Establecer en forma absoluta dicho aumento, es difícil, debido a las diferencias que se originan entre los años considerados en la superficie de los estratos.

Como en el resto de las comunas, se observa un aumento aunque no tan significativo, de los estratos intermedios de 5 a 80 hás; este aumento es de 35 % respecto del número de predios, en relación al año 1963 y de un 38 % en relación a la superficie. El estrato que más aumenta, (exceptuando el de 140 a 200 hás) es el de 15 hás. a 40 hás. que lo hace en un 48 % en número de predios y un 63 % en su superficie. Hay un sólo estrato que disminuye significativamente y es el de 80 a 140 hás.

El Monte es otra de las comunas en que la acción de la Corporación de la Reforma Agraria ha sido importante; hasta Diciembre de 1967 existían ocho predios expropiados con un total de 4.280,6 hás. totales como lo muestra el Cuadro N° 25.

CUADRO N° 25

Predios expropiados hasta Diciembre de 1967 en la Comuna de

El Monte

<u>Estratos hás totales</u>	<u>Nº de Predios</u>	<u>Hás totales</u>	<u>hás Básicas equivalentes</u>
80 a 139,9	4	312,7	274
140 a 199,9	-	-	-
200 y más	4	3.967,9	1.334
T O T A L	8	4.280,6	2.608

La superficie expropiada representa un 24 % de la superficie total para el año 1967, de la cual el 90% corresponde al estrato de más de 200 hás. totales. En el estrato de 80 a 140 hás, de los cuatro predios expropiados, tres de ellos tienen menos de 80 hás. básicas y esto se debe como en casos anteriores a divisiones de un predio grande, hechas con anterioridad a la promulgación de la Ley 16.640. De los ocho predios expropiados hay uno que tiene cerca de 2.500 hás con 887 hás. básicas equivalentes.

La concentración de la propiedad de esta comuna para el año 1963 era alta puesto que el 86,6 % de los predios eran menores de 80 hás. y poseían el 15 % de la tierra. En 1967 los predios menores de 80 hás. constituyen el 88 % del total de predios y poseen el 20 % de la tierra. Esta situación cambia radicalmente si se toma en cuenta los predios expropiados, que representan un 30 % de la superficie del grupo de más de 80 hás. totales para el año 1967.

Los predios expropiables de esta comuna de acuerdo con el artículo Nº 3 de la Ley de Reforma Agraria serían los siguientes:

CUADRO Nº 26

Predios mayores d. 80 hás básicas equivalentes de la Comuna

de El Monte (1967)

Estratos hás. Básicas.	Nº de Predios	Hás básicas equivalentes
80 a 139,9	8	919
140 a 199,9	3	439
200 y más	5	1.358
T O T A L	16	2.716

Existen 16 predios con más de 80 hás. básicas equivalentes que suman un total de 10,021 hás. totales y representan el 55 % de la superficie total de la comuna. Los 16 predios agrupados por estratos de superficie total se presentan en el cuadro N° 27.

CUADRO N° 27

Predios Mayores de 80 hás. básicas de la Comuna de El Monte (1967)

Estrato en hás totales	Nº de Predios	Superficie en hás totales
80 a 139,9	3	366
140 a 199,9	5	796
200 y más	8	8.859
T O T A L	16	10,021

El 88 % de la superficie expropiable se encuentra en los predios mayores de 200 hás, lo cual está confirmando la gran concentración de la propiedad. Los predios expropiados (4.280,6) representan un 43 % de la superficie expropiable (10.021 hás).

Relacionando la superficie expropiable con la totalidad de cada estrato, el 48 % de ella sería expropiable en el estrato de 80 a 140 hás; en el de 140 a 200 hás. el total de la superficie es expropiable y en el de 200 y más un 69 % sería expropiable en relación al área total del estrato.

Respecto al número de predios expropiables en relación al número total, el primer estrato tiene un 43 % de predios expropiables, el de 140 a 200 hás. el 100 % y el de 200 y más hás el 50 % de los predios son expropiables.

El número y superficie de los predios que no serían afectados por el artículo N° 3 de Ley de Reforma Agraria son : 218 predios o sea el 90 % de ellos, pero debido a la alta concentración de la propiedad estos predios solo poseen 3.712,5 hás o sea el 20 % del

total de la superficie de la comuna no estaria afectada por la causal superficie,



RESUMEN Y CONCLUSIONES

En el Area Maipú ha habido, durante el período de estudio, un aumento del número de predios agrícolas. Las cifras más significativas a este respecto se observan en el estrato de 40 a 80 hás; el que aumenta en número y tamaño en más de un 80 % en promedio.

La división de los predios de gran tamaño, que pasan a engrósar los de tamaño intermedio, provoca un cambio en la concentración de la propiedad entre los años 1963 y 1967. Se observa que los predios menores de 80 hás constituyen el 87 % del total de predios en 1963 y poseen un 22 % de la tierra. En 1967 estos mismos predios representan el 87 % del total y abarcan un 30 % de la superficie; este cambio se debe a transferencias de propiedades efectuadas por iniciativa privada.

Otro hecho que contribuye en importante medida al cambio en la concentración de la propiedad, es la aplicación de la Ley de Reforma Agraria. La superficie expropiada alcanza un 16 % del total del Area para 1967. La importancia de las expropiaciones varía según las comunas, existiendo una de ellas que a la fecha no ha sido afectada, que corresponde a Calera de Tango, donde la superficie expropiable, de acuerdo al artículo Nº 3 de la Ley 16.640, es de un 81 % respecto al total de la comuna. En Talagante en cambio, donde ya existe un 27 % expropiado sólo un 35 % de la superficie sería expropiable.

La superficie total expropiada en el Area Maipú a Diciembre de 1967 era de 10.165 hás. que representa el 27 % de la superficie expropiable, o sea, de los predios mayores de 80 hás. básicas que suman un total de 37,112 hás. Esta superficie la constituyen 197 predios y representa un 57 % del total del Area Maipú.

Si se suma, en el Area Maipú el porcentaje de la superficie expropiada (16 %) más lo expropiable según el artículo Nº 3 de la Ley de Reforma Agraria (57 %); resulta que la superficie que no sería afectable por la causal superficie es sólo de un 27 %, o sea 17,452,9 hás;

superficie que se distribuye en 1.103 predios, o sea, en un 83 % del total de predios del Area. Esta alta proporción de predios no expropiables en relación al bajo porcentaje de superficie que abarcan, se debe a la alta concentración de la propiedad.

Al analizar estos aspectos por estrato, se observan porcentajes muy elevados de superficie y predios expropiables respecto al total. Por ejemplo el estrato de 140 a 200 hás. es expropiable en un 100 % en todas las comunas, excepto en Talagante donde alcanza un 71 % solamente debido a que el resto está expropiado. El estrato con menos proporción expropiable es el de 40 a 80 hás, porque hay dos comunas; Talagante y El Monte que no poseen distritos declarados hortícolas. En cambio, en las comunas de Calera de Tango en la cual el 100 % de ella es hortícola y Maipú donde sólo un distrito no lo es, los predios de este estrato, son para ambas comunas, expropiables en más de un 80 %.