



Estudios Socioterritoriales

ISSN: 1853-4392

revistaest@fch.unicen.edu.ar

Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires

Argentina

Navarro Martínez, Juan José
Producción de naturaleza y mercado inmobiliario: el caso de Puente Alto y Maipú, Santiago de Chile
Estudios Socioterritoriales, núm. 26, e033, 2019, julio-diciembre
Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires
Argentina

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.26-033>

- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en portal.amelica.org



ESTUDIOS SOCIOTERRITORIALES

Revista de Geografía

ISSN 1853-4392 [en línea]

 revistaest@fch.unicen.edu.ar
 (0249) 4385771 Int. 5107

Centro de Investigaciones Geográficas (CIG)
Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCS)
Facultad de Ciencias Humanas (FCH)
UNCPBA/CONICET

ARTÍCULO CIENTÍFICO

PRODUCCIÓN DE NATURALEZA Y MERCADO INMOBILIARIO: EL CASO DE
PUENTE ALTO Y MAIPÚ, SANTIAGO DE CHILE

*NATURE PRODUCTION AND REAL ESTATE MARKET: THE CASE OF PUENTE ALTO AND
MAIPÚ, SANTIAGO DE CHILE*

Juan José NAVARRO MARTÍNEZ

Nº 26 julio-diciembre 2019, e033
Sitio web: <http://revistaest.wix.com/revistaestcig>



Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía disponible en <http://revistaest.wix.com/revistaestcig>
se distribuye bajo una **Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional**

Producción de naturaleza y mercado inmobiliario: el caso de Puente Alto y Maipú, Santiago de Chile

Nature production and real estate market: the case of Puente Alto and Maipú, Santiago de Chile

Juan José Navarro Martínez

Licenciado en Educación con mención en Geografía. Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación. Av. José Pedro Alessandri 880, Ñuñoa, Región Metropolitana, Chile, juanj.navarro.m@gmail.com

Recibido: 13 de agosto 2018 || Aprobado: 19 de septiembre 2019

Resumen

Ante los nuevos fenómenos característicos de la ciudad neoliberal contemporánea, se realizó un estudio centrado en las áreas verdes de nuevos proyectos inmobiliarios de las dos comunas con mayor población de la Región Metropolitana de Chile y del país: Puente Alto y Maipú. De este modo, el objetivo fue desentramar la relación entre la nueva oferta de vivienda y la presencia de áreas verdes. A partir de un estudio de información institucional se calculó la accesibilidad por proyecto comparándola con estándares internacionales y locales. Con los resultados, fue posible discutir acerca de las nuevas relaciones desiguales acerca de lo verde y la vegetación en la ciudad, específicamente en su periferia, siendo esta dimensión parte de proyectos de lujo, estableciendo una relación de mercado, excluyendo a quienes no puedan pagar por ella. De esa forma la producción de naturaleza urbana deja variados desafíos para una planificación urbana socialmente integrada.

Palabras clave: Producción de naturaleza; Desigualdad social; Mercado inmobiliario; Planificación urbana

Abstract

Before the new phenomenon a characteristic of the contemporary neoliberal city, a study focused on the green areas of new real estate projects of the two communes with the largest population of the Metropolitan Region of Chile and the country: Puente Alto and Maipú. In this way, the objective was to unravel the relationship between the new housing offer and the presence of green areas. Based on a study of institutional information, project accessibility was calculated by comparing it with international and local standards. With the results, it was possible to discuss about the new unequal relations about green and vegetation in the city, specifically in its periphery, this dimension being part of luxury projects, establishing a market relationship, excluding those who can not pay for her. In this way, the production of urban nature leaves varied challenges for a socially integrated urban planning.

Key words: Production of nature; Social inequality; Real estate market; Urban planning

INTRODUCCIÓN

Las ciudades latinoamericanas se han caracterizado durante sus últimas décadas por aumentar exponencialmente su tamaño, cubriendo una mayor superficie. La problemática urbana se ha vuelto un campo de estudio lleno de tópicos con los cuales se establecen modelos y teorías que buscan dar una explicación al fenómeno estudiado.

Uno de estos tópicos se refiere a la producción del espacio. La categoría espacial dejó de ser un mero soporte de la realidad social para convertirse en una actividad de la sociedad misma, en un producto de la configuración específica de cada grupo humano (Lefebvre, 2013). La relación sociedad-espacio, a su vez que sociedad-naturaleza, se transforman, entonces, en conceptos fundantes de una renovación de la ciencia espacial.

Las relaciones dentro de la ciudad no corresponden a meras abstracciones geométricas, euclidianas y neutras. La producción del espacio refleja tensiones sociales, es producto de las relaciones sociales, pero no un mero reflejo de estas, ya que al mismo tiempo es parte de la acción social (Lefebvre, 2013). No hay espacio sin relaciones sociales, ni relaciones sociales sin espacio.

Cada sociedad produce su propio espacio (Lefebvre, 2013), de nuestro interés urbano, por lo tanto, es posible determinar que las sociedades latinoamericanas capitalistas han construido un espacio en consonancia con su sistema. La urbanización acelerada de los últimos años conllevó no solamente un aumento en términos de metros cuadrados construidos. Es una reconfiguración de las ciudades como espacios construidos, estableciéndose nuevas relaciones, nuevas formas, nuevos procesos. Desde una visión emanada de una concepción utilitarista y abstracta, esta urbanización plantea un determinado modelo de ciudad, por lo tanto, de sociedad.

La ciudad neoliberal como forma última de este proceso acelerado de urbanización, se encuentra atravesada por una serie de características generales. La ciudad neoliberal se ha

caracterizado por una mayor liberalización del mercado de los suelos, permitiendo una inversión exponencial de capitales inmobiliarios (De Mattos, 2002). La ciudad neoliberal es desigual en la medida en que acentúa viejas desigualdades sociales, como la segregación, a la vez que fragmenta el espacio urbano. En palabras de Janoschka (2002), dependiendo de las capacidades de los actores de acceder a esos espacios de privilegio, la ciudad se configura a partir de islas de riqueza e islas de pobreza.

Este trabajo se centra dentro de la perspectiva de la producción de la naturaleza. En primera instancia, es fundamental comprender un debate no menor respecto a la separación de dos naturalezas, una primera propiamente creada desde el medio natural, y una segunda producida socialmente. Marx establecía en la crítica del programa de Gotha que la productora de todos los valores de uso era la naturaleza, a diferencia de la concepción que los valores de uso provenían del trabajo humano (Marx y Engels, 2004). En ese sentido, la acción humana en el medio, mediante la observación de lo natural, establece un nuevo metabolismo socio-natural, no desde una esfera natural externa a la sociedad, sino como integrada a la esfera social.

El sustrato natural termina siendo cada vez más una producción social que una realidad fuera de la esfera social (Smith, 2007). El punto de conexión del espacio urbano y naturaleza se desarrolla en la medida que la humanidad, una vez capacitada para la alteración de su entorno, es apta de reproducir su propio medio produciendo espacio (Hidalgo, Rodríguez y Alvarado, 2008). Es decir, la ocupación del espacio como culminación de la artificialidad material.

El espacio urbano como materialización inicial del valor de uso (Lefebvre, 2013), tendrá una contrapartida en la relación primera naturaleza-segunda naturaleza, donde el valor de cambio se manifiesta como dinamizador y transformador de lo espacial. El valor de cambio introducido a la lógica urbana es el punto de partida con el cual explicar la metamorfosis de las ciudades actuales, considerando lo na-

tural desde un punto de vista de acumulación de riqueza. Esta mediación mediante la renta es base de una categorización de lo urbano como sustrato de naturaleza socialmente producida con fines capitalistas.

Es en esta línea, donde Heynen (2006) establece su conceptualización acerca de la naturaleza urbana entendiendo que procesos ecológicos son realizados con el fin último del consumo. La producción de una naturaleza urbana estaría asociada a la venta, mediante la satisfacción de una necesidad como la vivienda, pero estimulada mediante otras características más como el paisaje o las áreas verdes. La mercantilización de la naturaleza urbana trae necesariamente asociada la condición de quienes posean el dinero suficiente para pagar por esta mercancía podrán gozar de sus beneficios.

Harvey (1990) establece que las mercancías funcionan análogamente como el capital fijo en el proceso de producción de tipo industrial, debido a que al uso social que se les dé, puede fomentar el consumo de otros productos. Dentro de estas mercancías, se encuentra la producción inmobiliaria. Esto podría explicarse mediante los nuevos caprichos y modas pasajeras que glorifican ciertos aspectos de determinada mercancía (una vivienda), como lo es lo 'verde' o la vegetación. Al mismo tiempo, existe una diferenciación entre artículos de primera necesidad y de lujo, que en términos de vivienda diferenciarían una vivienda normal, versus una vivienda destinada a personas de cierto estatus económico elevado.

Al mismo tiempo, la producción de una naturaleza urbana lleva consigo una comodificación de lo natural. Previamente, mediante el desarrollo de la agricultura y las diversas actividades productivas ligadas directamente al medio, la humanidad les otorgó diversos valores a los recursos naturales (Smith, 2007). Por lo tanto, la lógica del valor de cambio en la producción de naturaleza es consecuencia de la forma de acción del capitalismo en la relación sociedad-medio (Fuentes, Irarrázaval, Romero y Salgado, 2011).

El espacio socialmente producido y la naturaleza social existentes en el medio urbano son

consecuencia de procesos sociales, económicos, políticos, que construyen desigualdades que se expresan en el territorio. Desde esta premisa se puede afirmar que dichos procesos creen condiciones ambientales distintas:

La segregación ambiental en la ciudad comprende una distribución desigual de los bienes y servicios ambientales para sus habitantes, en función de cierto poder adquisitivo o condición socioeconómica, lo que supone una expresión de la comodificación de estos elementos y procesos. (Fuentes et al., 2011, p. 8)

El mercado inmobiliario en Santiago de Chile ha tomado en cuenta estos factores, los cuales se traducen en nuevos complejos inmobiliarios que publicitan la presencia de áreas verdes, elementos naturales paisajísticos, ubicación respecto al resto de la ciudad, entre otros factores, como un valor agregado a la vivienda (Girola, 2004; Irarrázaval, 2012). En su consonancia, la periferia de la ciudad ha adoptado estos modelos caracterizando nuevos tipos de proyectos, que no necesariamente son similares a barrios más tradicionales o de mayor data que se encuentran a su alrededor.

La dictadura militar que se mantuvo entre 1973 a 1989 tuvo una función clave en la regulación territorial urbana en Chile y específicamente en la Ciudad de Santiago. Con la promoción de la actividad inmobiliaria mediante la expansión del límite urbano, permitió una captura de renta a través de construcción de vivienda, al mismo tiempo que el aumento en la superficie de la mancha urbana. Desde el neoliberalismo aplicado al espacio, el privado se convirtió en el principal constructor del medio urbano, dejando al Estado un rol principalmente normativo y subsidiario, cuestión que se mantuvo en los gobiernos democráticos siguientes.

Lo anterior se tradujo en la aparición de determinadas formas de vivienda. Al privilegiarse la acción del privado y las ganancias mediante la producción de viviendas, desde la década de 1990 en adelante, la ciudad de Santiago se ve impregnada con dos morfologías clave que son las urbanizaciones cerradas y ciudades valladas (Hidalgo, 2004). Ambas se caracterizan por ser

proyectos orientados a sectores medios o altos, cuya cualidad fundamental es la seguridad mediante controles de acceso, cierres perimetrales, vigilancia privada, entre otros. Las ciudades valladas son conjuntos por sobre las mil viviendas que además de las características anteriores se ubican en las zonas periféricas de la ciudad (Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007).

El estudio que se propone busca estudiar precisamente estos nuevos tipos de proyectos inmobiliarios en dos comunas de la periferia de la Ciudad de Santiago de Chile, como lo son Puente Alto y Maipú, mediante un análisis de sus características en torno del acceso hacia lo natural, en este caso producido socialmente, en comparación con estándares generales dentro de la ciudad, estableciéndose nuevas desigualdades urbanas. El énfasis de la investigación se centra en la accesibilidad de quienes habitan cada conjunto habitacional respecto a las áreas verdes disponibles en ellos. Es de conocimiento que sectores acomodados logran captar mejores condiciones ambientales, el enfoque es cómo a partir de estos dos casos se puede grafi-

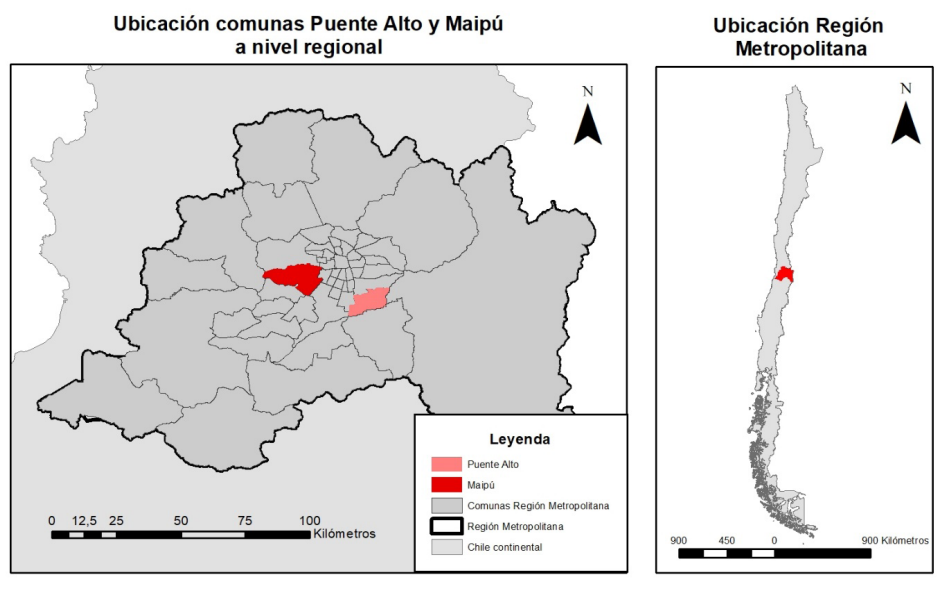
car un fenómeno en zonas alejadas del cono de alta renta, su expresión y conformación a partir del mercado inmobiliario.

METODOLOGÍA

Para llevar a cabo esta investigación, se procedió a acceder a los proyectos de la Dirección de Obra Municipales (DOM) de la comuna de Puente Alto y Maipú, con el fin de tener una estimación del aumento en la construcción inmobiliaria de los últimos 30 años, considerando que el crecimiento exponencial que han tenido se ha establecido desde la década de 1990. Este registro de la producción de vivienda permitió una orientación hacia proyectos recientes y aún en construcción.

En la Figura 1 encontramos una cartografía en torno al área de estudio y su ubicación a nivel regional y nacional. A partir de esta información que se trabajó con programas SIG, se utilizaron archivos shapefiles provenientes de otros organismos con el fin de cruzar información georreferenciada. Estos archivos se muestran en la Tabla 1.

Figura 1. Ubicación comunas Puente Alto y Maipú



Fuente: elaboración con base en archivos shapefiles INE, 2018

Tabla 1. Fuentes de información utilizadas

Fuente de información	Institución / Fuente	Propósito
Proyectos inmobiliarios	Dirección de Obras Municipales (DOM)	Proyectos realizados en las comunas de los últimos años
Áreas verdes	Instituto Nacional de Estadísticas (INE)	Áreas verdes a nivel comunal y por proyecto inmobiliario.
Resultados georreferenciados por Manzana, Censo 2017	Instituto Nacional de Estadísticas (INE)	Cantidad de personas y viviendas en cada manzana.
Imágenes satelitales de alta resolución	Software SAS Planet	Tener una imagen de alta calidad de cada proyecto

Fuente: elaborada por el autor

Con la información ya mencionada, mediante la visita a página especializada de ventas de vivienda (www.portalinmobiliario.com), se procedió a realizar una selección de todos los proyectos que se encontraran aún en proceso de venta y terminados, con las cuales obtener referencias de publicidad. Al mismo tiempo, que tuvieran resultados respecto a cantidad de viviendas y personas que les habitan con el Censo de población y vivienda (INE, 2017).

Posteriormente, con los datos obtenidos, se calculó el acceso general a áreas verdes, entendido como la superficie de área verde para cierta cantidad de personas (superficie/habitantes). Se realizó esta operación por cada proyecto y se les comparó con estándares nacionales e internacionales. Esto fue posible ya que, con los datos del Instituto Nacional de Estadísticas del Censo del año 2017, ambos datos fueron obtenidos. La base cartográfica de dicha fuente demográfica se trabajó en el software Arcgis® estableciendo habitantes por conjunto habitacional. La superficie de las áreas verdes fue calculada mediante la herramienta de cálculo de geometría.

Se efectuó un análisis de mercado de la pu-

blicidad de los proyectos buscando definiciones respecto a cómo se concibe lo natural y los espacios correspondientes a áreas verdes. Entendiendo que este aspecto busca fomentar un producto más atractivo que simplemente la vivienda.

Por último, se hizo una correlación entre proyectos inmobiliarios y Planes Reguladores Comunales, estableciendo de qué forma los proyectos se han fomentado a partir de la planificación local comunal, en el sentido de que cumplen las normativas de construcción, permiten cambiar la morfología espacial local, y crear una posibilidad considerable de generar renta a través del mercado inmobiliario.

RESULTADOS

Nuestra área de estudio se compone de las comunas de Puente Alto y Maipú, que corresponden a los extremos sur oriente y poniente de la Región Metropolitana de Santiago de Chile, a la vez que las comunas con mayor población de todo el país (Tabla 2). Actualmente, ambas sobrepasan el medio millón de habitantes y en su conjunto forman el 6% del total de la población a nivel nacional.

Tabla 2. Censos de Población Comuna de Puente Alto y Maipú

	1982	1992	2002	2017
Puente Alto	113.211	254.673	492.603	568.106
Maipú	114.117	256.550	463.103	521.627
Región	4.318.097	5.2557.937	6.061.185	7.112.808
País	11.329.736	13.348.401	15.116.435	17.574.003

Fuente: Censos de Población 1982; 1992; 2002; 2017

Este crecimiento de ambas comunas no es solamente un fenómeno demográfico, como podría concluirse al observar en la Tabla 2 que su población se ha cuadruplicado en 35 años, también ha implicado una nueva configuración espacial de comunas tradicionalmente rurales. La liberalización de suelo como política central, estableció un nuevo escenario para la inversión privada en proyectos inmobiliarios. Varios de estos, terminaron ubicándose en la periferia extendiendo el anillo urbano.

Como muestra la Tabla 3, el crecimiento en metros cuadrados de Puente Alto y Maipú ha sido considerable. El principal período de ex-

pansión en metros cuadrados se ubica dentro de los primeros años de la década de 1990, situación que puede ser explicada a partir de la fuerte demanda de vivienda social, posterior al término de la dictadura militar que aquejaba al país desde 1973 y que no logró solucionar este aspecto completamente.

Desde ese momento ha existido un impulso de construcción por sobre los dos millones de metros cuadrados, situación que viene a tener una baja relativa hasta el último período 2011-2016 y 2011-2017, que marca el valor más bajo en la comuna de Maipú y el tercero más bajo en el caso de Puente Alto.

Tabla 3. Superficie construida Área de estudio desde 1973

Puente Alto			Maipú		
Años	Superficie en m ²	Proyectos	Años	Superficie en m ²	Proyectos
1973-1980	1.750.827	24	1973-1980	1.981.748	109
1981-1985	2.422.038	57	1981-1985	1.767.357	56
1986-1990	3.840.107	132	1986-1990	5.329.132	124
1991-1995	6.145.976	265	1991-1995	7.842.174	84
1996-2000	5.468.822	215	1996-2000	3.603.588	58
2001-2005	4.767.422	252	2001-2005	3.725.159	55
2006-2010	3.537.688	215	2006-2010	2.396.795	48
2011-2016	2.962.860	145	2011-2017	1.126.538	36
Total	30.895.743		Total	27.772.493	

Fuente: Direcciones de Obras Municipales

ÁREAS VERDES EN LA ZONA ESTUDIADA

Con este marco general de la situación de ambas comunas, podemos adentrarnos en el estudio específico de los proyectos inmobiliarios nuevos y sus respectivas áreas verdes. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda una relación de nueve metros cuadrados de área verde por habitante como estándar ideal. La realidad chilena ha sido estudiada en varias investigaciones, pero nos quedamos con los datos obtenidos por Atisba Estudios y Proyectos urbanos Ltda. (2011) que establece que en la ciudad de Santiago la relación promedio es de 4,5 metros cuadrados por habitante.

El mismo estudio marcaba una relación en las comunas estudiadas de 2,2 metros cuadrados

por habitante en el caso de Puente Alto y 4,0 en el caso de Maipú.

Con el estudio de la Dirección de Obras Municipales, en conjunto con la revisión de portal inmobiliario como ya se ha mencionado, se escogieron una serie de proyectos con los cuales establecer una dinámica propia en la relación áreas verdes por habitantes, de tal forma de comparar esos resultados con los estándares internacionales y comunales.

Cabe destacar, que fue calculada la relación área verde por habitante de acuerdo con los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadísticas y la Dirección de Obras Municipales, siendo el resultado para la comuna de Puente Alto de 2,26 (mayor que Atisba) y en la comuna de Maipú de 3,41 (menor al registrado en Atis-

ba). Esto se explica en la diferencia de años y que en nuestro estudio hemos utilizados los datos actualizados correspondientes al censo 2017.

En específico en la comuna de Puente Alto, los proyectos estudiados fueron los siguientes: Ciudad del Sol, Ciudad del Este, Altos del Raco, Santa María del Peñón, Hacienda el Peñón, Cumbres del Peral, Jardines las Vizcachas y Lomas de Eyzaguirre. Los datos de su superficie de áreas verdes y habitantes se encuentran en la Tabla 4, así como la cantidad de viviendas por proyecto y el año en que comenzaron a construirse. El resultado de la accesibilidad entendida en metros cuadrados por habitante arrojó resultados variados.

Del promedio general de Santiago y la comuna de Puente Alto, 4,5 y 2,26 metros cuadrados por habitante respectivamente, encontramos que dos proyectos se encuentran bajo el nivel ciudad y uno bajo el nivel comunal. Si conside-

ramos lo recomendado a nivel internacional, solo uno de los proyectos cumple con los 9 metros cuadrados por habitante.

En términos generales para la comuna de Puente Alto, los proyectos presentan una buena relación entre áreas verdes y habitantes. Aunque son proyectos nuevos y orientados a sectores más acomodados los que suben el promedio comunal, ya que traen consigo nuevas áreas verdes a la comuna, pero sectores más antiguos permanecen con la misma baja accesibilidad.

Los proyectos escogidos para el caso de la comuna de Maipú fueron los siguientes: Santa María de Maipú, Los Castaños, Barrio Oeste, Ciudad Satélite, Jazmines de Maipú, Parque del Sol, Jardines de Santa María, Villa el sol. Al igual que para Puente Alto, en la Tabla 5 se encuentra la información del año de comienzo de su construcción, habitantes y viviendas, metros cuadrados de áreas verdes y la accesibilidad por habitante.

Tabla 4. Accesibilidad de áreas verde por proyecto Puente Alto

Proyecto	Año de comienzo de construcción	Habitantes y viviendas Censo 2017	Metros cuadrados de área verde	Accesibilidad por proyecto (m ² /hab)
Ciudad del sol	2002	Población: 17.636 Viviendas: 5.440	50.470	2,91
Ciudad del este	1998	Población: 5.223 Viviendas: 1.593	29.003	5,55
Altos del Raco	2007	Población: 2.769 Viviendas: 880	24.938	9,00
Santa María del Peñón	2014	Población: 3.183 Viviendas: 1.159	25.196	7,92
Hacienda el Peñón	2005	Población: 4.195 Viviendas: 1.252	31.044	7,40
Cumbres del Peral	2008	Población: 1.027 Viviendas: 322	6.706	6,52
Jardines las Vizcachas	2007	Población: 1.901 Viviendas: 682	14.100	7,42
Lomas de Eyzaguirre	2004	Población: 3.832 Viviendas: 1.486	6.343	1,66

Fuente: elaboración personal con base en INE, 2017

Tabla 5. Accesibilidad de áreas verde por proyecto Maipú

Proyecto	Año de comienzo de construcción	Habitantes y viviendas Censo 2017	Metros cuadrados de área verde	Accesibilidad por proyecto (m2/hab)
Santa María de Maipú	1999	Población: 13.235 Viviendas: 3.600	131.637	9,95
Los Castaños	2004	Población: 1.740 Viviendas: 758	12.107	6,96
Barrio Oeste	2004	Población: 1.177 Viviendas: 366	14.422	12,25
Ciudad Satélite	1990	Población: 25.964 Viviendas: 7838	111.505	4,29
Jazmines de Maipú	2005	Población: 5.849 Viviendas: 2.436	13.320	2,28
Parque del Sol	2006	Población: 3.277 Viviendas: 1.007	10.638	3,25
Jardines de Santa María	2006	Población: 5.118 Viviendas: 1.438	18.368	3,59
Villa el Sol	2005	Población: 10.188 Viviendas: 2.958	32.977	3,24

Fuente: elaboración personal con base en INE, 2017

En este caso, dos proyectos cumplen el estándar definido por la OMS. De esta muestra, tres se encuentran bajo el promedio comunal y cinco bajo el nivel ciudad. Llama la atención que algunos proyectos en la comuna de Maipú que poseen una población similar al caso de Ciudad del Este presenten niveles más bajos de accesibilidad, considerando que en general la comuna de Maipú posee mejores índices generales al respecto.

De qué manera podemos explicar en términos generales este determinado comportamiento espacial. Se podría especular que ha existido un mayor interés de parte del sector inmobiliario en considerar la dimensión de áreas verdes y esparcimiento con el fin de mejorar la oferta de vivienda. A la vez, tendría relación con un fortalecimiento de sectores medios más acomodados que acceden a nuevas viviendas lejos de las zonas tradicionales de elite dentro de la ciudad de Santiago (Hidalgo, 2004).

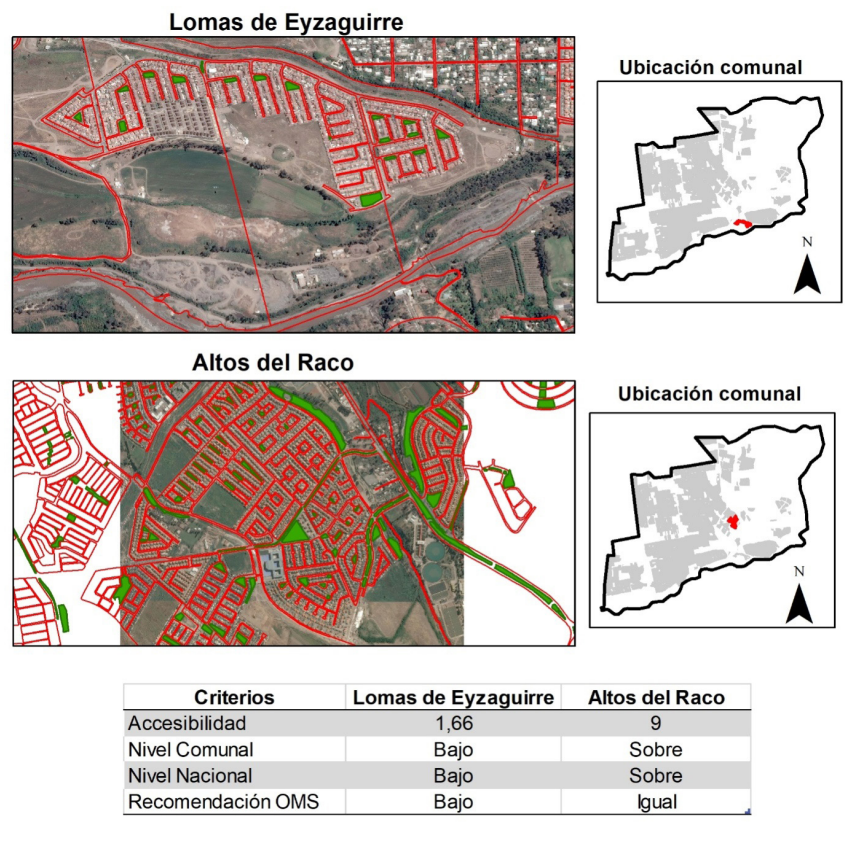
Debido a la gran cantidad de proyectos, y por un tema de espacio se decidió presentar una muestra de ambas comunas. Esta muestra corresponde a cuatro casos por comuna en torno a proyectos con la accesibilidad máxima, dos con la menor, y dos que representan valores medios.

En la Figura 2, encontramos el valor mínimo y el valor máximo de los proyectos escogidos en la Comuna de Puente Alto. Sobre Lomas de Eyraguirre el área verde no logra duplicar la cantidad de habitantes que poseen quedando por debajo de todos los niveles.

En el caso de Altos del Raco, proyecto que se ubica en la precordillera de la comuna, encontramos un índice de 9 metros cuadrados por habitante, estando por sobre los niveles comunales y de ciudad, y al mismo tiempo estando al nivel de la Organización Mundial de la Salud. Los valores de las viviendas bordan aproximadamente las 3.000 UF^[1], marcando claramente su rasgo de ser proyecto para clases altas o medias acomodadas. Posee una excelente conectividad mediante el inmediato enlace con Avenida Camilo Henríquez desde la cual se puede conectar directamente con comunas como Ñuñoa o Providencia. Interesante es al mismo tiempo que posea un establecimiento educacional en su interior como lo es Colegio Alicante del Valle.

[1] Valor UF junio 2019: 27.765,23 pesos chilenos, 40,88 dólares americanos

Figura 2. Lomas de Eyzaguirre y Altos del Raco, Puente Alto



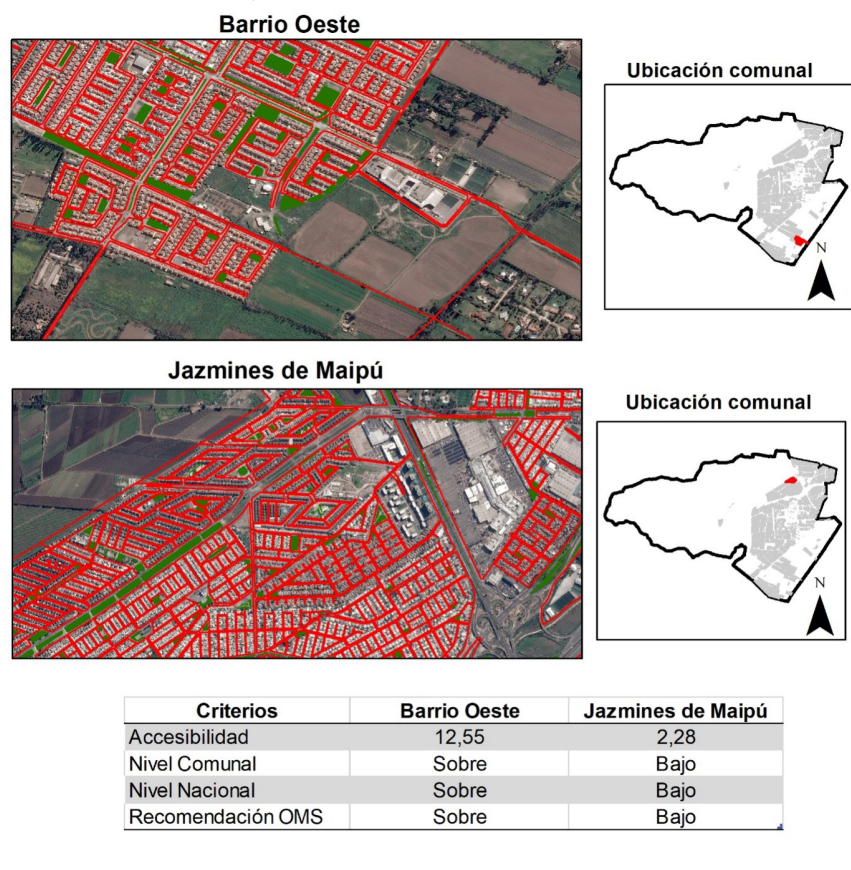
Fuente: elaboración con base en datos INE. 2017 y SAS Planet

En la Figura 3, tenemos el valor máximo y mínimo de accesibilidad de áreas verdes de los proyectos estudiados en la comuna de Maipú. El proyecto Barrio Oeste se encuentra en su sexta etapa en la actualidad, posee modelos desde las 2.600 UF y desde 65 m² construidos. Se encuentra en el límite urbano, siendo un ejemplo claro de urbanización de elite en zonas periféricas de la ciudad. Destaca el hecho de que tengan un índice tan alto sobre incluso la recomendación de la Organización

Mundial de la Salud.

El proyecto Jazmines de Maipú es parte de la Inmobiliaria Héctor Campos García (IHCG), de la cual hemos considerado todos sus proyectos en el sector para el análisis siendo estos: Los Olivos, Los Canelos, Los Pinares y los Naranjos. Pese a no tener un índice de accesibilidad tan alto, dentro de sus aspectos de imagen destacan la presencia de piscinas en sus barrios y tecnología de energía solar en cada una de sus viviendas ofrecidas.

Figura 3. Barrio Oeste y Jazmines de Maipú



Fuente: elaboración con base en datos INE. 2017 y SAS Planet

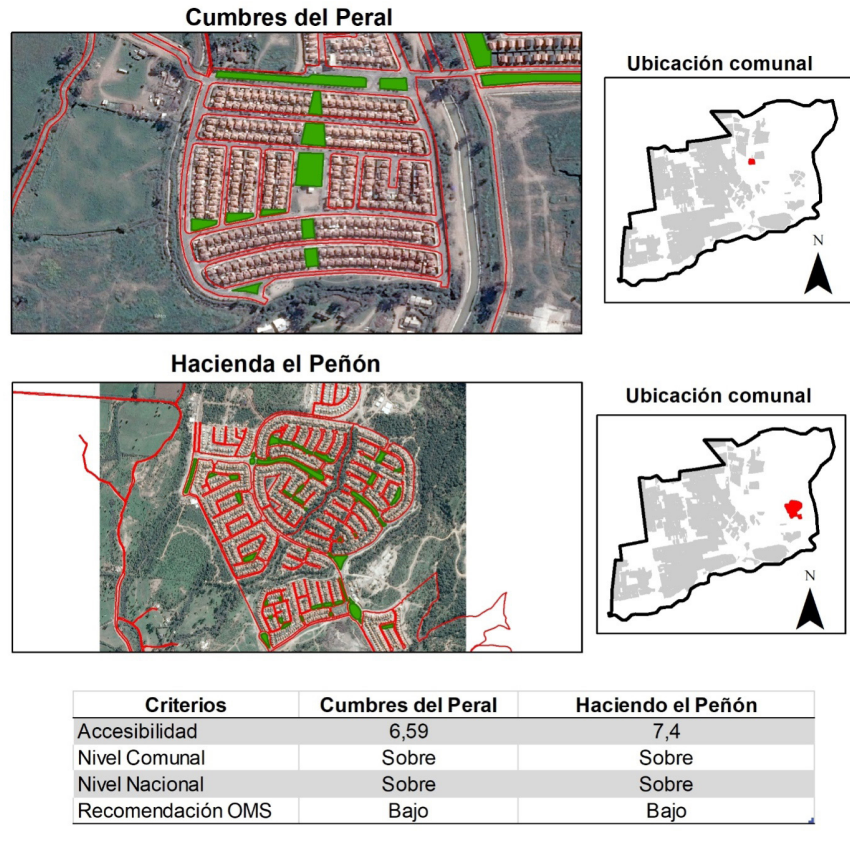
En la figura 4 encontramos dos proyectos de accesibilidad media de acuerdo con los resultados obtenidos en la muestra de la comuna de Puente Alto. En el primer caso el valor de sus casas sobrepasan las 4.000 UF y su oferta menciona que sus viviendas cuentan desde los 90 metros cuadrados construidos.

Hacienda el Peñón se ubica en el límite comunal de Puente Alto, en el camino desde el cual se accede a la comuna de San José de Maipú de características generales rurales. Sus modelos

de casas tienen un valor por sobre las 5.000 UF, siendo igual que la anterior, se orienta su venta para sectores altos.

Interesante de ambos proyectos, es que, pese a su alto valor, ninguno se encuentra por sobre la recomendación de la Organización Mundial de la Salud. Dicha realidad, pareciera ser más bien un problema generalizado de las construcciones en el país, aunque tal afirmación debería ser comprobada con un estudio más a fondo a nivel general.

Figura 4. Cumbres del Peral y Hacienda el Peñón, Puente Alto



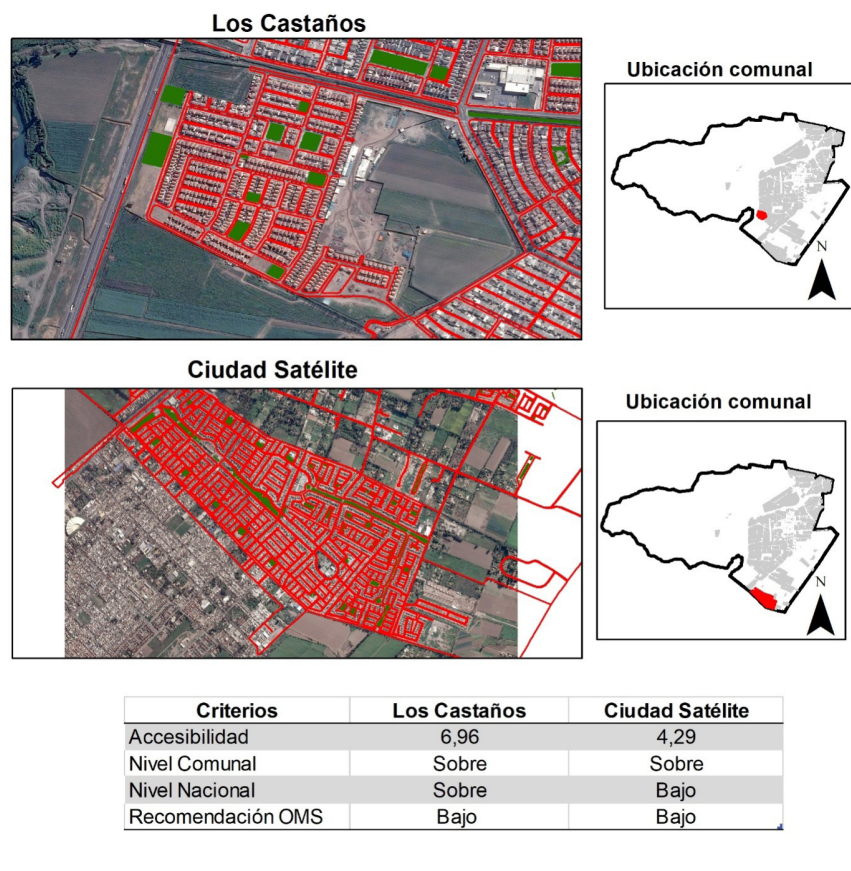
Fuente: elaboración con base en datos INE. 2017 y SAS Planet

En la Figura 5 encontramos los modelos correspondientes a valores medios de accesibilidad en la comuna de Maipú. En el primero de ellos, Los Castaños se encuentra por sobre la media comunal y de la ciudad de Santiago. También, se encuentra al límite urbano consolidado de la comuna, a un costado de la Autopista del Sol, de carácter interregional. Su oferta de vivienda contempla tres dormitorios, tres baños y una variedad de 76 a 89 metros cuadrados construidos. Su valor está por sobre las 3.000 UF.

Ciudad Satélite es un caso muy interesante, ya que es el proyecto más antiguo de todos los que fueron estudiados para esta investigación. Se ha ido desarrollando en variadas fases desde finales del siglo XX hasta nuestros días. Su nombre proviene de la concepción

de construir un sector de vivienda planificado con alta presencia de servicios y calidad de vida, pero alejado de la ciudad conectándose a modo de satélite. En su interior se encuentran supermercados y establecimientos educacionales pensados para la demanda directa de los habitantes de este espacio. La Ciudad Satélite se conecta con el resto de la ciudad mediante la avenida Camino a Melipilla desde la cual es posible acceder al Centro de la Ciudad y conectarse con el resto de la comuna. En términos generales, es un espacio urbano con claras características de autonomía respecto a otros. Además, de todos los proyectos estudiados es lejos el más habitado sobrepasando los 25.000 habitantes, pese a tener la segunda superficie de áreas verdes.

Figura 5. Los Castaños y Ciudad Satélite, Maipú



Fuente: elaboración en base a datos INE. 2017 y SAS Planet

La producción espacial en nuestra área de estudio encuentra un uso del espacio orientado a ofrecer viviendas, las cuales toman ciertas características claras en torno a un nivel de accesibilidad mayor al comunal, aunque menor a los niveles recomendados. Al mismo tiempo, se presentan algunos interrogantes sobre cómo se relaciona este aspecto material de mayor presencia de vegetación producida socialmente con la oferta de vivienda, el cómo conecta con su determinada ubicación, cuál es el rol de la planificación local y cómo se configura.

Hasta ahora, existe una claridad respecto a los precios de estas viviendas, las cuales sobrepasan una capacidad de compra de parte importante de la población en el país. Este factor permitiría una primera diferenciación social en la medida que se confirma que a mayor nivel social es posible acceder a mejores condiciones ambientales (Girola, 2004; Irrazaval, 2012).

Por otro lado, se establece una construcción de una naturaleza social que nos permitiría retomar la discusión entre una primera naturaleza y una segunda naturaleza.

Estos aspectos serán discutidos en los próximos apartados, por un lado, la relación entre la imagen de naturaleza establecida de parte de los proyectos, por otro, de qué manera se relaciona la aparición de este tipo de objeto urbano con las normas encontradas en la planificación comunal.

CONCEPCIÓN DE LO NATURAL

Este aspecto de la investigación fue trabajado a dos ámbitos. El primero en cuanto a la imagen que proyecta cada uno de los proyectos respecto a su relación con lo natural, tales como el nombre y la descripción general de este. En segundo lugar, en términos específicos cuáles son las características que diferencian este tipo de oferta inmobiliaria respecto a otras en cuanto a áreas verdes.

Con respecto al primer punto, será separado por comunas, ya que sus nombres tienden a hacer referencia a características locales tanto a elementos propios de la oferta inmobiliaria particular.

Para los proyectos de la comuna de Puente Alto encontramos una clara referencia a los sectores en donde se emplazan estas ofertas inmobiliarias. Santa María del Peñón y Hacienda el Peñón se ubican en el sector conocido como el “Peñón” que posee una calle con el mismo nombre. Situación similar a de Cumbres del Peral.

Jardines de las Vizcachas se encuentra en el sector denominado las Vizcachas el cual se encuentra en la zona oriente de la comuna. Y es el único que hace alusión a algún aspecto de naturaleza producida al contener en su nombre el concepto de jardín.

En la mayoría de los casos, encontramos alusiones al sector precordillerano donde se ubican todos estos proyectos, exceptuando Ciudad del Sol. Debido a lo anterior, que entre sus nombres se mencionan cumbres, lomas, altos. Altos del Raco es un caso interesante que adopta como nombre un fenómeno geográfico local conocido como viento raco. Este viento es la denominación que se le otorga en la zona a un tipo particular de descenso de masas de aire frío, que debido a un proceso adiabático se calientan generando brisas cálidas en un sentido contrario al que normalmente se dirigen los vientos en el país, siento el viento raco en sentido de cordillera océano, o este-oeste.

Con los casos anteriores, recordamos la conceptualización de Heynen (2006), sobre la relación entre elementos ecológicos y satisfacción de demandas en el mercado inmobiliario.

También es interesante la denominación de Ciudad en dos casos en Puente Alto y en uno en Maipú y su correlación a la conceptualización urbana de ciudad vallada (Hidalgo, 2004). Esto se explica en general a proyectos que se conciben para una cantidad mayor de mil viviendas, tienen ciertos elementos comunes como barrios tipo condominio, seguridad, presencia de parques y servicios internos entre otras. La ciudad vallada es un nuevo objeto en la ciudad que se inserta en el tejido urbano creando nuevas urba-

nizaciones cerradas de alto valor e infraestructura en zonas periféricas (Hidalgo et al., 2007)

Respecto a los nombres de los proyectos de la comuna de Maipú tienden a hacer alusión a dos ámbitos: especies vegetales y sentido de ubicación. En ese sentido se habla de jazmines, jardines y castaños. El sentido de ubicación se da por el punto cardinal oeste al mismo tiempo que el nombre de sol, en un sentido oeste este, dentro de la ciudad Maipú refleja la zona en donde el sol se esconde, mientras que Puente Alto un punto de nacimiento, volvemos a evidencia naturaleza socialmente producida.

Respecto al segundo ámbito, los proyectos hacen alusión en términos generales a tres aspectos: entorno natural, comodidades, lejanía de la ciudad. Así por ejemplo Lomas de Eyzaquirre se presenta de la siguiente forma en su sitio web: “En Condominio Las Bandadas, lo invitamos a disfrutar de un entorno natural. Rodeados de bellos paisajes, aire puro, perfecto para vivir una vida en familia como siempre buscaste. Alejado del ruido y ajetreo de la ciudad” (www.webnoval.cl).

En efecto, estos proyectos inmobiliarios hacen alusión a su proximidad con zonas naturales, todos se ubican en sectores sobre el límite urbano consolidado, donde existen mixturas entre ruralidad y urbanizaciones. Desde ese aspecto, lo natural ofrecido como un beneficio para las familias y como elemento que consolida una buena calidad de vida se presenta como diferenciador a otros proyectos. El fenómeno evidencia una comodificación de lo natural (Fuentes et al., 2011), otorgándole a este, aspectos de valor de cambio por sobre su valor de uso.

Es entonces que lo natural es presentado a partir de áreas verdes comunes, parques y jardines, donde se encuentra infraestructura para la recreación y el deporte, como lo son juegos infantiles, canchas de deportes, piscinas, entre otros. La conceptualización inicial de Harvey (1990) nos permite también entender esta dimensión al ser estas características usadas como atractivos para la venta de proyectos inmobiliarios. Lo ‘natural’ o aparentemente mos-

trado como tal, no es más que la acción humana en el espacio (Smith, 2007). Entonces, el entorno construido de las viviendas que se presenta con vegetación, oculta la apropiación de factores como los vistos más arriba respecto a ubicación o denominación. Al mismo tiempo, la naturaleza socialmente construida se evidencia en su concepción como elemento atractivo para la venta de la vivienda, que es una mercancía.

En la Figura 6 se presenta un ejemplo del bouchure del proyecto Jardines de Vizcachas de la comuna de Puente Alto donde se establece que la oferta es de alto estándar de estilo inglés. Interesante es el planteamiento de su ubicación: “privilegiado entorno rodeado de montaña y naturaleza exuberante” (Inmobiliaria Aconcagua, 2018). Además, se menciona la cercanía con el sector Cajón del Maipo, zona rural cercana a la comuna.

Existe, entonces, una naturaleza primigenia ubicada en la zona donde se ubican los proyectos, la cual es eliminada y reemplazada por una nueva naturaleza social que prioriza plantaciones de césped y árboles. Se elimina vegetación nativa, se remueve biomasa y se reemplaza con especies de uso ornamental con el fin de generar valor agregado y exclusividad.

Otro factor para considerar, son las comodidades que pueden estar contenidas dentro de los domicilios, como lo es la tecnología solar,

calefacción, materiales y terminaciones, como lo es el exterior en cuanto a acceso a servicios, barrios vigilados y cableado subterráneo. De esta forma, el entorno propicia un mejor nivel de vida y se destaca su conectividad con el resto de la ciudad y con centros comerciales tipo *malls*.

Por último, la idea de la lejanía de la ciudad como sinónimo de mejor bienestar y buen vivir. En las últimas décadas, con el crecimiento exponencial de las ciudades ha calado hondo en la percepción de los habitantes de las ciudades que mientras más alejado se viva de los centros super poblados, del ajetreo y contaminación acústica propia de los centros urbanos, mejor calidad de vida. De esta manera, escoger una vivienda en la periferia es una opción convincente.

Regresando a la pregunta sobre el comportamiento específico de la producción de áreas verdes en la periferia del Área Metropolitana de Santiago, hasta este punto, encontramos una clara relación entre el entorno y los proyectos, explotando una faceta propia de cada oferta para su venta, o como mercancías que incitan a consumir otros elementos (Harvey, 1990). Al mismo tiempo, se comodifica lo natural (Fuentes et al., 2011) y tienden a repetirse otros aspectos encontrados en otras investigaciones respecto a la ciudad de Santiago como lo son la relación entre capacidad de compra e infraestructura (Girola, 2004; Irrarázaval, 2012).

Figura 6. Publicidad Jardines de Vizcachas



Fuente: Inmobiliaria Aconcagua, 2018

PLANIFICACIÓN URBANA

Respecto a cualquier análisis que se quiera efectuar sobre la situación contemporánea de los territorios urbanos, es fundamental la revisión de los instrumentos de planificación vigentes. En efecto, el neoliberalismo como modelo de gestión de la economía, y por lo tanto del espacio, establece un marco regulatorio general desde las instituciones estatales desde el cual se fomenta y promueve la acción del sujeto privado (Harvey, 1998). La condición actual de nuestras ciudades posee ese prisma de conexión entre quienes planifican la ciudad y los procesos espaciales que están asociados a esta.

En la ciudad de Santiago, han sido diversos los instrumentos de planificación que han emergido desde la década de 1960. El intento de fomentar un crecimiento medido fue totalmente dejado de lado una vez llegada la política de liberalización de suelo durante la dictadura militar de Augusto Pinochet. El neoliberalismo chileno necesitaba levantar restricciones para fomentar la inversión extranjera, sitio donde las empresas inmobiliarias tienen su lugar (De Matos, 2002; Janoschka, 2002).

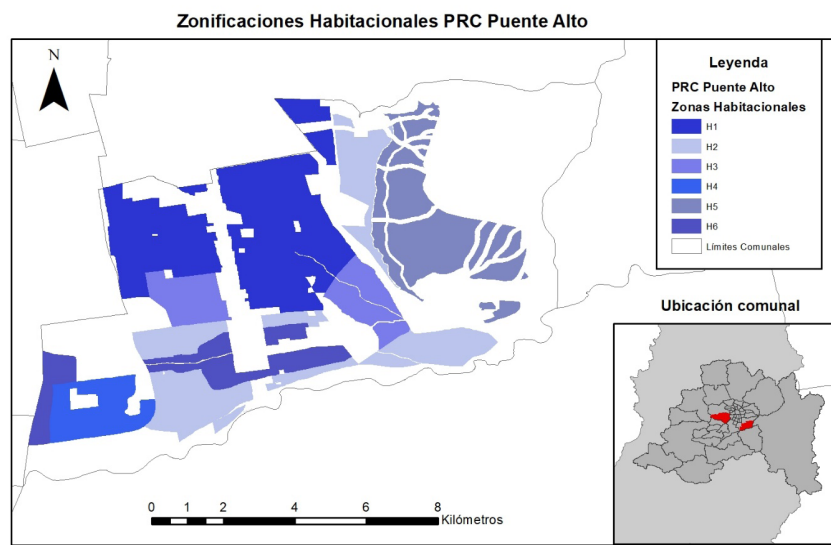
El límite urbano de Santiago ha ido avanzando progresivamente durante las últimas

décadas. Nuestras comunas estudiadas se encuentran ambas en los límites urbanos del Área Metropolitana. De esa forma, son pilares fundamentales para el crecimiento de la ciudad. En el caso de Maipú, su expansión tiene un sentido occidente, se dirige hacia los sectores agrícolas en dirección hacia la costa. En el caso de Puente Alto, la expansión fundamental ha ido hacia la precordillera trayendo consigo proyectos inmobiliarios construidos a los pies de la montaña.

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago conocido como PRMS 100 (Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, 2007) estableció áreas de expansión urbanas dentro de las que nuestras comunas y los respectivos proyectos que hemos estudiado, en su gran mayoría se encuentran. De esa forma, las políticas centrales han establecido cuáles deberían ser los rumbos y locaciones que el desarrollo urbano debería tener.

A nivel local, ambos Planes Reguladores Comunales se realizaron a principios de los 2000, coincidiendo con la aparición de varios de los proyectos que hemos estudiado. Por ejemplo, el PRC de Puente Alto establece dos zonas de nuestro interés de tipo residencial: H3 y H5 (Ilustre Municipalidad de Puente Alto, 2002), que se encuentran en la Figura 7.

Figura 7. Planificación urbana comuna de Puente Alto



Fuente: elaboración con base en shapefiles municipales

En la zona H3 se ubican proyectos como lo son Ciudad del Sol y Altos del Raco. Poseen una superficie predial mínima de 200 metros cuadrados y una densidad bruta máxima de 200 habitantes por hectárea. Esta zona marca una diferencia con otras de desarrollo anterior, donde la superficie predial es menor y la densidad es mayor.

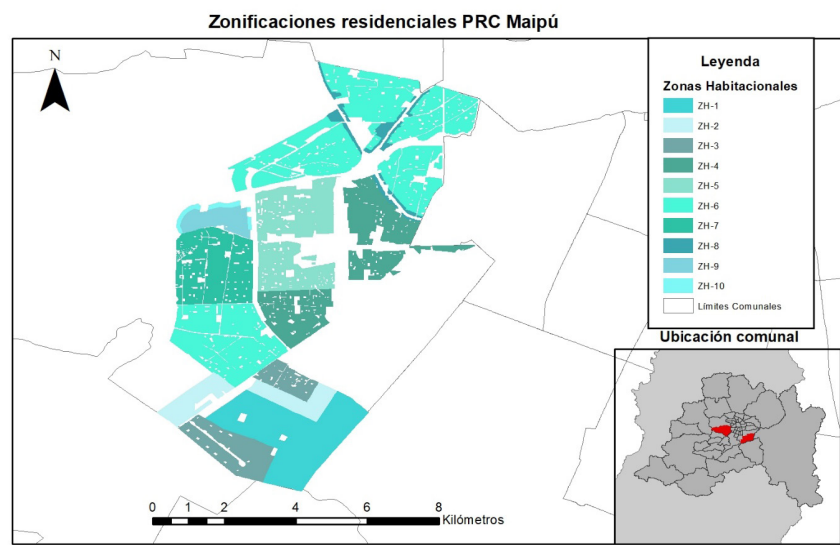
En la zona H5, que se ubica en el pie de cordillera, se encuentran proyectos como Cumbres de Peral, Hacienda el Peñón, Jardines de las Vizcachas, entre otros. Esta zona posee una superficie predial mínima de 300 metros cuadrados y una densidad de 100 habitantes por hectárea. En términos generales, esta zona fue pensada idealmente para la construcción de condominios con una baja cantidad de población. De ese modo, ya que en el año 2002 ninguno de los proyectos que hoy se emplazan ahí existían, la política local ha condicionado el desarrollo inmobiliario a un grupo de elite que es capaz de pagar algunos de los valores que hemos mencionado anteriormente.

La situación en la comuna de Maipú no es tan diferente. Su PRC establece variadas zonas, algunas que consolidan sus áreas históricas y otras que en el año 2003 proyectaban la comuna hacia sus extremos como lo son las zonas ZH1, ZH2, ZH3 y ZH6 (Ilustre Municipalidad de Maipú, 2003), que se encuentran en la Figura 8.

La primera de estas zonas corresponde a un sector de parcelas y de viviendas de gran tamaño ya que su superficie predial mínima es de 2.500 metros cuadrados. La zona ZH2 establece una expansión en el sector sur de la comuna teniendo una superficie predial mínima de 200 metros cuadrados y densidad de 80 a 140 habitantes por hectárea. En el caso de esta comuna, no existen diferencias tan marcadas de densidad habitacional. Lo interesante son las ubicaciones de sus zonas.

Referente a este punto es que nos detendremos en la zona ZH3 y ZH6. La primera coincide con la Ciudad Satélite, por lo que viene a regular y continuar el proceso de desarrollo urbano de dicho proyecto en particular, a la vez que también incluye la Villa el Abrazo, de características similares. La segunda se encuentra al extremo norte y sector sur poniente. Dentro de esta zona se encuentran: Santa María de Maipú, Jazmines de Maipú, Los Castaños y Parque del Sol. Es entonces posible establecer mediante esta analogía que las zonificaciones respectivas han buscado la aparición de proyectos inmobiliarios pensados para grupos socioeconómicos medios altos y altos, de tal forma que su oferta entrega una serie de extras como lo son los parques, áreas comunes, infraestructura para la recreación además de los atractivos propios de la vivienda.

Figura 8. Planificación urbana comuna de Maipú



Fuente: elaboración con base en shapefiles municipales

En qué medida se relaciona este aspecto en particular con nuestro enfoque de caracterizar un proceso propio de otros sectores de la ciudad, ahora en la periferia del Área Urbana Metropolitana de Santiago. En términos generales, la planificación urbana local, en conjunto con la metropolitana, han sido actores fundamentales en lo que se refiere en la promoción de un determinado tipo de vivienda. Este tipo de vivienda se encuadra dentro de lo que corresponde a urbanizaciones cerradas y condominios, donde las áreas verdes presentan una funcionalidad específica.

Se evidencia un uso clave de los aspectos generales desde lo cual la ciudad se ha proyectado gracias a las políticas neoliberales existentes en el país desde la dictadura militar hasta los gobiernos de la concertación (De Mattos, 2002; Janoschka, 2002). La presencia de suelo disponible para su urbanización ha sido clave para que existan proyectos inmobiliarios de este tipo en Santiago. No por nada las urbanizaciones cerradas han sido elementos característicos de las morfologías en la periferia de la ciudad (Hidalgo et al., 2007). A la vez, que en términos generales la zona externa al centro urbano consolidado de la ciudad le ha permitido a la ciudad una expansión en superficie, al mismo tiempo que una complejización del tejido urbano (De Mattos, Fuentes y Link, 2014).

En términos específicos, la planificación urbana permite la promoción de determinadas características de vivienda como tamaño, densidad, que hacen que exista un soporte normativo para que proyectos inmobiliarios como los estudiados tengan la oportunidad de construirse. En ese sentido, en Santiago, al ser el privado el promotor principal de construcción del espacio urbano, ha encontrado todos los elementos para no tan solo construir un determinado tipo de vivienda costosa, sino que también agregarles aspectos que valorizan más su precio como lo son los mencionados anteriormente.

DISCUSIÓN: PRODUCCIÓN DE NATURALEZA URBANA Y DESIGUALDAD ESPACIAL

Como ya hemos mencionado, el proceso de urbanización ha traído consigo también un pro-

ceso de construcción de una segunda naturaleza (Smith, 2007). Esta naturaleza nueva, social, producida artificialmente es a la vez una depositaria de la misma sociedad que la engendra. Es decir, encarna ciertos valores para las personas a la vez que refleja las desigualdades de sus creadores.

El actual desarrollo inmobiliario latinoamericano, y también chileno ha priorizado una urbanización de elite por sobre una urbanización pensada para sectores medios y bajos (Hidalgo et al., 2007). De esa forma, la ciudad deja de ser un constructo social múltiple, como lo era con tomas de terrenos y procesos similares, a ser en términos generales un mecanismo de reproducción del capital que beneficia a pequeños grupos de la sociedad. En la ciudad de Santiago, esto ha sido traducido en la dispersión de los sectores de alta renta hacia la periferia, pero no necesariamente desde una perspectiva de integración social (Hidalgo, 2004).

Frente a este escenario, y con una mercantilización constante de los aspectos básicos de la vida social, lo natural se ha transformado en una mercancía más capaz de ser valorizada y transada en el mercado inmobiliario. En otras palabras, el acceso a lo socialmente producido como lo natural se ha transformado en un bien de lujo, en la medida que solo los sectores acomodados de la ciudad pueden acceder a él (Irrázaval, 2012; Vásquez, 2008). Entonces, son los nuevos tipos de vivienda de alto valor las que poseen entre sus características la presencia de áreas verdes y sectores de esparcimiento, sinónimo de buen estándar de vida.

Este último hecho, es un factor crucial que crea una nueva desigualdad urbana a nivel de la macro ciudad. Si entendemos que las viejas polarizaciones entre una ciudad rica y otra pobre, está siendo reemplazada por una dinámica espacial de policentrismos y de islas de riquezas (Janoschka, 2002), es entonces que la naturaleza producida en la ciudad conforma parte de estas dinámicas. Ahora, no tan solo existe una diferencia de valor en términos monetarios de las viviendas, también respecto a todos los factores agregados que diferencian viviendas de

mayor costo y de lujo, del resto.

Estaríamos hablando de una diferenciación entre una ciudad que posee altos estándares de calidad de vida, frente a sectores que logran acceder a cierto estándar y otros que simplemente quedan marginados de estos 'beneficios' debido al lugar que ocupan dentro de la sociedad y a su incapacidad de tener el dinero suficiente para poder pagar por ellos (Reyes y Figueroa, 2010).

Algunos estudios han establecido la relación directa entre grupos socioeconómicos altos y su acceso a mejores y mayor cantidad de áreas verdes (Irrázaval, 2012; Reyes y Figueroa, 2010; Vásquez, 2008). También, sobre la biodiversidad de las especies arbóreas, su cantidad y superficie distribuida en Santiago de Chile (De la Maza, Hernández, Brown, Rodríguez y Escobedo, 2002; Escobedo et al., 2006). Nuestros resultados, estarían confirmando ciertas conclusiones generales sobre sectores de alta renta y el acceso a áreas verdes urbanas. La diferencia se encuentra en la forma en que estos proyectos se insertan en un entorno social antiguamente rural, tomando aspectos del sector y valorizándolos: lejanía, mayor presencia de vegetación, infraestructura, seguridad, presencia de servicios, entre otros aspectos. Al mismo tiempo, complejizan el tejido social urbano diferenciándose de zonas que se encuentran a su alrededor, transformándose en proyectos de elite o clases medias altas.

Una nueva desigualdad comienza a emerger, al tener estos proyectos un mejor acceso a áreas verdes produciendo una segregación socioambiental a partir del mercado (Fuentes et al., 2011). Comunas como Puente y Maipú fueron en su momento destino de una importante cantidad de viviendas sociales, que le otorgó una diferenciación social respecto del centro de Santiago. Así, la periferia de la ciudad, principalmente en su zona poniente y sur, sectores bajos y medios, mientras al oriente se integraba lo que hoy se denomina como de alta renta. Este patrón, estaría siendo desarticulado al encontrarse las condiciones de disponibilidad de suelo y planificación urbana que permiten al privado construir proyectos más exclusivos. De este modo, las vi-

viendas más antiguas poseen menos cantidad de áreas verdes que las nuevas al no poseer estos elementos en su diseño y ejecución.

Lo interesante de este proceso no es tan solo lo ya nombrado respecto a que estas comunas resultan atractivas por la disponibilidad de suelo y aspectos normativos, también lo son en la medida que se encuentran lejos de las zonas más densificadas de la ciudad de Santiago. La localización específica de estas comunas ayuda a que los aspectos más cercanos a un entorno natural permitan a las inmobiliarias explotar dicha dimensión. A la vez, se emplazan bajo posibilidades directa de conexión con avenidas o carreteras permitiendo tiempos cortos de desplazamiento en vehículo.

CONCLUSIONES

Esta investigación ha buscado desentramar de qué manera el mercado inmobiliario utiliza la naturaleza producida, entendida como área verde, parques, entre otros, como elemento potenciador de los proyectos, haciéndolos más atractivos para posibles compradores. Todo lo anterior, centrado en nuestro estudio de caso de dos comunas de la ciudad de Santiago encontradas en la periferia: Maipú y Puente Alto.

Al mismo tiempo, este tipo específico de oferta no emerge de la nada, es parte de un proceso de planificación urbana y fomento de políticas liberalizadoras que buscan aumento en el consumo de determinados bienes, como lo son los inmobiliarios. En conjunto con esto, las viviendas como mercancías han entrado en un juego de nuevos caprichos y gustos, donde lo verde y la vegetación son valores agregados que dan estatus. Con ello, se ha diferenciado el común de las viviendas con aquellas que pueden ser considerados como de lujo, solo accesibles para ciertos grupos específicos de la población.

La ciudad como acción de la sociedad refleja contradicciones y caprichos, uno de ellos son las áreas verdes. Este se vuelve un elemento que construye nueva naturaleza por sobre los entornos anteriores donde se insertan las nuevas ofertas inmobiliarias. De esa forma, este proce-

so es subsidiario a la transformación de lo natural a un fenómeno social reproducido con fines monetarios (Smith 2007; Heynen, 2006)

Quedan ciertos desafíos abiertos respecto a cómo construir ciudades más integradas socialmente y sobre todo con un nivel de vida compartido para todos los grupos sociales. Los estándares de áreas verdes definidos a nivel internacional por la Organización Mundial de la Salud están lejos para la realidad local chilena. Solo algunos proyectos inmobiliarios de elite logran satisfacer los nueve metros cuadrados recomendados.

REFERENCIAS

- De la Maza, C.; Hernández, J.; Brown, H.; Rodríguez, M. y Escobedo, F. (2002). Vegetation diversity in the Santiago de Chile urban ecosystem. *Arboricultural Journal*, (26), 347-357.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *EURE*, 28(85), 5-10. Recuperado de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071612002008500001&lng=es&tlng=es. 10.4067/S0250-71612002008500001 (consulta 28 de abril 2018).
- De Mattos, C.; Fuentes, L. y Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, 29(81), 193-219.
- Escobedo, F.; Nowak, D.; Wagner, J.; De la Maza, C.; Rodríguez, M.; Crane, D. y Hernández, J. (2006). The socioeconomics and management of Santiago de Chile's public urban forests. *Urban Forestry & Urban Greenin*, (4), 105-114.
- Fuentes, C.; Irrazábal, F.; Romero, H. y Salgado, M. (2011). Comodificación y segregación socio-ambiental en Peñalolén: Comprendiendo su estructuración territorial. *Revista Sociedad y Equidad*, (1). Recuperado de <https://sye.uchile.cl/index.php/RSE/article/view/10601/10834> (consulta 30 de marzo 2019).
- Girola, M. (2004). Imaginarios urbanos en zonas verdes y zonas rojas de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Cuadernos de Antropología Social*, (20), 93-111.
- Harvey, D. (1990). *Los límites del capital y la teoría marxista*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Harvey, D. (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigaciones sobre el origen del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu editores.
- Heynen, N. (2006). Green urban political ecologies: toward a better understanding of inner-city environmental change. *Environment and Planning A*, 38(3), 499-516.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile. *EURE*, 30(91), 29-52. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612004009100003 (consulta 5 de mayo 2018).
- Hidalgo, R.; Borsdorf, A. y Sánchez, R. (2007). Hacia un nuevo tejido urbano. Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 34(151), 115-135.
- Hidalgo, R.; Rodríguez, L. y Alvarado, V. (2008). Arriba del cerro o sobre el humedal: producción de naturaleza y expansión inmobiliaria en ciudades marinas y fluviales. El caso de Valparaíso y Valdivia, Chile. *Diálogo Andino*, (56), 87-100.
- Irrazábal, F. (2012). El imaginario "verde" y el verde urbano como instrumento de consumo inmobiliario: Configurando las condiciones

- ambientales del Área Metropolitana de Santiago. *Revista INVI*, 26(75), 73-103.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-20. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002 (consulta 5 de mayo 2018).
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Marx, C. y Engels, F. (2004). *Crítica del Programa de Gotha. Crítica del Programa de Erfurt*. Madrid: Fundación Federico Engels.
- Reyes, S. y Figueroa, I. (2010) Distribución, superficie y accesibilidad de las áreas verdes en Santiago de Chile. *EURE*, 36(109), 89-110. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612010000300004 (consulta 30 de junio 2018).
- Smith, N. (2007). Nature as accumulation strategy. *Socialist Register*, (43), 1-21.
- Vásquez, A. (2008). *Vegetación urbana y desigualdades socioeconómicas en la comuna de Peñalolén, Santiago de Chile. Una perspectiva de justicia Ambiental*. Tesis para optar al Grado de Magister en Gestión y Planificación Ambiental, Universidad de Chile.

OTRAS FUENTES

- Atisba Estudios y Proyectos Urbanos Ltda. (2011). La Brecha Verde. Distribución Espacial de las Áreas Verdes en el Gran Santiago.
- Ilustre Municipalidad de Maipú (2003). Plan Regulador Comunal de Maipú.
- Ilustre Municipalidad de Maipú (2018). Dirección de Obras Municipales.
- Ilustre Municipalidad de Puente Alto (2002). Plan Regulador Comunal Puente Alto.
- Ilustre Municipalidad de Puente Alto (2018). Dirección de Obras Municipales.
- Inmobiliaria y Constructora Noval. Proyecto Lomas de Eyzaguirre. Recuperado de <http://www.webnoval.cl/proyecto/lomas-de-eyzaguirre/> (consulta 5 de julio 2018).
- Inmobiliaria Aconcagua. Recuperado de <https://www.iaconcagua.com/> (consulta 4 de julio 2018)
- Instituto Nacional de Estadísticas (1982). Censo de población y vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas (1992). Censo de población y vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas (2002). Censo de población y vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas (2017). Censo de población y vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas (2018). Base cartográfica censo 2017.
- Portal inmobiliario. Recuperado de <https://www.portalinmobiliario.com/>
- Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (2007). Ordenanza Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Juan José Navarro Martínez es Profesor de Historia, Geografía y Educación Cívica (UMCE). Licenciado en Educación con mención en Geografía (UMCE). Miembro del Colectivo de Geografía Crítica Gladys Armijo. Sus áreas de interés se relacionan con el espacio rural, espacio urbano, territorialidades conflictivas, la historia local y la filosofía de la historia. Actualmente se encuentra como profesional de apoyo en Proyecto de Mejoramiento Institucional UMCE: Sistematización del currículum crítico emergente de la escuela *Kom Pu Lof Ñi Kimeltuwe* para la elaboración de una propuesta de innovación didáctica y evaluativa. Además, es Profesor Ayudante de la Universidad de Talca y la UMCE. Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación. Av. José Pedro Alessandri 880, Ñuñoa, Región Metropolitana, Chile, juan.j.navarro.m@gmail.com