

The background image shows a park area with several people walking and sitting on a bench. There are trees with green and red leaves, and a building in the background. The scene is outdoors and appears to be a public space.

# **GENTRIFICACIÓN VERDE EN EL TRAMO DEL PARQUE CHAQUIÑÁN EN EL SECTOR CUMBAYÁ Quito, 2024**

**DAVID SEBASTIAN PAREDES SOLORZANO**

Paredes, D. 2024.  
Gentrificación verde en el tramo del parque Chaquiñán  
en el sector Cumbayá

Universidad Tecnológica Indoamérica - Quito



**Universidad  
Indoamérica**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**GENTRIFICACIÓN VERDE EN EL TRAMO DEL PARQUE CHAQUIÑÁN EN EL  
SECTOR CUMBAYÁ**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de  
Arquitecto

Autor

**Paredes Solorzano David Sebastian**

Tutora

Msc. Arq. Daniela María Zumárraga

**QUITO - ECUADOR  
2024**

## **AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Yo, PAREDES SOLORZANO DAVID SEBASTIAN, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre “GENTRIFICACIÓN VERDE EN EL TRAMO DEL PARQUE CHAQUIÑAN EN EL SECTOR CUMBAYA, QUITO, 2024”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorico al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamerica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deba firmar convenios especificos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 29 días del mes de Enero de 2024, firmo conforme:



.....  
PAREDES SOLORZANO DAVID SEBASTIAN

C.I. 1726051723

Dirección: Condado

Correo: dparedes460@gmail.com

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitecto, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito, 29 de Enero de 2024



.....  
PAREDES SOLORZANO DAVID SEBASTIAN  
C.I. 1726051723

## APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “GENTRIFICACIÓN VERDE EN EL TRAMO DEL PARQUE CHAQUIÑAN EN EL SECTOR CUMBAYA, QUITO, 2024” presentado por PAREDES SOLORZANO DAVID SEBASTIAN para optar por el título de Arquitecto., CERTIFICO Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 29 de Enero de 2024

.....  
Msc. Arq. Daniela María Zumárraga  
Salgado  
C.I. 1716076854

## APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: GENTRIFICACIÓN VERDE EN EL TRAMO DEL PARQUE CHAQUIÑAN EN EL SECTOR CUMBAYA, QUITO, 2024, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 29 de Enero de 2024

.....  
Mcs. Esteban Fernando Cáseres  
C.I. 0604254524

.....  
Arq. Pascual Wong Teresa Elena  
C.I. 1756830442

## DEDICATORIA

Dedico este trabajo a quienes han sido mi constante fuente de inspiración y apoyo a lo largo de esta exigente travesía académica. Agradezco a mis padres, cuyo amor incondicional ha sido mi motor y guía, a mis amigos, por compartir risas, desafíos y momentos inolvidables, y a mis profesores, cuya sabiduría y orientación han iluminado mi camino. A todos ustedes les dedico este trabajo, ya que, sin su apoyo, nada de esto hubiera sido posible.

## AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi profundo agradecimiento a todas las personas que han sido un pilar fundamental en mi travesía académica. Su apoyo constante y alentador ha sido esencial para superar los desafíos y alcanzar el logro de culminar mis estudios. Sin embargo, deseo dedicar un reconocimiento especial a mi amada abuela, la Prof. Bertha Cevallos.

Aunque ya no comparte este mundo físico, su impacto sigue resonando en cada logro que alcanzo. Las enseñanzas sabias y el respaldo incondicional de mi abuela han sido un faro de inspiración que me ha impulsado a perseguir mis metas académicas con determinación.

Cada palabra de aliento y gesto de apoyo, incluso desde más allá, ha sido un catalizador fundamental en mi formación y desarrollo. Agradezco a mi abuela por ser mi fuente de inspiración, por brindarme el coraje necesario para persistir y por contribuir de manera significativa a la persona en la que me he convertido.

Este logro no solo es un reflejo de mi esfuerzo individual, sino también un tributo a quienes creyeron en mí y me brindaron esa confianza para poder llegar hasta donde me encuentro ahora.

## RESUMEN EJECUTIVO

El fenómeno de la gentrificación verde ha sido un tema marginado y poco considerado en los procesos de cambio de la dinámica social en nuestro país. Sin embargo, está ganando importancia en las zonas urbanas. Es crucial abordar la gentrificación verde como un elemento significativo en el cambio de las dinámicas sociales, ya que demuestra cómo los aspectos ambientales influyen directamente en la transformación de las áreas circundantes.

Para comprender mejor este fenómeno, se realizó un estudio sobre la transformación de la zona urbana Cumbayá a lo largo del corredor recreativo Chaquiñán. Este análisis reveló cómo, a lo largo de los años, dicha área ha sido modificada bajo la influencia de factores ambientales, ofreciendo una visión más clara de los procesos de gentrificación verde que se están desarrollando en esta área.

Es de suma importancia reconocer y comprender estos procesos de gentrificación verde, especialmente considerando que las áreas urbanizadas están expandiéndose cada vez más en el país. Esta expansión hace que las zonas verdes dentro de estas áreas sean más relevantes en la segregación de clases sociales. Reconocer esto nos permite tomar medidas más efectivas para prevenir o mitigar estos procesos de gentrificación.

**DESCRIPTORES:** Gentrificación verde, transformación, segregación, desplazamiento.

## ABSTRACT

The green gentrification phenomenon has been a marginalized and underappreciated topic in the changing processes of social dynamics in our country. However, it is gaining relevance in urban areas. It is crucial to deal with green gentrification as a significant element in the change of social dynamics, since it shows how environmental aspects directly influence the transformation of the surrounding areas.

To better understand this phenomenon, a study was carried out on the transformation of the urban area of Cumbayá along the Chaquiñán recreational corridor. This analysis revealed how, over the years, this area has been modified under the influence of environmental factors, offering a clearer insight into the processes of green gentrification which are developing in this area.

It is of primary importance to recognize and understand these green gentrification processes, especially considering that urbanized areas are expanding progressively in the country. This expansion makes green areas within these regions more relevant in the segregation of social classes. Recognizing this allows us to take more effective measures to prevent or mitigate these gentrification processes.

**KEYWORDS:** Green gentrification, transformation, segregation, displacement



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Autorización por parte del autor para la consulta, reproducción parcial o total, publicación electrónica del trabajo de titulación .....	4
Declaración de autenticidad .....	5
Aprobación del tutor .....	5
Aprobación tribunal .....	6
Dedicatoria .....	7
Agradecimiento .....	7
Resumen ejecutivo .....	8
Abstract .....	9
<b>ETAPA 1. Conocimiento previo .....</b>	<b>17</b>
1. Introducción .....	19
1.1 Regeneración Urbana un Análisis del Impacto Social a Escala Global .....	19
1.1.1. Gentrificaión en América Latina, Transformación de Dinámicas Sociales .....	20
1.1.2. Gentrificaión verde en el sector de Cumbayá .....	22
1.2 Objetivos .....	25
1.2.1. Objetivo general .....	25
1.2.2. Objetivos específicos: .....	25
<b>ETAPA 2. Aplicación metodológica .....</b>	<b>27</b>
2. Fundamentación Teórica .....	28
2.1 Gentrificación y su impacto en las ciudades .....	28
2.2 Infraestructura verde en un ámbito urbano .....	29
2.3 Gentrificación verde e instrumentos de planificación urbana .....	29
2.4 Estrategias de mitigación de la gentrificación verde .....	30
2.5 Estado del Arte .....	30
2.5.1. Proyecto Nuevo Sol de Oriente (Medellín, Colombia) .....	30

2.5.2. Implantación Eco barrio Eva Laxmeerse (Holanda) . . . . .	31
2.5.3. 11th Street Bridge Park (Washington, D.C.) . . . . .	32
3. Materiales y métodos . . . . .	34
3.1 Etapa 1: Análisis multimodal/zona de influencia directa e indirecta. . . . .	35
3.2 Etapa 2: Análisis territorial del estado actual de las zonas directas e indirectas. 35	
3.3 Resultados. . . . .	35
<b>ETAPA 3. Difusión de resultados . . . . .</b>	<b>37</b>
4. Difusión de resultados. . . . .	38
4.1 Etapa 1: Análisis multimodal/zona de influencia directa e indirecta. . . . .	38
4.2 Etapa 2: Análisis zonal del estado actual de las zonas directas e indirectas. . . . .	50
5. Reflexiones finales . . . . .	60
6. Recomendaciones . . . . .	60
7. Referentes Bibliográficos . . . . .	62
8. Anexos . . . . .	64



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Transformación New York . . . . .	19
Figura 2. Transformación Shanghái . . . . .	19
Figura 3. Transformación barrio Chueca . . . . .	20
Figura 4. Transformación Pericentro Sur, Chile 1935 . . . . .	20
Figura 5. Transformación Pericentro Sur, Chile 2015. . . . .	20
Figura 6. Transformación Argentina . . . . .	21
Figura 7. Transformación Argentina . . . . .	21
Figura 8. Transformación Uruguay. . . . .	21
Figura 9. Transformación Brasil . . . . .	22
Figura 10. Cumbayá. . . . .	22
Figura 11. Corredor recreativo Chaquiñán . . . . .	23
Figura 12. Parque de Cumbayá . . . . .	23
Figura 13. Proyecto Eco barrio Los Olivos. . . . .	32
Figura 14. Eco barrio Eva Laxmeerse . . . . .	32
Figura 15. 11th Street Bridge Park. . . . .	33
Figura 16. Cuadro metodológico . . . . .	34
Figura 17. Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2003 . . . . .	38
Figura 18. Análisis de lotes tramo 1 y 2, 2003 . . . . .	39
Figura 19. Análisis de lotes tramo 3 y 4, 2003 . . . . .	40
Figura 20. Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2014 . . . . .	41
Figura 21. Análisis de lotes tramo 1 y 2, 2014 . . . . .	42
Figura 22. Análisis de lotes tramo 3 y 4, 2014 . . . . .	43
Figura 23. Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2023 . . . . .	44
Figura 24. Análisis de lotes tramo 1 y 2, 2023 . . . . .	45
Figura 25. Análisis de lotes tramo 3 y 4, 2023 . . . . .	46
Figura 26. Análisis de lotes tramo 1 y 2, Zonas con cambios . . . . .	47
Figura 27. Análisis de lotes tramo 3 y 4, Zonas con cambios . . . . .	48
Figura 28. Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2023/Mapa resumen Fase 1 . . . . .	49
Figura 29. Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2014 . . . . .	50

Figura 30. Análisis de lotes tramo 1, uso específico de lotes 2014 . . . . .	.51
Figura 31. Análisis de lotes tramo 2, uso específico de lotes 2014 . . . . .	.52
Figura 32. Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2023 . . . . .	.53
Figura 33. Análisis de lotes tramo 1, uso específico de lotes 2023 . . . . .	.54
Figura 34. Análisis de lotes tramo 2, uso específico de lotes 2023 . . . . .	.55
Figura 35. Análisis de lotes tramo 1, cambios específico de lotes 2023 . . . . .	.56
Figura 36. Análisis de lotes tramo 2, cambios específico de lotes 2023 . . . . .	.57
Figura 37. Resultados de encuestas sobre el estado actual de la zona . . . . .	.58
Figura 38. El Chaquiñán ingresos, 2014 . . . . .	.59
Figura 39. El Chaquiñán ingresos, 2023 . . . . .	.59
Figura 40. El Chaquiñán Lineamientos . . . . .	.60

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Viviendas residenciales . . . . .	.64
Anexo 2. Comercio aledaño al ingreso del Chaquiñán. . . . .	.64
Anexo 3. Comercio actual . . . . .	.64
Anexo 4. Viviendas residenciales con acceso al Chaquiñán . . . . .	.64
Anexo 5. Tipo de comercio de la zona. . . . .	.65
Anexo 6. Ingreso al Chaquiñán . . . . .	.65
Anexo 7. Tipo de comercio de la zona. . . . .	.65
Anexo 8. Cruce del Chaquiñán con vía . . . . .	.65
Anexo 9. Vía colindante al Chaquiñán . . . . .	.66
Anexo 10. Cruce del Chaquiñán con vía. . . . .	.66
Anexo 11. Ruta Chaquiñán . . . . .	.66



## **ETAPA 1**

**Conocimiento previo**



## 1. Introducción

### 1.1 Regeneración Urbana un Análisis del Impacto Social a Escala Global

En el ámbito mundial, los procesos de regeneración urbana han generado diversas problemáticas que han alterado de manera significativa la dinámica de las ciudades, resultando en el desplazamiento de clases sociales bajas y en la sustitución de la población residente por grupos con un mayor poder adquisitivo (Pablo, 2023). Este fenómeno se ilustra claramente en los siguientes ejemplos:

En la ciudad de Nueva York, el Partido Republicano asumió el gobierno, desencadenando cambios políticos y sociales que convirtieron a la ciudad en un epicentro turístico y comercial. Agentes inmobiliarios entraron en acción, generando especulación y apropiación de terrenos, especialmente en Manhattan, donde el aumento del costo de vida obligó a los residentes locales a mudarse, dejando espacio para nuevos habitantes (Navarro, 2016).

Por otro lado, en Shanghái, durante los últimos 15 años, se ha llevado a cabo una extensa transformación urbana que ha implicado la sustitución de viviendas antiguas por grandes complejos de apartamentos, zonas de uso mixto y áreas verdes. Esta iniciativa, promovida por el gobierno bajo el discurso de embellecimiento y revitalización urbana, ha resultado en el desplazamiento de miles de familias de bajos ingresos hacia las periferias de la ciudad, en beneficio de hogares de clase media con ingresos más altos (He, 2010).



**Figura 1.** Transformación New York

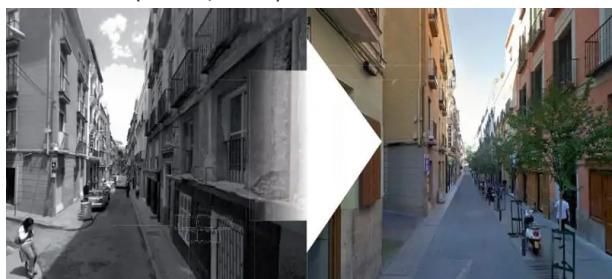
**Fuente:** L'évolution des grandes villes en photos, 2014.



**Figura 2.** Transformación Shanghái

**Fuente:** Years of Growth: Shanghai Then and Now, 2013

En Madrid, encontramos el caso del barrio Chueca, que en el pasado era conocido por la delincuencia y el tráfico de drogas, lo que mantenía los precios de las viviendas muy bajos. Sin embargo, la comunidad LGBT comenzó a visitar y comprar viviendas en el barrio, atrayendo el interés de las constructoras, lo que provocó una migración de la población original y la introducción de una nueva clase social (Rivera, 2022).



**Figura 3.** Transformación barrio Chueca

**Fuente:** Plan de remodelación del barrio de Chueca incluye 11 calles, 2017

Estos ejemplos ilustran cómo diversas ciudades están experimentando procesos de cambio en su entorno. Estos cambios involucran implicaciones relacionadas con la clase social, el género y la etnia (Levy, Comey, & Padilla, 2006), así como transformaciones en la estructura de la propiedad (Nel-lo, 2018). Los enfoques, ya sea desde el lado de la oferta del mercado (Smith, 1979) (Slater, 2017) o desde la demanda (Lees, 2008), son elementos que definen la gentrificación.

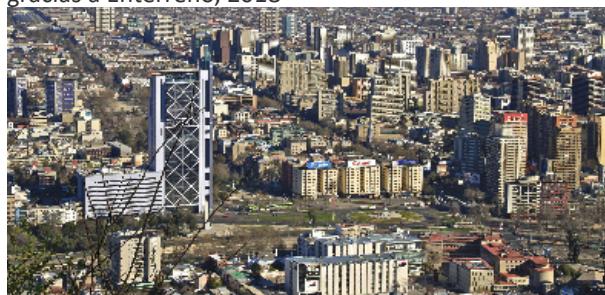
### 1.1.1. Gentrificación en América Latina, Transformación de Dinámicas Sociales

En América Latina, la gentrificación se ha manifestado de diversas maneras, adaptándose a las necesidades específicas de cada localidad. Por ejemplo, en Chile, en el caso del Pericentro Sur, la intervención de empresas privadas provocó un aumento en el precio del suelo, lo que resultó en una mayor densificación y la expulsión de residentes de bajos ingresos que previamente habitaban en esta zona. Esto se llevó a cabo con el objetivo de transformar el paisaje urbano hacia una mayor presencia de viviendas en altura.



**Figura 4.** Transformación Pericentro Sur, Chile 1935

**Fuente:** Conoce el antes y después de 10 lugares de Chile gracias a Enterreno, 2018



**Figura 5.** Transformación Pericentro Sur, Chile 1935

**Fuente:** Conoce el antes y después de 10 lugares de Chile gracias a Enterreno, 2018

En Argentina, en el centro histórico y los barrios circundantes, se produjo una expulsión similar de habitantes de bajos recursos a través de una colaboración entre el sector público y privado. Esta colaboración implicó la renovación de la zona costera, lo que desplazó a la población existente y dio lugar a la creación de áreas comerciales orientadas a un estrato social más alto. Esta renovación revitalizó la zona costera pero al mismo tiempo desplazó a la población autóctona.



**Figura 6.** Transformación Argentina

**Fuente:** Puerto Madero: Su Transformación y Renovación, 2007



**Figura 7.** Transformación Argentina

**Fuente:** Saiba mais sobre Puerto Madero, bairro elegante no centro de Buenos Aires, 2018

En Uruguay, en su Centro Histórico, una alianza entre el sector público y privado impulsó la rehabilitación y reinvención de la zona, lo que elevó el precio del suelo y las rentas en la zona. Como resultado, hubo una expulsión de los residentes de bajos ingresos y la introducción de remodelaciones en las propiedades para atraer a nuevos residentes de un estrato social más alto. ((LÓPEZ, 2008); (LACARRIEU, y otros, 2011); (KANAI & ORTEGA ALCÁZAR, I, 2009); (SCHELOTTO, 2007) y (NOBRE, 2002)).



**Figura 8.** Transformación Uruguay

**Fuente:** Base a imágenes de Google Street View, 2021

La toma de control por parte de la industria inmobiliaria a través de tácticas de marketing, como el aumento de los precios por metro cuadrado, especialmente en las vías cercanas a los parques, hace que las propiedades más apreciadas se vuelvan inaccesibles para algunos de los residentes que ya vivían en esa área, lo que resulta en su expulsión de estas zonas (Baumgartner, 2022). Un ejemplo viviente de este fenómeno se puede evidenciar en Brasil, Sao Paulo, el parque Parque Augusta donde las edificaciones situadas en las periferias del parque han

tenido un incremento en su precio por metro cuadrado de R\$5522.00 (Amâncio, 2018)a R\$9412.00 (Proprietário Direto, 2020).



**Figura 9.** Transformación Brasil

**Fuente:** La gentrificación verde y el derecho a la naturaleza en la ciudad. Apropiación de la naturaleza en la producción capitalista del espacio urbano, 2021

## 1.1.2. Gentrificación verde en el sector de Cumbayá

En el caso de Ecuador específicamente en la parroquia de Cumbayá es altamente valorada como un destino residencial exclusivo debido a su excelente ubicación, cercanía, clima agradable y la disponibilidad de servicios. Tanto las empresas de bienes raíces como los propietarios locales han contribuido a la creación de nuevas comunidades residenciales privadas, lo que ha llevado a la instalación de diversos comercios, tanto nacionales como internacionales, para atender a los residentes privilegiados de la zona (Unda, 2018).



**Figura 10.** Cumbayá

**Fuente:** Elaboración propia, 2023

Causando con esto la recuperación física y simbólica de áreas urbanas que están siendo influenciadas por la llegada indirecta de residentes de mayores ingresos y el desplazamiento de personas de estratos socioeconómicos más bajos por parte del capital y el consumo, resulta en cambios significativos en la composición comercial, en la apariencia y percepción de dichas zonas de la ciudad (Adrián, 2016).

Dentro de las zonas en proceso de desarrollo se encuentra el Chaquiñán, una ruta dividida en tres secciones beneficia a más de 175 mil individuos. La primera tramo, que va desde Cumbayá hasta Puembo, cubre una distancia de 20 kilómetros; el segundo tramo conecta Puembo con El Quinche y abarca 23 kilómetros; y finalmente, un tercer segmento que se extiende desde el área de la pasteurizadora Quito hasta Cumbayá, con una longitud de 20 kilómetros. De esta manera, esta ruta se ha convertido en uno de los parques lineales más extensos de América. (Turisec, 2022).



**Figura 11.** Corredor recreativo Chaquiñán

**Fuente:** Elaboración propia, 2023

En este recorrido, el municipio está llevando a cabo nuevas mejoras, comenzando en la calle E35 en el vecindario de San Antonio de Tababela, pasando por Chaupi Molino en Pifo y llegando finalmente a San José de Puembo. La longitud de la mejora de esta carretera de tierra natural es de 3 kilómetros y consiste en la nivelación del terreno y la instalación de cunetas naturales para garantizar un adecuado drenaje del agua de lluvia y prevenir el dete-

rioro de la vía (Quito Informa, 2021). Este enfoque en el tratamiento de áreas verdes con el propósito de mejorar la ruta podría generar un cambio en la dinámica social, ya que podría atraer a una población adicional que desarrollaría un interés específico en la zona verde. Esto, a su vez, podría llevar a la transformación de la dinámica social en los sectores cercanos a esta área, posiblemente requiriendo que los residentes actuales abandonen la zona.



**Figura 12.** Parque de Cumbayá

**Fuente:** Elaboración propia, 2023

La importancia de abordar este tema reside en la escasez de estudios sobre este fenómeno en América Latina y más específicamente, en Ecuador. Por lo tanto, se destaca la relevancia de abordar este tema con el propósito de poner de manifiesto la existencia de esta problemática en aumento. Además, se espera que este enfoque contribuya en el futuro a la formulación de directrices que ayuden a mitigar esta problemática, evitando así la marginación y exclusión de personas con recursos económicos limitados de proyectos diseñados exclusivamente para estratos sociales específicos.



## 1.2 Objetivos

### 1.2.1. Objetivo general

Analizar y evidenciar la presencia del fenómeno de la gentrificación verde en la ciudad de Quito, específicamente en el corredor recreativo Chaquiñán en el tramo de la parroquia de Cumbayá, el cual se va a realizar por medio de tres ejes principales.

### 1.2.2. Objetivos específicos

- Establecer un análisis multimodal que permita encontrar la temporalidad y las zonas en donde exista una posible gentrificación y zonas de riesgo donde se podría producir dicho fenómeno.
- Establecer los grados de gentrificación y los efectos positivos y negativos de este fenómeno en las zonas escogidas.
- Establecer lineamientos para la mitigación o contención de este fenómeno en las zonas directas y en las zonas con posible presencia de gentrificación.



**ETAPA 2**  
**Aplicación metodológica**

## 2. Fundamentación Teórica

### 2.1 Gentrificación y su impacto en las ciudades

La gentrificación, tal como la concebimos hoy en día, tuvo sus orígenes en la década de 1960, cuando Ruth Glass acuñó el término para describir la transformación de algunos barrios obreros ubicados en las proximidades del centro de Londres. En este proceso, individuos de clase media se mudaron a estas áreas, llevando a cabo la rehabilitación de viviendas en mal estado, lo que a su vez elevó los precios de la vivienda y resultó en la exclusión de las clases obreras que históricamente habían ocupado esos vecindarios. (SMITH, 1996). Por otro lado, la gentrificación ha experimentado una evolución que la ha convertido en un fenómeno global, manifestándose de manera variada según las particularidades de cada región (BORJA & CASTELLS, M, 1993).

También se puede denominar la reapropiación física y simbólica por parte del capital de ciertas áreas urbanas que experimentan la llegada de residentes de mayores ingresos, lo que conlleva a una transformación en su estructura comercial. (UNDA, 2018). Esto, a su vez, conlleva una serie de desplazamientos de los residentes originales, que se pueden categorizar en cuatro tipos: 1) desplazamiento directo del último residente, 2) desplazamiento directo en cadena, 3) desplazamiento excluyente y 4) la presión de desplazamiento. (MARCUSE, 1985)

La reapropiación de espacios en áreas urbanas y el desplazamiento de clases sociales suelen estar estrechamente vinculados a un proceso de desarrollo que resulta de intervenciones masivas por parte de poderes finan-

cieros, con la participación significativa de actores políticos y gubernamentales. (LEES, 2008)

Dichos procesos de desarrollo se encuentran ligados a la resolución de problemas preexistentes, como los daños ambientales, que han tenido un gran impacto en las ciudades. Es esencial preparar las ciudades para hacer frente a los efectos del cambio climático, dada su magnitud y urgencia. Sin embargo, pasar por alto aspectos críticos arraigados en el espacio geográfico, especialmente aquellos relacionados con la dinámica de producción capitalista en el entorno, podría dar lugar a la fragmentación de la cohesión social. (LEFEBVRE, 1991)

En contraste, el concepto de sostenibilidad se apoya en un trípode que engloba la integridad ecológica, la seguridad económica y la equidad social. Sin embargo, en la práctica, la dimensión ecológica se centra principalmente en la búsqueda de eficiencia energética, el aumento de áreas verdes, la reducción del uso de automóviles y proyectos para aumentar la resiliencia y la adaptación al cambio climático. En cuanto a la dimensión económica, se enfoca no en la seguridad, sino en el crecimiento económico ininterrumpido, con proyectos relacionados con empleos verdes, emprendimientos ecológicos y políticas de corte neoliberal, prestando especial atención a la formación de alianzas público-privadas. Por desgracia, la dimensión de equidad social suele ser pasada por alto o se reduce a un mero discurso sin aplicaciones prácticas ni propuestas de soluciones. (GOULD & LEWIS, TL, 2017)

Considerando esto, se puede destacar la creciente necesidad de implementar estrategias para reducir los impactos ambientales en las ciudades. Sin embargo, es importante tener en cuenta que estas acciones también están provocando cambios en las dinámicas sociales urbanas, lo que a su vez está contribuyendo al fraccionamiento de

la sociedad dentro de las ciudades.

## 2.2 Infraestructura verde en un ámbito urbano

Los estudios acerca de la gentrificación verde han estado identificando y cuestionando los procesos de mejoras medioambientales en un contexto capitalista. Estos procesos suelen resultar en la valorización de propiedades alrededor de las intervenciones, lo que a su vez conduce a la expulsión de las clases sociales menos acomodadas de la zona (Gould & Lewis, T, 2012)

En este escenario específico, las poblaciones vulnerables se ven marginadas de los beneficios de las mejoras medioambientales que resultan de las acciones públicas aplicadas en las instalaciones urbanas. La implementación de estos procesos de gentrificación verde también aporta a la caracterización de una injusticia ambiental. (Curran & Hamilton, T, 2012)

Esto resalta que la implementación de infraestructuras verdes en las ciudades es cada vez más notoria, y estas están siendo diseñadas con un enfoque específico en un grupo social particular, lo que excluye a quienes no pueden permitirse ese estilo de vida.

La urbanización desempeña un papel crucial en el progreso del capitalismo, ya que permite que la propiedad de la tierra se convirtiera en un activo comercializable y financiero. Al mismo tiempo, la infraestructura se tornó esencial para facilitar la circulación tanto del capital como de la fuerza laboral. (Harvey, 1992).

Para lograr la universalización del acceso a los recursos naturales en las ciudades, partimos de la premisa inicial

de un derecho a la naturaleza en el entorno urbano. Este derecho se define como colectivo, intrínseco e inalienable en la producción y la vida cotidiana en el espacio urbano y no se reduce a un simple derecho a la vista o al paisaje. Más bien, se considera una necesidad apremiante dirigida a garantizar la preservación de la naturaleza y al mismo tiempo, la vida en las ciudades. (Henrique W. , 2009)

Esto resalta la importancia de incorporar factores sociales en el desarrollo del capitalismo, en lugar de centrarse únicamente en satisfacer las necesidades de un solo estrato social. En cambio, es esencial que este enfoque responda a las necesidades particulares del entorno social en el que se implementa.

## 2.3 Gentrificación verde e instrumentos de planificación urbana

Dentro de este contexto, la interpretación topológica y morfológica del paisaje, apoyada directa e indirectamente por diversos elementos, contribuye a respaldar la observación empírica del proceso de gentrificación. Al considerar diversas tipologías de edificios nuevos y renovaciones de estructuras más antiguas, también se deben tener en cuenta otros indicadores de la economía urbana, como restaurantes, cafeterías, tiendas, tiendas de mascotas y una variedad de servicios que reflejan un aumento en los niveles de ingresos de los residentes locales. (Lefebvre, 1973)

En función de la ubicación las inversiones destinadas a mejorar la cantidad y calidad de los espacios naturales en las ciudades pueden dar lugar a procesos de gentrificación, lo que implica la sustitución de la población en áreas que tienen un alto valor ambiental. En estos luga-

res donde se promueve lo que podría describirse como gentrificación verde, influyen los residentes con poder económico y político, lo que conlleva a la creación de espacios verdes de mayor calidad. También es posible que la gentrificación verde surja debido a la apropiación y especulación de la plusvalía generada por la implementación de comodidades ambientales por parte de actores del mercado inmobiliario. Este proceso puede ser inducido y guiado por el Estado, a través de la zonificación, o puede ocurrir sin su intervención directa en los precios de las propiedades. (Henrique, 2021)

Los estudios sobre gentrificación verde han estado identificando y cuestionando los procesos de mejora ambiental en un contexto capitalista. Estos procesos a menudo resultan en una valorización inmobiliaria alrededor de las intervenciones, lo que conduce a la expulsión de las clases sociales más desfavorecidas de la zona. En este caso, las poblaciones vulnerables se encuentran marginadas de los beneficios de las mejoras ambientales impulsadas por las políticas de desarrollo urbano. La implementación de la gentrificación verde también es un ejemplo de injusticia ambiental. (Curran & Hamilton, T, 2012)

Todos estos procesos, que surgen de la apropiación por parte de la industria inmobiliaria hacia los agentes urbanos, generan vulnerabilidad socioambiental en el contexto de la producción capitalista del espacio urbano. Estos fenómenos se analizan a través de las teorías de la sociología urbana neomarxista, que se centran en la creación de las ciudades en el marco del sistema capitalista, prestando especial atención a las decisiones relacionadas con la inversión en terrenos. Estas decisiones a menudo acentúan las disparidades entre las clases trabajadoras y capitalistas, lo que incluye aspectos como el acceso desigual a bienes de consumo colectivo, como la infraestructura verde. (Alves & Fracalanza, AP, 2019).

La injusticia ambiental se relaciona con el concepto de “racismo ambiental”, que constituye una forma de discriminación institucionalizada. La investigación de Bullard en 1987 destacó que la ubicación de los vertederos de desechos peligrosos en los Estados Unidos se relacionaba estrechamente con factores raciales y socioeconómicos, y en ese caso, la raza era un indicador más influyente en la correspondencia entre la ubicación de las personas y la presencia de vertederos de desechos tóxicos. (Bullard, 2004)

La disparidad en la exposición a peligros ambientales como resultado de los procesos de desarrollo afecta de manera desigual a comunidades y minorías que son vulnerables desde el punto de vista socioambiental. Esta inequidad se caracteriza como una forma de injusticia ambiental, al igual que la distribución desigual del acceso a recursos medioambientales que incluyen la desigualdad en el acceso a la tierra o el desplazamiento de áreas urbanas privilegiadas. Estos casos se consideran ejemplos de inequidad ambiental. (Acselrad, Mello, CCA, & Bezeira, GN, 2009)

La separación entre Sociedad y Naturaleza se ve agravada de manera significativa por el sistema de producción capitalista, especialmente en el ámbito urbano. Esto se debe a que el proceso de urbanización avanza sobre los espacios naturales, desplazando a la naturaleza de zonas densamente pobladas o confinándola en áreas destinadas a la explotación de sus comodidades, servicios y su belleza escénica, entre otros aspectos. A pesar de esto, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) sugieren un retorno a la naturaleza, aunque sea a una versión fragmentada o artificial, ya que la naturaleza es un producto social, material y simbólicamente construido. (Henrique W. , 2005)

El concepto de ‘acaparamiento de valor’ se revela como una herramienta teórica valiosa para comprender cómo las estrategias de acumulación de capital movilizan la extracción de ingresos o, en su lugar, generan nuevas mercancías. Entre los factores que permiten esta apropiación de valor se incluyen los bienes socioambientales, que abarcan la naturaleza misma y los servicios ambientales que proporciona. Es importante notar que los ingresos no solo se derivan de la producción, acumulación o comercialización de bienes, sino también de su distribución. (Andreucci, García-Lamarca, M., Wedekind, J., & Swyngedouw, E., 2017)

## **2.4 Estrategias de mitigación de la gentrificación verde**

Las soluciones basadas en la naturaleza representan un camino hacia la universalización del derecho a acceder a la naturaleza en entornos urbanos. Sin embargo, persiste la necesidad de expandirlas de manera que estén al alcance de todas las personas, independientemente de su capacidad económica. En el contexto de estos proyectos, es fundamental tener en cuenta las particularidades y singularidades de cada situación en su contexto territorial.

La incorporación del concepto de la función social de las propiedades urbanas se erige como una garantía de justicia espacial. Esta medida ayuda a evitar la valorización especulativa de bienes raíces al regularla mediante leyes locales, al tiempo que permite que las poblaciones autóctonas permanezcan en las zonas circundantes a los futuros proyectos de generación de espacios naturales en las ciudades. (Henrique W. , 2021)

En varios países, se están adoptando estrategias basadas

en leyes que buscan reducir la influencia de actores externos en las zonas urbanas y fomentar la inclusión social en proyectos dirigidos por la comunidad. Esto impulsa una renovación del espacio público por parte de los residentes locales.

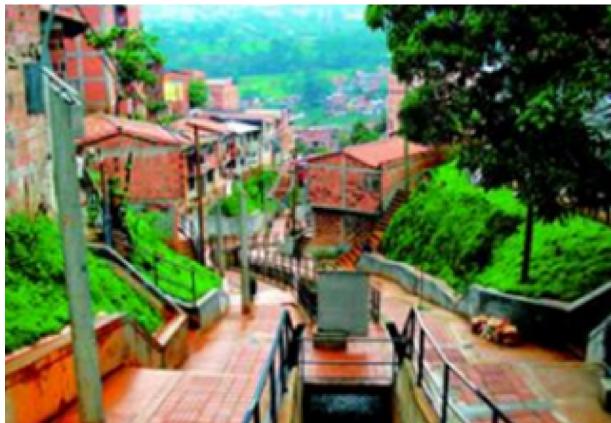
## **2.5 Estado del Arte**

### **2.5.1. Proyecto Nuevo Sol de Oriente (Medellín, Colombia)**

El proyecto implicó una mejora integral del área ubicada en la parte baja de la Quebrada, donde se revitalizó el espacio público y se implementaron instalaciones para el beneficio de la comunidad. Al mismo tiempo, se promovió la conciencia ambiental, transformando lo que hoy se conoce como el Sector Nuevo Sol de Oriente, así denominado por sus residentes. Esta área ahora cuenta con servicios públicos y ofrece una variedad de actividades recreativas tanto para niños como para personas mayores. Esto ha fortalecido el sentido de comunidad y ha mejorado la calidad de vida de sus habitantes.

En relación con la propuesta del proyecto Eco barrio Los Olivos, se puede concluir que la recuperación de los aspectos medioambientales y urbanos de un territorio originalmente informal beneficia significativamente a la comunidad. Se crean espacios que fomentan la integración social y la recreación, teniendo en cuenta las características naturales del área. Además, se establecen áreas abiertas para abordar problemas de seguridad y

aumentar las oportunidades de ocio. El enfoque colaborativo con la comunidad asegura que la distribución de usos y espacios se base en las necesidades y decisiones de la población local. (Morris & Diana, 2015)



**Figura 13.** Proyecto Eco barrio Los Olivos

**Fuente:** <https://cinturonverde.wordpress.com/tag/meddellin/page/2/>, 2020

### 2.5.2. Implantación Eco barrio Eva Laxmeerse (Holanda)

Eva Laxmeerse es un eco barrio ubicado en una ciudad holandesa, cuyo desarrollo comenzó en 1994 a partir de la visión de Marleen Kaptein de construir viviendas más sostenibles. Este barrio abarca una superficie de 24 hectáreas y actualmente alberga 250 viviendas, así como un amplio espacio destinado a oficinas. El proyecto se caracteriza por su enfoque equilibrado en términos de aspectos socioeconómicos, culturales y ambientales,

siempre teniendo en cuenta la participación de la comunidad. El principal objetivo ha sido lograr un desarrollo sostenible de alta calidad.

El proyecto de un eco barrio debe centrarse en tres elementos clave: los aspectos sociales, económicos y medioambientales. Esta atención a estos tres componentes es esencial para lograr un equilibrio que permita reducir el impacto ambiental y, en consecuencia, hacer que el proyecto sea sostenible. Lo que resulta particularmente interesante en este proyecto es el énfasis que se pone en la comunidad. Esto se refleja en la planificación arquitectónica de las viviendas y su ubicación espacial, que se diseñaron cuidadosamente con el propósito de generar resultados positivos en el ámbito social. Además, se ha proyectado una organización efectiva del uso del suelo con el objetivo de lograr una armonía entre la vivienda, el tiempo de ocio y el ámbito laboral. (Morris & Diana, 2015)



**Figura 14.** Eco barrio Eva Laxmeerse

**Fuente:** Barrio Eva Laxmeerse, Culemborg, Holanda, 2020

### 2.5.3. 11th Street Bridge Park (Washington, D.C.)

En 2015, se creó el plan de desarrollo equitativo del Parque del Puente de la Calle 11 en respuesta a los comentarios de la comunidad. El objetivo del plan es garantizar que los residentes y las pequeñas empresas cercanas al parque se beneficien continuamente de este nuevo espacio cívico. (MAYER, 2022)

Para abordar las preocupaciones relacionadas con la posible gentrificación y el desplazamiento, la organización sin fines de lucro City First Homes, en colaboración con el gobierno de D.C., estableció un fideicomiso de tierras controlado por la comunidad, con la participación activa de los residentes que forman parte de un Comité Asesor. Además, en 2019, se fundó el Douglass Community Land Trust, otra organización sin fines de lucro, que adquiere la propiedad de la tierra y luego ofrece contratos de arrendamiento que incluyen acuerdos de asequibilidad permanente para los residentes locales. (Perrozzi, 2023)



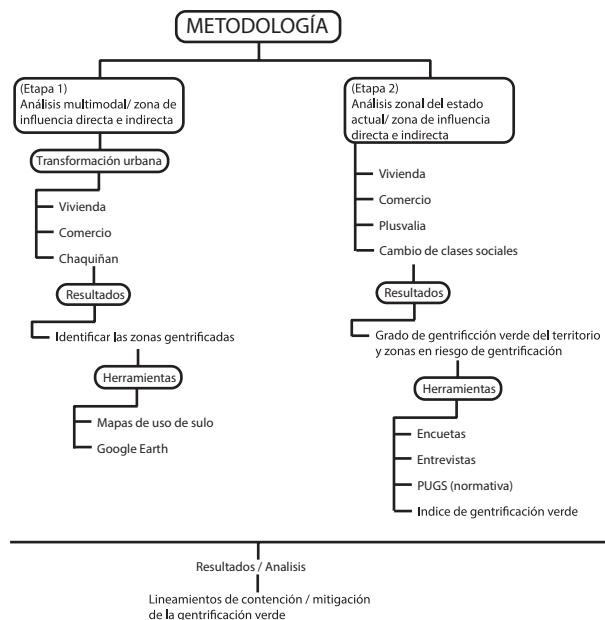
**Figura 15.** 11th Street Bridge Park

**Fuente:** Washington, D.C.'s 11th Street Bridge Park gets blessing from National Capital Planning Commission, 2020

### 3. Materiales y métodos

La metodología de investigación adoptada se fundamenta en un enfoque combinado que une métodos de investigación sólidos basados en pruebas con un análisis reflexivo profundo. Este método incluye tanto la recolección como el examen de datos cuantitativos y cualitativos. Estas técnicas se distinguen por su capacidad para integrar y analizar de manera conjunta todos los datos obtenidos, permitiendo así inferencias y una comprensión más amplia del fenómeno que se está estudiando. (Sampieri, 2008)

Esta metodología es de tipo mixto y se llevará a cabo en dos etapas. La primera implica un análisis multimodal que se refiere a la exploración de fenómenos a lo largo del tiempo y del espacio, con un enfoque específico en sus transformaciones. (O'Halloran, 2011), mientras que la segunda se centra en un análisis territorial el cual se centra en el levantamiento de datos dentro del territorio, como se detalla a continuación.



**Figura 16.** Cuadro metodológico

**Fuente:** Elaboración propia

### **3.1 Etapa 1: Análisis multimodal/zona de influencia directa e indirecta**

En esta etapa, se llevará a cabo un análisis de la transformación urbana en la zona, enfocada en aspectos como vivienda, áreas verdes, comercio y el corredor recreativo Chaquiñán. La evaluación se realizará tanto de manera directa, examinando las propiedades directamente vinculadas a este corredor, como de manera indirecta, analizando las propiedades situadas a una distancia de 50 metros alrededor de este corredor. Este análisis se realizará en diferentes fechas para proporcionar una visión más completa del uso del suelo y cómo ha sido afectado por la regeneración verde del Chaquiñán.

Conectar directamente estos cambios permitirá comprender la evolución de la vivienda y las comunidades locales. Además, se explorará la transformación del comercio en la zona y cómo responde a las necesidades del sector. Para llevar a cabo esta evaluación se utilizarán herramientas como mapas de uso de suelo y Google Earth. Estas herramientas permitirán identificar tanto las áreas que ya han experimentado gentrificación como aquellas que podrían estar en riesgo de experimentar dicho fenómeno.

### **3.2 Etapa 2: Análisis zonal del estado actual de las zonas directas e indirectas**

En la segunda fase de este estudio, se llevará a cabo una investigación más detallada del estado actual de la zona. Este análisis abordará aspectos clave, como la tipología y magnitud de las viviendas presentes en la zona. Se examinará cuidadosamente el estado actual del corredor

recreativo Chaquiñán, considerando su condición y relevancia en el contexto actual. Asimismo, se analizará la tipología de los comercios presentes, investigando a qué sector social están predominantemente dirigidos.

Además de esto, se evaluará la plusvalía del sector y cómo esta se ve afectada por la influencia del corredor recreativo Chaquiñán. Se prestará especial atención al cambio en las clases sociales y a la actual segregación que puedan experimentar, identificando puntos específicos que puedan estar en riesgo de transformación. Este análisis integral se llevará a cabo mediante encuestas y entrevistas, complementado por el uso del índice de gentrificación verde en la zona, proporcionándonos una comprensión más profunda del grado de gentrificación que actualmente afecta el territorio. La recopilación detallada de estos datos contribuirá significativamente a la comprensión completa de los factores que influyen en el desarrollo y transformación de la zona estudiada.

### **3.3 Resultados**

Después de evaluar los niveles actuales de gentrificación y comprender los efectos de este fenómeno, se procederá a establecer directrices en coordinación con las dos etapas previamente mencionadas. Se delinearán un conjunto de medidas destinadas a contener y mitigar los impactos de la gentrificación verde en las áreas identificadas como amenazadas.

Este proceso implica la formulación de estrategias específicas y acciones concretas orientadas a preservar la identidad y las características socioeconómicas de las comunidades locales.



**ETAPA 3**  
**Difusión de resultados**

## 4. Difusión de resultados

### 4.1 Etapa 1: Análisis multimodal/zona de influencia directa e indirecta.

Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, dividiendo esta zona en tramos evidenciando cuál es su uso de suelo y asignando puntajes entre el área verde y el área construida, en el año 2003.



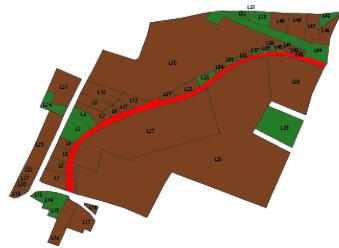
Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya

- Chaquiñán
- División de polígono
- Lotes

**Figura 17.** Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2003  
**Fuente:** Elaboración propia

### Tramo 1

- Área verde
  - Área construida
  - Chaquiñan
- Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Inustria, servicios  
 Público: Áreas verdes habilitadas  
 Vacío: Lotes abandonados



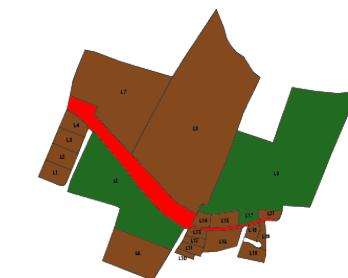
Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos  
 Método de puntaje:  
 Total de lotes / Lotes verdes= resultado / Total de lotes resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

Loter	Tramo 1		Área construida	
	Área verde	Vacío	vivienda 1	vivienda 2, otros
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				



### Tramo 2

- Área verde
  - Área construida
  - Chaquiñan
- Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Inustria, servicios  
 Público: Áreas verdes habilitadas  
 Vacío: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos  
 Método de puntaje:  
 Total de lotes / Lotes verdes= resultado / Total de lotes resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

Loter	Tramo 2		Área construida	
	Área verde	Vacío	vivienda 1	vivienda 2, otros
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				



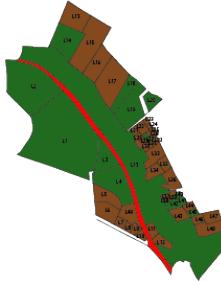
Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2003/ Uso de suelo por lotes

Figura 18. Análisis de lotes tramo 1 y 2, 2003  
 Fuente: Elaboración propia

### Tramo 3

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Industria, servicios  
 Público: Áreas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos; donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos.  
 Método de puntaje:  
 $\text{Total de lotes} \cdot \text{Lotes verdes} = \text{resultado} / \text{Total de lotes resultado} / \text{Total de lotes} = \text{resultado final en porcentaje}$   
 Donde 100% = 10 y 0% = 0

Lotes	Área verde		Área construida		
	Público	Vacio	vivienda 1	vivienda 2	otros
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					



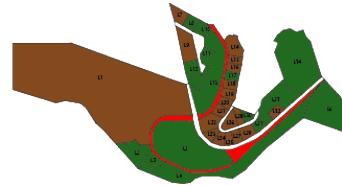
### Tramo 4

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Industria, servicios  
 Público: Áreas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



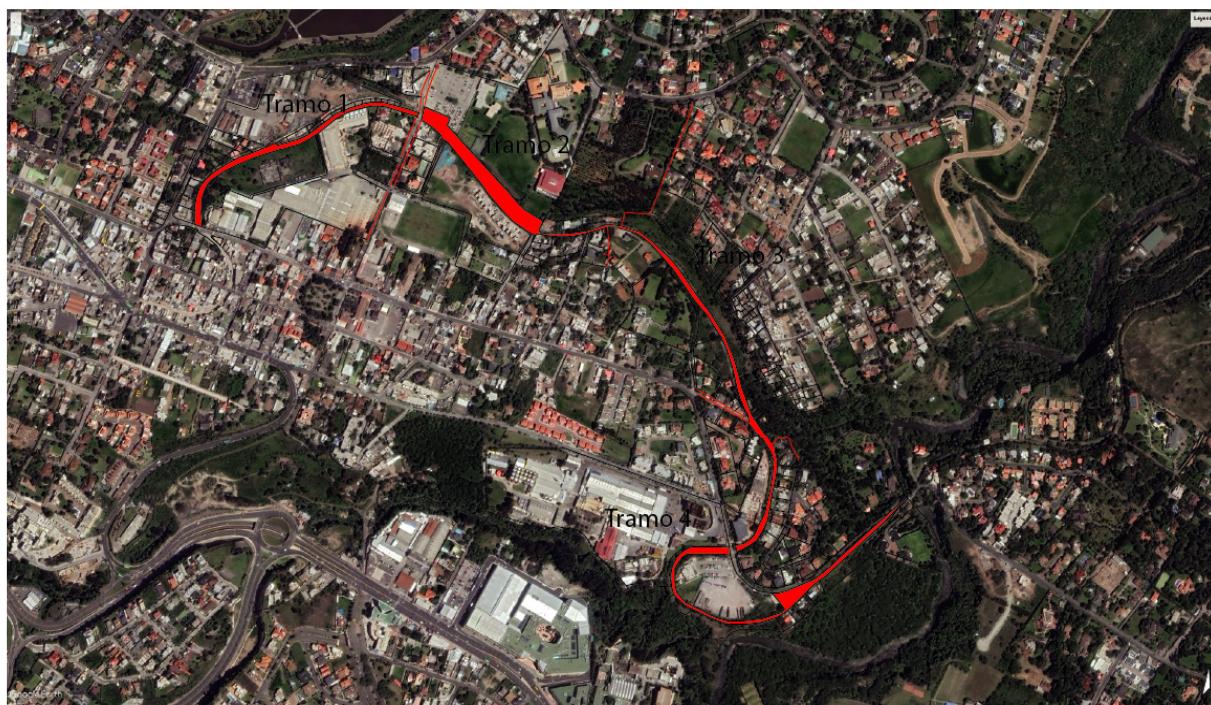
Lotes	Área verde		Área construida		
	Público	Vacio	vivienda 1	vivienda 2	otros
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					



Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2003/ Uso de suelo por lotes

Figura 19. Análisis de lotes tramo 3 y 4, 2003  
 Fuente: Elaboración propia

Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, dividiendo esta zona en tramos evidenciando cuál es su uso de suelo y asignando puntajes entre el área verde y el área construida , en el año 2014.



### Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya

- Chaquiñán
- División de polígono
- Lotes

**Figura 20.** Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2014  
**Fuente:** Elaboración propia

### Tramo 1

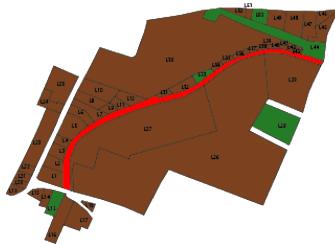
- Area verde
  - Area cosntruida
  - Chaquiñan
- Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (areas residenciales)  
 Otros: Inustria, servicios  
 Publico: Areas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

Lotes	Area verde		Area cosntruida	
	Publico	Vacio	Vivienda 1	Vivienda 2 - Otros
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				



### Tramo 2

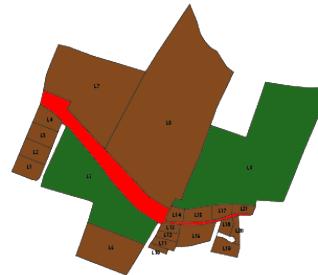
- Area verde
  - Area cosntruida
  - Chaquiñan
- Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (areas residenciales)  
 Otros: Inustria, servicios  
 Publico: Areas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

Lotes	Area verde		Area cosntruida	
	Publico	Vacio	Vivienda 1	Vivienda 2 - Otros
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				



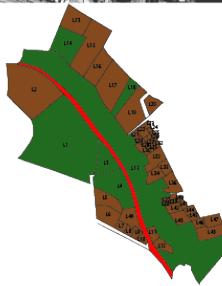
Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2014/ Uso de suelo por lotes

Figura 21. Análisis de lotes tramo 1 y 2, 2014  
 Fuente: Elaboración propia

### Tramo 3

- Area verde
- Area construida
- Chaquiñan

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (areas residenciales)  
 Otros: Inustria, servicios  
 Publico: Areas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes  
 resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

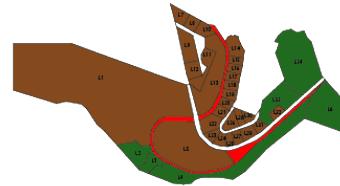
Lotes	Area verde		Area construida		
	Publico	Vacio	vivienda 1	vivienda 2	otros
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					



### Tramo 4

- Area verde
- Area cosntruida
- Chaquiñan

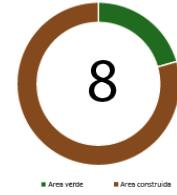
Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (areas residenciales)  
 Otros: Inustria, servicios  
 Publico: Areas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes  
 resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

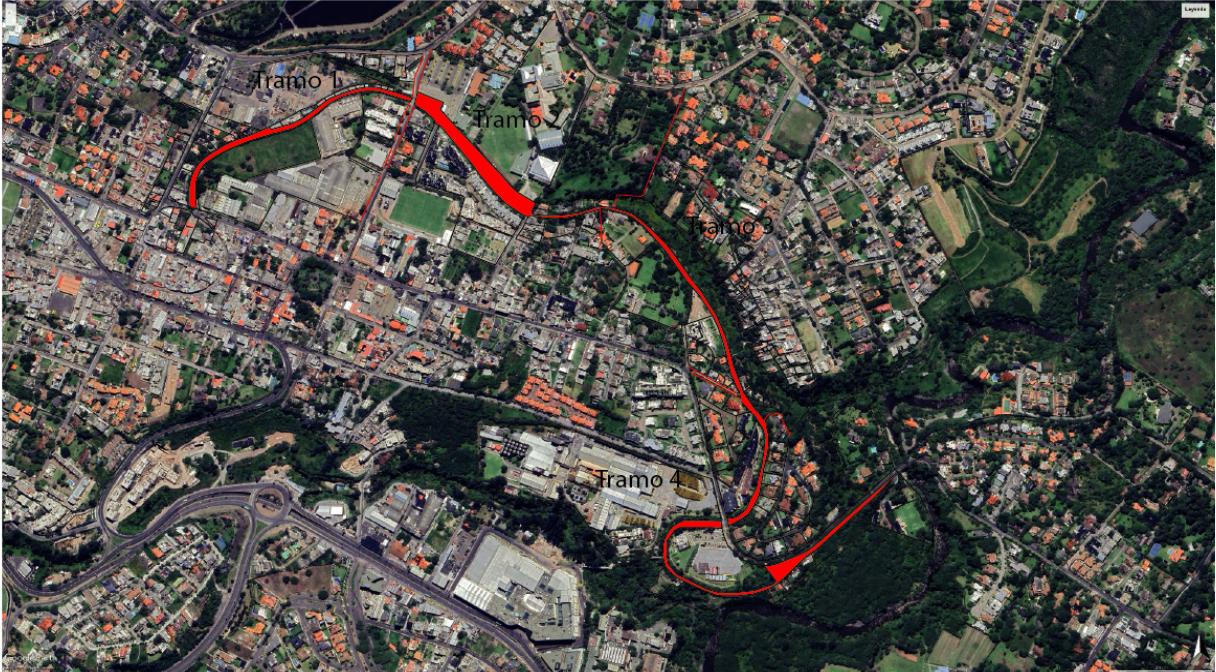
Lotes	Area verde		Area construida		
	Publico	Vacio	vivienda 1	vivienda 2	otros
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					



Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2014/ Uso de suelo por lotes

Figura 22. Análisis de lotes tramo 3 y 4, 2014  
 Fuente: Elaboración propia

Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, dividiendo esta zona en tramos evidenciando cuál es su uso de suelo y asignando puntajes entre el área verde y el área construida , en el año 2023.



### Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya

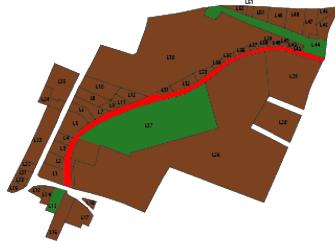
- Chaquiñán
- Lotes
- División de polígono

**Figura 23.** Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2023  
**Fuente:** Elaboración propia

### Tramo 1

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Inústría, servicios  
 Público: Áreas verdes habilitadas  
 Vacío: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes  
 resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

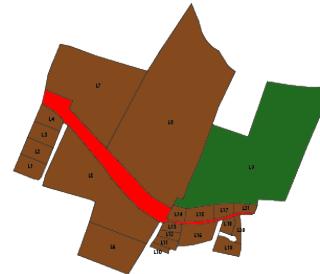
Lotes	Área verde		Área construida	
	Público	Vacío	vivienda 1	vivienda 2 otros
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				



### Tramo 2

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan

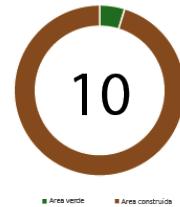
Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Inústría, servicios  
 Público: Áreas verdes habilitadas  
 Vacío: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes  
 resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

Lotes	Área verde		Área construida	
	Público	Vacío	vivienda 1	vivienda 2 otros
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



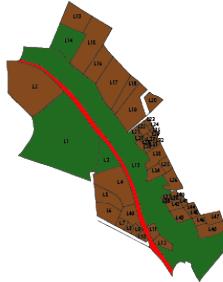
Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2023/ Uso de suelo por lotes

Figura 24. Análisis de lotes tramo 1 y 2, 2023  
 Fuente: Elaboración propia

### Tramo 3

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (areas residenciales)  
 Otros: Inuстріa, servicios  
 Publico: Areas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes - Lotes verdes = resultado / Total de lotes  
 resultado / Total de lotes = resultado final en porcentaje  
 Donde 100% = 10 y 0% = 0

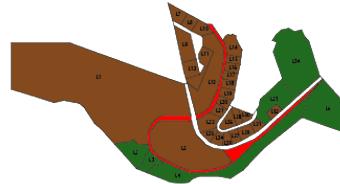
Lotes	Tramo 3		Área construida	
	Área verde	Vacío	vivienda 1	vivienda 2, otros
1	■			
2	■			
3	■			
4	■			
5	■			
6	■			
7	■			
8	■			
9	■			
10	■			
11	■			
12	■			
13	■			
14	■			
15	■			
16	■			
17	■			
18	■			
19	■			
20	■			
21	■			
22	■			
23	■			
24	■			
25	■			
26	■			
27	■			
28	■			
29	■			
30	■			
31	■			
32	■			
33	■			
34	■			
35	■			
36	■			
37	■			
38	■			
39	■			
40	■			
41	■			
42	■			
43	■			
44	■			
45	■			
46	■			
47	■			
48	■			
49	■			
50	■			
51	■			
52	■			
53	■			
54	■			
55	■			
56	■			
57	■			
58	■			
59	■			
60	■			
61	■			
62	■			
63	■			
64	■			
65	■			
66	■			
67	■			
68	■			
69	■			
70	■			
71	■			
72	■			
73	■			
74	■			
75	■			
76	■			
77	■			
78	■			
79	■			
80	■			
81	■			
82	■			
83	■			
84	■			
85	■			
86	■			
87	■			
88	■			
89	■			
90	■			
91	■			
92	■			
93	■			
94	■			
95	■			
96	■			
97	■			
98	■			
99	■			
100	■			



### Tramo 4

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (areas residenciales)  
 Otros: Inuстріa, servicios  
 Publico: Areas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes construidos donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran construidos

Método de puntaje:  
 Total de lotes - Lotes verdes = resultado / Total de lotes  
 resultado / Total de lotes = resultado final en porcentaje  
 Donde 100% = 10 y 0% = 0

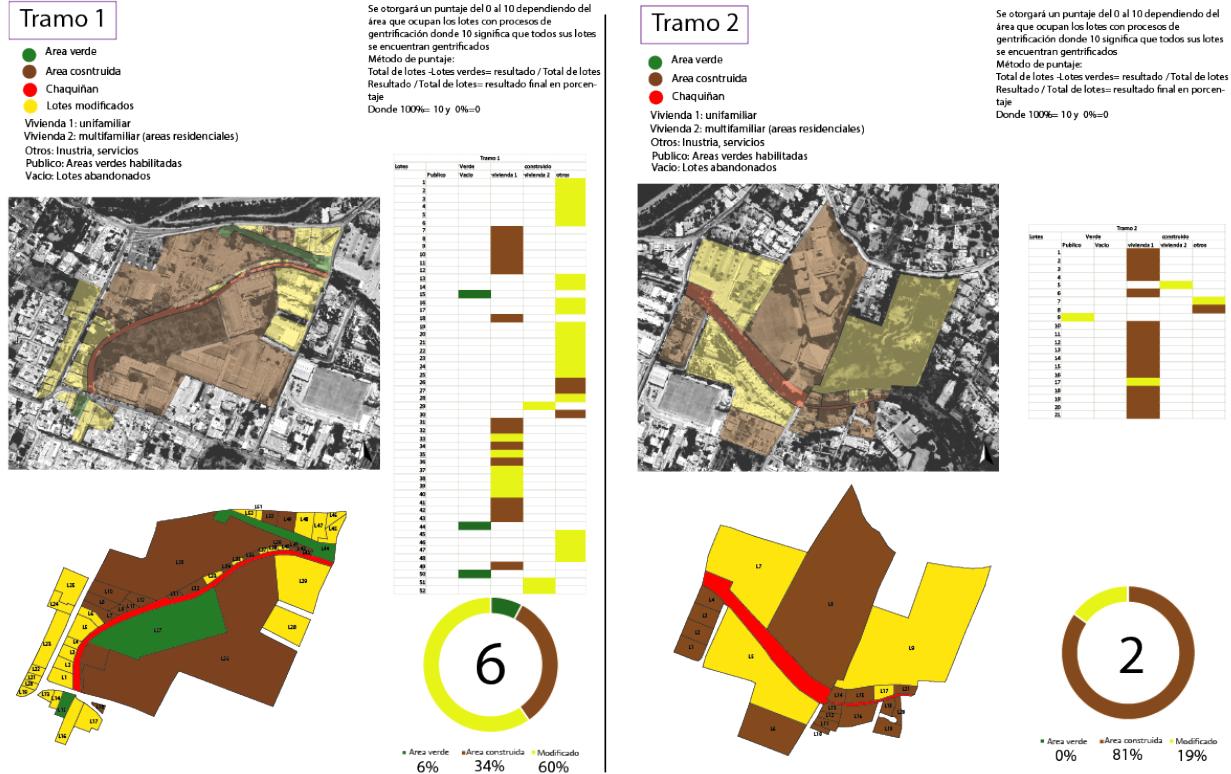
Lotes	Tramo 4		Área construida	
	Área verde	Vacío	vivienda 1	vivienda 2, otros
1				
2				
3				
4				
5	■			
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				



Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2023/ Uso de suelo por lotes

Figura 25. Análisis de lotes tramo 3 y 4, 2023  
 Fuente: Elaboración propia

Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, dividiendo esta zona en tramos evidenciando cuál es su uso de suelo y cuáles han sido los lotes que presentan cambios asignando puntajes de cuanto es el proceso de cambio en los tramos.



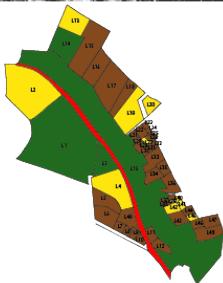
Proceso de gentrificación alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñán, 2023/ Zonas que presentan cambios

**Figura 26.** Análisis de lotes tramo 1 y 2, Zonas con cambios  
 Fuente: Elaboración propia

### Tramo 3

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan
- Lotes modificados

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Industria, servicios  
 Publico: Áreas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes con procesos de gentrificación donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran gentrificados.  
 Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes  
 Resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

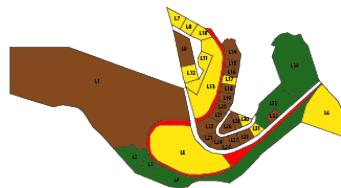
Lotes	Tramo 3				
	Verde	Publico	Vacio	construido vivienda 1	construido vivienda 2 otros
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					



### Tramo 4

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan
- Lotes modificados

Vivienda 1: unifamiliar  
 Vivienda 2: multifamiliar (áreas residenciales)  
 Otros: Industria, servicios  
 Publico: Áreas verdes habilitadas  
 Vacio: Lotes abandonados



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes con procesos de gentrificación donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran gentrificados.  
 Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes verdes= resultado / Total de lotes  
 Resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

Lotes	Tramo 4				
	Verde	Publico	Vacio	construido vivienda 1	construido vivienda 2 otros
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					



Procesos de gentrificación alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2023/ Zonas que presentan cambios

Figura 27. Análisis de lotes tramo 3 y 4, Zonas con cambios  
 Fuente: Elaboración propia

- Área verde
- Área construida
- Chaquiñan
- Lotes modificados

A partir de los mapas de cambio en el uso del suelo, podemos identificar las áreas que han experimentado un proceso de gentrificación. También nos proporcionan información sobre los puntos más significativos en cada uno de estos segmentos que presentan este fenómeno. Es crucial destacar la importancia de prestar mayor atención al tramo uno y al tramo dos. El tramo uno es especialmente notable, ya que muestra el mayor cambio en el uso del suelo y, al estar ubicado junto al tramo dos, está empezando a influir en este tipo de transformación en el uso de los lotes.



**Figura 28.** Cumbaya-Parque Chaquiñan, 2023/Mapa resumen Fase 1  
**Fuente:** Elaboración propia

## 4.2 Etapa 2: Análisis zonal del estado actual de las zonas directas e indirectas

Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, escogiendo los dos tramos principales evidenciando cuál es su uso de suelo específico y para qué es utilizado, en el año 2014.



Procesos de gentrificación verde alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya

- Chaquiñán
- División de polígono
- Lotes

**Figura 29.** Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2014  
**Fuente:** Elaboración propia





Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, escogiendo los dos tramos principales evidenciando cuál es su uso de suelo específico y para qué es utilizado, en el año 2023.



Procesos de gentrificación verde alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya

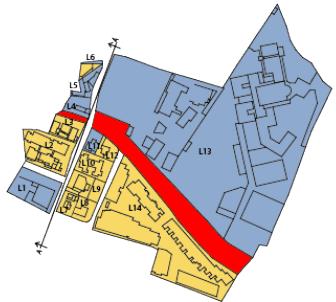
- Chaquiñán
- Lotes
- División de polígono

**Figura 32.** Cumbaya-Parque Chaquiñán, 2023  
**Fuente:** Elaboración propia



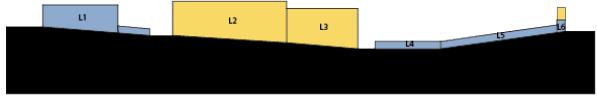
Tramo 2

- Comercio
- Vivienda
- Uso mixto
- Area verde
- Chaquiñan



| Parcela    | Uso        |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| [Map Icon] | Comercio   |
| [Map Icon] | Vivienda   |
| [Map Icon] | Uso mixto  |
| [Map Icon] | Area verde |
| [Map Icon] | Chaquiñan  |

Parcela	Uso	Parcela	Uso	Parcela	Uso	Parcela	Uso
[Map Icon]	Comercio						
[Map Icon]	Vivienda						
[Map Icon]	Uso mixto						
[Map Icon]	Area verde						
[Map Icon]	Chaquiñan						



Corte A-Á

Procesos de gentrificación verde alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2023/ Uso de suelo por lotes

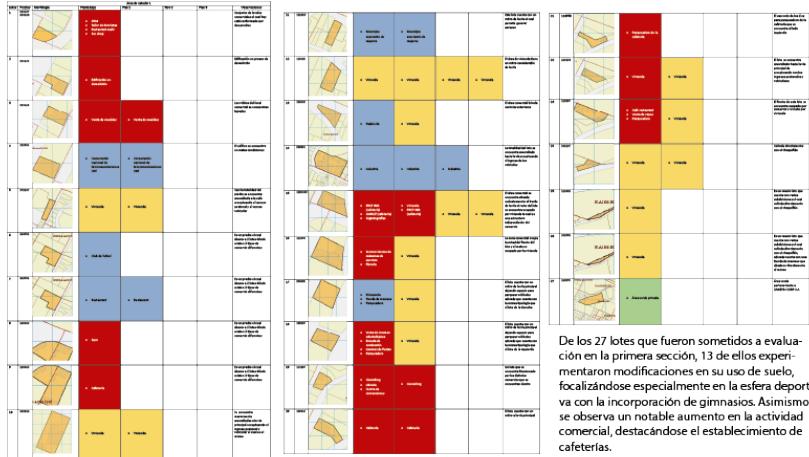
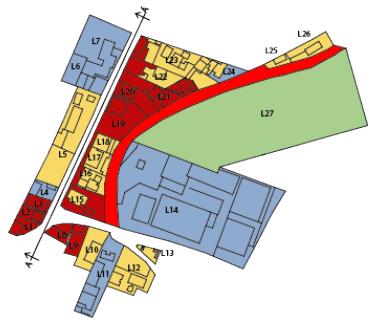
**Figura 34.** Análisis de lotes tramo 2, uso específico de lotes 2023

**Fuente:** Elaboración propia

Se llevó a cabo un análisis de cada uno de los lotes que circundan el área del Chaquiñán, escogiendo los dos tramos principales evidenciando cuál es su uso de suelo específico y para qué es utilizado también poniendo en evidencia cuáles han sido los lotes que presentan cambios en su uso.

**Tramo 1**

- Comercio
- Vivienda
- Uso mixto
- Lotes con cambio
- Area verde
- Chaquiñán



Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes con procesos de gentrificación donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran gentrificados  
 Método de puntaje:  
 Total de lotes -Lotes sin cambios = resultado / Total de lotes  
 Resultado / Total de lotes= resultado final en porcentaje  
 Donde 100%= 10 y 0%=0

De los 27 lotes que fueron sometidos a evaluación en la primera sección, 13 de ellos experimentaron modificaciones en su uso de suelo, focalizándose especialmente en la esfera deportiva con la incorporación de gimnasios. Asimismo, se observa un notable aumento en la actividad comercial, destacándose el establecimiento de cafeterías.

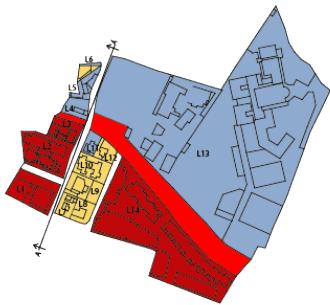


Procesos de gentrificación verde alrededor del parque Chaquiñán-Cumbaya  
 Cumbaya- Parque Chaquiñán, 2023/ Zonas que presentan cambios

**Figura 35.** Análisis de lotes tramo 1, cambios específico de lotes 2023  
**Fuente:** Elaboración propia

## Tramo 2

- Comercio
- Vivienda
- Uso mixto
- Lotes con cambio
- Area verde
- Chaquiñan



Lote	Antes	Después	Estado	Observaciones
L1	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L2	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L3	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L4	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L5	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L6	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L7	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L8	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L9	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L10	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L11	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L12	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L13	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L14	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]

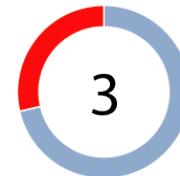
Lote	Antes	Después	Estado	Observaciones
L1	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L2	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L3	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L4	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L5	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L6	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L7	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L8	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L9	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L10	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L11	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L12	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L13	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]
L14	[Icono]	[Icono]	[Color]	[Texto]

Se otorgará un puntaje del 0 al 10 dependiendo del área que ocupan los lotes con procesos de gentrificación donde 10 significa que todos sus lotes se encuentran gentrificados  
 Método de puntaje:  
 Total de lotes - Lotes sin cambios = resultado / Total de lotes  
 Resultado / Total de lotes = resultado final en porcentaje  
 Donde 100% = 10 y 0% = 0

El segundo tramo, compuesto por 14 lotes, 4 de ellos han experimentado transformaciones significativas, especialmente en la categoría de vivienda, donde antiguos lotes baldíos han sido convertidos en conjuntos habitacionales. Además, se evidencian alteraciones en el ámbito comercial, con especial hincapié en la instalación de gimnasios y cafeterías.



Corte A-A



■ Modificado 29%  
 ■ Sin cambios 71%

## Procesos de gentrificación verde alrededor del parque Chaquiñan-Cumbaya Cumbaya- Parque Chaquiñan, 2023/ Zonas que presentan cambios

**Figura 36.** Análisis de lotes tramo 2, cambios específico de lotes 2023  
**Fuente:** Elaboración propia

Se realizaron encuestas a transeuntes y residentes de las áreas cercanas al corredor recreativo Chaquiñán, con el propósito de evidenciar la perspectiva de estos usuarios respecto al estado actual de dichas zonas.



**Figura 37.** Resultados de encuetas sobre el estado actual de la zona

**Fuente:** Elaboración propia

Se pudo observar claramente que se han realizado intervenciones para mejorar el Chaquiñán. También se notó que los principales usuarios son residentes de conjuntos residenciales y personas ajenas al área, especialmente de la zona de Quito. Los resultados indicaron que los comercios más frecuentados por estos usuarios son cafeterías y gimnasios. Además, se destaca que las mejoras en el área del Chaquiñán y los cambios en el uso del suelo han generado transformaciones en los habitantes o propietarios de los terrenos, así como un aumento en la plusvalía.

Al analizar los resultados de las fases 1 y 2, se evidencia la presencia de gentrificación verde en el sector de Cumbayá, especialmente en las zonas cercanas al corredor recreativo Chaquiñán. Estos procesos están estrechamente vinculados a la vivienda y al comercio. Se observa que los usuarios que frecuentan el corredor recreativo Chaquiñán son personas que residen en conjuntos residenciales privados y también aquellos ajenos al sector que acuden debido a la presencia del Chaquiñán.

Esta situación está generando un cambio significativo en los negocios, ya que estos usuarios buscan satisfacer necesidades específicas que el sector les brinda a través de las áreas comerciales. Esto a su vez está afectando a los comercios orientados a satisfacer las necesidades de los habitantes locales, quienes se ven rezagados. Además, provoca un alza de precios en los locales circundantes haciendo que su valor vaya de los 200 dólares mensuales a 1000 dólares mensuales en el 2023.



**Figura 38.** El Chaquiñán ingresos, 2014

**Fuente:** Google maps



**Figura 39.** El Chaquiñán ingresos, 2023

**Fuente:** Elaboración propia

## 5. Reflexiones finales

Los signos de gentrificación verde en el área de Cumbayá son evidentes, especialmente con la presencia del corredor recreativo Chaquiñán. Este corredor ha tenido un impacto directo al generar cambios en las clases sociales en las zonas circundantes. Se observan alteraciones notables en términos de plusvalía, uso del suelo para fines residenciales y comerciales. Este último aspecto es particularmente preocupante, ya que los negocios locales dejan de atender las necesidades de los residentes autóctonos para orientarse hacia los usuarios que frecuentan la zona exclusivamente por el Chaquiñán.

Como consecuencia de este fenómeno, las personas que originalmente habitaban la zona se ven obligadas a abandonarla, dando paso a la intervención de constructoras que desarrollan grandes complejos habitacionales destinados principalmente a las clases sociales más acomodadas. Este proceso de gentrificación verde en Cumbayá es inquietante, ya que está provocando la migración forzada de los residentes locales, cuyas necesidades ya no son atendidas en su propio entorno.

Es importante destacar que el impacto se extiende a lo largo de una vasta área debido a la extensión del corredor recreativo Chaquiñán. Si estos procesos de gentrificación verde se replican en todas las áreas urbanizadas que tienen contacto con el Chaquiñán, podríamos presenciar un desplazamiento significativo de los residentes autóctonos en cada una de estas zonas. Este fenómeno plantea preocupaciones sobre la pérdida de identidad y arraigo de las comunidades locales en beneficio de un desarrollo dirigido a segmentos más privilegiados de la sociedad.

## 6. Recomendaciones

Dentro del marco de una participación comunitaria más activa en el área del Chaquiñán, se sugiere la creación de puntos de conexión directa entre el barrio y el corredor recreativo. El objetivo es fomentar un sentido de apropiación por parte de cada punto que limita con el Chaquiñán, transformándolo en algo más que un simple pasaje utilizado exclusivamente por aquellos que buscan realizar actividad física. Esta medida busca integrar de manera más significativa el corredor recreativo en la vida cotidiana de los residentes locales, fortaleciendo así los lazos entre la comunidad y este espacio recreativo.

Se recomienda el establecimiento de un conjunto de leyes destinadas a proteger tanto a los habitantes autóctonos del área como a los negocios que satisfacen sus necesidades. Uno de los principales desafíos que enfrentan estas zonas es la transformación de los comercios y la reorientación de su enfoque, lo cual puede afectar tanto a la comunidad como a los empresarios locales. Pero también necesitamos leyes que protejan e incentiven el adecuado mantenimiento de las áreas gentrificadas, así como normativas que impulsen la mejora constante del Chaquiñán en todos sus tramos.

Se recomienda usar los siguientes reglamentos de la ley de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo.



### Tramo 1

Capítulo 2; Artículo 13; incisos (e) y (g).  
Estas medidas nos ayudarán a preservar y proteger los recursos naturales, productivos y paisajísticos. Además, establecerán pautas y criterios generales para los planes parciales de expansión o desarrollo en áreas específicas.  
Sección 3; Artículo 28; inciso (a).  
El cual promueve que las áreas verdes cumplan una serie de requerimientos para su uso apropiado y para la recreación tanto activa como pasiva.

### Tramo 2

Capítulo 2; Artículo 13; incisos (e) y (g).  
Estas medidas nos ayudarán a preservar y proteger los recursos naturales, productivos y paisajísticos. Además, establecerán pautas y criterios generales para los planes parciales de expansión o desarrollo en áreas específicas.  
Sección 3; Artículo 28; inciso (a).  
El cual promueve que las áreas verdes cumplan una serie de requerimientos para su uso apropiado y para la recreación tanto activa como pasiva.

### Tramo 3

Sección 3; Artículo 18; inciso (b), (d) y (f).  
Donde estos incisos nos ayudarán a identificar las condiciones socioeconómicas de la población y sus actividades económicas como también generar instrumentos de gestión de suelo y sistemas de incentivos brindando con esto una protección tanto al patrimonio natural, cultural o construido.  
Sección 3; Artículo 28; inciso (a)  
El cual promueve que las áreas verdes cumplan una serie de requerimientos para su uso apropiado y para la recreación tanto activa como pasiva.

### Tramo 4

Sección 3; Artículo 18; incisos (b), (d) y (f).  
Donde estos incisos nos ayudarán a identificar las condiciones socioeconómicas de la población y sus actividades económicas como también generar instrumentos de gestión de suelo y sistemas de incentivos brindando con esto una protección tanto al patrimonio natural, cultural o construido.  
Sección 3; Artículo 28; inciso (a)  
El cual promueve que las áreas verdes cumplan una serie de requerimientos para su uso apropiado y para la recreación tanto activa como pasiva.

**Figura 40.** El Chaquiñán Lineamientos

**Fuente:** Elaboración propia

## 7. Referentes Bibliográficos

Acselrad, H., Mello, CCA, & Bezerra, GN. (2009). O que é Justiça Ambiental.

Adrián, H. (2016). Gentrificación: Orígenes y perspectivas.

Alves, E., & Fracalanza, AP. (2019). O lugar do saneamento nas cidades do capitalismo.

Amâncio. (2018). Folha de São Paulo.

Andreucci, D., García-Lamarca, M., Wedekind, J., & Swyngedouw, E. (2017). "Acaparamiento de valor": una ecología política de la renta.

Baumgartner, W. (2022). APROPIACIONES DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO URBANO.

BORJA, J., & CASTELLS, M. (1993). Cultural policy and urban regeneration: the west European experience.

Bullard, R. (2004). Enfrentando el racismo ambiental no século XXI.

Curran, W., & Hamilton, T. (2012). Bastante verde: luchar contra el medio ambiente.

Gould, K., & Lewis, TL. (2017). Gentrificación verde. Sostenibilidad urbana y la lucha por la justicia ambiental.

Gould, K., & Lewis, T. (2012). La injusticia ambiental del verde gentrificación: el caso del prospect park de

brooklyn.

Harvey, D. (1992). La experiencia urbana.

He. (2010). Understanding 'Gentrification' in Southeast and East Asia.

Henrique, W. (2005). Florianópolis/Brasil – la felicidad no tiene precio, tiene una dirección: condominios, fraccionamientos y apropiación de la naturaleza.

Henrique, W. (2009). El derecho a la naturaleza en la ciudad.

Henrique, W. (2021). La gentrificación verde y el derecho a la naturaleza en la ciudad. Apropiación de la naturaleza en la producción capitalista del espacio urbano.

KANAI, M., & ORTEGA ALCÁZAR, I. (2009). The prospects for progressive cultura-led urban regeneration in Latin America: cases from México City and Buenos Aires. International Journal of Urban and Regional Research.

LACARRIEU, GRIOLA, THOMAZ, YACOVINO, LEKERMAN , & CROVARA. (2011). Procesos de recualificación y relegación en la ciudad de Buenos Aires. Repensando la noción de ciudad-fragmento y la desoilitización de lo urbano.

Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?

Lefebvre. (1991). La producción del espacio.

Lefebvre, H. (1973). De lo rural a lo urbano (2.º ed.).

Levy, D. K., Comey, J., & Padilla, S. (2006). In the Face of

Gentrification: Case Studies .

LÓPEZ, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de la brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City.

MAYER, L. (2022). PUBLIC SQUARE. Obtenido de <https://www.cnu.org/publicsquare/2022/04/04/community-land-trust-planting-roots-housing-affordability>

Morris, C., & Diana, P. (2015). PROYECTO URBANISTICO ECO BARRIAL LOS OLIVOS- BOGOTA, D.C.ECOBARRIO UN OLIVO EN VERDE.

Navarro, V. (2016). LAS CONSECUENCIAS DE LA GENTRIFICACIÓN Y DE LA TURISTIFICACIÓN DE LAS CIUDADES EN EEUU Y EN ESPAÑA.

Nel-lo, O. (2018). Segregación residencial, gentrificación urbana y derecho a la ciudad. Una lectura desde Barcelona.

NOBRE, E. (2002). Urban regeneration experiences in Brazil: historical preservation, tourism development and gentrification in Salvador da Bahia.

O'Halloran, K. L. (2011). Multimodal Discourse Analysis.

Pablo, A. V. (2023). Procesos de gentrificación en perspectiva histórica: el distrito de Ciutat Vella en Barcelona, un estudio de caso (1992-2022).

Perrozzi, A. (2023). Transecto. Obtenido de <https://transecto.com/2023/06/gentrificacion-verde-el-precio-de-la-sostenibilidad-en-nuestras-ciudades/>

Proprietário Direto. (2020). Proprietário Direto. Obtenido de [www.proprietariodireto.com](http://www.proprietariodireto.com)

Quito Informa. (2021). Quito Informa. Obtenido de <https://www.turisec.com/la-ruta-ecologica-el-chaquinan-de-cumbaya-en-pichincha-una-de-las-nuevas-alternativas-del-turismo-saludable/>

Rivera, L. (2022). GENTRIFICACIÓN DE LAS CIUDADES: EL CASO DE LAS ISLAS BALEARES.

Sampieri. (2008). Metodología de la investigación (6a ed.).

SCHELOTTO, S. (2007). Breves trazos sobre el financiamiento del centro histórico de Montevideo.

Slater, T. (2017). Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification.

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, Not People.

SMITH, N. (1996). The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city. .

Turisec. (2022). Turisec. Obtenido de <https://www.turisec.com/la-ruta-ecologica-el-chaquinan-de-cumbaya-en-pichincha-una-de-las-nuevas-alternativas-del-turismo-saludable/>

Unda, M. (2018). La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de Cum-

bayá.

## 8. Anexos



**Anexo 1.** Viviendas residenciales

**Fuente:** Propia



**Anexo 3.** Comercio actual

**Fuente:** Propia



**Anexo 2.** Comercio al lado del ingreso del Chaquiñan

**Fuente:** Propia



**Anexo 4.** Viviendas residenciales con acceso al Chaquiñan

**Fuente:** Propia



**Anexo 5.** Tipo de comercio de la zona  
**Fuente:** Propia



**Anexo 7.** Tipo de comercio de la zona  
**Fuente:** Propia



**Anexo 6.** Ingreso al Chaquiñan  
**Fuente:** Propia



**Anexo 8.** Cruce del Chaquiñan con via  
**Fuente:** Propia



**Anexo 9.** Via colindante al Chaquiñan  
**Fuente:** Propia



**Anexo 10.** Cruce del Chaquiñan con via  
**Fuente:** Propia



**Anexo 11.** Ruta Chaquiñan  
**Fuente:** Propia



Universidad  
Indoamérica

**Arquitectura**  
2024