



UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ

FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y ARQUITECTURA

CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE TITULACIÓN MODALIDAD

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

TEMA:

ANÁLISIS URBANO - ARQUITECTÓNICO DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR
EL TERREMOTO DE 2016: HACIA UNA RESILIENCIA URBANA EN LA CIUDAD DE
MANTA

AUTORA:

BAILÓN MERO MELINA SOFÍA

TUTOR:

ARQ. RICARDO AVILA AVILA

MANTA – ECUADOR

2025 (2)

	NOMBRE DEL DOCUMENTO:	CÓDIGO: PAT-04-F-004
	CERTIFICADO DE TUTOR(A).	
	PROCEDIMIENTO: TITULACIÓN DE ESTUDIANTES DE GRADO BAJO LA UNIDAD DE INTEGRACIÓN CURRICULAR	REVISIÓN: 1 Página 1 de 1

CERTIFICACIÓN

En calidad de docente tutor(a) de la Facultad de Ingeniería, Industria y Arquitectura de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, CERTIFICO:

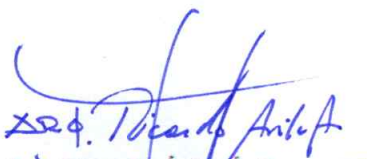
Haber dirigido, revisado y aprobado preliminarmente el Trabajo de Integración Curricular bajo la autoría de la estudiante Bailón Mero Melina Sofia, legalmente matriculada en la carrera de Arquitectura, período académico 2025-2026, cumpliendo el total de 384 horas, cuyo tema del proyecto es "ANÁLISIS URBANO - ARQUITECTÓNICO DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 2016: HACIA UNA RESILIENCIA URBANA EN LA CIUDAD DE MANTA".

La presente investigación ha sido desarrollada en apego al cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico y en concordancia con los lineamientos internos de la opción de titulación en mención, reuniendo y cumpliendo con los méritos académicos, científicos y formales, y la originalidad del mismo, requisitos suficientes para ser sometida a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 20 de enero de 2026.

Lo certifico,


 Arq. Ricardo Ávila Ávila
 Docente Tutor
 Área: Docente

DECLARACIÓN DE AUTORIA

Yo, Bailón Mero Melina Sofía con CC: 0932000656, doy constancia de ser el autor del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de investigación con el tema **“ANÁLISIS URBANO - ARQUITECTONICO DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 2016: HACIA UNA RESILIENCIA URBANA EN LA CIUDAD DE MANTA”**, el cual fue dirigido por el tutor, Arq. Ricardo Ávila Ávila.

Dejo constancia de la originalidad del trabajo realizado tomando de referencia a autores que aportaron a la investigación, y a la recopilación de datos e información en fuentes bibliográficas, visitas de campos, entre otros.

En la ciudad de Manta, a los 20 días del mes de enero de dos mil veintiséis.



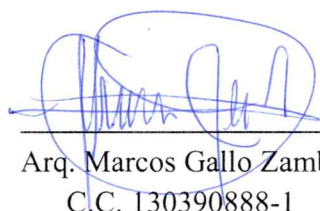
Melina Sofía Bailón Mero
C.C. 0932000656
Autora

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN

En calidad de tribunales de la Facultad de Ingeniería, Industria y Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, certifico:

Haber revisado el trabajo de titulación, bajo la modalidad de Proyecto de Investigación, cuyo tema es **“ANÁLISIS URBANO - ARQUITECTÓNICO DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 2016: HACIA UNA RESILIENCIA URBANA EN LA CIUDAD DE MANTA”** internos de la modalidad en mención y en apego al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico, por tal motivo APRUEBO, que el mencionado proyecto reúne los méritos académicos, científicos y formales, suficientes para proceder a la defensa correspondiente.

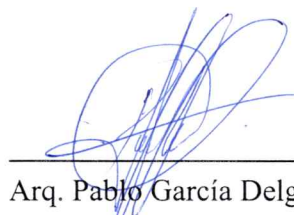
Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario. En la ciudad de Manta, a los 18 días del mes de febrero de dos mil veintiséis.



Arq. Marcos Gallo Zambrano, Mg

C.C. 130390888-1

Tribunal 1



Arq. Pablo García Delgado

C.C. 130914547-0

Tribunal 2

DEDICATORIA

Este trabajo se lo dedico en primer lugar, a mis padres, por ser ese pilar fundamental en mi formación, por brindarme su apoyo, consejos y confianza, siempre alentándome a continuar y culminar mi trayecto de formación profesional.

De la misma forma, en modo de homenaje a la memoria de mis abuelos maternos Lolita Delgado, Francisco Mero, mi abuela paterna Aida Soledispa, así como a mi tía Monserrate Ochoa; sus enseñanzas siguen siendo mi fuente de inspiración en lo profesional como en lo personal.

Con profundo cariño, también dedico este logro a mi abuelo paterno, Diógenes Ochoa, cuya persona en la actualidad sigue siendo un ejemplo vivo de fortaleza y sabiduría.

Finalmente, dedico este logro a mi fiel compañero de cuatro patas, Dobby, quien me acompañó desde mis inicios, estuvo presente en mis largas jornadas y amanecidas de trabajo, y sin pedírselo fue un apoyo silencioso pero constante a lo largo de todo este proceso.



Melina Sofía Bailón Mero
C.C. 0932000656
Autora

AGRADECIMIENTO

Agradezco de manera especial a mi mamá, Vicky Mero, y a mi papá, Iván Ochoa, sin duda alguna su apoyo incondicional ha sido fundamental a lo largo de todo este proceso. Siempre y profundamente agradecida por acompañarme incluso en mis ideas más arriesgadas, por orientarme en opiniones acertadas que fueron determinantes en mi formación personal y profesional.

De la misma forma, expreso mi agradecimiento a mis tíos, Anita Mero y Mauricio Llerena, quienes, desde una visión realista, supieron aconsejarme y motivarme para continuar y no desistir ante las dificultades.

A mi tutor de tesis, por ser un guía constante durante todo este proceso, por brindarme tranquilidad en momentos de duda y ansiedad, orientarme en cada etapa del trabajo y ayudándome a comprender los procedimientos necesarios para su desarrollo, pero sobre todo por confiar en que podría culminar satisfactoriamente esta investigación.

Por último, pero no menos importante, agradezco a mi familia, a mis amigos, los docentes y compañeros de trabajo quienes, de distintas maneras, aportaron a este camino y por ende los hago parte de este logro.



Melina Sofia Bailón Mero
C.C. 0932000656
Autora

Resumen

La presente investigación aborda a las edificaciones afectadas por el evento sísmico ocurrido el 16 de abril de 2016 en la ciudad de Manta, tomando un enfoque urbano y arquitectónico orientado a la resiliencia urbana. Este estudio pretende centrar un análisis de inmuebles que, tras un sismo, permanecen en condición de deterioro, abandono o subutilización dentro del tejido urbano. Se examinan sus características físicas, tipológicas y funcionales, así como su relación con el entorno inmediato en donde se llega a considerar la manera en qué altera la dinámica entre estas edificaciones y la zona barrial, siendo afectada su imagen urbana y la calidad del espacio construido. De la misma forma, el trabajo incorpora una reflexión sobre la vulnerabilidad del estado en los inmuebles, como los procesos de recuperación post-sísmica en contextos urbanos intermedios, articulando la teoría que vincula a la resiliencia urbana con la gestión del riesgo y la regeneración urbana. Tras identificar distintos escenarios de condición de los casos de estudio según el nivel de afectación y estado actual. A partir de ello, se explora la capacidad de permanencia, transformación o reutilización de las edificaciones analizadas dentro de la estructura urbana de Manta. Finalmente, la investigación plantea lineamientos generales de gestión urbana y arquitectónica como base para futuras acciones de recuperación en contextos post-sísmicos.

Abstract

This research addresses the buildings affected by the seismic event that occurred on April 16, 2016, in the city of Manta, adopting an urban and architectural approach oriented towards urban resilience. The study focuses on the analysis of properties that, after the earthquake, remain in conditions of deterioration, abandonment, or underuse within the urban fabric. Their physical, typological, and functional characteristics are examined, as well as their relationship

with the immediate surroundings, considering how they alter the dynamics between these buildings and the neighborhood area, affecting the urban image and the quality of the built environment. Likewise, the work incorporates a reflection on the vulnerability of the condition of these buildings, as well as on post-seismic recovery processes in intermediate urban contexts, articulating theory that links urban resilience with risk management and urban regeneration.

After identifying the different scenarios of building conditions among the selected case studies, based on their degree of damage and current physical state, this research examines the potential for permanence, transformation, or adaptive reuse of the analyzed buildings within the urban structure of Manta. Subsequently, the study outlines general guidelines for urban and architectural management, intended to serve as a reference framework for future recovery processes in post-seismic contexts.

Palabras claves: Resiliencia urbana, reconstrucción post-sísmica, deterioro urbano, edificaciones abandonadas, regeneración urbana, vulnerabilidad urbana.

Índice

1.	Introducción	12
2.	Planteamiento Del Problema.....	13
2.1	Marco contextual	13
2.2	Formulación del problema	14
2.2.1	Problema Central y Subproblemas.....	15
2.3	Objeto de estudio	16
2.3.1	Definición Del Objeto De Estudio	16
2.3.2	Delimitación espacial.....	16
2.3.3	Delimitación temporal	17
2.4	Campo de acción de la investigación.....	17
2.5	Objetivos	17
2.5.1	Objetivo General.....	17
2.5.2	Objetivos Específicos.....	17
2.6	Idea a defender	18
2.7	Justificación	18
2.7.1	Justificación Social	19
2.7.2	Justificación Urbana / Arquitectónica/ Técnica constructiva/ Patrimonial...	20
2.7.3	Justificación Académica	20

2.7.4	Justificación Institucional	20
2.8	Operacionalización De Variables	21
2.8.1	Variable Independiente	21
	Fuente: Elaboración propia.	22
2.8.2	Variable Dependiente.....	23
2.9	Tareas Científicas Desarrolladas.....	25
3.	Capítulo I. Marco Teórico Referencial Y Legal	25
3.1	Marco antropológico.....	25
3.2	Marco teórico	27
3.3	Marco conceptual.....	30
3.4	Marco Jurídico y/o normativo.....	31
3.5	Marco de repertorio.....	32
3.5.1.	Referente Internacional - Sheraton Christchurch en Nueva Zelanda.....	32
3.5.2	Referente Nacional – Reconstrucción Palacio Municipal en Portoviejo	36
4.	Capítulo II. Diseño Metodológico	39
4.1	Métodos.....	39
4.2	Técnicas y herramientas.....	40
4.3	Fuentes	41
5.	Capítulo III. Diagnóstico y resultados de la investigación	42

5.1	Elaboración estructurada y procesamiento de la información obtenida de fuentes primarias y secundarias.	42
5.1.1.	Marco normativo y regulatorio	43
5.1.2.	Contexto Territorial	45
5.1.3.	Estructura urbana del sitio	51
5.1.4.	Movilidad y accesibilidad	54
5.1.5.	Seguridad y percepción social	55
5.2	Presentación de resultados y discusión.	59
5.2.1	Análisis del escenario de la gestión urbana/ambiental	59
5.2.3.	Discusión.....	63
6.	Conclusiones	65
7.	Recomendaciones	68
8.	Referencias Bibliográficas	70
9.	Anexos	73

Índice de Tablas

Tabla 1 Selección de edificios afectados por el terremoto en el barrio Centro Manta	19
Tabla 2 Variable independiente con la investigación	22
Tabla 3 Variables dependientes de la investigación	24
Tabla 4 Análisis económico en base a las edificaciones abandonadas	59
Tabla 5 Análisis tecnológico en base a las edificaciones abandonadas	60
Tabla 6 Análisis político en base a las edificaciones abandonadas	60
Tabla 7 Análisis social en base a las edificaciones abandonadas	61
Tabla 8 Análisis medio ambiente en base a las edificaciones abandonadas	62
Tabla 9 Análisis cultural en base a las edificaciones abandonadas	62

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Edificio Sheraton Christchurch abandonado vs reactivado	32
Ilustración 2 Edificio Sheraton tras el acuerdo de gestión.....	33
Ilustración 3 Edificio Sheraton Christchurch en construcción	35
Ilustración 4 Palacio Municipal de Portoviejo después del terremoto del año 2016	36
Ilustración 5 Mapa de ubicación de las edificaciones en estado de abandono	42
Ilustración 6 Mapa delimitado del barrio Centro Manta a investigar	46
Ilustración 7 Pirámide poblacional de la ciudad de Manta	47
Ilustración 8 Estado actual del edificio Vera 1 y Vera 2	48
Ilustración 9 Ejecución del presupuesto asignado para la reconstrucción	49
Ilustración 10 Mapa de las zonas de riesgos ante un Tsunami en la ciudad de Manta	50
Ilustración 11 Mapa de Zonas Verdes en el barrio Centro Manta	51
Ilustración 12 Mapa de las zonas de actividades en la ciudad de Manta	52
Ilustración 13 Estado actual del edificio Subsecretaría Acuacultura y Pesca.....	53
Ilustración 14 Estado actual del edificio Barberán	53
Ilustración 15 Mapa de la movilidad urbana vehicular en el barrio Centro Manta	54
Ilustración 16 Mapa de la movilidad urbana peatonal de la ciudad de Manta.....	55
Ilustración 17 Mapa de la seguridad peatonal del barrio Centro Manta	56

1. Introducción

Tras un evento catastrófico, la reconstrucción urbana tiende a demostrar una dinámica compleja entre el desarrollo posterior al evento y la capacidad de la recuperación de una ciudad. Estas intervenciones actúan, a menudo de manera perjudicial fracturando el tejido social y estado económico preexistente. Generalmente el efecto es más notable cuando se observa en la memoria colectiva del lugar, si el proceso deriva una degradación del entorno, se generan como consecuencias un golpe directo al turismo y a las economías locales. Esta circunstancia es aún más grave en áreas céntricas, donde la dependencia de la actividad turística es alta y las comunidades residentes enfrentan un grado de vulnerabilidad que amenaza su permanencia.

En este contexto, sostiene que en temas de reconstrucción de una edificación no solo debe limitarse en el arreglo de la estructura física, sino que debe involucrar la forma activa del mismo valor de la memoria como de la identidad cultural en dichas zonas que siguen siendo afectadas. Un diseño urbano no solo debería actuar con previsión y enfoque en los componentes, sino que se estima el resultado primordial para fortalecer la cohesión social. De no tener esta visión, los procesos pudieran caer en deterioro, como de la misma intensifica la marginación y el debilitamiento de un sentimiento de pertenencia.

Por consecuencia, surge la necesidad urgente de diseñar estrategias que pongan la protección de la identidad y el resguardo de la memoria en el centro del tablero. Al incluir la resiliencia que actúe no solo como un elemento sino como eje central, existiría la posibilidad de proyectar futuros urbanos que sean verdaderamente sostenibles. Esta perspectiva no busca la simplicidad en la reacción ante una emergencia de manera eficiente, sino consolidar como una táctica de desarrollo a largo plazo capaz de transformar las zonas impactadas, reduciendo la inseguridad y la vulnerabilidad del espacio construido.

2. Planteamiento Del Problema

2.1 Marco contextual

Muchas ciudades que fueron afectadas por desastres naturales enfrentan procesos de recuperación que va mucho más allá de reconstruir infraestructuras. “La reconstrucción y la recuperación se hacen más complejas por motivaciones mezcladas: la tensión entre velocidad de la restauración, la reducción del riesgo futuro y la oportunidad para el mejoramiento” (Kates, 1977, citado en Oliver-Smith, 1994, p. 4).

Cuando no se consideran la magnitud del impacto social, cultural y económico, muchas zonas quedan abandonadas, generando inseguridad y pérdida de una cohesión urbana. Este no solo exige un enfoque basado en la resiliencia urbana, eso determina un movimiento de una recuperación integral, conjunta y sostenible.

Así como se ha determinado en Latinoamérica, ciudades como Chile, Perú y Colombia han tenido como objetivo implementar modelos de reconstrucción en varios inmuebles que puedan integrar los componentes de la participación por parte de la ciudadanía y la planificación territorial.

No obstante, la carencia de una adecuada adaptación al contexto local ha provocado una fragmentación en las ciudades y una vulnerabilidad en su identidad propia, lo que termina por rebajar la efectividad real de estas intervenciones. Este escenario nos lleva a reflexionar cómo, por un lado, los proyectos urbanos de reciclaje han buscado consolidarse bajo una visión del urbanismo en Latinoamérica a ciudades de Europa y America del Norte (Vassalli, 2020).

En Ecuador, el terremoto del 16 de abril de 2016 puso de manifiesto de manera drástica la fragilidad de múltiples poblaciones de Manabí que estarían situadas en la franja costera. A

pesar de que se emprendieron acciones de reconstrucción, una gran parte priorizaron soluciones rápidas, postergando procesos integrales que contemplaran la resiliencia y el contexto sociocultural de cada territorio. Una inversión enfocada en la recuperación estableció que “El Banco Mundial y El Gobierno de Ecuador reforzaron su colaboración para fortalecer el sistema nacional de gestión del riesgo de desastres y aumentar la resiliencia ante catástrofes” (Mundial, 2021).

Por otro lado, en la ciudad de Manta donde el terremoto 2016 dejó varias edificaciones en estado de abandono o vacíos urbanos, siendo alterado hasta en las zonas donde tenían alto valor urbano por lo económico y lo turístico. La nueva imagen urbana que se ha proyectado ha desencadenado por un lado el deterioro físico, la pérdida de los encuentros sociales, generalizando que a falta de dinamismo social exista más inseguridad peatonal en la trama de la ciudad.

La implementación de una regeneración urbana no solo es por tema físico, sino una necesidad que exige replantear nuevas estrategias de recuperación para los espacios públicos como su entorno construido que actualmente su uso es nulo, por lo que la resiliencia urbana busca desde un aspecto la integración funcional, como también la mejora del entorno urbano y en la revitalización en el tejido social y económico.

2.2 Formulación del problema

Tras el evento sísmico ocurrido en abril de 2016, la ciudad de Manta presenta un conjunto de edificaciones afectadas que permanecen en condiciones de deterioro, abandono o subutilización dentro de su tejido urbano que no han sido intervenidas adecuadamente. En estas áreas, muchas se encuentran localizadas en sectores estratégicos, que han perdido funcionalidad y

valor urbano, alterando la imagen urbana, la dinámica barrial y la relación de la población con su entorno construido.

La permanencia de estos inmuebles se encuentra en estado crítico que evidencia una problemática en el entorno urbano trascendiendo el daño físico inicial, vinculándose con procesos de degradación urbana, pérdida de funcionalidad del espacio y debilitamiento del valor simbólico y social de ciertos sectores de la ciudad. Esta situación resulta evidente con mayor complejidad en áreas como la economía y la vitalidad urbana dependen de la actividad turística y comercial, donde la presencia de edificaciones afectas altera la perspectiva tanto en el espacio público como en las dinámicas socioeconómicas locales.

Por lo que se identifica una limitada comprensión integral de cómo las condiciones actuales de estas edificaciones afectadas afectan en la estructura urbana de Manta y en su capacidad de recuperación post-sísmica, lo que lleva a plantear un problema urbano y arquitectónico orientada a la relación con la resiliencia urbana y la gestión del territorio.

2.2.1 Problema Central y Subproblemas

De acuerdo con el terremoto de 2016, la ciudad de Manta ha generado una preocupación por sus edificaciones que se encuentran en estado de abandono, siendo una ubicación estratégica por su potencial turístico y comercial. Dichos espacios han afectado por su desarrollo en las dinámicas informales y usos inadecuados del sitio, ocasionando su deterioro como la preocupación por la seguridad de su ciudadanía.

2.2.1.1 Subproblema

- Limitada intervención por parte de las autoridades locales para la recuperación de edificaciones desocupadas en sectores estratégicos de la ciudad.

- Las edificaciones en estado de abandono siendo ocupadas de manera informal por personas que se encuentran en estado de vulnerabilidad, generando inseguridad por usos inadecuados.
- La fragmentación del tejido social generando pérdida de actividad económica y turística.

2.3 Objeto de estudio

2.3.1 Definición Del Objeto De Estudio

Analizar de qué manera los procesos de reconstrucción post-desastre en la ciudad de Manta puedan incorporar la memoria colectiva y la resiliencia urbana. Esto busca no solo la reparación física, sino la rehabilitación estratégica de aquellos sectores que cuentan con potencial turístico y comercial, al mismo tiempo que se establecen criterios capaces de prevenir su degradación. De esta forma, se aspira a fomentar una recuperación sostenible en la actualidad que contribuya al fortalecimiento del tejido social y económico a nivel local.

2.3.2 Delimitación espacial

La zona de estudio es en la ciudad de Manta, dentro de la Parroquia Manta, en donde se limita la zona de un barrio bajo el nombre de Centro Manta, en donde su ubicación potencial se delimita en la Avenida Malecón y espacios esparcidos en la avenida 4 y avenida 6, hasta la calle 12 y calle 13. Tomando como base dicha limitación, fueron seleccionadas los edificios que han sufrido efecto físico en la estructura ocasionando abandono y subutilización, siendo destacado para analizar la recuperación y la resiliencia urbana en el sitio.

2.3.3 Delimitación temporal

Este estudio abarca desde el año 2016, fecha del desastre natural, hasta el año actual 2026, coincidiendo con el registro documental y estadístico de la catástrofe sísmica, además de analizar la dinámica del espacio físico urbano ante el notable incremento en la movilidad de personas y la densidad poblacional con el fin de comprender el tejido urbano que se relaciona con las fluctuaciones del movimiento poblacional con relación al proceso de recuperación.

2.4 Campo de acción de la investigación

Dicho estudio abarca los campos de la arquitectura como concepto de la sostenibilidad y la investigación arquitectónica, que son afines a las áreas que abordan a la investigación del análisis urbana del entorno construido, la eficiencia del uso de recursos y la recuperación urbana. De acuerdo con esta investigación no solo está en busca de integrar criterios de resiliencia urbana post-desastre, sino que busca una modalidad al análisis y estrategias para la ciudad de Manta.

2.5 Objetivos

2.5.1 Objetivo General

Analizar las edificaciones en estado de abandono y subutilizadas, como consecuencia por el terremoto de 2016 en la ciudad de Manta, con la finalidad de identificar de su alteración urbana y proponer estrategias para su recuperación en el dinamismo social y el desarrollo integral de la comunidad.

2.5.2 Objetivos Específicos

- Identificar edificaciones en estado de abandono causadas por el terremoto de 2016, en el barrio Centro Manta como sector estratégico de la ciudad.

- Definir conceptos claros de la resiliencia y la integración urbanas como desarrollo para la comunidad, para la aportación en la ciudad.
- Determinar el dinamismo social en el Barrio Centro Manta, e identificar las causas de la seguridad peatonal y el uso informal.
- Proponer estrategias tanto en lo urbano como arquitectónico en edificaciones para la recuperación y mejora del espacio construido, considerando en el potencial en su tejido urbano.

2.6 Idea a defender

Con la gestión de recuperación de los edificios afectados por el terremoto 2016, tendremos un espacio urbano integrado y consolidado en beneficio del potencial turístico y comercial de la ciudad de Manta.

2.7 Justificación

Dicha investigación es necesaria debido a la preocupante persistencia de edificaciones afectadas por el terremoto de 2016 en el centro de Manta que, a pesar de su potencial turístico y comercial, continua en abandono sistemático o infrautilización. Esta situación deteriora la imagen urbana, pero sobre todo influye en la percepción de seguridad ciudadana y el dinamismo de la economía local, impulsando a la degradación que da paso al comercio informal, al deterioro construido y a una erosión paulatina de la vitalidad que debería caracterizar el sector.

Por eso, este estudio da paso a la selección de casos representativos que dan paso a identificar patrones de deterioro, desvinculación y generar bases para futuras investigaciones y políticas de regeneración urbana y gestión de riesgos post-desastre. La importancia de profundizar en la posibilidad del reciclaje en edificaciones y remover para mejorar el tejido social y el desarrollo integral de la comunidad.

Debido aquello, la elección deliberada de estas edificaciones se considera en estado crítico donde responde a las categorías que vinculen con la obsolescencia funcional y la desarticulación con la dinámica barrial cotidiana, logrando identificar patrones, cuantificar y calificar la percepción arquitectónica y urbana derivados al terremoto en el largo plazo.

Tabla 1

Selección de edificios afectados por el terremoto en el barrio Centro Manta

IMAGEN	NOMBRE DEL EDIFICIO	UBICACIÓN	PRESENCIA DE ABANDONO	DAÑOS ESTRUCTURALES MENORES POR EL TERREMOTO	INTERVENCIÓN NULA POST - TERREMOTO	RELACIÓN NULA DINÁMICA BARRIAL
	Edificio Barberán	Calle 13, entre avenida 6 y avenida 7	✓	✓	✓	✓
	Edificio ex Ministerio de Trabajo	Avenida 4, entre calle 10 y calle 11	✓	✓		✓
	Edificio Vice Ministerio de Acuicultura	Calle 12, entre avenida 3 y avenida 4	✓	✓	✓	✓
	Edificio Vera 1 y Vera 2	Avenida Malecón y calle 9	✓	✓	✓	✓
	Edificio de EPAM	Calle 6-A, entre avenida 4 y avenida Malecón		✓		

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos e imágenes obtenidos de Google Mapa.

2.7.1 Justificación Social

Esta investigación tiene sentido de importancia porque no solo se centra en la recuperación de edificaciones y espacios abandonados que genera una mala imagen en la seguridad y bienestar ciudadano, este estudio pretende enfocar la reconstrucción de espacios en donde prioriza el entorno urbano, la valoración en la integración social e impulsar la economía local, lo que beneficiaría directamente a la comunidad y a la ciudad al promover un ambiente más seguro y atractivo.

2.7.2 Justificación Urbana / Arquitectónica/ Técnica constructiva/ Patrimonial

La investigación permite la posibilidad de un análisis en los ámbitos urbano y arquitectónico, con el fin de desarrollar soluciones innovadoras para la rehabilitación de edificaciones en estado de abandono y subutilizados, mejorando con ello la integración del tejido urbano que va de la mano con optimizar la funcionalidad de la ciudad, sino que también, desde una perspectiva técnico-constructiva, permitirá evaluar y restaurar estructuras dañadas. De esta manera se contribuye con la valoración y preservación de lo construido que en estructuras menores fue afectado por el terremoto, rescatando su importancia de identidad barrial dentro del desarrollo urbano de Manta.

2.7.3 Justificación Académica

Dicho estudio ofrece nuevos conocimientos que aportan directamente a la carrera por su orientación en teorías sobre la interacción ante un post-desastre como lo es el terremoto del 2016, que ocasiono una fragmentación en que las zonas se presencia el abandono urbano y con ello la dinámica barrial sea nula. La investigación proporciona un marco de manera analítica y metodológica que da paso a los estudiantes y profesionales de arquitectura, urbanismo, construcción y campos afines, con el fin de exponer y dar seguimiento a bases teóricas como prácticas en la importancia de la reconstrucción y en la regeneración urbana.

2.7.4 Justificación Institucional

Dicho estudio contribuye directamente a las instituciones públicas encargadas del desarrollo urbano, la planificación territorial y la gestión de riesgos en la ciudad de Manta. Aporta con información y estrategias en base a referentes que serían de ayuda para la recuperación y rehabilitación de un inmueble post-sísmicos, facilitando la toma de decisiones y mejorando la capacidad a soluciones rápidas y eficientes. Dan oportunidad a formular políticas y

programas que impulsen como prioridad la seguridad poblacional, un desarrollo económico estable, tomando como alineamiento a los objetivos establecidos del gobierno regional e instituciones locales.

2.8 Operacionalización De Variables

Se analiza y realiza el proceso mediante el cual se transforma los conceptos abstractos de una variable a términos concretos, observables y medibles.

2.8.1 Variable Independiente

Causa probable generadora del problema

Tabla 2

Variable independiente con la investigación

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Instrumento	Resultado esperado
Grado de abandono físico y dinámicas de apropiación informal	Nivel de abandono por el deterioro visible de edificaciones, afectando la seguridad por ocupaciones ilegales o no regulados.	La seguridad en la población	Análisis de los peligros que pueden ocasionar las edificaciones abandonadas y subutilizadas.	¿De qué manera el entorno construido no habitado entra en relación con el deterioro del espacio público y la seguridad peatonal?	Encuestas y entrevistas a los moradores del sitio.	Determinar los factores que afectan en la seguridad a la comunidad respecto a las edificaciones abandonadas.
		Estado de ocupación informal	Alteración de su uso inicial como el establecimiento de comercio informal.	¿Las edificaciones han sido ocupados informalmente por personas?	Encuestas y material fotográfico por visita en campo.	Analizar las edificaciones y el rol que pudieran tomar de acuerdo con la actividad del sector.

Fuente: *Elaboración propia.*

2.8.2 *Variable Dependiente*

Es el efecto perceptible

Elaborar la siguiente tabla:

Tabla 3

Variables dependientes de la investigación

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Instrumento	Resultado esperado
Condición urbana de las edificaciones post terremoto 2016	El estado actual de las edificaciones desocupadas tras el terremoto de 2016, considerando su	Condición actual del entorno construido.	Identificar la necesidad de una intervención en mantenimiento o reparación.	¿Cuál es el nivel de afectación visible tanto en edificaciones como en los espacios públicos que fueron afectados por el terremoto 2016?	Encuestas	Indicar el nivel de deterioro en las edificaciones, ejemplo si hay presencia de elementos peligrosos.
	impacto en la imagen urbana, seguridad y potencial de uso.			¿Qué función activa cumple en el sector urbano de estudio tras el desastre natural en la actualidad?		
		La función que cumple el sector de estudio.	Reconocer cuál función desempeña dentro del tejido urbano.		Entrevista con los comercios locales	Determinar que rol cumple el sector o los sectores de estudio y medir el dinamismo en la comunidad.

Fuente: *Elaboración propia.*

2.9 Tareas Científicas Desarrolladas

Tc1: Se realizó una revisión bibliográfica sobre la resiliencia urbana, la reconstrucción post-desastre centrado en Latinoamérica y recuperación de espacios urbanos afectados por el efecto de abandono. Se contextualizó la perspectiva desde los moradores del terremoto de 2016 en Manta, destacando edificaciones que en su momento eran de importancia en valor constructivo como espacio que actualmente han perdido funcionalidad y valor predial.

Tc2: Se diseñó un plan metodológico centrado en el análisis arquitectónico y urbano de tres edificaciones representativas: Los edificios Vera 1 y Vera 2, ubicados en la avenida Malecón y calle 19, el antiguo edificio del Viceministerio de Acuacultura y Pesca, y un edificio ubicado en la calle 13, Edificio Barberan. Este estudio incluyó análisis de datos, levantamiento de información por medio de los moradores, como análisis estructural basado en los informes de las brigadas hechos por los ingenieros tras el terremoto y georreferenciación, registros fotográficos, con el fin de poder evaluar su estado actual y su visión en el entorno urbano.

Tc3: Se obtuvo un diagnóstico detallado del estado físico, funcional y urbano de los tres edificios, evidenciando su deterioro progresivo debido al abandono, las fisuras y el uso de soportes estructurales en el caso de uno de los referentes. Se identificó una perspectiva negativa en la imagen urbana, la seguridad y la actividad comercial, lo que subraya a la necesidad de estrategias de recuperación basadas en la resiliencia urbana y las políticas públicas.

3. Capítulo I. Marco Teórico Referencial Y Legal

3.1 Marco antropológico.

El presente estudio antropológico busca entender cómo los residentes de Manta perciben y se contactan con las áreas urbanas dañadas por el terremoto 2016. La desocupación y el

deterioro de edificios, que tenían un valor tanto económico como de identidad para los barrios y la comunidad, no son solo una pérdida material para la ciudad. Además, existe una interrupción en la memoria urbana, en las rutinas diarias y en las interacciones sociales que esos lugares facilitaban antes del desastre. Es por ello que se sugiere que el abandono es a menudo consecuencia del crecimiento demográfico, que a su vez impulsa la migración y la dispersión de la población quienes a menudo solo están en busca de mejores zonas para su propio bienestar y beneficio (Coronado, 2023).

Desde este punto se puede mencionar que el abandono a la propiedad no consiste en solo el estado urbano construido, sino que por el contrario afecta en cómo los habitantes del sector y visitantes interactúan de modo a la apropiación del espacio (Lynch, 2008). Las edificaciones que antes funcionaba como punto de encuentro o comercios y funciones activas, han sido cambiados de manera drástica a no solo dejar de funcionar ciertos comercios locales, sino perder el sentido de pertenencia de lo que fue en su momento una imagen activa a un barrio o a una economía estable.

Con el mismo concepto, estos espacios públicos que actualmente se encuentran en ruinas o muestra del deterioro progresivo ha adquirido un nuevo significado en las personas como es el riesgo y el temor que altera la calidad del caminar por el sitio, además del resentimiento que puede generar por el abandono sumado a un nostálgico recuerdo de lo que ocasiona un terremoto. Por ende, la prioridad no solo trata por temas estéticos de acuerdo con los edificios abandonados o subutilizados, sino en el símbolo del trauma urbano tras un desastre natural, motivando a mejorar y recuperar la identidad de la ciudad y el vínculo antes existente entre la comunidad y el entorno construido.

Por ello, se ofrece una visión ideal bajo el análisis urbano y arquitectónico, al resaltar que la rehabilitación de los espacios afectados no solo se trata de un proceso físico o técnico, tal como lo determina “La regeneración urbana no está firmemente anclada a un marco teórico sólido, sino que trata de un campo empírico de política pública que busca atender una problemática urbana específica” (Oliver-Smith, 1994). Desde ese punto, también tiene importante lo social, que se encuentra ligada a la memoria colectiva, la identidad del lugar y las formas de vida urbana de Manta.

3.2 Marco teórico

El abandono de edificaciones afectadas tras el terremoto del 2016 no es un fenómeno simple atribuida, solo al daño sísmico. Contribuye en un proceso urbano complejo influenciado por factores económicos, sociales, políticos y espaciales. Es por ello la importancia de analizar bajo sus teorías de escala edificatoria que detallen el destino individual de las construcciones afectadas. Tal como se evidencia sobre el *urbanismo y desigualdad social* en el año de 1977, en donde plantea una conexión cercana al urbanismo con los conflictos sociales, centrando la sociología urbana bajo efectos estructurados como lo son las relaciones sociales que enlaza a la presión popular que exige mejores servicios y bienes públicos (Agustín, 2014).

Respecto a lo anterior mencionado, se describe que el desarrollo urbano tiende a no ser uniforme, la inversión junto a la renovación se puede distribuir categorizando de acuerdo con los recursos disponibles, pero siendo estratégicos, implementando una arquitectura táctica o contribuciones con la comunidad, de tal forma se deja de lado las decisiones negligentes y poco convencionales para la población. El abandono de algunas edificaciones como se evidencia en la ciudad de Manta refleja la recuperación selectiva, dando una marcada imagen de las

edificaciones que fueron rehabilitadas, mientras que por otro lado las prioridades y recursos no cuentan con la oportunidad similar.

Destacando así, la teoría que sostiene Lefebvre, pues como establece en uno de sus escritos “Insiste sobre el hecho de que el espacio es vivido antes de ser percibido, y que es producido antes de haber podido ser leído” (Ezquerro, 2013). Poniendo en duda con ello el concepto en legibilidad de los espacios urbanos, en temas de producción social del espacio sostiene que el espacio construido es un producto de relaciones sociales, económicas y políticas. Los edificios tienen una función dentro de la lógica urbana dominante que tienden a ser descartados, incluso si se tratase de una edificación que es recuperable. Centrada al caso de la ciudad de Manta, no solo da a entender de por qué ciertas edificaciones que físicamente están con daños menores no fueron rehabilitadas, ya que perdieron funcionalidad y con ello rentabilidad en las nuevas directrices.

Según Harvey (1992) “Las ciudades en la actualidad han dejado de planificarse en su conjunto para solo abocarse a diseñar partes de ellas como resultado de la especulación inmobiliaria y sin ningún tipo de previsión” (Ramírez, 2013). En otras palabras, Harvey al igual que Borja (1997) describen la fragmentación urbana o ciudad dual como la coexistencia de áreas urbanas en la nueva modernización, junto a otras que se encuentran en degradación o estancamiento. Esto solo genera que sea una ciudad donde conviven sectores renovados con ruinas y edificios abandonados, convirtiéndose un caso muy común, puesto que en Manta, esta fragmentación se observa en la coexistencia de una edificación reconstruida, bajo la estructura de nuevos desarrollos inmobiliarios, mientras que a su lado se mantiene una edificación con estructuras dañadas o sostenida solo con materiales de provisión, evidenciando una

reconstrucción post-terremoto incompleta y por otro lado el deterioro progresivo, aumentando el concepto de la desigualdad.

En cuanto a autores latinoamericanos estipulaban “la construcción social riesgo requiere poner la atención en el problema de la vulnerabilidad y en las formas en que los considera entonces en términos de déficit en el desarrollo” (Lavell, 2004). Conceptualizan la resiliencia no solo como el concepto de una resistencia estructural, sino como la capacidad de que una ciudad y sus edificios puedan absorber impactos, adaptarse y recuperar funciones. Esta teoría explica que en algunos edificios en Manta se mantuvieron o fueron rehabilitados, mientras que otros quedaron abandonados. Desde esta perspectiva, ciertos edificios fueron condicionados por factores técnicos, disponibilidad de recursos y prioridades de reconstrucción.

La conservación y reutilización de edificaciones se forma como una estrategia urbana, ambiental y social más sostenible que la demolición, “el deseo de generar unos incentivos adecuados para el correcto mantenimiento de las edificaciones, frente a la decisión más radical de abandonar y demoler (...) cuyos costes medioambientales pueden ser más altos” (Muñiz, 2015). Se determinan las etapas de un edificio: concepción, construcción, uso, deterioro y obsolescencia ya sea de manera física, funcional, forma en normativa o ambiental. El terremoto de 2016 actuó como acelerador de obsolescencia en edificaciones con problemas estructurales previos. Un edificio puede permanecer en pie, pero pierde su vitalidad funcional o normativa con el abandono ocasionando un deterioro progresivo.

En resumen, el abandono de una edificación como lo es en el caso de Manta tiende a ser el resultado como acelerador de dinámicas preexistentes. En este punto no solo se ofrece una base para proponer estrategias de intervención que no se limiten a nuevas construcciones, sino

lograr integrar la rehabilitación, la reutilización adaptativa y la sostenibilidad urbana como eje central para la gestión del parque edificado afectado.

3.3 Marco conceptual

La capacidad de una ciudad para resistir, adaptarse y progresar ante una crisis como un desastre natural, indica que mantiene funciones estables y estratégicas que proyectan transformaciones eficientes y sostenibles. En base al componente físico de un entorno construido abarca como un componente funcional, ya que los aspectos sociales, económicos y culturales tienen la misma importancia que permite comprender a mejor grado y dar continuidad a una calidad de vida urbana óptima.

Un espacio público como producto social resulta básicamente la interacción entre las personas, sus actividades y el entorno construido. El valor no solo se compone a la funcionalidad arquitectónico, también integra el simbolismo, su memoria colectiva y las dinámicas barrial que resulta de importancia en la calidad comunitaria. De lo contrario, el abandono y el deterioro urbano afecta directamente a la cohesión social y el desarrollo de la ciudad generando una mala perspectiva en los espacios públicos y en conjunto el entorno construido del sector.

Es así como las edificaciones que están en estado crítico de abandono progresivo dificultan más su presencia y frecuencia peatonal, ya que afecta directamente la imagen del deterioro tras su abandono evidente ocasionado por un terremoto, exponiendo fisuras y desgaste en mampostería generando inseguridad y descartando una vitalidad de calidad al entorno, como a su vez la debilidad en las oportunidades para la reactivación en el ámbito económico y social.

A manera de memoria colectiva, haciendo referencia a la construcción simbólica que una comunidad asigna a ciertos lugares o edificaciones, por su valor histórico, cultural o funcional.

Estos espacios generan procesos de pérdida y degradación que alteran por un lado la identidad y por el otro el sentido de pertenencia de la comunidad.

Finalmente, en turismo y reconstrucción urbana, convirtiéndolo como una estrategia para dinamizar la economía local, siempre que respete la autenticidad cultural y la identidad urbana. Es por ello que la recuperación como son los espacios públicos dependa de una integración a base de políticas urbanas eficientes que impulsen a una seguridad óptima y el atractivo ideal de la ciudad.

3.4 Marco Jurídico y/o normativo

El análisis de las edificaciones abandonadas en Manta, después del terremoto de 2016 se vinculan con diversas normativas tales como es el COOTAD, que concede a los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) la autoridad para regular el uso del suelo y controlar las construcciones riesgosas o que genera una mala imagen al entorno. Esto permite a los municipios intervenir en inmuebles que, debido a su estado post-desastre, se comprometen a la seguridad o deterioro del paisaje urbano.

La Ley Orgánica Territorial, Uso y Gestión del Suelo impulsa un uso eficiente y sostenible del suelo, considerando su idónea y los riesgos asociados. Esta ley enfatiza que el suelo urbano debe ser seguro, resiliente y sostenible, cualidades que se pierden cuando las edificaciones en ruinas quedan sin intervenir por mucho tiempo.

De acuerdo con el área de gestión de riesgos, la Ley Orgánica de Gestión de Riesgos determina ciertos principios en cuanto a la prevención, mitigación y una apta recuperación ante desastres en general. Desde esta ordenanza, indican la asignación a las autoridades locales a manera de responsabilidad de poder reducir las condiciones que tienden a aumentar antes una

exposición de riesgo. Es por ello que una edificación afectada post-sísmicos y por ende dañada en estructuras menores y con la característica de abandono pueda generar precariedad ante la falta de rehabilitación o recuperación en lo urbano.

Por último, los instrumentos como la Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat III, 2016) y el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015–2030 solicitan a los gobiernos el implementar estrategias que integran la reconstrucción en contextos de post-desastre. Siendo como objetivo las directrices de fomentar la resiliencia y el evitar que los daños físicos que fueron ocasionados por los sismos se transformen en focos de deterioro urbano y social. Estos marcos internacionales defienden la intervención de los bienes abandonados o deteriorados actúen como medida para optimizar las condiciones del entorno y preservar la seguridad humana.

3.5 Marco de repertorio

3.5.1. Referente Internacional - Sheraton Christchurch en Nueva Zelanda

En Nueva Zelanda, en el sector a lo que se conoce como el corazón del distrito central de negocios de Christchurch, sea plasmado un proyecto donde funcionara como un Hotel tras una transformación requerida siendo una historia de herencia (DALMAN, s.f.).

Ilustración 1

Edificio Sheraton Christchurch abandonado vs reactivado



Fuente: Capturado por la página Metropol, recuperado en <https://metropol.co.nz/sheraton-comes-to-christchurch/>.

Contexto post-desastre

Tras los terremotos de 2011, el edificio permaneció desocupado por cerca de quince años, consolidándose como un emblema del estancamiento urbano, siendo identificado como uno de los denominados “puntos negros” de la ciudad. Aunque su estructura original que fue construida en la década de 1970, fue concebida con ciertos criterios estructurales avanzados que le permitieron soportar el evento sísmico, prolongado litigios con las compañías de las aseguradoras obstaculizando su proceso de rehabilitación, exponiendo al inmueble de vandalismo y al deterioro progresivo. Dando un resultado que fuera incluido en la lista “Dirty 30”, integrada por los espacios que mayor impacto negativo tenía (McDonald, 2025).

Ilustración 2

Edificio Sheraton tras el acuerdo de gestión



Fuente: Capturado por la página web Travel Weekly, recuperado en <https://travelweekly.com.au/old-noahs-hotel-in-christchurch-to-become-sheraton-under-new-management-agreement/>.

Proceso de reconstrucción

Tras resolverse la disputa de seguros después de 12 años, iniciando con un refuerzo sísmico con el fin de cumplir las normativas establecidas en el momento. A fecha de enero de

2026, los trabajos de fortalecimiento estructural están casi terminados y se ha iniciado la fase crítica de diseño e instalación de fachada, lo que sería el antiguo exterior está siendo reemplazado por un sistema de ventanales de piso a techo que resaltarán la característica forma curva de la torre (Gibbs, 2026).

Estrategias aplicadas

Como primer paso, estuvo la resolución de un complejo conflicto legal al igual que financiero ocasionando que se postergara el proyecto durante doce años siendo un proceso enredado, no obstante, lograron alcanzar instancias de la Corte Suprema de Nueva Zelanda, de esta forma lograron ganar el juicio por parte de los propietarios, la familia Sarin al final accedió a los fondos que provenía de las aseguradoras, obteniendo así una cantidad de inversión aproximadamente de 150 millones de dólares. Sin esta resolución, el inmueble quedaría en procesos de demolición debido a la presión que se ejerció por el ayuntamiento.

Una vez que resolvieron el proceso legal, optaron por una estrategia de reactivación en donde realizaron alianzas con una marca hotelera de alcance internacional, integrando al inmueble en lo que sería la cadena de Marriot con el nombre que sería reconocido como Sheraton, garantizando una efectiva inversión y posicionándolo ante nuevos compradores y vinculando al Centro de convenciones como Te Pae, esto no solo garantizo un rol de turismo optimo sino la seguridad con los negocios internacionales, dando así una integración acordes a una calidad de vida estándar (Stackeusky, 2025).

En el ámbito proyectual, la intervención se fundamentó en base a una estrategia de reutilización adaptativa de carácter radical, en la cual la estructura original de la década de los 70 en donde fue concebida como un valor patrimonial y no como una restricción. Mediante un

resfuerzo estructural intensivo en hormigón y acero, se incrementó de forma significativa los niveles de seguridad sísmica, de tal forma preservando la silueta de la curva que constituye a un hito urbano. De esta manera complementaria, por un lado, la expansión tanto vertical como horizontal que permitió así consolidar un modelo de negocio más competitivo, a través de la incorporación de una extensión en la fachada este, siendo un nuevo nivel superior, transformando una edificación que estaba abandonada en uno de los más activos en el sector de la inmobiliaria siendo la más relevante del centro de Christchurch, estimando una reapertura para el año 2027.

Ilustración 3

Edificio Sheraton Christchurch en construcción



Fuente: Capturado por la página web Otago Daily Times, recuperado en <https://www.odt.co.nz/news/national/rebuild-progress-quake-damaged-christchurch-hotel>.

Reconexión con el tejido urbano

La transformación en lo arquitectónico y funcional se proyectó desde un elemento que obstruye a un conector ideal en el tejido urbano. Tras el evento de desastre natural que ocurrió en Christchurch, su deterioro material fue evidente ante la comunidad dando un choque en la percepción del sitio identificándolo como un vacío de manera crítica por dichos cerramientos y

un mal estado de su materialidad, afectando en la calidad visual y peatonal entre la Plaza de la Catedral y el entorno urbano, haciendo más evidente el abandono e inseguridad del sitio.

La intervención contemporánea redefine esta condición mediante una envolvente acristalada de alto desempeño y un sistema de iluminación que reabre el inmueble hacia la ciudad, restableciendo la continuidad espacial y fortaleciendo la vitalidad urbana del sector (McDonald, 2025).

3.5.2 Referente Nacional – Reconstrucción Palacio Municipal en Portoviejo

El proceso de reconstrucción del Palacio Municipal de Portoviejo representa uno de los proyectos de arquitectura pública más significativos de Manabí tras el terremoto de 2016, en donde tiene el fin de redefinir la relación entre el ciudadano y el poder político.

Ilustración 4

Palacio Municipal de Portoviejo después del terremoto del año 2016



Fuente: Capturado por la Revista de Manabí, recuperado en <https://revistademanabi.com/2017/05/20/ha-iniciado-primer-fase-reconstructiva-del-palacio-de-justicia-de-portoviejo/>.

Contexto post-desastre

Esta edificación resultó gravemente afectada por el terremoto de abril de 2016, bajo un contexto marcado como lo es el colapso generalizado en la infraestructura pública y

administrativa de la ciudad. La pérdida temporal como principal sede institucional que puso en evidencia la fragilidad del sistema urbano frente a los eventos sísmicos, así surgiendo una necesidad de prioridad donde restituye un centro de gobierno operativo que permite gestionar adecuadamente ante la emergencia y sus procesos de recuperación urbana (MIDUVI, 2025).

Proceso de reconstrucción

Se puede denotar dos fases tras los eventos de desastre natural que fue sometido al inmueble, en primer lugar y el más detonante que fue el terremoto del 2016, coincidiendo con la ciudad de Manta, varias edificaciones e infraestructuras fueron afectadas de manera crítica, por lo que su proceso desarrollado junto a la gestión del Ministerio de Transporte y Obras Públicas sumado a la inversión de 6.4 millones de dólares, dieron la oportunidad de no tomar la demolición como decisión factible para pasar a la rehabilitación a base de un reforzamiento estructural, que consistía en el uso de disipadores de energía y arriostramiento tipo “San Andrés”, con el fin de alivianar la estructura ante un sismo (MIDUVI, 2025).

Ilustración 5

Construcción del Palacio Municipal de Portoviejo



Fuente: Capturado por la página web Ecuador Comunicación, recuperado en <https://ecuadorcomunicacion.com/con-el-respaldo-de-noboa-el-palacio-municipal-de-portoviejo-se-convierte-en-realidad>.

Este proceso no solo garantizó el funcionamiento apto a futuras emergencias, sino que postulo la reconstrucción como una obra civil que logró alcanzar cerca de un 93% de avance dando paso a ser un caso referente de las posibilidades a optar por un segundo uso a las edificaciones abandonadas.

Ya en su proceso final, se estima que será finalizada a mediados del año 2026, pretenden incorporar en temas de acabados una envolvente a manera de cerramiento acristalados de alta eficiencia y sistemas de climatización adaptadas al clima característico de Manabí. Además, logro recuperar las áreas administrativas, una configuración en el espacio de planta baja siendo abierta al público favoreciendo transparencia e integración del edificio al entorno exterior, como componente ideal de regeneración del centro histórico de Portoviejo.

Estrategias aplicadas

Fue de necesidad la articulación de estrategias legales y financieras que permitieran destrabar su ejecución y asegurar su viabilidad. Un factor determinante fue la aplicación de la Ley de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana, junto con la suscripción de convenios interinstitucionales entre el Gobierno Autónomo Descentralizado de Portoviejo y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Esta articulación permitió que el gobierno central asumiera la ejecución técnica y el financiamiento del proyecto, con una inversión aproximada de 6,4 millones de dólares, garantizando la continuidad de los recursos a través de los mecanismos de la Secretaría de Reconstrucción (Ministerio de Infraestructura y Transporte , 2021).

Dicha intervención se argumentó con el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción más a los criterios correspondientes del área de la ingeniería sísmica, de tal forma garantiza la seguridad del edificio ante eventos futuros. La aplicación de los correspondientes reforzamientos y técnicas estilo aisladores sísmicos permite la seguridad y a su vez integra como parte del plan estratégico que formuló la ciudad de Portoviejo, lo que posibilita su ideal adaptación en los procesos de la regeneración del centro histórico, mientras que por otro lado facilita la gestión ante las instituciones por la eficiencia de la construcción que está prevista finalizar en el 2026.

4. Capítulo II. Diseño Metodológico

4.1 Métodos

La presente investigación se desarrolla bajo un enfoque cualitativo y descriptivo, orientado al análisis estructural, funcional y urbano de edificaciones afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, con especial énfasis en los procesos de reconstrucción, rehabilitación o abandono posteriores al evento. El análisis arquitectónico desarrollado no tiene como finalidad la elaboración de un proyecto arquitectónico ni la generación de planos, sino la evaluación de las condiciones físicas, tipológicas y funcionales de las edificaciones, en relación con su entorno urbano y su capacidad de resiliencia post-sísmica. Desde esta perspectiva, el estudio busca comprender las dinámicas de transformación del tejido construido y su incidencia en la configuración urbana de la ciudad.

Este estudio abarca en un análisis integral que enlaza las metodologías complementarias, con el propósito que en su primera fase consista en una revisión y búsqueda de documentación ya sea informes técnicos o tesis universitarias, incluso normativas vigentes permita contextualizar y clarificar los criterios a tomar dentro del sector el barrio Centro Manta,

identificar los aspectos funcionales y sociales en lo urbano, como a su vez registrar la experiencia documentada por parte de la comunidad perteneciente al sitio.

Por consiguiente, se da un análisis de trabajo en campo mediante la observación directa junto al registro fotográfico, en donde se recolecto información de la situación actual manifestada por los moradores, a su vez mediante entrevistas se consiguió información por parte de los profesionales y funcionarios que fueron partícipes para cuando ocurrió el terremoto 2016, consiguiendo una visión más detallada de sus procesos como observaciones en las brigadas de inspección de las edificaciones afectadas post-sísmicos. De tal forma, con los datos e información alcanzada son categorizada y sistematizada bajo patrones desde alta relevancia a uno más secundario y mencionado, este análisis descriptivo básico permite visualizar los diferentes comportamientos de importancia.

4.2 Técnicas y herramientas

Ficha técnica y documentación

Se realiza búsquedas por medio de fuentes académicas, tesis correspondientes a la carrera de arquitectura e ingenierías, normativas, páginas e informes institucionales, libros y artículos de enfoque directo al concepto estudiado con el fin de relacionar y sacar conclusiones como ideas de estrategias a futuros eventos.

Encuesta

Por medio de las entrevistas se aplicará tanto a los profesionales claves que fueron involucrados en los procesos post-desastre tales como por parte del Municipio de la ciudad, al igual que los ingenieros que participaron en las brigadas de inspección ante los inmuebles afectados por el terremoto, aplicando un levantamiento de información directo que no se haya

podido obtener bajo la búsqueda en la web. De la misma forma, se realiza un formato de encuesta en donde el trabajo en campo va en conjunto con el registro fotográfico y análisis en visión de la realidad actual del sector, tales como es la percepción en las dinámicas, movimiento y contexto tanto en lo social como en lo físico.

Observación

Se promueven criterios con valoración al estado estructural, uso actual y la relación directa del entorno urbano con el espacio exterior (espacio público), la manera en cómo influyen y se ve alterada las dinámicas en el barrio respecto a las edificaciones abandonadas ya seleccionadas.

4.3 Fuentes

Dentro de esta investigación se consideró fuentes como los canales oficiales por parte de las instituciones, periódicos locales y producción académica, de esta forma no solo se evidencia la veracidad de los datos, sino que se postula información de interés prioritario, así como el entendimiento de los procesos legales como declaratorias post-desastre. A su vez y no menos importante de destacar que se sostiene declaraciones por medio de las plataformas como El Nuevo Ecuador y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), así como información técnica y políticas respecto a la reconstrucción posterior al evento sísmico el terremoto del año 2016.

En general de los datos e información obtenida del periódico virtual, fueron considerados como El Diario, la Revista de Manabí, El Comercio, que han documentado y dado un seguimiento por años respecto al intento de resiliencia y temas de presupuesto para la reconstrucción o intervención en los inmuebles que fueron afectados por el terremoto. Finalmente, se incluyen tesis

de grado y artículos académicos relacionados con arquitectura e ingeniería, que permiten comprender enfoques técnicos aplicados a procesos de reconstrucción en contextos de riesgo. Esta combinación de fuentes asegura un abordaje integral, técnico y contextual del caso de estudio.

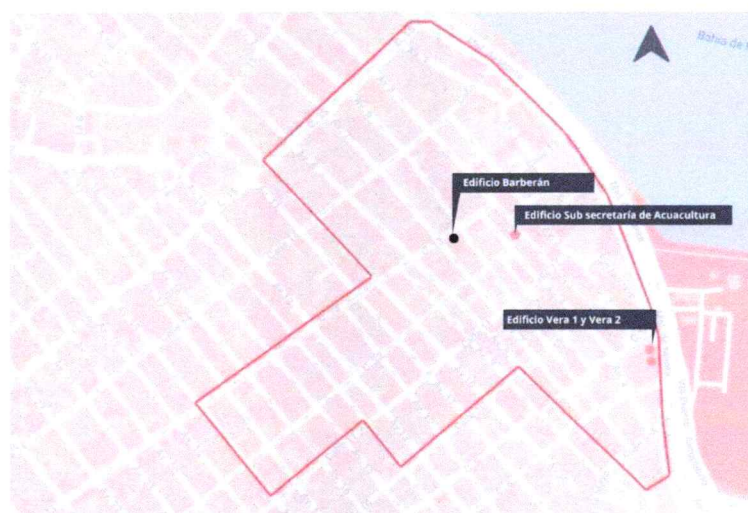
5. Capítulo III. Diagnóstico y resultados de la investigación

5.1 Elaboración estructurada y procesamiento de la información obtenida de fuentes primarias y secundarias.

Se pretende evidenciar las varias edificaciones emblemáticas de Manta, como los edificios Vera 1 y 2, el antiguo Viceministerio de Acuacultura y Pesca y el inmueble de cinco pisos en Av. 7 y Calle 13 (Edificio Barberán), permanecen abandonadas desde el terremoto de 2016, presentando daños estructurales visibles como fisuras y pérdida de revestimientos. Según informes emitidos por el MIDUVI y las brigadas técnicas posteriores al sismo, estas construcciones fueron catalogadas con afectación severa, en donde requiere realizar refuerzo y reparación mínima, pero no han recibido intervenciones integrales, lo que incrementa su vulnerabilidad y deterioro progresivo.

Ilustración 6

Mapa de ubicación de las edificaciones en estado de abandono



Fuente: Elaboración propia.

Pero ¿en qué este estado físico de las edificaciones llega afectar la dinámica urbana? Las consecuencias de su abandono dentro del Barrio Centro Manta han alterado el factor físico, social y económico, mientras se debilita a su vez la memoria colectiva y resiliencia urbana.

5.1.1. Marco normativo y regulatorio

Retiros, alturas y ocupación de construcción

De acuerdo con la normativa urbana vigente del cantón Manta y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o conocido con las siglas PUGS, estableciendo un área de estudio que presenta un uso de suelo en donde predomina lo mixto, caracterizado por la coexistencia de funciones residenciales y comerciales.

En el sector en donde se localizan los edificios Vera 1 y Vera 2, según la normativa autoriza la implantación de las edificaciones por lo menos hasta 20 pisos, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 y Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) de 12,00. De la misma forma, se establecen los retiros mínimos de 5m. en el frente y de 3m. en la parte posterior y laterales, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas como la ventilación, iluminación y la relación existente con el espacio público.

Por otro lado, en el sector correspondiente al edificio Viceministerio de Acuicultura y Pesca, y el edificio Barberán determina en la normativa urbana que se permiten edificaciones por lo menos hasta 6 pisos, manteniendo un COS de 0,60 y un CUS de 3,60. Mientras que de acuerdo con los retiros establecen que del lado posterior es de un 5m , mientras que no se contemplan retiros frontales ni laterales, que corresponden a una tipología de edificación consolidada y alineada directamente hacia la vía pública.

Alineamientos con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC)

- **NEC-SE-DS**

La sigla **NEC-SE-DS** se refiere a la Norma Ecuatoriana de la Construcción, Sección Estructural, capítulo de Cargas Sísmicas y Diseño Sismo-Resistente, que son básicamente requisitos y metodologías para diseñar edificaciones que soporten las fuerzas de un terremoto y evitar colapsos, tal como se vivió en el terremoto 2016 donde muchas estructuras omitieron los requisitos de esta. En dicho documento se determina el calcular cargas sísmicas, define el peligro sísmico de las zonas ecuatorianas y guía el diseño de estructuras para que disipen energía de forma controlada durante sismos severos.

- **NEC-HS-EE**

La sigla **NEC-HS-EE** es un capítulo que se anexa al eje de la Habitabilidad y Salud que tiene como finalidad establecer los criterios y requisitos mínimos a ser considerados en el diseño y construcción de las nuevas edificaciones y remodelaciones de uso residencial a nivel nacional, con el fin de minimizar el consumo energético y asegurando el confort térmico en los usuarios.

- **NEC-Cargas (no sísmicas)**

Las siglas **NEC-Cargas** hace referencia a los lineamientos técnicos que establecen y se aplican de acuerdo con las cargas que actúan sobre una estructura. Estas incluyen o bien el peso propio o cargas muertas, dichas cargas están asociadas a ocupantes y mobiliario que pertenecen a las cargas vivas, como también las cargas que forma al origen climático, como puede ser el viento, la lluvia, con el propósito de poder garantizar condiciones adecuadas a una seguridad estructural apta. De la misma forma, la normativa descrita clasifica acciones permanentes como

variable y accidentes que se puede provocar en diferentes combinaciones para el correcto diseño sismorresistente.

Regulaciones especiales del PDOT y el PUGS

De acuerdo con la Ordenanza Municipal que aprueba el PDOT 2020 – 2035 y el PUGS del cantón de Manta, mientras que el uso y la ocupación del suelo tienden a regular a través de zonas específicas que establecen los usos permitidos y complementarios, mientras que a su vez son restringidos o prohibidos, en concordancia con el modelo territorial que será propuesto para la ciudad. Esta normativa determina las siguientes edificaciones que pueden implementarse en cada sector, por otro lado, la compatibilidad entre usos y condiciones que son autorizadas bajo la coherencia de los instrumentos de gestión urbana y el propósito de garantizar dicho ordenamiento territorial, así mismo como la función social y ambiental del suelo.

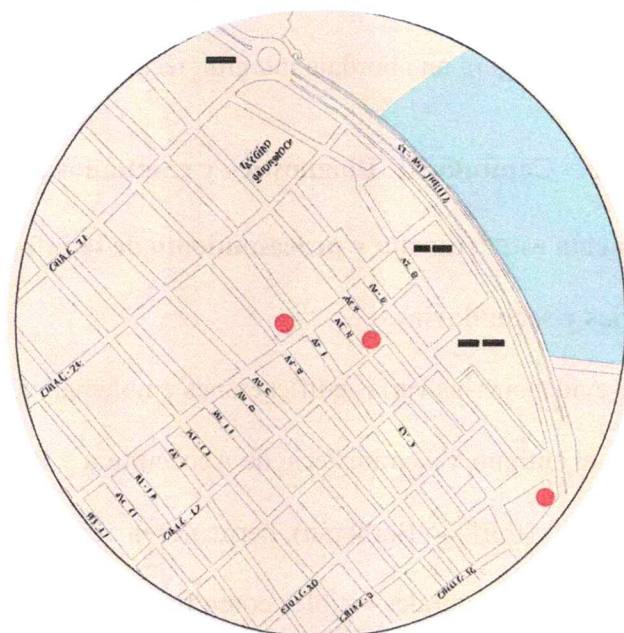
5.1.2. Contexto Territorial

Contexto urbano

El área de estudio se localiza en el centro de la ciudad de Manta, dentro de la parroquia Manta, y se delimita al barrio Manta Centro. En este sector se identifican cuatro edificaciones que generan impactos directos en los habitantes y contribuyen a la formación de vacíos urbanos relevantes.

Ilustración 7

Mapa delimitado del barrio Centro Manta a investigar



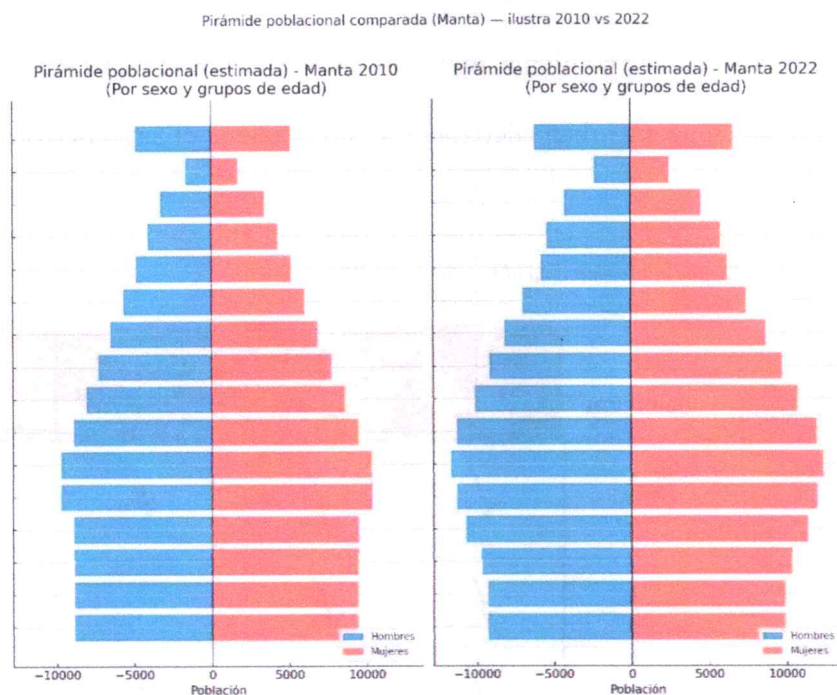
Fuente: Elaboración propia.

Población

La población del cantón Manta, según datos del INEC y sus proyecciones oficiales, supera los 270.000 habitantes, convirtiéndose en una de las ciudades más densamente urbanizadas del país, con más del 95 % de sus habitantes concentrados en el área urbana. Este crecimiento sostenido, sumado a una estructura demográfica mayoritariamente joven y a una alta participación de población económicamente activa, evidencia una fuerte presión sobre el suelo, la vivienda y la infraestructura urbana.

Ilustración 8

Pirámide poblacional de la ciudad de Manta



Fuente: Obtenido de la página INEC.

Economía

El bienestar social de la comunidad en las zonas afectadas por el terremoto de 2016 en Manta ha estado directamente condicionado por el deterioro físico y funcional de su entorno urbano. Antes del evento sísmico, las actividades económicas locales y el turismo constituían motores relevantes para la dinámica social; sin embargo, la destrucción parcial de edificaciones y la pérdida de espacios públicos seguros generaron un declive progresivo en la circulación de personas, en la confianza ciudadana y en la percepción de seguridad. La presencia de inmuebles abandonados o sin mantenimiento acentuó esta reducción de actividad, afectando la imagen urbana y promoviendo la sensación de estancamiento económico.

Ilustración 9

Estado actual del edificio Vera 1 y Vera 2

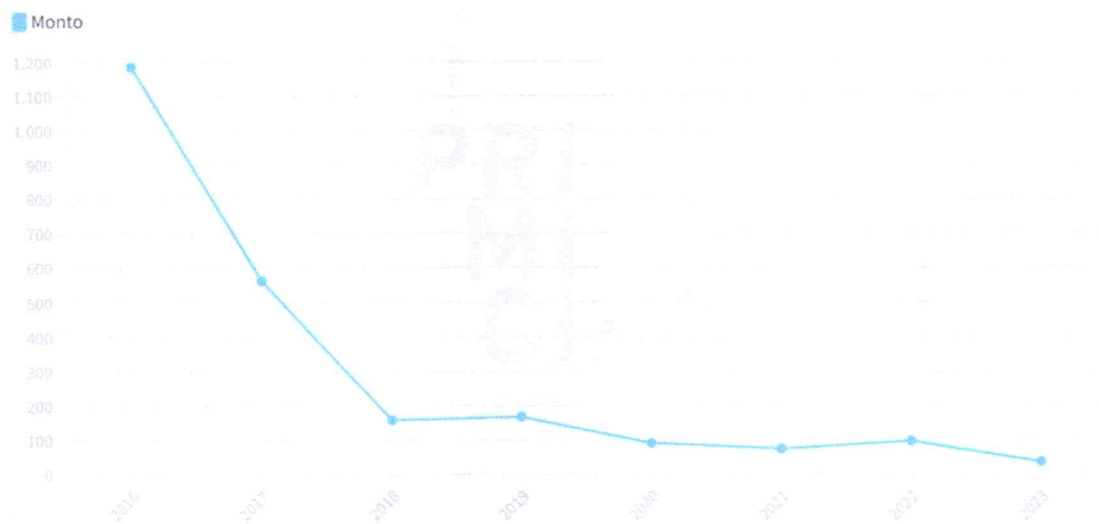


Fuente: Capturado por autora.

Como respuesta a lo ocurrido en el terremoto de 2016, el gobierno implementó el Fondo de Solidaridad teniendo como objetivo el promover el impulso en sus procesos de reconstrucción y contribuir a la recuperación de la vida comunitaria. Según Primicias (2024), este fondo registro su mayor nivel de ejecución entre los años 2016 y 2018, del cual posterior a la utilización del presupuesto, tuvo una reducción progresiva que llego hasta tener un saldo nulo, lo que evidencia por un lado que la rehabilitación urbana no logró atender de manera integral todas las necesidades existentes. A estos puntos, la recuperación parcial tuvo efectos directos sobre el bienestar social, reflejos de desigualdad ocasionando una reducción de la actividad comercial, presencia turística y aumentando inseguridad en la percepción de la comunidad.

Ilustración 10

Ejecución del presupuesto asignado para la reconstrucción



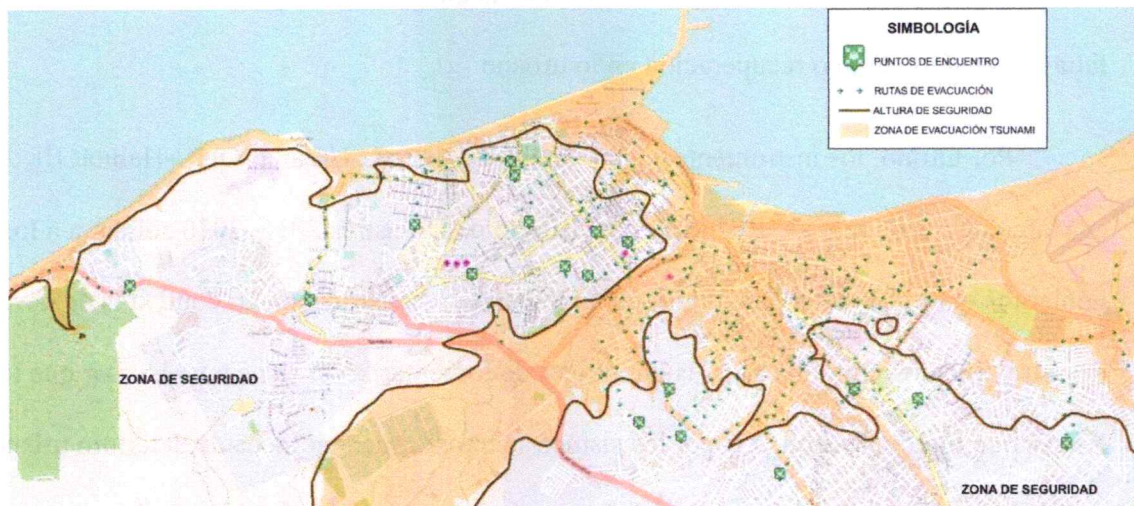
Fuente: Gráfico extraído de Primicias. (2024). *A ocho años del terremoto en Manabí, ¿cuánto dinero queda en el fondo de solidaridad?*

Zona de riesgos

En el centro de Manta no solo existe vulnerabilidad sísmica, sino también riesgo significativo por inundaciones y terremoto. Estos factores son muy relevantes para la investigación, ya que el abandono o deterioro de edificaciones en zonas con estos riesgos puede agravar la desprotección comunitaria y plantear barreras importantes para su recuperación, tales como la zona costera de Manta tienen exposición ante terremotos. El PDOT menciona un “escenario potencial de riesgo por terremoto” en áreas urbanas bajas, así como hay riesgo de inundación por lluvias intensas, desbordamiento de ríos urbanos (río Manta, río Burro) según el plan de ordenamiento, casos que se han evidenciado en los últimos años.

Ilustración 11

Mapa de las zonas de riesgos ante un Tsunami en la ciudad de Manta



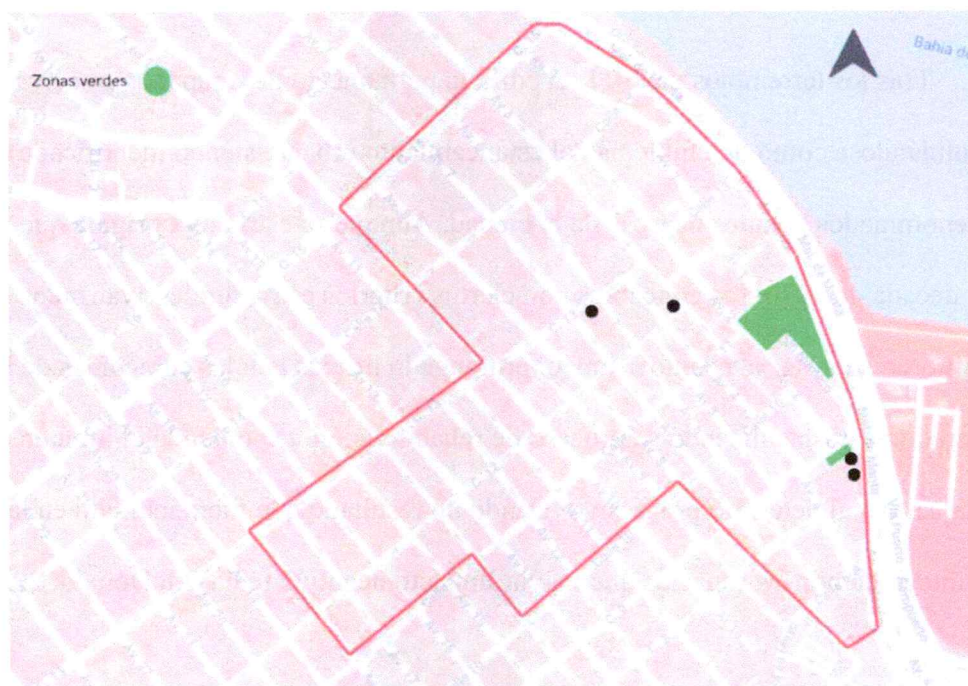
Fuente: secretaria de Gestión de Riesgos

Ambiental

Se evidencia una escasa presencia de vegetación y áreas verdes en el sector, destacándose únicamente el parque de La Madre, ubicado frente a la vía Malecón; aunque este espacio podría constituir un punto de alta concurrencia, su uso ha disminuido durante el día, registrándose mayor presencia de usuarios en horario nocturno, principalmente por la actividad informal de comercio de alimentos que se instala sobre la vereda.

Ilustración 12

Mapa de Zonas Verdes en el barrio Centro Manta



Fuente: Elaboración propia.

5.1.3. Estructura urbana del sitio

Zona de actividades por cuadra

Se registra una mayor actividad comercial en planta baja, mientras que en algunos sectores las plantas superiores presentan uso residencial, configurando usos mixtos, como se observa en la calle 13, a una cuadra de la edificación Barberán. En la avenida 4, en el entorno del edificio del Viceministerio de Acuacultura y Pesca, predomina el tráfico vehicular, con comercios de baja afluencia peatonal. Por su parte, el entorno de los edificios Vera 1 y Vera 2 se caracteriza por uso comercial y municipal, asociado a trámites administrativos y actividades turísticas como el Museo Cancebí, generando flujos puntuales, pero no permanentes.

Ilustración 13

Mapa de las zonas de actividades en la ciudad de Manta.



Fuente: Recopilado de un artículo de la página central del Municipio.

Amenidades (mobiliario urbano)

Las amenidades urbanas se denominan a todo aquel elemento que es destinado a la revitalización en los espacios públicos, con el fin de lograr una mejor calidad de vida en la comunidad y aportar a la generación del dinamismo en el barrio. De acuerdo con el inmobiliario urbano, se encuentran áreas de estancia y recursos que generan puntos de encuentro y actividad social. Para el barrio Centro Manta, estos espacios presentan varias problemas como lo es en el área público donde cercano o directamente la cuadra de la edificación abandonada, las áreas se han deteriorado junto a la edificación, escasa accesibilidad y ausencia de presencia peatonal, ocasionando más allá de inconformidad, es el malestar de acuerdo con sus equipamientos. También se ha denotado la pérdida de vitalidad al entorno por efecto de las edificaciones en mal estado y abandonados, haciendo más evidente como se ve alterada la seguridad y el sentido de pertenencia en su barrio.

Ilustración 14

Estado actual del edificio Subsecretaría Acuacultura y Pesca



Fuente: Capturado por autora.

Cabe resaltar que no en todos tienen en mismo mobiliario, un claro ejemplo y siendo este la excepción, el Edificio Barberán que aunque presente tachos de basura, luminarias y pavimentadas las calles y acera, una cuadra más al frente tiene un fuerte movimiento en el factor comercial, no obstante esto se presenta solo en esas dos cuadras, mientras que en la cuadra de la edificación abandonada y la de más abajo son totalmente marginadas, invisibles y hasta puede generar cierta tensión al pasar por lo vacío.

Ilustración 15

Estado actual del edificio Barberán



Fuente: Capturado por autora.

5.1.4. Movilidad y accesibilidad

Movilidad urbana vehicular

Tal como se observa en el mapa correspondiente, el flujo peatonal y vehicular es bajo en la mayoría de las calles del sector, manteniéndose reducido tanto en horas de la mañana como durante la noche; sin embargo, en el horario de la tarde y tarde-noche se registra un incremento moderado del tránsito, asociado principalmente a la actividad comercial y a su uso como ruta de paso hacia algunas unidades educativas.

Ilustración 16

Mapa de la movilidad urbana vehicular en el barrio Centro Manta



Fuente: Elaboración propia

Movilidad urbana peatonal

En cuanto al flujo peatonal, este se presenta con mayor frecuencia en la calle 13, donde la presencia de comercio y vivienda (configurando un uso mixto) favorece una mayor dinámica urbana; en contraste, a dos calles de distancia, en la avenida 4, se evidencia una dinámica opuesta, caracterizada por comercios mayoritariamente cerrados y una baja afluencia de usuarios, incluso en aquellos locales que permanecen en funcionamiento.

Ilustración 17

Mapa de la movilidad urbana peatonal de la ciudad de Manta



Fuente: Elaboración propia.

5.1.5. Seguridad y percepción social

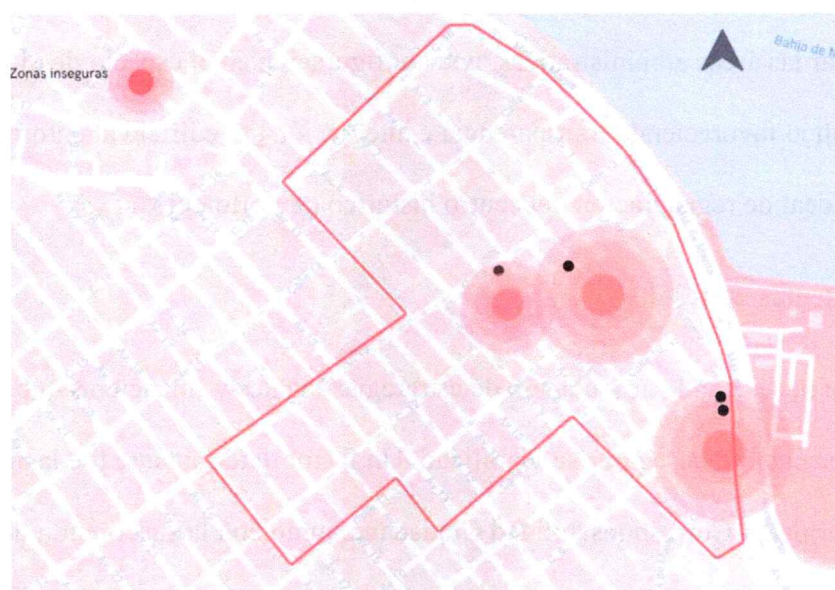
Seguridad peatonal

Se manifiesta principalmente a partir de la baja ocupación del espacio urbano y la escasa actividad continua, más que por la presencia de delitos de alto impacto. El abandono de edificaciones, la limitada iluminación y la ausencia de usos activos en planta baja generan tramos

urbanos poco vigilados, lo que incrementa la sensación de vulnerabilidad al caminar, especialmente durante horas nocturnas. Si bien los hechos delictivos registrados corresponden mayoritariamente a asaltos esporádicos, esta condición resulta suficiente para desincentivar la permanencia y el tránsito peatonal, reforzando una percepción negativa del entorno y contribuyendo al debilitamiento de la vida urbana en el área de estudio.

Ilustración 18

Mapa de la seguridad peatonal del barrio Centro Manta

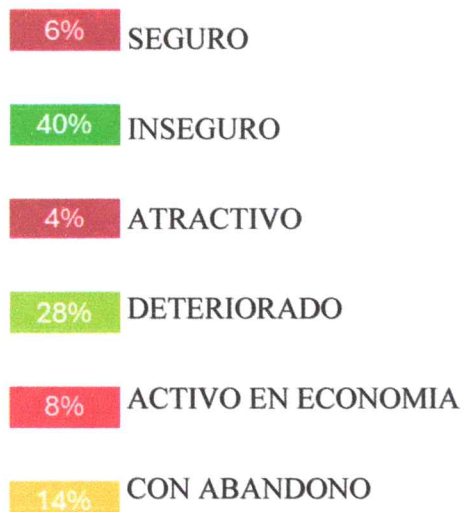


Fuente: *Elaboración propia.*

Resultados de las encuestas

Se registraron los datos recolectados tras las encuestas realizadas en los puntos claves de las edificaciones, como también a su alrededor de las cuadras vecinas para comprender la realidad dentro del problema y visualizador externo a la misma, dicha información respondida por la misma comunidad del barrio Centro Manta se realizó por medio de tabulación cual es visión tras los moradores respecto a las edificaciones y el dinamismo barrial.

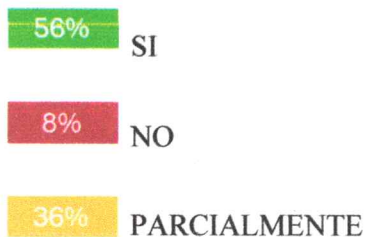
PREGUNTA 1: ¿Cómo percibía usted el edificio y su entorno cuando estaba dañado o abandonado?



PREGUNTA 2: ¿Cómo calificaría la imagen actual del edificio en comparación con antes?



PREGUNTA 3: ¿Cree que el edificio aporta al embellecimiento y modernización del centro de la ciudad?



PREGUNTA 4: ¿Cree que la presencia de comercios y oficinas en el edificio beneficiaría a la zona?

64% SI, MUCHO

30% SI, EN PARTE

6% NO CAMBIARIA NADA

0% LO PERJUDICA

PREGUNTA 5: ¿Ha ingresado usted al edificio en alguna ocasión?

12% SI

38% NUNCA

PREGUNTA 6: ¿Con qué propósito lo usaban anteriormente?

14% COMERCIO

16% OFICINAS

20% CONDOMINIO

0% OTRO

PREGUNTA 7: ¿Qué importancia considera que tiene la rehabilitación de un edificio afectado en lugar de construir uno nuevo?

86% IMPORTANTE

10% POCO IMPORTANTE

PREGUNTA 8: ¿Qué aspectos cree que aún podrían mejorarse en este edificio y su entorno?

10% LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

24% CONTROL DE GRAFITIS Y VANDALISMO

38% FACHADA E IMAGEN ARQUITECTONICA

12% LUMINARIAS Y EQUIPAMIENTO

10% ACTIVACION COMERCIAL Y USO DEL ESPACIO

6% AREAS VERDES, SEÑALETICAS, ETC.

5.2 Presentación de resultados y discusión.

5.2.1 Análisis del escenario de la gestión urbana/ambiental

Económico

Tabla 4

Análisis económico en base a las edificaciones abandonadas

ECONOMICO		
PESIMISTA	OPTIMISTA	PLAUSIBLE
Permanecen abandonadas o subutilizadas, sin mantenimiento ni intervención técnica.	Rehabilitación parcial de edificaciones estructuralmente viables, con usos limitados o temporales.	Rehabilitación integral o sustitución planificada de edificaciones, con nuevos usos compatibles con el entorno urbano.
Disminución significativa del comercio local; cierre de negocios y pérdida de fuentes de empleo.	Reactivación económica limitada, concentrada en ciertos sectores o corredores urbanos.	Reactivación económica diversificada, con generación de empleo y fortalecimiento del comercio de proximidad.

Fuente: Elaboración propia.

Tecnológico

Tabla 5

Análisis tecnológico en base a las edificaciones abandonadas

TECNOLOGICO		
PESIMISTA	OPTIMISTA	PLAUSIBLE
Ausencia de actualización técnica; edificaciones intervenidas sin criterios sísmo-resistentes actuales.	Aplicación parcial de normativas y técnicas de refuerzo estructural en edificaciones seleccionadas.	Incorporación sistemática de tecnologías sísmo-resistentes y criterios de resiliencia urbana.
Falta de catastros actualizados sobre estado estructural y ocupación de edificaciones.	Existencia de información fragmentada, con diagnósticos técnicos puntuales.	Sistemas integrados de información urbana y estructural para la toma de decisiones.
Intervenciones tradicionales, reactivas y de corto plazo.	Uso limitado de nuevas técnicas de rehabilitación y mantenimiento.	Implementación de soluciones tecnológicas adaptativas, sostenibles y de bajo impacto.

Fuente: Elaboración propia.

Político

Tabla 6

Análisis político en base a las edificaciones abandonadas

POLITICO		
PESIMISTA	OPTIMISTA	PLAUSIBLE
Falta de seguimiento a planes post-terremoto; discontinuidad institucional.	Programas activos, pero con alcance limitado y ejecución intermitente.	Políticas públicas sostenidas y articuladas en el tiempo.
Actuación aislada entre municipio, entidades técnicas y comunidad.	Coordinación parcial en proyectos específicos.	Gobernanza urbana integrada entre actores públicos y privados.

Normativas desactualizadas o inaplicables al contexto post-sísmica.	Ajustes normativos parciales sin aplicación uniforme.	Normativa urbana actualizada, aplicada y fiscalizada.
---	---	---

Fuente: Elaboración propia.

Social

Tabla 7

Análisis social en base a las edificaciones abandonadas

SOCIAL		
PESIMISTA	OPTIMISTA	PLAUSIBLE
Sensación constante de inseguridad asociada a edificaciones abandonadas.	Percepción variable según sectores intervenidos.	Entornos urbanos percibidos como seguros y habitables.
Espacios evitados por la población; ruptura del tejido social.	Uso intermitente del espacio urbano recuperado.	Reapropiación activa del espacio urbano por la comunidad.
Deterioro progresivo de las condiciones de vida y cohesión social.	Mejora localizada de condiciones urbanas.	Mejora integral del bienestar urbano y social.

Fuente: Elaboración propia.

Medio ambiental

Tabla 8

Análisis medio ambiente en base a las edificaciones abandonadas

MEDIO AMBIENTAL		
PESIMISTA	OPTIMISTA	PLAUSIBLE
Acumulación de residuos, polvo y deterioro ambiental en edificaciones abandonadas.	Control parcial de impactos ambientales.	Recuperación ambiental del entorno urbano.
Aumento de islas de calor y mala ventilación por espacios degradados.	Condiciones ambientales mejoradas en zonas intervenidas.	Integración bioclimática del entorno construido.
Alta vulnerabilidad frente a nuevos eventos naturales.	Resiliencia parcial limitada a sectores específicos.	Ciudad resiliente con capacidad de adaptación post-desastre.

Fuente: Elaboración propia.

Cultural

Tabla 9

Análisis cultural en base a las edificaciones abandonadas

MEDIO CULTURAL		
PESIMISTA	OPTIMISTA	PLAUSIBLE
Desvinculación de la población con edificaciones dañadas o abandonadas.	Reconocimiento parcial del valor simbólico del entorno.	Revalorización de la memoria urbana post-terremoto.
Deterioro o demolición no planificada de edificaciones con valor histórico.	Conservación selectiva sin estrategia integral.	Protección y puesta en valor del patrimonio urbano.

El terremoto se asocia al abandono y al deterioro urbano.	Memoria presente, pero sin integración urbana.	Memoria integrada como parte del proceso de reconstrucción y resiliencia.
---	--	---

Fuente: Elaboración propia.

5.2.3. *Discusión*

De acuerdo con los escenarios posteriormente analizados, en primer lugar, se entiende que la situación de la ciudad de Manta, específicamente del barrio Centro Manta responde a la necesidad de la recuperación parcial, a manera de la cercanía hacia un proceso de adaptación que a una reconstrucción completa. Según estos planteamientos sobre la resiliencia sísmica, la recuperación urbana no se abstiene a dar paso a la reconstrucción o reparación de los daños físicos, sino que da paso a la capacidad de dicho sistema en promover la perspectiva y seguir funcionando en la misma. Este escenario destaca por el estancamiento que mientras el espacio público pudiera mostrar mejoras visibles como lo es en las vías y sus mobiliarios, las edificaciones privadas siguen siendo privatizadas quedando en estado de abandono y subutilizadas, siendo un claro freno para la reactivación que se pretende llegar. No solo demuestra que la gestión urbana pueda centrarse en la obra pública, por el contrario, se pretende implementar métodos que incentive la reutilización del edificio como conjunto con el espacio público.

Pese a destacar que la ubicación es estratégica para impulsar en economía por la infraestructura consolidada, se mantiene presente una paradoja urbana en donde se determina por un lado la presencia de los edificios no habitados que aumenta a la percepción de inseguridad peatonal, mientras que por otro lado se evidencia una pérdida de tejido urbano. Las teorías como

lo plantean Jane Jacobs permite comprender a este fenómeno como una reducción en las actividades cotidianas como la ausencia de negocios en sus plantas baja que permanecen en su totalidad cerrados, con ello genera que no exista ninguna presencia de vigilancia natural ocasionando que sea una debilidad al convertirse en muros vacíos, cuando las edificaciones dejan de cumplir su rol en comercio, vivienda o mixto, el flujo peatonal disminuye debilitando la vida en la calle, además de que se consolida un círculo muy marcado de degradación siendo más complejo una intervención directa.

La manera en cómo se ve alterada en la percepción del abandono en la edificación no se limita a un plano físico o visual, ya que, si bien la falta de una ocupación causa que la seguridad peatonal siga siendo progresiva, más aún en horarios nocturnos donde se ve una clara ausencia en el sector cuando el horario de jornada laboral en general finaliza, afectando de esta manera al valor inmobiliario respecto a la dinámica económica. Tomando en cuenta el choque significativo de pasar a tener una función activa en la edificación para luego convertirse en puntos ciegos en su planta baja de la estructura urbana, ausentando la presencia de comercio y con ello el tránsito.

Por parte de la Gobernanza, dicho análisis de actores evidencia una brecha que parte del conocimiento técnico y la toma de decisiones políticas, aunque se mantenga claro el cómo intervenir en el edificio de acuerdo con temas de estructuras y materialidad, se desconoce los procesos adecuados para gestionar una propiedad privada y más en estado de abandono. La gestión que se plantea tras un desastre natural o específicamente un terremoto, el Gobierno Autónomo Descentralizado requiere asumir un rol más activo siendo articulador clave para promover alianzas entre los propietarios, técnicos y actores económicos. Para ello, se menciona que en la normativa llega a permitir cierto grado en el proceso, dando facilidad a que las

edificaciones sean destinadas a un uso más activo y adaptarse a nuevos programas como espacios híbridos capaces de dinamizar el barrio Centro Manta.

En pocas palabras, dicha discusión se enfoca en la necesidad de ser un modelo de caso en gestión urbana dando prioridad a la reactivación funcional al entorno construido, la reutilización adaptativa como se venía analizando anteriormente, no solo se debe tratar de comprender el abandono en las edificaciones, sino que tomarlo como fenómeno sistemático y dar paso a la aplicación de estrategias integrales que puedan reactivar el sitio como servicio o actividad a la comunidad.

6. Conclusiones

La presente investigación permitió evidenciar que el terremoto del 16 de abril de 2016 no solo generó problemas estructurales en las edificaciones e inmuebles de la ciudad de Manta, sino que menciona debilidades preexistentes asociadas a la antigüedad constructiva, la informalidad edificatoria y las limitaciones en los mecanismos de control técnico y planificación urbana. El desastre actuó como un factor revelador de vulnerabilidad acumulada, condicionantes que de manera decisiva los problemas posteriores de reconstrucción, rehabilitación o abandono de inmuebles estratégicos dentro del tejido urbano.

El análisis desarrollado permitió constatar que los procesos de recuperación tomando en cuenta que es post-terremoto no se produjeron de manera homogénea, sino que responden a dinámicas diferenciadas determinadas por factores técnicos, institucionales, financieros y de la localización urbana. Mientras que determinadas edificaciones lograron consolidarse bajo procesos exitosos de rehabilitación y reintegración funcional, por otro lado, otros inmuebles permanecieron en estado de abandono prolongado, generando una imagen urbana negativa,

atrayendo deterioro ambiental y afectaciones a la seguridad y a la dinámica social de los sectores intervenidos. Esta condición evidencia que la recuperación no depende exclusivamente del nivel de daño estructural, sino de la capacidad de gestión y articulación institucional.

Siguiendo en la misma línea y desde una mirada puntual de resiliencia urbana, se llega a la conclusión que la reconstrucción efectiva no se limita al reforzamiento estructura de los edificios, también se necesita una adecuación reintegrado funcional, espacial y urbana dentro del modelo de la ciudad. En este escenario los casos analizados se evidencian que las intervenciones más exitosas fueron aquellos que mejoraron el desempeño sísmico y además restablecieron relaciones con el espacio público, recuperando funciones estratégicas que reactivaron centralidades urbanas, elementos esenciales que aportaron de manera directa a la regeneración del entorno inmediato a la cohesión del tejido urbano.

De la misma forma, dicha investigación permitió identificar que la reconstrucción tiene posibilidad en los procesos de recuperación. La articulación entre gobiernos locales, entidades del gobierno central y mecanismos legales específicos posibilitó destrabar proyectos complejos y asegurar su financiamiento, evidenciando que la resiliencia urbana depende tanto de soluciones de ingeniería como de sistemas de gobernanza urbana integrados. En este contexto, los edificios públicos adquirieron un rol estratégico como infraestructuras críticas capaces de restituir funciones administrativas, fortalecer la capacidad de respuesta institucional y actuar como anclas de estabilidad urbana tras el desastre.

En cuanto a nivel técnico, se determina que la rehabilitación estructural constituye una alternativa viable, segura e incluso estratégica frente a la demolición total, pero debe estar respaldada por un análisis riguroso y estricto de ingeniería estructural, garantizando condiciones adecuadas de desempeño sísmico. El que se pudo aplicar sistemas de resfuerzo estructurales,

disipación de energía y arriostramientos, que ayudó a elevar en gran medida la capacidad resistente de edificaciones existentes, con lo que se abre la oportunidad de aplicar procesos de reutilización adaptiva y reciclaje en edificaciones como medios efectivos de recuperación urbana. Sin embargo, es necesario puntualizar que estos procesos deben ser considerados puntualmente cuando estudios técnicos lo permitan, para evitar acciones que comprometan la seguridad estructural o, en el caso más grave, se perpetúen las condiciones de riesgo.

Esta investigación realizada, y dicho en términos de beneficios urbanos y sociales demuestra que la recuperación de edificaciones estratégicas ayuda significativamente a la reactivación económica, la restitución de servicios públicos esenciales y, sobre todo, la mejora de la percepción de seguridad y confianza urbana por parte de los habitantes de la ciudad. Esta reconstrucción además de lograr devolver edificios al sistema urbano permitió restablecer centralidad, reactivar funciones productivas que fortalecieron la cohesión social en los sectores afectados por el desastre.

Como último punto, el estudio permite plantear como escenario deseable un modelo de reconstrucción orientado hacia la rehabilitación integral, la reactivación económica sostenible y una gobernanza urbana integrada, sustentada en una normativa técnica y urbana coherente que promueva procesos de reutilización edificatoria sin generar nuevas desigualdades territoriales.

Por lo que esta visión propone, en la medida que las condiciones estructurales lo permitan, priorizar la recuperación de edificaciones existentes y así se evita demoliciones innecesarias como el abandono prolongado de las mismas, y se contribuya a consolidar políticas públicas que integren criterios de sostenibilidad, equidad urbana y resiliencia. De tal manera, esta investigación brinda un aporte al marco de referencia útil para futuros procesos de

reconstrucción en contextos sísmicos, encaminados a la restitución física del patrimonio edificado, además de la construcción de ciudades más inclusivas, resilientes y seguras.

7. Recomendaciones

Considerando la vulnerabilidad preexistente en el sistema urbano, se opta por promover dichos sistemas de control técnico, catastro estructural y evaluación periódica del espacio construido, tomando como prioridad en las edificaciones antiguas e identificar las vulnerabilidades afectadas como lo es en el caso de Manta, debilitada tras el evento sísmico del año 2016. De la misma forma, se toma en cuenta la valoración de estos diagnósticos como instrumentos base para la planificación urbana y con ello reducir riesgos que de manera progresiva se deteriora, mientras que se orientan por medio de políticas preventivas de intervención.

Por otro lado, la desigualdad evidente en el tejido urbano sumado al abandono de la misma, se pueden establecer políticas públicas adaptadas a la gestión de edificios afectados por el terremoto con la finalidad de lograr su recuperación eficiente, donde se deba incluir como plazo máximo de intervención, incentivos para la rehabilitación y mecanismos que ayuden al control respecto a las edificaciones abandonadas, teniendo el objetivo claro de cómo evitar la consolidación urbana y procesos de deterioro social como los sectores estratégicos de la ciudad.

Para lograr conseguir la integración urbana y funcional como concepto la resiliencia, se requiere determinar procesos de reconstrucción que a futuro se incorpore bajo criterios de integración desde la fase de diseño, es decir, darle prioridad a la relación del espacio público y la recuperación de centralidades como articulación de acuerdo con los sistemas de movilidad y

servicios urbanos. De tal modo que la rehabilitación en dichas edificaciones pueda contribuir de manera eficiente a la regeneración integral de su tejido urbano.

Por esta razón la gestión institucional tiene un papel fundamental como es el fortalecer mecanismos para la coordinación interinstitucional entre gobiernos locales, entidades del gobierno central y organismos técnicos, determinando protocolos claros a modo de actuar ante un post-desastre que pueda garantizar la efectividad de la continuidad administrativa como en la asignación de recursos, categorizando las infraestructuras estratégicas dentro del mismo proceso.

La posibilidad de tener la opción a la rehabilitación estructural a que tomar la alternativa de demolición es de importancia, puesto que por un lado de acuerdo con la evaluación técnica realizada por un experto en el tema se da una claridad sobre el estado estructural siendo la manera más optima para tomar la decisión de si es viable rehabilitarlo por medio de reutilización o reciclaje al edificio estudiado. Si se impulsa este tipo de alternativas frente a una demolición se estaría contribuyendo directamente al impacto ambiental como costos económicos y seguridad al entorno construido considerando con ello sus habitantes.

De la misma forma los beneficios en lo social y económico ayuda que se impulse la reconstrucción de los inmuebles, promoviendo la integración y a su vez estrategias de reactivación en donde da paso para el ámbito económico fortaleciendo al mismo tiempo el ámbito social, dando paso a la recuperación de servicios públicos óptimos como actividades que contribuya a la comunidad siendo de atracción al turismo, siendo un proceso sostenible y de cohesión social.

En conclusión, los futuros escenarios y la gobernanza urbana, da paso a una posibilidad siempre y cuando se consolide un marco normativo integral que ponga de por medio criterios

estructurales, urbanos y sociales, adaptándolo a los procesos de rehabilitación urbano, reutilización y gestión equitativa del suelo urbano, evitando la desigualdad en los sectores en los procesos de reconstrucción. Determinando este marco a una gobernanza urbana integrada que fomente la evaluación técnica obligatoria, una planificación estratégica y participación ciudadana e institucional.

8. Referencias Bibliográficas

Agustín, Z. (2014). La cuestión urbana en el pensamiento de Manuel Castells y David Harvey.

Aportes a la discusión. Argentina: Creative Commons.

Coral, C. V. (26 de enero de 2021). Análisis de Confort térmico de votación media prevista

Aplicación simulaciones de energía con materiales de cambio de fase para muy climas cálidos y húmedos en la vivienda social en Ecuador. *Creative Commons*, págs. 5-7.

Coronado, M. C. (2023). *¿Cómo reciclar un edificio abandonado que reincorpore nuevas estrategias sostenibles vinculando la tradición de una comunidad?* Bogotá.

DALMAN. (s.f.). *Hotel Sheraton Christchurch*. Obtenido de DALMAN:

<https://dalman.co.nz/project/oxford-terrace-hotel/>

Ezquerria, D. B. (2013). La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. Buenos Aires.

Gibbs, T. (20 de enero de 2026). *El hotel curvo de Christchurch finalmente recupera su aspecto*.

Obtenido de The Press: <https://www.thepress.co.nz/nz-news/360933341/christchurchs-curved-hotel-getting-its-look-back-last>

Lavell, A. (2004). Los conceptos, estudios y práctica entorno al tema de los riesgos y desastres en América Latina: Evolución y cambio, 1980-2004.

Lynch, K. (2008). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

McDonald, L. (11 de Agosto de 2025). *Hotel afectado por terremoto pasa de Dirty 30 a marca premium*. Obtenido de The Press: <https://www.thepress-co->

nz.translate.google/business/360787375/quake-struck-hotel-steps-dirty-30-premium-brand?_x_tr_sl=es&_x_tr_tl=en&_x_tr_hl=es&_x_tr_pto=wapp

MIDUVI. (15 de Agosto de 2025). *Miduvi ejecutará en obras de regeneración urbana en*

Portoviejo. Obtenido de El Nuevo Ecuador :

<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/miduvi-ejecutara-en-obras-de-regeneracion-urbana-en-portoviejo/>

Ministerio de Infraestructura y Transporte . (05 de Agosto de 2021). *La sede municipal de*

Portoviejo presenta 93% de avance en su construcción. Obtenido de El Nuevo Ecuador:

<https://www.mit.gob.ec/la-sede-municipal-de-portoviejo-presenta-93-de-avance-en-su-construccion/>

Mundial, G. B. (27 de Abril de 2021). *A cinco años del terremoto, Ecuador sigue trabajando en*

su resiliencia frente a desastres. Obtenido de Grupo Banco Mundial:

<https://www.bancomundial.org/es/news/feature/2021/04/27/a-cinco-a-os-del-terremoto-ecuador-sigue-trabajando-en-su-resiliencia-frente-a-desastres>

Muñiz, M. H. (2015). El ciclo de la vida del edificio y la regeneración urbana integrada. España.

Oliver-Smith, A. (1994). Reconstrucción después del desastre: una visión general de secuelas y problemas.

ONU-Hábitat III. (2016). *La Nueva Agenda Urbana*. Ciudad de México.

Ramírez, A. G. (2013). La fragmentación urbana y la segregación social. Una aproximación conceptual. México.

Stackeuskys, D. (13 de Agosto de 2025). *Se fija la fecha para la apertura del Sheraton*

Christchurch en Nueva Zelanda . Obtenido de Hotels Mag:

<https://hotelsmag.com/news/sheraton-christchurch-hotel-opening-2027/>

Vassalli, C. P. (2020). *Regeneración Urbana: Un panorama Latinoamericano* .

Tapia, E. (2024, 8 de abril). *A ocho años del terremoto en Manabí, ¿cuánto dinero queda en el fondo de solidaridad?* Primicias.

<https://www.primicias.ec/noticias/economia/terremoto-manabi-esmeraldas-ley-solidaridad-recursos-obras/>

9. Anexos

Imagen 1

Recolección de información por medio de encuestas



Imagen 2

Correcciones correspondientes de acuerdo con la investigación

