



UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI
FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y ARQUITECTURA
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE TITULACIÓN MODALIDAD:

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN.

TEMA:

**ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA AVENIDA
REALES TAMARINDOS DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.**

AUTORES:

- **INDIO SOLIS CHRISTIAN RICHARD**
- **ZAMBRANO ANDRADE MERLY**

TUTOR:

ARQ. MARCELO ESPINOZA

MANTA - ECUADOR

2025

APROBACION DEL TUTOR

CERTIFICACIÓN

En calidad de docente tutor de la Facultad/ 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 del estudiante, ZAMBRANO ANDRADE MERLY ALEXANDRA legalmente matriculado/a en la carrera de ARQUITECTURA, período académico 2025-2026, cumpliendo el total de 384 horas, cuyo tema del proyecto investigativo es **"ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA AVENIDA REALES TAMARINDOS DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO"**.

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. Marcelo Espinoza, Mg.
C.C. 309494621
Docente Tutor
Área: Urbanismo

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

En calidad de docente tutor de la Carrera de Arquitectura de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, certifico:

Haber dirigido y revisado el trabajo de titulación, bajo la modalidad de PROYECTO INVESTIGACIÓN, cuyo tema es “ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA AVENIDA REALES TAMARINDOS DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO”, el mismo que ha sido desarrollado de acuerdo a los lineamientos 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.

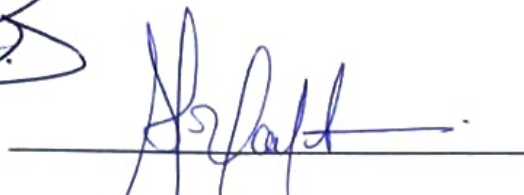
Manta, 31 de mayo de 2026



Arq. Gabriel Barba Espinel, Msl.

C.C. 1309489514

Tribunal 1



Arq. Fabriçio Ormaza García, Mg.

C.C. 1312541400

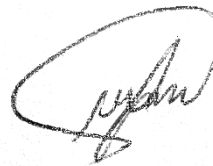
Tribunal 2

DECLARACION DE AUTORIA

Nosotros, **INDIO SOLIS CHRISTIAN RICHARD** con CC: 135066249-8, y **ZAMBRANO ANDRADE MERLY ALEXANDRA** con CC: 135127477-4, damos constancia de ser las autores del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de investigación con el tema **“ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA AVENIDA REALES TAMARINDOS DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.”** el cual fue dirigido por el tutor, Arq. Marcelo Espinoza Mg. 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 veinte días del mes de enero de dos mil veinte y seis.



Indio Solis Chistian Richard
C.C. 135066249-8



Zambrano Andrade Merly Alexandra
C.C. 135127477-4

DEDICATORIA

En primer lugar a Dios, por ser mi guía constante, por darme la fortaleza y la sabiduría necesarias para no rendirme en los momentos difíciles y permitirme alcanzar este logro tan importante en mi vida.

A mis padres, con todo mi amor y gratitud, por su apoyo incondicional, sus sacrificios, sus consejos y por creer siempre en mí. Este logro no solo es mío, sino también de ustedes, quienes han sido el pilar fundamental en cada trayecto de mi vida.



Indio Solis Christian Richard

C.C. 135066249-8

DEDICATORIA

A Dios, fuente de guía, fortaleza y amparo en cada etapa de mi vida y durante el desarrollo de esta valiosa carrera, su infinita misericordia, su luz y su amor han estado presentes en los momentos de duda, otorgándome la fuerza necesaria para continuar, a él encomiendo este logro, resultado del esfuerzo y la perseverancia, con la convicción de que nada habría sido posible sin su voluntad.

A mis padres, José y Merly, por su entrega incondicional, su apoyo permanente y los sacrificios realizados, gracias por inculcarme valores, brindarme las herramientas necesarias y ofrecerme la estabilidad emocional que me permitió avanzar incluso en las circunstancias más complejas, su confianza ha sido un apoyo fundamental en este camino; este logro es también de ustedes.

A mis hermanos, por su acompañamiento, comprensión y constantes palabras de ánimo a lo largo de este proceso, su cariño y presencia han sido una motivación continua para seguir adelante y no rendirme, este logro representa igualmente el amor, la unión y la fortaleza que nos distingue como familia.



Zambrano Andrade Merly Alexandra

C.C. 135117477-4

AGRADECIMIENTO

Agradeszco principalmete a Dios, por ser mi guía constante, por darme la fortaleza, la sabiduría y la perseverancia necesarias para culminar esta importante etapa de mi vida. Sin Su bendición, nada de esto habría sido posible.

A mis padres, por su amor incondicional, su apoyo constante y sus sacrificios. Gracias por creer en mí, por enseñarme el valor del esfuerzo y por acompañarme en cada paso de este camino, este logro también les pertenece.

A mi Tutor de tesis, por compartir sus conocimientos, por su paciencia y por su orientación académica, que fueron fundamentales en mi formación profesional y en el desarrollo de este trabajo de investigación.

A mi compañera de tesis, por el trabajo en equipo, la dedicación, el compromiso y el apoyo mutuo a lo largo de este proceso. Gracias por compartir esfuerzos, aprendizajes y metas hasta alcanzar este objetivo común.



Indio Solis Christian Richard

C.C. 135066249-8

AGRADECIMIENTO

A Dios, origen de toda sabiduría y fortaleza, por acompañarme y guiarme en cada etapa de este proceso académico y personal, gracias por concederme la paciencia, la fe y la perseverancia necesarias para enfrentar los desafíos que se presentaron en el camino, este logro es testimonio de su amor y bendición constante, sin los cuales nada de esto habría sido posible.

A mi familia, por su apoyo incondicional y su presencia permanente, gracias por brindarme seguridad, comprensión y confianza en todo momento, haciéndome sentir acompañada más allá de cualquier circunstancia, su amor, sacrificio y enseñanzas sobre el valor del esfuerzo y la constancia fueron pilares fundamentales durante este proceso y marcaron profundamente mi formación personal y profesional.

A la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, por ofrecerme el espacio y las oportunidades necesarias para desarrollar mi formación en la carrera de Arquitectura, proporcionándome las herramientas académicas que contribuyeron a mi crecimiento integral.

Al Arq. Marcelo Espinoza, tutor de mi tesis, y a todos los docentes que formaron parte de mi trayectoria académica, por compartir sus conocimientos, experiencias y compromiso con la enseñanza, aportando de manera significativa a mi desarrollo profesional.

Finalmente, a mis amigos y personas cercanas quienes estuvieron a mi lado en momentos clave, brindándome comprensión, paciencia y apoyo incondicional, su influencia positiva y su manera de creer en mí dejaron una huella significativa en este recorrido, contribuyendo de forma silenciosa pero esencial a la culminación de este logro.



Zambrano Andrade Merly Alexandra

C.C. 135117477-4

ÍNDICE

1.	Introducción:	1
2.	Planteamiento del Problema	4
2.1.	Marco contextual.....	6
2.2.	Formulación del problema:	9
2.2.1.	Problema central y subproblemas asociados al objeto de estudio:	9
2.3.	Objeto de estudio.....	9
2.3.1.	Definición de objeto de estudio.	9
2.3.2.	Delimitación espacial:.....	10
2.3.3.	Delimitación temporal:	11
2.4.	Campo de acción de investigación.....	11
2.5.	Objetivos:	12
2.5.1.	Objetivo general:.....	12
2.5.2.	Objetivo Específicos:	12
2.6.	Idea para defender	12
2.7.	Justificación.....	13
2.7.1.	Justificación Social	13
2.7.2.	Justificación Urbana.....	14
2.7.3.	Justificación Académica	14
2.7.4.	Justificación institucional.....	14
2.8.	Tareas científicas desarrolladas.....	14
2.8.1.	Tc1: Elaboración del marco teórico, referencial inherente al tema Investigado. 14	
2.8.2.	Tc2: Elaboración del diseño metodológico que se llevará a efecto en la Investigación. 15	
2.8.3.	Tc3: Determinación del diagnóstico y resultados de la investigación.....	15
3.	Capítulo I. Marco Referencial y legal.....	15
3.1.	Marco antropológico	15
3.2.	Marco Teórico	18
3.2.1.	La gentrificación, causas y consecuencias del fenómeno	18
3.2.2.	Procesos de gentrificación en América Latina.....	20

3.2.3.	La gentrificación en las ciudades intermedias.	22
3.2.4.	Desplazamiento social y económico.	23
3.2.5.	Justicia espacial y desigualdad urbana.	24
3.3.	Marco Conceptual	26
3.3.1.	Gentrificación	26
3.3.2.	Transformación urbana	28
3.3.3.	Migración Intraurbana	28
3.3.4.	Exclusión Social.	29
3.3.5.	Segregación urbana.	30
3.4.	Marco Jurídico.	31
3.4.1.	Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS)	32
3.4.2.	Plan de Uso y Gestión del suelo, Portoviejo (PUGS).	33
3.4.3.	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)	33
3.5.	Modelo de Repertorio.	34
3.5.1.	"De la regeneración urbana a la gentrificación. Caso de estudio en Barranquilla, Colombia"	34
3.5.2.	"Análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrio la Mariscal sucre, La floresta, Centro histórico)"	38
3.5.3.	Criterios aplicables.	42
4.	Capítulo II: Diseño Metodológico	44
4.1.	Nivel de investigación.	44
4.2.	Diseño de investigación	44
4.2.1.	Métodos e Instrumentos de Recolección de Datos	44
4.3.	Métodos de Procesamiento y Análisis de Datos	45
4.2.2.	Método analítico	45
4.2.3.	Método sintético	47
5.	Capítulo III: Diagnóstico y resultados de la investigación	48
5.1.	Elaboración estructurada y procesamiento de la información obtenida de fuentes primarias y secundarias.	48
5.2.	Área de estudio.	48
5.2.1.	Polígono de estudio.	49

5.2.2. Aspectos sociodemográficos.....	50
5.2.3. Entrevista y tabulación de Resultados	71
5.3. Resultado y Discusión.....	80
5.3.1. Identificación de indicios de gentrificación en la Av. Reales Tamarindos...	80
5.4. Comparación con referentes latinoamericanos y nacionales.....	81
5.4.1. Relación entre las transformaciones espaciales y los cambios socioculturales.	84
5.5. Existencia de gentrificación en la Av. Reales Tamarindos.	85
5.6. Evidencias espaciales y funcionales del proceso de gentrificación	86
5.7. Revalorización urbana y presión inmobiliaria	87
5.8. Reconfiguración de la dinámica económica, brechas sociales y etapa del proceso de gentrificación.....	88
5.9. Fase del proceso de gentrificación identificada	89
5.9.1. Evaluación del impacto de la gentrificación en el sector: aspectos positivos y negativos	91
5.9.2. Relación entre políticas urbanas y el proceso de transformación	92
6. Síntesis reflexiva del análisis de la gentrificación y su incidencia en la Avenida Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo.	93
7. Conclusiones	95
8. Recomendaciones	96
9. Referencias Bibliográficas	98
10. Anexos.	103

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1	49
Ilustración 2	50
Ilustración 3	51
Ilustración 4	52
Ilustración 5	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 6	55
Ilustración 7	55
Ilustración 8	57
Ilustración 9	59
Ilustración 10	62
Ilustración 11	63
Ilustración 12	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 13	71
Ilustración 14	72
Ilustración 15	73
Ilustración 16	74
Ilustración 17	75
Ilustración 18	75
Ilustración 19	76
Ilustración 20	77
Ilustración 21	77
Ilustración 22	78

Ilustración 23	79
Ilustración 24	79
Ilustración 25	88
Ilustración 26	89
Ilustración 27	90

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	42
Tabla 2	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 3	83

ÍNDICE DE IMAGEN

Imagen 1.....	10
Imagen 2.....	36
Imagen 3.....	40
Imagen 4.....	41

RESUMEN

La presente investigación analiza la incidencia del proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo, entendida como una arteria estratégica dentro del sistema urbano local y un espacio profundamente transformado tras el terremoto del 16 de abril de 2016, a partir de un enfoque cualitativo, de carácter descriptivo y exploratorio, se examinan los cambios físicos, sociales, económicos y simbólicos ocurridos en el sector entre los años 2016 y 2025, con el fin de identificar si dichos cambios responden a dinámicas propias de la gentrificación en ciudades intermedias.

La investigación se apoya en técnicas como la observación de campo, entrevistas semiestructuradas, análisis documental y revisión normativa, permitiendo caracterizar la transformación del tejido urbano, la modificación del uso del suelo, el incremento de la inversión inmobiliaria y los cambios en la estructura socioeconómica de la población residente, los resultados evidencian un proceso de revalorización del suelo, reemplazo progresivo del uso residencial por actividades comerciales y de servicios, así como la llegada de nuevos actores económicos con mayor poder adquisitivo, lo que ha generado presiones directas e indirectas sobre los habitantes tradicionales del sector.

Se concluye que la Avenida Reales Tamarindos presenta indicios claros de un proceso de gentrificación incipiente o en fase inicial, caracterizado por una gentrificación lenta, impulsada principalmente por intervenciones estatales, políticas de regeneración urbana y dinámicas del mercado inmobiliario, si bien estas transformaciones han contribuido a mejorar la infraestructura y dinamizar la economía local, también han provocado efectos negativos como la exclusión social, el desplazamiento progresivo de residentes históricos y la pérdida de identidad barrial,

planteando importantes desafíos para la planificación urbana y la justicia espacial en la ciudad de Portoviejo.

Palabras clave: Cohesión social, Gentrificación, indicios, adquisitivo, • Migración Intraurbana, reconfiguración.

ABSTRACT

This research analyzes the impact of gentrification on Avenida Reales Tamarindos in the city of Portoviejo, understood as a strategic artery within the local urban system and a space profoundly transformed after the earthquake of April 16, 2016. Using a qualitative, descriptive, and exploratory approach, the study examines the physical, social, economic, and symbolic changes that occurred in the area between 2016 and 2025, in order to identify whether these changes reflect the dynamics of gentrification in mid-sized cities.

The research employs techniques such as field observation, semi-structured interviews, document analysis, and regulatory review, allowing for the characterization of the transformation of the urban fabric, changes in land use, increased real estate investment, and shifts in the socioeconomic structure of the resident population. The results demonstrate a process of land revaluation, the progressive replacement of residential use with commercial and service activities, and the arrival of new economic actors with greater purchasing power, which has generated direct and indirect pressures on the area's long-time residents.

It is concluded that Avenida Reales Tamarindos shows clear signs of an incipient or early-stage gentrification process, characterized by slow gentrification, driven primarily by government interventions, urban regeneration policies, and real estate market dynamics. While these transformations have contributed to improving infrastructure and boosting the local

economy, they have also caused negative effects such as social exclusion, the progressive displacement of long-time residents, and the loss of neighborhood identity, posing significant challenges for urban planning and spatial justice in the city of Portoviejo.

Keywords: Social cohesion, Gentrification, indicators, acquisitive, Intra-urban migration, reconfiguration.

1. Introducción:

La Gentrificación proviene del término inglés *Gentrification* que a su vez deriva de la palabra *gentry* que significa nobleza, alta burguesía familia de clase alta, el termino gentrificación fue acuñada en 1964 por la socióloga Ruth Glass (Rincón-Avellaneda 2018), para referirse al desplazamiento de las clases obreras.

En un primer nivel de análisis, se destaca el concepto de gentrificación como un proceso complejo de transformación urbana y socioespacial, caracterizado por la intervención en sectores residenciales consolidados, generalmente ocupados por poblaciones de bajos ingresos, a través de dinámicas de inversión inmobiliaria, renovación del entorno construido y la llegada de nuevos residentes con mayor capacidad económica, este fenómeno da lugar a una revalorización del suelo y se produce un aumento significativo de la plusvalía urbana, lo que deriva en el encarecimiento progresivo de alquileres y servicios, reduciendo la asequibilidad y provocando el desplazamiento, ya sea directo o por presión económica, de las comunidades originales, con efectos colaterales en la configuración social, cultural y simbólica del territorio.

Desde este contexto, la gentrificación, se entiende como un proceso global de transformación urbana, la cual ha sido ampliamente documentada en ciudades de América del Norte, Europa y América Latina, donde la reconfiguración de barrios tradicionales ha respondido a políticas neoliberales de renovación urbana, atracción de capital privado y revalorización del suelo urbano, este fenómeno, vinculado al incremento de la desigualdad espacial y al desplazamiento de poblaciones vulnerables, se ha convertido en un patrón recurrente en metrópolis como Nueva York, Londres, Ciudad de México o Buenos Aires.

En Ecuador, la gentrificación adopta formas más localizadas, especialmente en ciudad como Quito, Guayaquil y Cuenca donde procesos de regeneración urbana, turismo,

reconstrucción post-desastre o inversión inmobiliaria han impulsado el aumento del valor del suelo y la transformación del tejido social en sectores tradicionales, estos cambios, aunque menos intensos que en otras regiones del mundo, evidencian una tendencia hacia la exclusión progresiva de los habitantes originales, lo cual repercute directamente en la pérdida de identidad barrial y la fragmentación del espacio urbano.

Dentro del planteamiento del problema se considera a Portoviejo como ciudad intermedia y capital de Manabí, la cual atraviesa un proceso de urbanización acelerada impulsado por el crecimiento poblacional, el ascenso de la clase media y la ejecución de importantes obras de infraestructura, especialmente en el centro urbano y sus zonas aledañas, además de esto, la ciudad ha sido transformada en gran medida tras las intervenciones de regeneración urbana posteriores al terremoto de 2016, junto con la consolidación de nuevos focos económicos y comerciales.

Uno de los espacios afectados y representativos de estos cambios es la Avenida Reales Tamarindos, en los últimos años, esta zona ha experimentado un notable aumento en proyectos de infraestructura y desarrollo inmobiliario, impulsados por planes de regeneración urbana y conservación patrimonial, estas transformaciones han generado aumento del valor del suelo, cambio en la composición y perfil de sus habitantes tradicionales, antiguamente un sector residencial de clase media-baja, la avenida ha despertado el interés de inversionistas, lo que ha provocado un alza en los precios del suelo y los alquileres, así como la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo y comercios de mayor nivel económico.

Si bien estas intervenciones han mejorado la infraestructura y fomentado el dinamismo económico, también han generado transformaciones profundas en la estructura social y cultural del sector, en este contexto, la gentrificación, como fenómeno urbano que impulsa el reemplazo

paulatino de poblaciones tradicionales por nuevos residentes de mayor poder adquisitivo, se ha manifestado en este territorio a través del aumento de la plusvalía, el encarecimiento del arriendo y la adaptación del espacio público a lógicas comerciales y turísticas, este proceso ha provocado cambios de los habitantes históricos y ha contribuido a la pérdida progresiva de prácticas, y relaciones comunitarias que conformaban la identidad del barrio.

Desde esta perspectiva, se destaca la pertinencia en analizar la incidencia de la gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos, entendiendo dicho proceso no solo como una transformación física del entorno, sino como una amenaza a la continuidad del tejido sociocultural que históricamente ha dado sentido a este espacio patrimonial.

Esta investigación se plantea con el objetivo de analizar los efectos de la gentrificación en la transformación física de la Avenida Reales Tamarindos, específicamente en la manera en que se ha modificado la arquitectura tradicional del sector en los últimos años, la rehabilitación de viviendas patrimoniales con fines comerciales o turísticos que ha transformado notablemente la imagen urbana, respondiendo a dinámicas de valorización del suelo que desplazan el uso residencial tradicional, pese a ser presentadas como estrategias de modernización, por tanto, estudiar la reestructuración material del espacio, a través de la modificación de fachadas, edificaciones y espacios públicos, permite identificar cómo estos cambios arquitectónicos inciden en la pérdida de la identidad barrial, revelando una dimensión tangible del fenómeno gentrificador que debe ser considerado en los procesos de planificación urbana y patrimonial.

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo, puesto que, busca comprender los efectos de la gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos, a partir de las experiencias, percepciones y significados construidos por sus habitantes y actores clave, para ello, se emplearán técnicas como la observación de campo, que permitirá registrar los cambios

arquitectónicos y del entorno urbano, fuentes primarias como, entrevistas semi estructuradas, dirigidas a residentes antiguos, comerciantes y funcionarios, con el fin de recoger testimonios sobre los procesos de desplazamiento y transformación cultural; y el análisis documental, que incluirá la revisión de normativas urbanas, planes de ordenamiento territorial, políticas de regeneración urbana y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Portoviejo, que se utilizará como fuente primaria para entender la normativa vigente sobre el manejo del suelo en esta área específica.

El diseño de la investigación es de tipo descriptivo y exploratorio, ya que no se busca intervenir en el fenómeno, sino analizarlo desde una mirada integral que permita identificar sus manifestaciones sociales, culturales y espaciales.

A lo largo de esta investigación se busca responder, entre otras inquietudes, si la gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos ha provocado cambios significativos en la estructura arquitectónica del entorno, ¿se han modificado o reemplazado viviendas tradicionales con fines comerciales o turísticos?, ¿ha incrementado esto la valorización del suelo al punto de volver insostenible la residencia de los habitantes históricos?

2. Planteamiento del Problema

La gentrificación es un proceso urbano caracterizado por la transformación de barrios tradicionalmente populares en zonas atractivas para sectores sociales de mayor poder adquisitivo, lo cual provoca el desplazamiento de los residentes originales, la modificación del tejido social y económico (Smith 2013), de esta forma, este fenómeno, impulsado por las políticas urbanas, inversiones inmobiliarias y revalorización del suelo, ha cobrado importancia en las grandes metrópolis y ciudades intermedias a nivel mundial.

En las últimas décadas, las ciudades latinoamericanas han atravesado significativos procesos de transformación urbana impulsados por la modernización, la inversión inmobiliaria y la renovación del espacio público, en este contexto, según Durán et al.,(2016), la formulación de teorías urbanas se ha basado principalmente en el análisis de grandes metrópolis como Ciudad de México, São Paulo o Buenos Aires, cuyas dinámicas urbanas difieren de las europeas por factores como la expansión informal derivada de la falta de planificación y la limitada participación histórica de la clase obrera en la estructuración de las ciudades.

En este contexto, la gentrificación ha emergido como un fenómeno cada vez más visible, caracterizado por el desplazamiento de las poblaciones tradicionales de barrios céntricos o estratégicos, ante el aumento del valor del suelo y la llegada de sectores sociales con mayor poder adquisitivo (Smith 2013), aunque estas intervenciones dinamizan la economía local, también alteran el tejido social, generando conflictos relacionados con la vivienda, la identidad barrial y la equidad urbana.

En Ecuador la gentrificación se manifiesta en diversa ciudades y contexto, por citar un ejemplo, en Quito, la gentrificación se ha caracterizado por procesos de *gentrificación lenta*, donde la intervención estatal y el crecimiento de la clase media han jugado un papel crucial, estudios como el de Durán, (Durán et al. 2016), destacan que, aunque la transformación urbana es evidente, el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos ocurre de manera gradual y a menudo invisible, esto se debe a la combinación de políticas públicas que fomentan la urbanización y la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo

Además, barrios como La Carolina y La Floresta han experimentado una revitalización impulsada por creativos y emprendedores, transformándose en centros de innovación urbana, la

construcción de infraestructuras como el metro de Quito también ha facilitado este proceso, reduciendo tiempos de desplazamiento y aumentando la conectividad en la ciudad Wetherall, (Durán et al. 2016), esta dinámica ha consolidado a Quito como un referente emergente de renovación urbana en América Latina.

El caso de Cuenca refleja un fenómeno comparable al de la capital, evidenciando cómo la gentrificación no solo transforma el paisaje urbano, sino que también afecta profundamente la dinámica social y cultural de sus zonas patrimoniales. Este proceso implica la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, lo que genera desplazamiento de la población tradicional y pone en riesgo la preservación del patrimonio histórico. (Orellana-Alvear et al. 2024), finalmente en Guayaquil se evidencia un fenómeno urbano en expansión que ha transformado áreas históricas y comerciales, como la calle Panamá, el Malecón Simón Bolívar y Puerto Santa Ana, este proceso ha sido impulsado por políticas de regeneración urbana, inversión privada y turismo, pero también ha generado tensiones sociales y culturales, aunado a esto, investigaciones realizadas en el casco central de Guayaquil han analizado las transformaciones urbanas desde 1998, identificando efectos en el paisaje urbano, la cultura y la exclusión social (Pita y Orellana 2023), En consecuencia, se ha observado que la regeneración urbana ha contribuido a la gentrificación, desplazando a sectores de menores ingresos y alterando la identidad del centro histórico.

2.1. Marco contextual

Portoviejo, capital de Manabí, como el segundo cantón más poblado del Ecuador según el INEC, (home – Instituto Nacional de Estadística y Censos 2022), Portoviejo tenía una población de 345.89 habitantes, de este total los 224.829 habitantes residían en la cabecera cantonal, que representa el 65,0 % de la población urbana y el 121.062 eran habitantes de la zona rural.

Portoviejo está conformada por 16 parroquias, entre ellas 9 urbanas y 7 rurales, (GAD Portoviejo 2023), El crecimiento de la ciudad ha generado problemas en el centro urbano vinculados al comercio, acceso a servicios y expansión comercial. Además, después del terremoto de 2016 en Ecuador

Portoviejo atravesó procesos de reconstrucción, modernización urbana y reordenamiento territorial que incrementaron el valor del suelo. Analizar este contexto es importante porque muestra cómo políticas urbanas sin un enfoque inclusivo pueden aumentar desigualdades y favorecer fenómenos como la gentrificación.(Garretón 2017),

La Avenida Reales Tamarindos de Portoviejo constituye una arteria vial y comercial fundamental dentro del centro urbano de la ciudad, puesto que, articula zonas residenciales, comerciales y administrativas, su relevancia se ha manifestado especialmente a partir del terremoto del 16 de abril de 2016, evento que impulsó diversos proyectos de regeneración urbana orientados a reconfigurar el espacio público y fortalecer la infraestructura local.

Esta avenida en los últimos años ha presentado un notable dinamismo en términos de inversiones inmobiliarias, y una evolución que involucra tanto inversiones en infraestructura como cambios en las dinámicas sociales, esta avenida se caracteriza por su conectividad, tanto a nivel vehicular como peatonal, lo que ha atraído a comerciantes, empresas y emprendedores locales, a lo largo de los últimos años, ha experimentado una serie de transformaciones, en su mayoría impulsadas por proyectos de renovación urbana, ampliación de vías y la construcción de nuevos edificios comerciales (Chávez, Bazurto, y Vences 2023), esto, ha consolidado a la Avenida Reales Tamarindos como un eje estratégico para el desarrollo urbano y económico de Portoviejo.

Sin embargo, con la llegada de nuevos comercios y un aumento en la inversión inmobiliaria en la zona, está afectando tanto a los habitantes originales como a las pequeñas empresas locales, así, los precios de los arrendamientos y la venta de propiedades han aumentado considerablemente, lo que ha comenzado a desplazar a los habitantes de clase baja y media que tradicionalmente ocupaban estas áreas.

Además de esto, los comercios de bajo costo y los negocios familiares están siendo reemplazados por grandes franquicias, cafés de especialidad y boutiques de lujo, lo que altera la dinámica social y económica del sector, estos cambios, aunque impulsan el desarrollo económico, también generan tensiones entre las diferentes clases sociales que coexisten en la zona, analizar el caso de Reales Tamarindos permite observar dentro de este marco como el sector ha sido objeto de importantes intervenciones públicas y privadas, debido a su cercanía al centro y su potencial de valorización inmobiliaria. Gobierno Descentralizado de Portoviejo identifica a este sector como prioritario para proyectos de vivienda, infraestructura vial y espacio público (GAD Portoviejo 2023).

Estas acciones, aunque mejoran las condiciones materiales del entorno, también han tenido consecuencias como el incremento del valor del suelo, la especulación inmobiliaria y la presión sobre los residentes históricos para abandonar sus viviendas, a nivel macroeconómico, el proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindo refleja una transición hacia un modelo de desarrollo más orientado al consumo y la inversión privada, con el riesgo de aumentar la desigualdad social y económica, según lo afirma, (Grasst 2023), aunque el proceso puede resultar en un crecimiento económico local y en una mayor inversión en infraestructura, también plantea desafíos en términos de equidad social, acceso a la vivienda y preservación de la identidad cultural.

2.2. Formulación del problema:

En los últimos años, la Avenida Reales Tamarindos ha experimentado transformaciones espaciales y sociales que podrían asociarse al fenómeno de la gentrificación. Este proceso, comúnmente vinculado a dinámicas de renovación urbana, que implica cambios en el tejido socioeconómico, el aumento del valor del suelo y uso de suelo.

2.2.1. Problema central y subproblemas asociados al objeto de estudio:

La Avenida Reales Tamarindo, reconocida como una de las principales arterias que conectan distintas zonas del casco urbano, ha experimentado un crecimiento acelerado, este proceso ha estado impulsado, principalmente, por diversas intervenciones urbanas, entre las que destacan proyectos de regeneración y cambios en el uso del suelo, como resultado, se han generado transformaciones significativas tanto en el espacio físico como en las dinámicas socioeconómicas del entorno, en este contexto, la combinación de procesos de revitalización urbana, reconfiguración territorial y presión inmobiliaria no solo evidencian una reconfiguración del espacio, también en la identidad del sector.

Subproblemas

- Cambio en el uso del suelo
- Transformación en el tejido urbano.
- Aumento de brechas económica
- Incremento del valor del suelo urbano.
- Modificaciones en patrones de residencia.

2.3. Objeto de estudio

2.3.1. Definición de objeto de estudio.

El objeto de estudio de esta investigación se centra en la Avenida Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo, esta avenida representa un caso evidente de transformación urbana, particularmente luego del terremoto de 2016, su evolución morfológica se evidencia en el

reemplazo progresivo de viviendas unifamiliares y espacios abiertos por edificaciones comerciales modernas, plazas financieras y grandes proyectos inmobiliarios como el centro comercial Villanueva, modificando notablemente su forma urbana, funcionalmente, ha pasado de ser una vía secundaria a convertirse en el eje financiero y comercial emergente de la ciudad, con un cambio en el uso del suelo que prioriza servicios, consumo y entretenimiento.

Este nuevo dinamismo ha provocado de igual forma, una reconfiguración del tejido urbano, a tal punto que se ha densificado y elevado la ocupación del suelo y a su vez, se ha desplazado actividades tradicionales o informales, dando lugar a nuevos negocios como restaurantes, bancos, clínicas privadas y tiendas especializadas. Socioeconómicamente, la zona ha experimentado un proceso de elitización, atrayendo inversiones

2.3.2. Delimitación espacial:

La investigación se realiza sobre la Avenida Reales Tamarindos, perteneciente a la parroquia 18 de octubre, una de las arterias que conecta distintas zonas principales de la ciudad, el área de estudio abarca una extensión aproximada de 4.2 km², desde la intersección con la Avenida América hasta su conexión con el paso lateral.

Imagen 1

Av. Reales tamarindos de Portoviejo.



Fuente: *Elaboración propia.*

2.3.3. Delimitación temporal:

Esta investigación abarca un intervalo temporal que inicia en el año 2016, a raíz del terremoto ocurrido el 16 de abril de ese mismo año, considerado un punto de inflexión en la configuración urbana de Portoviejo, el cual desencadenó un proceso de reestructuración territorial y económica que transformó significativamente sectores como la Avenida Reales Tamarindos, por tanto, el estudio se centra en el período comprendido entre 2016 y 2025, analizando cómo, en estos años, dicha avenida pasó de ser una zona de carácter residencial y secundario a consolidarse como un eje estructural clave en la dinámica urbana, evidenciando cambios en su funcionalidad, tejido social y uso del suelo, en el marco de una modernización acelerada que responde tanto a necesidades de reconstrucción como a intereses económicos y de inversión.

2.4. Campo de acción de investigación

El presente estudio revela información sobre los cambios patentes en la Avenida Reales Tamarindos en aspectos claves como: social, económico, espacial y urbano.

Esta investigación se desarrolla en el marco de la Facultad de Ingeniería, Industrias y Construcción, y se posiciona con la Línea 2 de investigación asignada a la carrera de Arquitectura, esta línea, denominada Ordenamiento territorial, vulnerabilidad y gestión de riesgos, concibe el ordenamiento territorial como una estrategia estructurada que involucra dimensiones políticas, técnicas y administrativas, orientada a organizar el uso del espacio de forma coherente, sustentable, equilibrada y justa, asimismo, encaja en la línea G, titulada *Ingeniería, industria, construcción, urbanismo y arquitectura*, y junto al ODS 11: *Ciudades y comunidades sostenibles*, en este contexto, el proyecto de titulación “Análisis de la

gentrificación y su incidencia en la Avenida Reales tamarindos de la ciudad de Portoviejo” se enmarca dentro de la modalidad de Proyecto de Investigación, conforme a los criterios académicos establecidos para la formación arquitectónica.

2.5. Objetivos:

2.5.1. Objetivo general:

Analizar las fases del proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos, en la ciudad de Portoviejo, mediante la identificación de cambios espaciales, sociales y económicos asociados a la transformación urbana y la revalorización del suelo.

2.5.2. Objetivo Específicos:

1. Evidenciar el incremento del valor del suelo urbano y los cambios en el uso del suelo en la Avenida Reales Tamarindos, identificando su relación con los procesos de inversión privada y transformación territorial.

2. Examinar las transformaciones en el tejido urbano y las modificaciones en los patrones de residencia de la Avenida Reales Tamarindos, considerando los cambios físicos, funcionales y socioeconómicos generados por el crecimiento urbano del sector.

3. Definir la fase actual del posible proceso de gentrificación en el área de estudio, evaluando su incidencia en el aumento de brechas económicas y sus impactos positivos o negativos en los ámbitos urbano, social y económico.

2.6. Idea para defender

A partir del notable incremento en la inversión inmobiliaria, el alza en el valor del suelo y las transformaciones progresivas en el uso del espacio urbano en la Avenida Reales Tamarindos de Portoviejo, se puede suponer que la zona atraviesa un proceso incipiente de gentrificación urbana que, aunque no ha sido ampliamente documentado a nivel local, evidencia patrones

similares a los observados en otras ciudades de América Latina como Quito, Guayaquil y Cuenca, esta suposición parte de datos observables como, el surgimiento de negocios de alto nivel adquisitivo, y el aumento de la plusvalía urbana tras el terremoto de 2016, que desencadenó políticas de regeneración sin una planificación social inclusiva, por tanto, se plantea que estos cambios no solo transforman la imagen arquitectónica del sector, sino que configuran una nueva realidad socioespacial que configuran una nueva realidad socioespacial que puede generar dificultades de adaptación para los grupos sociales históricamente asentados en el sector, lo que convierte a la Avenida Reales Tamarindos en un caso clave para analizar los efectos no regulados de la modernización urbana en ciudades intermedias del Ecuador, esta idea a defender es sustentada en hechos verificables y tendencias urbanas conocidas, justifica una investigación más profunda que permite comprender las implicaciones sociales, económicas y culturales de este proceso, y sirva de base para una planificación urbana más equitativa.

2.7. Justificación

Esta investigación se justifica con la necesidad de identificar y describir los indicios de una posible gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos, con el fin de comprender cómo estos cambios se han producido y qué implicaciones tienen para el entorno urbano de la ciudad de Portoviejo.

2.7.1. Justificación Social

El presente proyecto de titulación proporcionará información relevante para una planificación urbana más justa, orientada a una sociedad equitativa que promueva la participación de los ciudadanos portovejenses, de este modo, se busca fortalecer el bien común de la población residente y contribuir a la conservación del tejido social existente.

2.7.2. Justificación Urbana

El desarrollo de esta investigación brindará información pertinente, que sirva de base para la toma de decisiones por parte de los organismos municipales. Esta información permitirá orientar de manera coherente las intervenciones y planificaciones futuras en materia de regeneración urbana, modificaciones en el uso del suelo y proyecciones de desarrollo urbano, promoviendo un crecimiento más equitativo y ordenado.

2.7.3. Justificación Académica

Esta investigación descriptiva servirá como una herramienta fundamental para aportar a las diferentes entidades académicas locales y regionales, que pueda incluirse como aporte a las ideas de una posible restructuración de la planificación urbana de Portoviejo.

2.7.4. Justificación institucional

Este trabajo investigación, será una herramienta útil para los gobiernos locales, organismos encargados de la planificación urbana, que permitirá a las autoridades anticiparse a sus impactos negativos y formular políticas que garanticen un equilibrio más transparente e inclusivo.

2.8. Tareas científicas desarrolladas

2.8.1. Tc1: Elaboración del marco teórico, referencial inherente al tema

Investigado.

Esta investigación desarrollará un marco teórico, conceptual, antropológico, normativo y jurídico, además analiza referentes relacionados al tema de investigación que permita abordar de manera rigurosa el análisis del posible proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo. A través de este enfoque integral, se buscará describir y comprender en profundidad las implicaciones urbanísticas, sociales y económicas del fenómeno.

2.8.2. Tc2: Elaboración del diseño metodológico que se llevará a efecto en la Investigación.

Para el presente proyecto de investigación se adoptará un nivel de investigación con enfoque descriptivo, con la finalidad de analizar y determinar las condiciones prevalecientes y los cambios de patrones presente en el objeto de estudio.

Se establecerán técnicas de recolección de datos como: entrevistas, encuesta, la observación directa, y levantamiento de información secundaria.

2.8.3. Tc3: Determinación del diagnóstico y resultados de la investigación

Para la determinación del diagnóstico se realizará un análisis descriptivo de la Avenida reales tamarindos, analizando su característica física, espacial, urbana y social.

Además, se utilizarán herramienta de levantamiento y procesamiento de datos, como levantamiento de información/ elaboración de planimetrías, entrevista semiestructuradas y encuesta/ tabulación, para determinar un diagnóstico que detalle las principales incidencias y a su vez poder identificar cambios de patrones relacionado a una posible gentrificación.

3. Capítulo I. Marco Referencial y legal

3.1. Marco antropológico

Desde una perspectiva antropológica urbana, nos permite comprender cómo los procesos de gentrificación afectan las formas de vida locales, generando tensiones entre tradición y modernidad, entre permanencia y desplazamiento, que configuran la vida en contextos urbanos. Lejos de concebir la ciudad como un espacio meramente físico o técnico, la antropología urbana se entiende como un escenario social de constante transformación, cargado de significados, memorias, tensiones y disputas (Gasca-Moreno y García-Gómez 2019). Asimismo, en este sentido, el fenómeno de gentrificación se aborda no solo desde su dimensión económica o

urbanística, sino como un proceso social complejo que transforma las dinámicas del espacio, las relaciones entre sus habitantes y las formas de apropiación y pertenencia territorial. (Smith 2013), postula que la gentrificación es un fenómeno mediante el cual, el capital reinvierte en áreas urbanas que habían sido previamente *desvalorizadas*, provocando el desplazamiento directo o simbólico de poblaciones de menores ingresos, favoreciendo a los nuevos grupos con mayor poder adquisitivo, este proceso suele estar acompañado de una *revalorización* estética, comercial y simbólica del espacio urbano, con consecuencias sociales significativas.

Desde una perspectiva antropológica, estos cambios en el tejido urbano no pueden analizarse sin atender a las experiencias, memorias y narrativas de los actores sociales que habitan o han habitado esos espacios.

Autores como Zukin, menciona que “estos procesos no solo modifican la estructura física de las ciudades, sino que afectan directamente la vida cotidiana, las formas de habitar, y los sentidos de pertenencia de quienes ocupan el territorio” (Zukin 2010:93), es decir, la ciudad, como espacio simbólico, es un escenario de disputa por la legitimidad cultural.

Desde la geografía crítica, Smith, introduce el concepto de brecha de renta, explicando que la lógica del capital impulsa la valorización de territorios urbanos en detrimento de sus habitantes originales, desde el enfoque crítico de Smith, lo permite conocer las herramientas adecuadas para reconocer los patrones que conlleva a un desarrollo de gentrificación.

En el caso de la Avenida Reales Tamarindos, en la ciudad de Portoviejo, tras el terremoto del 16A se ha observado un proceso progresivo de transformación del espacio urbano hacia dinámicas de valorización inmobiliaria y expansión de la oferta constructiva. Según El comercio (2010), Portoviejo ha experimentado un aumento significativo de su oferta inmobiliaria,

reflejando el interés por desarrollar proyectos de vivienda y espacios urbanos que atraigan inversiones y actividad económica.

Además, estudios sobre la residencia urbana según (Macias 2019), señalan que esta avenida, que anteriormente gozaba de un notable valor social y patrimonial, ha visto cómo su función tradicional evoluciona para dar paso a nuevos intereses de mercado e inversiones privadas

Cabe mencionar que, además de ser una vía principal y de conexión vial, también representa un símbolo de desarrollo, modernización y centralidad urbana. Sin embargo, en los últimos años, ha sido objeto de múltiples intervenciones municipales dirigidas al embellecimiento, ordenamiento y renovación, por otra parte, la reconfiguración del paisaje urbano también ha implicado la llegada de nuevos negocios, cambios en el uso del suelo y en muchos casos, el desplazamiento o reacomodamiento de antiguos habitantes y comerciantes.

De acuerdo con El comercio (2010), esta vía ha evolucionado hasta consolidarse como un eje de actividad comercial, impulsado principalmente por la construcción de equipamientos de salud y servicios especializados, por el cual esto ha atraído mayor flujo peatonal, nuevas actividades comerciales, llegada de nuevo grupo de persona, cambio de la perspectiva circulante y mayor flujo vehicular.

Desde una perspectiva antropológica, estas transformaciones no solo se deben analizarse únicamente como cambios físicos, sino que también como procesos que reconfiguran el tejido social, el significado cultural y las prácticas cotidianas asociadas al espacio urbano.

3.2. Marco Teórico

La gentrificación, como fenómeno urbano contemporáneo, evidencia profundas transformaciones sociales y espaciales, en América Latina, estas dinámicas se entrelazan con procesos de desigualdad, informalidad y políticas estatales, especialmente en ciudades intermedias, donde el reordenamiento territorial y el arribo de nuevas clases sociales desplazan a poblaciones vulnerables, su análisis exige comprender las tensiones sociales, económicas y espaciales que acompañan el desarrollo urbano.

3.2.1. La gentrificación, causas y consecuencias del fenómeno

En este apartado, intervienen tanto las inversiones privadas como las políticas de renovación urbana, las cuales favorecen el reemplazo de los sectores populares por poblaciones de mayores ingresos, si bien estas intervenciones mejoran la infraestructura y los servicios urbanos, a su vez también generan un aumento en el costo de vida y profundizan la desigualdad.

Bajo este contexto se toma el postulado de Smith, quien determina que la gentrificación se basa en dinámicas económicas profundas vinculadas a la especulación del suelo y la intervención estatal, según Smith (2013), lo esencial es la existencia de la *brecha de renta* o *rent-gap*, entendida como la diferencia existente entre la renta que el suelo podría generar en condiciones óptimas y la renta efectivamente obtenida bajo su uso actual, siendo así, se interpreta la gentrificación como una táctica del capitalismo urbano a escala global, en la que la reconfiguración del espacio responde a la interacción entre inversiones financieras y políticas estatales.

Aunado a esto, se destaca que las iniciativas de renovación urbana orientadas al embellecimiento buscan transformar el rostro de los barrios mediante mejoras en seguridad, alumbrado y espacio público, pero suelen implicar la exclusión del comercio informal y de las

personas en situación de indigencia que son reemplazadas por estructuras formales orientadas al turismo, “proyectos inmobiliarios con políticas de limpieza de rostro o imagen urbana (...) implican la expulsión del comercio informal y la indigencia”(Salinas Arreortua 2013), este énfasis en la estética provoca una transformación de una imagen urbana más atractiva para visitantes y nuevos habitantes de clase media-alta, a expensas de las necesidades sociales y económicas de los residentes actuales, quienes pierden acceso a recursos, redes de subsistencia y arraigo comunitario.

En el estudio de las consecuencias de los procesos de gentrificación, desde una perspectiva marxista, Smith sostiene que la gentrificación es una herramienta del capitalismo urbano para maximizar la rentabilidad del suelo, una de sus principales consecuencias es el desplazamiento estructural de los sectores populares, “la gentrificación no es simplemente un cambio cultural o estético; es una estrategia de clase que despoja a los pobres de sus territorios urbanos” (2013:98), además, advierte que este proceso reproduce y profundiza la desigualdad urbana, al concentrar inversión, servicios y mejoras en zonas revalorizadas, mientras margina otras áreas menos rentables.

Sin embargo, David Ley argumenta que la gentrificación nace desde la demanda cultural de una nueva clase media profesional, más que desde la lógica del capital especulativo, en su enfoque, este fenómeno responde a “procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica” (Ley 1996), los cuales están vinculados a una economía postindustrial, donde prolifera la cultura urbana y alcanza mayor relevancia, Ley señala que las modas, los gustos y las nuevas formas de consumo urbano desempeñan un papel clave en la transformación del espacio, pues esta nueva clase media invierte en barrios céntricos no solo por razones económicas, sino por aspiraciones simbólicas y estéticas, bajo esta óptica, la

gentrificación se convierte en una forma de consumo cultural de la ciudad, donde los habitantes actúan como agentes activos que eligen barrios con autenticidad, historia y diversidad, revalorizando el espacio urbano incluso antes de que el capital llegue en masa a explotarlo, esta posición contrasta con la de Smith, al enfatizar el valor de la demanda en el proceso de transformación del entorno urbano.

3.2.2. Procesos de gentrificación en América Latina

Durán, Marc Martí y Juan Mérida afirman que en América Latina la gentrificación responde a múltiples factores, como la intervención estatal y el crecimiento de la clase media, especialmente en áreas periféricas, destacando en su estudio sobre Quito que muchos cambios urbanos recientes se originan en estas dinámicas, “megaproyectos de renovación urbana y vivienda social”(Bayón-Jiménez, Durán-Saavedra, y Bonilla-Mena 2024:10) , promovidos por el Estado, financiados en parte con los ingresos generados durante el auge de las materias primas.

Además, advierten que en América Latina, la gentrificación resulta de una combinación de intervención estatal, cambios sociales y dinámicas de clase, evidenciada en los *Golden Ghettos*, urbanizaciones cerradas impulsadas por clases altas en zonas periféricas, promovidas por clases altas que buscan diferenciarse del entorno popular, “lo que se acompaña de una creciente privatización de servicios públicos y un aumento en los precios del suelo, generando desplazamientos indirectos de las poblaciones originales” (Bayón-Jiménez et al. 2024), de igual forma, Durán propone la *gentrificación lenta* como un proceso progresivo donde intervenciones públicas modifican barrios populares sin desalojos inmediatos, pero con efectos acumulativos, entendiendo la gentrificación en América Latina como una gestión urbana que integra lo económico, político y simbólico, reconfigurando el espacio con lógicas de exclusión.

Según Michael Janoschka y Jorge Sequera (2014), la gentrificación en América Latina se caracteriza a partir de tres dimensiones clave: “(I) la creación y rearticulación de los mercados inmobiliarios; (II) las dimensiones simbólicas de la gentrificación; y (III) la importancia que tienen las distintas formas de desplazamiento” (2014:03)

Desde una mirada crítica latinoamericana, Durán, junto con Marc Martí y Juan Mérida, plantea que la gentrificación en América Latina no puede explicarse solo por el capital inmobiliario, sino que requiere considerar el rol activo del Estado, en su estudio sobre Quito, destacan cómo las intervenciones estatales en zonas periurbanas, pese al predominio de población popular, facilitan este proceso. “procesos de gentrificación lenta y desplazamiento indefinido en Quito” (Durán et al. 2016:58), este enfoque rompe con la imagen tradicional de gentrificación como fenómeno violento, y propone una lectura más suturada de cómo el Estado, a través de megaproyectos, transforma el territorio.

Estas estrategias suelen reconfigurar el tejido urbano y social de sectores populares, generando desplazamientos indirectos y silenciosos, un proceso que los autores llaman *gentrificación lenta*, cuando los sectores populares ocupan mayoritariamente el territorio, la gentrificación tiende a ocurrir de manera gradual, provocando una expulsión de residentes que sucede a cuentagotas y sin un final claro, (Durán y Mérida 2023), esta forma de transformación urbana resulta especialmente difícil de detectar en sus primeras etapas, ya que no implica expulsiones inmediatas, sino una acumulación gradual de presiones económicas, simbólicas y normativas que marginan a los habitantes originales, representando una amenaza estructural que, sin violencia física, desplaza eficazmente a las clases populares del derecho a habitar y apropiarse de su territorio.

3.2.3. La gentrificación en las ciudades intermedias.

A diferencia de las grandes capitales, en estas ciudades el fenómeno suele estar impulsado por políticas locales, patrimonialización, turismo o migración de extranjeros, como jubilados o trabajadores remotos, estos espacios, por su tamaño y ubicación, se vuelven “territorios de oportunidad para la inversión y reconfiguración urbana”,(Orellana-Alvear et al. 2024). En ciudades intermedias, la gentrificación surge de políticas de renovación que, junto a alianzas público-privadas, generan exclusión social y transforman el tejido comunitario, como advierten algunos investigadores, este tipo de intervenciones abre un debate sobre la verdadera finalidad de dichas transformaciones, en vista de que, la renovación de los cascos centrales, impulsada por alianzas entre el Estado y el sector privado, genera controversia sobre si estas nuevas formas de gentrificación son realmente mejoras urbanas o simplemente mecanismos de reconfiguración social bajo el lema de la regeneración, (Inzulza 2014)

esta lógica, puede encubrir dinámicas de desplazamiento, especulación y apropiación del espacio por sectores privilegiados, especialmente en ciudades que buscan posicionarse turísticamente o atraer inversión externa sin considerar la permanencia de sus poblaciones originales.

La gentrificación también se manifiesta en ciudades intermedias de reconstrucción urbana, por ejemplificar, tras el terremoto de Managua-Nicaragua en 1972, las intervenciones en el centro histórico resultaron en la especulación del suelo y en procesos de reemplazo social bastante evidentes, “los sectores sociales de Managua se fueron desarrollando de forma desigual, dando lugar al aparente surgimiento de dos ciudades en vez de una sola” (Inzulza 2014:30), dinámica acentuó la segregación entre sectores populares y privilegiados, profundizando la exclusión urbana, así, en contextos de vulnerabilidad, la regeneración física sin un enfoque social

puede empeorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores originales y consolidar la desigualdad espacial en las zonas más precarias de la ciudad.

Asimismo, en Cuenca, la gentrificación adquiere un carácter transnacional debido a la llegada de migrantes jubilados, principalmente de Estados Unidos y Canadá. Este proceso transforma el mercado inmobiliario y las dinámicas sociales, vinculado a la imagen patrimonial de la ciudad, según (Hayes 2020), esta gentrificación internacionalizada se encuentra estrechamente ligada a la imagen de Cuenca como ciudad patrimonial, reconocida por La Organización de las Naciones Unidas como Patrimonio de la Humanidad, lo que ha contribuido a su posicionamiento como destino turístico y residencial de alto valor, así este proceso, “reproduce relaciones coloniales de poder y marginaliza las actividades informales de comerciantes locales” (Hayes 2020:11), revelando que las prácticas de consumo y residencia de los nuevos habitantes extranjeros están sustentadas en lógicas excluyentes que favorecen a ciertos sectores sociales en detrimento de otros.

En su conjunto, estos estudios revelan que la gentrificación en ciudades intermedias latinoamericanas es un fenómeno heterogéneo y situado, condicionado por reconstrucciones posteriores a desastres, expansión turística, financiarización del suelo y falta de planificación regional, Tanto Managua, como en Cuenca ilustran etapas donde la inversión pública o privada, impulsa procesos de transformación urbana que no solo alteran el paisaje, sino que también modifican la composición social y el acceso a la vivienda.

3.2.4. Desplazamiento social y económico.

La gentrificación genera un desplazamiento social y económico que altera la estructura y vida comunitaria de los barrios, este proceso eleva el costo de vida, excluye a poblaciones de bajos ingresos y atrae a nuevos residentes, afectando también las identidades y redes sociales,

según Smith, este fenómeno responde a la lógica capitalista de maximizar la plusvalía del suelo, mientras que Durán señala que, en América Latina, el desplazamiento puede ser lento y silencioso, operando mediante presiones económicas y normativas que dificultan la permanencia de los residentes originales.

El desplazamiento social y económico es una de las consecuencias más visibles y debatidas en los procesos de gentrificación, Smith, sostiene que “la gentrificación es un proceso de reestructuración urbana que revaloriza el espacio, generando inevitablemente la expulsión de sus antiguos habitantes”(Smith 2013:145), en este sentido, el desplazamiento no es solo físico, sino también simbólico, pues las dinámicas económicas crean barreras culturales y sociales que dificultan la permanencia de los residentes tradicionales.

En definitiva, el desplazamiento social y económico es un proceso multidimensional que impacta a las poblaciones vulnerables en diversos ámbitos, este fenómeno, impulsado por la lógica del capital, reestructura las ciudades generando exclusión y segregación, ante esto, se plantea la necesidad de políticas públicas inclusivas que protejan el derecho a la ciudad para todos, no solo para los sectores privilegiados, como lo sintetiza Durán, “sin intervención pública comprometida, la gentrificación seguirá siendo un proceso de expulsión disfrazado de renovación” (Durán y Mérida 2023:112), en síntesis, el desplazamiento social y económico generado por la gentrificación no solo modifica el espacio físico, sino que también reproduce y amplifica desigualdades urbanas existentes.

3.2.5. Justicia espacial y desigualdad urbana

La gentrificación, lejos de ser un simple proceso de renovación urbana, constituye una manifestación concreta de la desigualdad urbana, desde la perspectiva de la justicia espacial, este fenómeno pone en evidencia cómo el capital y las decisiones de planificación redistribuyen de

forma desigual los recursos urbanos, Harvey (2003) plantea que “el acceso a la ciudad no es simplemente un derecho individual a acceder a lo que ya existe, sino un derecho a cambiarlo” (pág. 24), en este sentido, la gentrificación contradice el principio de equidad urbana al beneficiar a grupos privilegiados y excluir a los residentes históricos, convirtiendo los espacios centrales en zonas inaccesibles para quienes no pueden afrontar el alza del costo de vida.

Desde esta misma lógica, Smith, sostiene que “la ciudad es un campo de batalla donde se libra una lucha de clases por el control del espacio” (Smith 2013:145), en esta visión, el espacio se define como un escenario de relaciones de poder donde se disputa quién puede transformar y beneficiarse de la ciudad, de esta forma, la gentrificación implica no solo el desplazamiento de sectores pobres, sino también la redefinición del territorio según la rentabilidad y los intereses privados, despojando simbólica y materialmente a las clases trabajadoras bajo el discurso de la regeneración.

Esta apropiación del suelo urbano, motivada por el concepto de *Renta*, se convierte en el punto de partida para que inversores y desarrolladores activen procesos de desplazamiento encubiertos por políticas urbanas de embellecimiento o patrimonialización, así, se vulnera el principio de justicia espacial, que garantiza el acceso equitativo a bienes y servicios urbanos, lo que resulta en ciudades segmentadas y desiguales, con sectores populares relegados a periferias sin infraestructura adecuada, mientras los centros populares se transforman en espacios para turismo, consumo cultural y élites.

Este modelo de desarrollo urbano no solo profundiza la desigualdad, sino que reproduce formas de exclusión estructural, donde los habitantes desplazados no solo pierden su lugar físico, sino también sus redes sociales, su arraigo simbólico y su participación activa en la vida urbana, “el derecho a la ciudad no es sólo un derecho de acceso a lo que ya existe, sino un derecho a

transformarlo en función de nuestras aspiraciones” (Harvey 2003:23), sin embargo, la lógica de la gentrificación, según Smith, impone una transformación unilateral desde el mercado, excluyendo toda forma de participación democrática en la producción del espacio urbano.

Por ende, la justicia espacial y la desigualdad urbana no pueden desvincularse del análisis de la gentrificación, este proceso, al desplazar, desposeer y redefinir el acceso al espacio urbano, reproduce desigualdades estructurales que afectan especialmente a las clases populares, solo a través de una planificación urbana consciente, inclusiva y sensible al territorio es posible revertir estas dinámicas y garantizar una ciudad más justa para todos.

3.3. Marco Conceptual

Seleccionar las definiciones apropiada resulta crucial para tener un claro entendimiento entre el investigador y el lector, en este apartado se establecen algunos términos que se asocian al desarrollo de este proyecto investigativo.

3.3.1. Gentrificación

Derivada del sustantivo gentry, el término de gentrificación fue acuñado por vez primera por la socióloga Ruth Glass para definir, en 1964 las distintas transformaciones que sufrió Londres, específicamente desde el contexto de renovación en ciertos barrios, que eran habitados por la clase obrera propia del lugar, los cambios y mejora de infraestructura, implico que a largo plazo se diera una expulsión de sus antiguos residentes; dando así una nueva estructura social del barrio.

Por otra parte, gentrificación se puede entender como un proceso de transformación socioespacial de un barrio o área urbana y es caracterizada por la entrada de grupos sociales con mayores poderes, lo cual estos provocan cambios en la estructura socioeconómica del lugar, este

proceso suele ir acompañado de una renovación física del espacio, así también como aumento del valor inmobiliario.

Según David Ley (1996), uno de los primeros autores en estudiar este fenómeno en Canadá, describe que la gentrificación está asociada a una dinámica económica y cultural impulsada por nuevos sectores profesionales urbanos, interesados en espacios centrales o históricos por sus características estéticas y simbólicas.

Por otro lado, para Smith, la gentrificación no es simplemente un fenómeno cultural sino una estrategia estructural del capital inmobiliario, (Smith 2013) define la gentrificación como un proceso de revalorización espacial que ocurre cuando barrios previamente devaluados ya sea por abandono, deterioro físico o exclusión socioeconómica, son reapropiados por sectores con mayor poder adquisitivo.

Desde un enfoque crítico, se puede definir que este fenómeno no ocurre de manera casual, sino se encuentra impulsado por intereses económicos que buscan rentabilidad en los espacios urbanos que antes eran considerados poco atractivos para el capital.

En el contexto de transformaciones urbanas, (Loretta, Tom, y Elvin 2008), sostienen que los procesos de revitalización del espacio tienden a desencadenar fenómenos interrelacionados tales como: renovación física, encarecimiento inmobiliario, cambios en patrones de consumo y desplazamiento de residentes originales de ingresos más bajos.

En el caso de la avenida Reales Tamarindos, parte de un Plan de regeneración post-terremoto 2016 dichos efectos son claramente visibles, articulados con la intervención del Gobierno Municipal, donde se aprecia una transición desde los comercios tradicionales y ventas informales hacia franquicias, cafés, gimnasios y bancos, reflejando un perfil de consumo emergente y de mayores ingresos, alineado con los comportamientos descritos por (Loretta et al. 2008)

3.3.2. Transformación urbana

La transformación urbana se refiere al conjunto de cambio físico, social, económico y ambiental que ocurre en un determinado lugar y se desarrolla a lo largo del tiempo. Este fenómeno se puede manifestarse por actividades antrópicas tales como: renovación de infraestructuras, la construcción de nuevos edificios, la modernización del transporte, o la reconfiguración de barrios enteros.

Desde un enfoque urbano, este fenómeno es un proceso complejo y multifacético que va más allá de la renovación física de las ciudades, involucrando también cambios sociales, económicos y culturales que redefinen el espacio urbano.

Desde la perspectiva de Henri Lefebvre (2016), la ciudad no solo se construye con cemento y ladrillos, sino también con prácticas sociales, y por ello, la transformación urbana implica una reconfiguración de las dinámicas de poder y del uso del espacio.

Harvey (2003), profundiza la idea enfatizando que la urbanización está intrínsecamente ligada al capital y su lógica de acumulación, lo que significa que muchas veces estos procesos transformadores responden más a intereses económicos que a necesidades ciudadanas. Tomando las teorías de Lefebvre y Harvey se puede mencionar que, las ciudades se reinventan constantemente, pero esta reinención no es neutra es decir que estática sino es dinámica por ende esto fenómenos genera inclusión para unos y exclusión para otrosn este sentido, la transformación urbana es tanto una oportunidad como un reto, que exige una mirada crítica y participativa por parte de quienes habitan y construyen lo urbano.

3.3.3. Migración Intraurbana

La migración intraurbana se refiere al desplazamiento de las personas o grupos que se encuentran dentro de una misma ciudad, ya sea a nivel barrial, distritos o zonas urbanas, cabe

mencionar que este tipo de desplazamiento puede estar vinculado por diversos factores, tales como el costo de vida, acceso a servicios, o también como resultado de un proceso de transformación urbana como la gentrificación, fenómeno que genera migración por el costo de vida y la pérdida de identidad propia del sector, “Los procesos de revalorización de barrios pueden expulsar a poblaciones de bajos ingresos hacia zonas periféricas” (Loretta et al. 2008), tomando como referencia la teoría de Slater & Lees, y las definiciones anteriormente mencionadas, Este tipo de desplazamiento se origina por múltiples factores, destacando el incremento del costo de vida para los residentes locales y los efectos estructurales de la gentrificación, según los autores citados, este fenómeno está intrínsecamente ligado a dinámicas migratorias que impulsan la revalorización del suelo, forzando a los sectores populares hacia las periferias urbanas. Esta transición no solo conlleva la pérdida de la identidad local, sino que también obliga a los habitantes desplazados a enfrentar condiciones socioeconómicas más precarias y una mayor vulnerabilidad, en muchos casos, estos cambios son impulsados por proyectos de renovación urbana que terminan afectando directamente a las comunidades originales.

3.3.4. Exclusión Social

La exclusión social es un fenómeno complejo que ocurre cuando un determinado grupo sin preferencia de género son marginados y no pueden participar plenamente en la vida económica, social, política o cultural de la sociedad, este fenómeno no se trata únicamente de pobreza, sino de una combinación de factores que impiden el acceso a los derechos básicos, oportunidades y recursos necesarios para llevar una vida digna.

Según Luis Arreortua (2013) plantea que la exclusión social es un fenómeno multifactorial y dinámico, es decir que no hay una sola causa que lo genere más bien es un

fenómeno complejo cambiante y depende de múltiples causas que pueden variar con el tiempo y el contexto de cada persona. Para Castel (1995) la exclusión social no debe entenderse como un estado fijo, sino como un proceso que transita desde la vulnerabilidad hasta el aislamiento completo, tomando las definiciones de estos autores se puede describir que Arreortua (2013) y Castel (1995) coinciden en que la exclusión social es un proceso complejo y no una condición estática. Arreortua destaca su carácter multifactorial y dinámico, influido por múltiples causas sociales, económicas y personales que varían con el tiempo. Castel, por su parte, entiende la exclusión como una trayectoria que comienza con la vulnerabilidad y puede evolucionar hacia el aislamiento social total, ambos describen que la exclusión es el resultado de procesos progresivos y acumulativos, que no ocurre de forma repentina, sino como consecuencia de diversas situaciones interrelacionadas.

3.3.5. Segregación urbana

La segregación urbana se entiende a la división territorial de los grupos sociales dentro de la ciudad, determinada por factores como nivel de ingresos, clase social, etnicidad y acceso a infraestructura. Esta separación espacial conlleva una distribución desigual de oportunidades, equipamientos y calidad de vida. Según Castells (1972), la segregación es una expresión de las contradicciones del capitalismo urbano.

Por otra parte, Harvey (2003), sostiene que el espacio urbano no es neutro, sino una construcción social influida por las dinámicas de acumulación de capital.

Se puede mencionar que el postulado de Harvey indica que el proceso de urbanización está guiado por intereses económicos que priorizan la rentabilidad del suelo urbano.

Entonces la segregación urbana puede definirse como un fenómeno que puede estar relacionado con la acumulación por desposesión, en la cual se desplaza a los sectores populares hacia zonas periféricas para dar lugar a nuevos desarrollos (Harvey 2013)

Con todo lo analizado en los apartados anteriores, se puede decir que estas desigualdades dan paso a la segregación, que surgen de los cambios inesperados que se dan en el paisaje, puesto que, dichas modificaciones dejan desfavorecidos a un determinado grupo social y las posteriores regeneraciones los excluyen de sus propuestas, en miras de favorecer a otros grupos.

3.4. Marco Jurídico

Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador es el marco legal fundamental que regula la vida de los ciudadanos, definiendo sus derechos, deberes y libertades con el propósito de fomentar una convivencia plural y equilibrada, orientada hacia el buen vivir, en el desarrollo de esta investigación, se consideraron disposiciones vinculadas al hábitat, los procesos de desplazamiento y el principio constitucional del buen vivir.

De acuerdo con la Constitución del Ecuador, en el Título II: Derechos, Capítulo Segundo: Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta: Hábitat y Vivienda, se establece que:

Art. 30. “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”. (Asamblea Nacional del Ecuador 2008:18)

Este artículo aborda el estudio de las consecuencias generadas por el 16A, con énfasis en los desplazamientos intraurbanos ocurridos como resultado del desastre.

De acuerdo con la Constitución del Ecuador, en el Título II: Derechos, Capítulo Tercero: Derechos de las personas y grupos de atención prioritaria, Sección Tercera: Movilidad Humana, se establece que:

Art. 42. Se prohíbe todo desplazamiento arbitrario. Las personas que hayan sido desplazadas tendrán derecho a recibir protección y asistencia humanitaria emergente de las autoridades, que asegure el acceso a alimentos, alojamiento, vivienda y servicios médicos y sanitarios.

Todas las personas y grupos desplazados tienen derecho a retornar a su lugar de origen de forma voluntaria, segura y digna. (Asamblea Nacional del Ecuador 2008:22)

Se especifica en este artículo, los derechos de las personas desplazadas, especialmente en contextos de crisis o catástrofes, como desastres naturales, conflictos o procesos de reconstrucción urbana.

3.4.1. Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS)

En el marco del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, titulado *Ciudades y comunidades sostenibles*, se reconoce la necesidad urgente de transformar los entornos urbanos en espacios inclusivos, seguros y resilientes, las ciudades, como centros vitales del desarrollo económico, generan aproximadamente el 60 % del Producto Interno Bruto mundial, sin embargo, este crecimiento también tiene un alto costo ambiental y social: son responsables de cerca del 70 % de las emisiones globales de carbono y consumen más del 60 % de los recursos naturales, a medida que la urbanización avanza rápidamente, aumenta la población que habita en asentamientos informales, donde la infraestructura y los servicios básicos como el transporte público, el agua potable, el saneamiento y la gestión de residuos resultan insuficientes.

3.4.2. Plan de Uso y Gestión del suelo, Portoviejo (PUGS)

La ordenanza que integra el (Plan Portoviejo 2035 La mejor ciudad para vivir del Ecuador 2025), a la normativa municipal, específicamente en el Título III del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS Portoviejo), Capítulo I, Reglas Generales, establece:

Art. 16. Naturaleza y objeto. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Portoviejo (PUGS Portoviejo) es parte del “Plan Portoviejo 2035”, juntamente con el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) y tiene por objeto el 50 ordenamiento del suelo urbano y rural de la totalidad del territorio del cantón (GAD Portoviejo 2023:476)

En el Plan de uso y gestión del suelo; Capítulo I Estructura urbana y rural del cantón de Portoviejo; Sección I Componente Estructurante Cantonal donde se indica:

El suelo rural de expansión urbana permitirá acoger el crecimiento poblacional y los nuevos usos que no tengan cabida al interior del límite urbano actual (GAD, 2023, pág. 375)

3.4.3. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (2014), establece un modelo político y administrativo para la organización del territorio, basado en niveles autónomos y descentralizados. Su objetivo es fomentar la formulación de políticas y mecanismos que permitan equilibrar las desigualdades en el desarrollo territorial.

Art. 446. Expropiación. - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa

justa valoración, 47 indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación. (2014). Este artículo establece que los gobiernos locales y regionales pueden expropiar bienes cuando sea necesario para llevar a cabo proyectos de desarrollo social, urbanización, vivienda social, protección ambiental o bienestar colectivo.

3.5. Modelo de Repertorio

El presente análisis, servirán como una guía fundamental que permitirán conocer las herramientas que se implementaron para determinar los patrones más relevantes y poder descifrar los indicios de la gentrificación, con el fin de llegar al objetivo deseado. para aquellos se analizan los siguientes modelos de repertorios:

3.5.1. "De la regeneración urbana a la gentrificación. Caso de estudio en Barranquilla, Colombia"

El análisis de la gentrificación en Barranquilla se centra en los efectos sociales y territoriales generados por la regeneración urbana en el barrio Barlovento, a partir de la restauración de edificios patrimoniales, este proceso de intervención urbana no solo transformó físicamente el entorno, sino que también trajo consigo dinámicas de exclusión social y desplazamiento silencioso de los sectores más vulnerables.

La tesis doctoral desarrollada por Laineth Romero de Gutiérrez, titulada *De la regeneración urbana a la gentrificación: caso de estudio en Barranquilla, Colombia* (2018), documenta cómo las mejoras urbanas impulsadas por el valor patrimonial del inmueble no se tradujeron en beneficios directos para los residentes históricos del barrio, sino, más bien, se evidenció un proceso de apropiación simbólica y económica del espacio urbano que favoreció a actores externos (Romero de Gutierrez 2018:291)

El estudio discute los aspectos estructurales y simbólicos de la gentrificación, buscando comprender cómo el desarrollo urbano puede desencadenar procesos de exclusión, se plantean alternativas que buscan equilibrar la recuperación del espacio con la inclusión social, advirtiendo que, si no se regulan adecuadamente estos procesos, “la ciudad patrimonial puede convertirse en un escenario de despojo” (Romero de Gutierrez 2018:295), esta investigación demuestra que la gentrificación, lejos de ser solo un cambio estético, tiene un profundo impacto en la vida y el derecho a la ciudad de las comunidades más vulnerables.

Uno de los principales indicadores considerados fue el cambio en el perfil demográfico y psicográfico de los habitantes del barrio.

La investigadora describe cómo estos nuevos habitantes "llegan con prácticas sociales distintas, con otras formas de apropiación del espacio y de consumo cultural" (Romero de Gutierrez 2018:188)

Además, otro indicador relevante fue la revalorización del suelo urbano y el incremento de los alquileres, lo cual puso en riesgo la permanencia de los residentes históricos, Romero sostiene que "la restauración del patrimonio edificado impulsó un alza en los precios del suelo, haciendo inviable la permanencia de los sectores populares"(Romero de Gutierrez 2018:293). Este fenómeno se agudiza por la ausencia de políticas públicas de control de precios o protección a los inquilinos.

En el caso de Barlovento, se evidencian más efectos negativos que positivos, principalmente por el carácter excluyente del desarrollo urbano.

Según Romero, la gentrificación puede considerarse positiva si se acompaña de una estrategia de inclusión social, donde los beneficios del desarrollo urbano sean compartidos por

todos los sectores, esto implicaría, como indica la autora, "una verdadera integración entre el patrimonio restaurado y la población aledaña" (Romero de Gutierrez 2018:291).

Por el contrario, la gentrificación se vuelve perjudicial cuando provoca desplazamientos, exclusión y pérdida del capital social del territorio, en Barlovento, esto se evidencia en que "las mejoras urbanas no se traducen en beneficios directos para los habitantes históricos del sector" (Romero de Gutierrez 2018:295). En este sentido, se considera que la regeneración urbana, si no va acompañada de políticas equitativas, puede ser una máscara que oculta un proceso de despojo simbólico y físico.

Imagen 2

Barrios Barlovento, Barranquilla-Colombia



Fuente: Elaboración Propia a partir de Google

Metodología aplicada

El análisis se desarrolló bajo un enfoque metodológico cualitativo, donde permitió con el propósito de interpretar y comprender los procesos de regeneración urbana y gentrificación en torno al edificio patrimonial.

Además, se adoptó un enfoque etnográfico, particularmente útil para estudiar contextos. Este enfoque permitió a la investigadora adentrarse en la vida cotidiana de la comunidad, captar

sus percepciones, observar sus resistencias y registrar los efectos de los procesos urbanos desde la perspectiva de los propios habitantes.

Para la recolección de información, se emplearon diversas técnicas e instrumentos complementarios, entre ellas, se destaca la observación directa, que fue sistemática y selectiva, permitiendo identificar transformaciones físicas y sociales del entorno urbano, se realizaron entrevistas no estructuradas y focalizadas a líderes comunitarios, habitantes antiguos, funcionarios públicos y actores vinculados al patrimonio, lo que enriqueció la comprensión de los procesos en juego, asimismo, se aplicaron encuestas de tipo cerrado a una muestra representativa del 10% de la población del barrio Barlovento, con el fin de obtener datos específicos y comparables.

La metodología también incorporó recursos como el levantamiento cartográfico, que permitió visualizar los cambios espaciales en el sector; el registro fotográfico, que sirvió como evidencia visual de las transformaciones urbanas; y matrices cualitativas de afectación ambiental, utilizadas para analizar las vulnerabilidades, debilidades y fortalezas del entorno.

Criterios aplicables

Mediante los referentes expuestos en el estudio de Romero de Gutiérrez (2018), se emplearán criterios que servirán como guía metodológica para esta investigación, se retoma el modelo cualitativo aplicado en el análisis del barrio Barlovento, el cual combinó la observación directa, entrevistas estructuradas y el análisis documental, de igual forma, se contempla la realización de visitas de campo al área objeto de estudio, integrando el registro fotográfico y el levantamiento cartográfico como herramientas para contrastar el estado anterior y actual del territorio, estos criterios permitirán evidenciar transformaciones físicas, sociales y simbólicas

asociadas a procesos de regeneración urbana y posibles dinámicas de gentrificación, con el fin de obtener información comprobada, coherente y contextualizada.

3.5.2. “Análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrio la Mariscal sucre, La floresta, Centro histórico)”

El análisis de la gentrificación en Quito tiene como objeto documentar los cambios que se ha suscitado en los barrios Mariscal sucre, la floresta, centro histórico de la ciudad, a partir de regeneraciones urbanas y posteriormente analiza como este fenómeno urbano en términos de sus causas, efectos y soluciones.

El artículo desarrollado por Xavier Páez y Robert Samaniego, titulado *Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrios Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Histórico)* (2023), expone los distintos cambios social y urbano, producto de los procesos de regeneración y la aparición de los procesos de gentrificación.

Se discuten los aspectos de la gentrificación y se busca entender cómo afecta a la calidad de vida de las personas para comprender mejor cómo impacta a la comunidad y explorar alternativas que puedan equilibrar el desarrollo urbano con la preservación de la diversidad y el bienestar de las personas. Este trabajo también explora las posibles soluciones y alternativas para equilibrar el desarrollo urbano y el bienestar de la comunidad, dado que la gentrificación es un fenómeno urbano complejo y controvertido que tiene un gran impacto en la vida de las personas que habitan en la ciudad de Quito. (Páez & Samaniego, 2023, pág. 86).

Metodología empleada

Según lo escrito por Páez y Samaniego, para comprender las transformaciones y sus consecuencias en estos tres barrios en particular: diseñaron una metodología basada en la investigación cualitativa, las técnicas de recolección de datos utilizadas incluirán observación y análisis documental, permitiendo capturar la complejidad de los procesos de gentrificación y sus impactos en la comunidad local. Además, se definirán y explicarán los conceptos clave relacionados con la gentrificación, y se analizará este fenómeno a la luz de teorías y marcos conceptuales relevantes.

Para respaldar el análisis, se ha realizado una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre la gentrificación en la ciudad de Quito, con un enfoque específico en los barrios mencionados. Esto permitirá comprender los conceptos clave relacionados con el fenómeno y examinar investigaciones previas que se hayan centrado en los aspectos cualitativos de la gentrificación. La revisión de la literatura incluye estudios cualitativos previos que analizan las experiencias de la comunidad local, permitiendo una categorización temática para identificar patrones emergentes y temas relevantes. Además, se describen las experiencias, percepciones y narrativas en relación con la gentrificación en los barrios de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico. Se prestará especial atención a los efectos económicos, sociales y culturales identificados, destacando las transformaciones en el tejido social, la identidad local, el acceso a la vivienda, el comercio y la dinámica comunitaria.

Imagen 3

Barrios; La Mariscal, La Floresta y Centro Histórico de Quito



Fuente: *Elaboración Propia.*

Finalmente, se derivaron conclusiones basadas en los hallazgos y argumentos presentados en el ensayo. Se reflexiona sobre las implicaciones de la gentrificación en los barrios de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico, considerando los aspectos económicos, sociales y culturales abordados. Asimismo, se proponen recomendaciones para abordar los desafíos de la gentrificación y promover una transformación urbana más inclusiva y equitativa en estos barrios. De esta manera, se obtendrá una comprensión más exacta de las transformaciones urbanas debidas a la gentrificación en los barrios de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico de la ciudad de Quito. (Páez Coello y Samaniego Garrido 2023:87-88)

Además, para entender la magnitud de la gentrificación, implementaron datos del censo, registros de la propiedad, a su vez se basaron en el desarrollo de una matriz para medir este fenómeno a nivel Económico, Cultural y Social.

Imagen 4

Indicadores de gentrificación

Variables	Impacto
Estimulación del desarrollo económico local	La gentrificación impulsa el desarrollo económico de un vecindario. La llegada de nuevos residentes con mayores ingresos puede generar un aumento en la demanda de bienes y servicios, lo que a su vez puede incentivar la apertura de nuevos negocios y la creación de empleo local. Esto puede contribuir al crecimiento económico de la zona y elevar el nivel de bienestar de los habitantes de la ciudad.
Aumento del valor de la propiedad	Uno de los efectos más notables de la gentrificación es el aumento en el valor de la propiedad. A medida que se llevan a cabo mejoras y renovaciones en el barrio o vecindario, el valor de las propiedades existentes tiende a aumentar. Esto puede beneficiar a los propietarios a aumentar su riqueza y patrimonio neto, lo que a su vez puede tener un impacto positivo en la economía local.
Generación de ingresos para el estado y los gobiernos locales	la gentrificación puede resultar en un aumento de los ingresos fiscales para las autoridades locales. Ya que es un proceso de renovación y revitalización urbana que a menudo ocurre en áreas de bajos ingresos, donde se producen cambios demográficos y socioeconómicos significativos.
Variables	Impacto
Pérdida de identidad local	La gentrificación conlleva a menudo la expulsión de residentes de bajos ingresos que han vivido en un barrio durante generaciones. Estos residentes suelen tener fuertes lazos con la comunidad y contribuyen a la identidad local a través de sus tradiciones, costumbres y redes sociales. La llegada de nuevos habitantes con diferentes orígenes socioeconómicos y culturales puede desplazar gradualmente estas identidades locales, erosionando las características distintivas de un barrio.
Transformación de la oferta cultural	Con la gentrificación, los negocios locales tradicionales, como tiendas, restaurantes y espacios artísticos, a menudo son reemplazados por establecimientos más modernos y orientados a un público de mayor poder adquisitivo. Esto puede llevar a la pérdida de la diversidad cultural y de las expresiones artísticas propias de la comunidad original. La gentrificación también puede fomentar la comercialización de la cultura local, convirtiéndola en una mera atracción turística y perdiendo su autenticidad.
Disrupción de redes comunitarias	La gentrificación provoca la interrupción de las redes comunitarias existentes al desplazar a los residentes originales y fragmentar las relaciones sociales establecidas. La llegada de nuevos residentes puede generar tensiones y conflictos entre las comunidades de bajos

Fuente: Revista de Investigación Kalpana (2023)

3.5.3. Criterios aplicables

Mediante los referentes expuesto se emplearán los criterios, que servirá de guía para la investigación, donde se rescata el modelo metodológico que fue aplicada para la obtención de los resultados, métodos que se aplicara para esta investigación: mediante el análisis de recolección de datos cualitativos, la observación y el análisis documental, a su vez, la visita de campo y posteriormente la comparativa del antes y después de la zona, para evidenciar y documentar los cambios que se han dado en el objeto de estudio: con la finalidad de obtener información comprobada y veraz.

Tabla 1

Síntesis de metodología

Etapa de investigación	Método	Técnica	Instrumento
Recolección de datos	Cualitativo / Etnográfico	- Observación directa del espacio urbano. - Registro fotográfico comparativo. - Entrevistas semiestructuradas a residentes y comerciantes.	- Guía de observación. - Cámara o dispositivo móvil. - Guía de entrevistas. - Grabadora de voz.
Interpretativo	Interpretativo	- Mapeo perceptual de usos del suelo y cambios arquitectónicos. - Encuestas cerradas sobre identidad barrial y percepción de cambio.	- Mapeo perceptual de usos del suelo y cambios arquitectónicos. - Encuestas cerradas sobre identidad barrial y percepción de cambio. - Fichas de mapeo participativo. - Cuestionarios físicos o digitales.

Procesamiento de datos	Analítico.	- Categorización temática de testimonios. - Análisis comparativo entre imágenes pasadas y actuales. - Matriz de transformación urbana.	- Matriz de análisis - Software de análisis cualitativo (Excel) - Tabla de evolución del espacio urbano
Síntesis de hallazgos	Sintético	- Integración de dimensiones sociales, económicas y físicas. - Interpretación de discursos y narrativas locales. - Evaluación de impactos.	- Cuadro comparativo. - Diagramas explicativos. - Informe de síntesis para diagnóstico final.
Referenciales aplicados	Comparativo	- Contrastación con modelos de Barranquilla y Quito. - Evaluación de semejanzas y diferencias contextuales.	- Ficha de repertorio. - Tabla de indicadores inspirados en investigaciones previas.

Fuente: *Elaboración Propia.*

4. Capítulo II: Diseño Metodológico

4.1. Nivel de investigación.

La presente investigación tendrá un enfoque mixto, ya que combinará técnicas cualitativas como entrevistas y observación de campo, con el análisis cuantitativo de datos estadísticos provenientes del INEC, catastros municipales y registros de uso de suelo, su alcance será descriptivo el cual según (Hernández Sampieri y Fernandez-Collado 2014), tiene como propósito “especificar propiedades, características y rasgos importantes de cualquier fenómeno que se analice” (p.92), este enfoque permitirá caracterizar de manera detallada las condiciones actuales del entorno urbano y social de la Avenida Reales Tamarindos

4.2. Diseño de investigación

La investigación descriptiva se realizará a partir de fuentes documentales, como censos del INEC, archivos municipales e imágenes comparativas de material visual histórico y actual, que posibiliten evidenciar las transformaciones físicas y espaciales ocurridas en el área intervenida.

4.2.1. Métodos e Instrumentos de Recolección de Datos

Para el levantamiento de información se emplearán diversas técnicas de recolección de datos. En primer lugar, se realizará observación de campo para identificar las características físicas, funcionales y sociales actuales del área de estudio y analizar su evolución urbana, asimismo, se aplicarán entrevistas estructuradas y semiestructuradas dirigidas a residentes, comerciantes y actores vinculados al área de estudio, con el fin de conocer sus percepciones sobre las transformaciones ocurridas en la Avenida Reales Tamarindos. Complementariamente, se utilizarán fichas de observación, elaboración de planimetrías y registro fotográfico comparativo.

De igual manera, se efectuará la revisión documental de fuentes secundarias como censos del INEC, archivos municipales, catastros, normativa urbana y material histórico, que permitan comparar los cambios generados en el área de estudio.

Entre los instrumentos utilizados para recopilar y organizar la información se incluyen fichas de observación, esquemas gráficos del área de estudio, registro fotográfico comparativo, matrices de revisión documental, formularios de entrevistas, guías de preguntas y dispositivos de grabación de audio.

Para el análisis de la información se establecieron categorías relacionadas con las transformaciones sociales y urbanas, en el ámbito social se considerarán aspectos como cambios en los patrones de residencia, permanencia de habitantes tradicionales, incremento del valor del suelo y de los arriendos, así como la percepción de los residentes sobre las modificaciones económicas y sociales, en el ámbito urbano se analizarán aspectos como la transición del uso residencial hacia actividades comerciales o de servicios, además de cambios en la infraestructura física y la ocupación del espacio urbano.

4.3. Métodos de Procesamiento y Análisis de Datos

Una vez recopilada la información, se procederá a su organización y análisis, estructurando los datos de forma que permitan abordar de manera efectiva las interrogantes formuladas en el estudio.

Las unidades de análisis de esta investigación estarán conformadas por residentes antiguos, residentes actuales, comerciantes y funcionarios municipales vinculados con la planificación territorial del área de estudio.

La selección de los participantes será no probabilística e intencional, priorizando a aquellos actores que posean conocimiento directo sobre los cambios sociales, económicos y

espaciales ocurridos en la zona, para ello, se prevé entrevistar aproximadamente a 10 comerciantes, 3 funcionarios municipales, 10 residentes antiguos y 10 residentes actuales.

- Los datos cualitativos serán analizados mediante categorización temática de entrevistas.
- Los datos cuantitativos serán procesados mediante tablas comparativas, gráficos y análisis estadístico descriptivo.

La población de estudio estará conformada por habitantes, comerciantes y funcionarios municipales vinculados al sector de la Avenida Reales Tamarindos.

La muestra será no probabilística por conveniencia y estará integrada por:

- 10 comerciantes
- 3 funcionarios municipales
- 10 residentes antiguos del sector
- 10 residentes actuales del sector

Para ello, se aplicarán técnicas de ordenamiento, categorización y sistematización de los resultados obtenidos a través de las entrevistas, lo que facilitará una interpretación clara y coherente de la información recolectada.

La información recopilada mediante entrevistas, observación de campo y revisión documental será organizada, categorizada e interpretada para identificar patrones relacionados con cambios en el uso del suelo, transformaciones del tejido urbano, revalorización inmobiliaria y dinámicas residenciales.

Para el análisis e interpretación de la información se emplearán los siguientes métodos:

4.2.2. Método analítico

Permitirá descomponer el fenómeno de estudio en sus dimensiones sociales, económicas y espaciales para identificar los factores que inciden en las transformaciones urbanas de la Avenida Reales Tamarindos.

4.2.3. Método sintético

Permitirá integrar los hallazgos obtenidos durante el análisis para comprender de manera integral la relación entre transformación urbana e indicios de gentrificación en el área de estudio.

Tabla 2

Matriz, métodos de recolección y procesamiento de datos.

Etapa de Etapa de Estudio o	Método	Técnica	Instrumento
Recolección de datos	Empírico	Observación directa de campo. Entrevistas estructuradas y semiestructurada.	Esquema gráfico de ares de estudio. Materiales fotográfico comparativo. Guía de entrevista. Dispositivo de grabación de audio. Formularios físicos o digitales.
Procesamiento y análisis de datos	Método analítico	Revisión documental.	Registro bibliográfico sistematizado. documentos normativo y técnicos.
		Análisis de causa, consecuencia e impactos urbanos.	Matrices de análisis, c aracterización de datos.
		Integración de información y comprensión del fenómeno.	Sistematización de datos, cuadros comparativos, conclusiones integradas.

Fuente: *Elaboración Propia.*

5. Capítulo III: Diagnóstico y resultados de la investigación

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

La información expuesta en este capítulo proviene tanto de las fuentes directas e indirectas definidas para desarrollar la investigación, como de los resultados obtenidos mediante entrevista aplicadas en los alrededores de las zonas intervenidas y a la población seleccionada como muestra en cada uno de los reasentamientos.

5.2. Área de estudio

Portoviejo, capital de Manabí y un importante centro comercial y administrativo de la Costa ecuatoriana, tenía antes del terremoto de 2016 una fuerte concentración de actividades económicas en su zona central, el sismo del 16 de abril afectó gravemente esta área, dejando más de una cuarta parte de las edificaciones inhabitables y obligando a trasladar muchas actividades hacia otros sectores de la ciudad, después del evento, Portoviejo inició un proceso de reorganización y reconstrucción urbana, redefiniendo centralidades y planificando su crecimiento para recuperar su dinámica económica y social.

La ciudad basa gran parte de su desarrollo en el comercio, según el PDOT, tras el terremoto el centro urbano sufrió una destrucción significativa, así, los espacios donde se concentraban las funciones económicas y sociales más importantes quedaron gravemente afectados, lo que provocó que muchas de estas actividades se desplazaran hacia otras zonas de Portoviejo.

5.2.1. Polígono de estudio

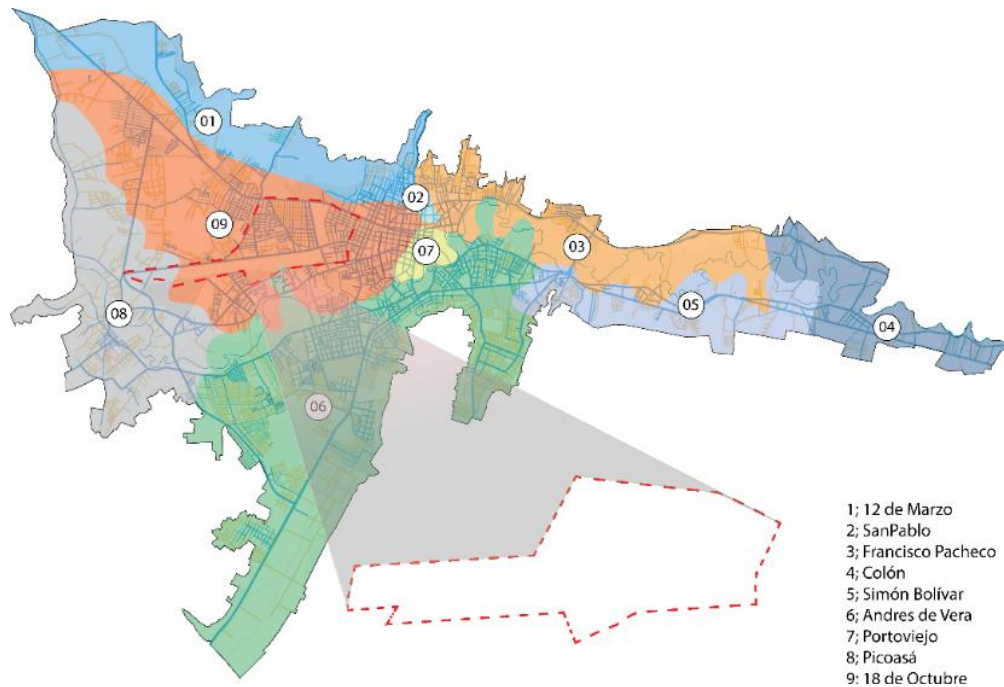
En el marco de esta investigación, se realizará un análisis detallado de la Avenida Reales Tamarindos, abarcando un tramo aproximado de 4.2 km², desde su intersección con la Avenida América hasta su conexión con el paso lateral, este eje vial forma parte de una zona donde convergen distintas dinámicas urbanas y áreas de expansión.

Asimismo, las micro centralidades (M.C) consideradas en el estudio corresponden a sectores que concentran actividades significativas o presentan un crecimiento acelerado, en este caso, se toman como referencia la M.C. Parque La Rotonda.

En contraste, los núcleos urbanos menores se identifican como áreas que cuentan únicamente con equipamientos de carácter barrial.

Ilustración 1

Plano de ubicación del polígono de estudio.



Fuente: Obtenida del GAD Portoviejo. Elaborado por autores. 2025.

5.2.2. Aspectos sociodemográficos

Población.

En 2010, Portoviejo concentraba el 20,4% de la población de Manabí, con 280.029 habitantes, de los cuales la mayoría residía en el área urbana. Para 2022, la población aumentó a 322.925 habitantes, evidenciando un crecimiento sostenido, tras el terremoto de 2016, la estructura demográfica y urbana cambió notablemente: la densidad edificada se modificó, muchas construcciones desaparecieron y la ciudad pasó de ser compacta a mostrar una mayor dispersión, influida por nuevos ejes viales y la pérdida de valor del centro, el plano de llenos y vacíos, como en las figuras 2 y 3, evidencia estos cambios, destacándose zonas donde aumentaron los terrenos vacantes.

Ilustración 2

Plano de lleno y vacíos en el polígono de estudio, antes del terremoto (2015).

MAPA DE LLENOS Y VACIOS (ANTERIOR 2015)



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, (2025).

Ilustración 3

Plano de lleno y vacíos en el polígono de estudio, después del terremoto (2025).

MAPA DE LLENOS Y VACIOS (ANTERIOR 2015)



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025

La comparación entre el mapa de llenos y vacíos de 2015 y el mapa actual muestra una evolución clara en la ocupación del suelo en la avenida reales Tamarindos, antes del terremoto, esta Avenida presentaba más espacios vacantes y una menor consolidación del tejido urbano, reflejando un patrón relativamente disperso con grandes lotes sin uso, En una entrevista con los personales del Departamento de Planificación y Contrasto (GAD Municipal) mencionaron que: “anteriormente esta avenida se encontraba establecida zona residencial, sin embargo con los cambios de uso de suelo y las nuevas políticas públicas, esta avenida se estableció como zona activa de uso Comercial”.

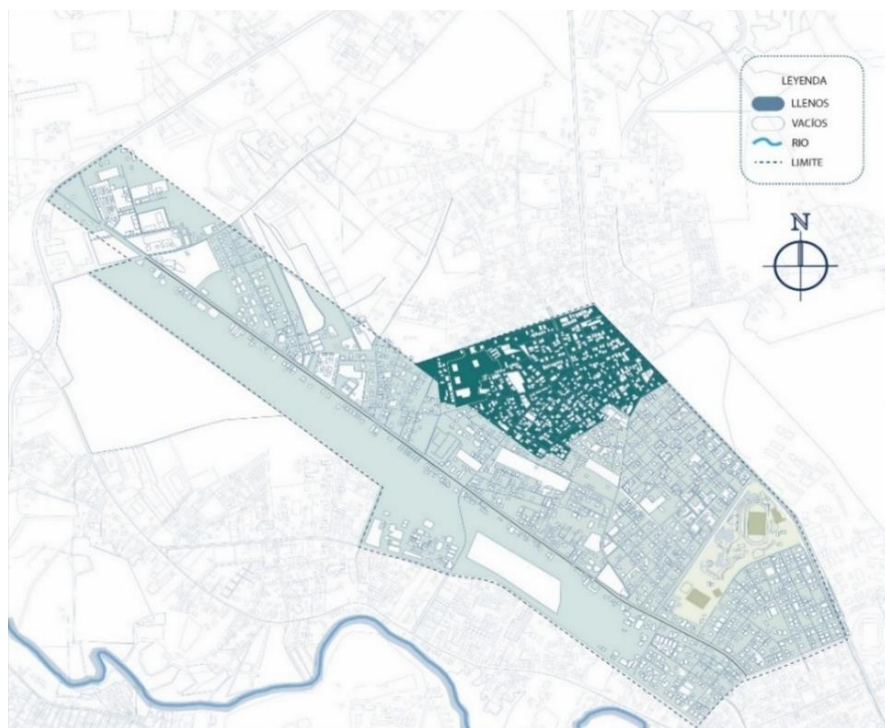
Según Juan Carlos Cedeño Morador antiguo del sector menciona que; “ante del terremoto esta avenida era un lugar tranquilo donde existía vínculo entre vecinos, ya que era una zona donde solo existían viviendas y terrenos vacíos, con pocas actividades comerciales”.

En la imagen reciente se observa que muchos de esos vacíos han sido ocupados progresivamente, lo que ha incrementado la densidad edificada, esta ocupación posterior responde tanto a procesos de reconstrucción como al crecimiento continuo alrededor de la avenida, en conjunto, las imágenes evidencian una transición desde un entorno menos consolidado hacia uno con mayor concentración de usos comercial y edificaciones.

Según María Pinargote moradora actual del sector indico que: “Se mudo a esta avenida por que es un lugar muy concurrido y comercial, que brinda mucho servicio a comparación de su anterior barrio”. Esto muestra que esta avenida actualmente presenta una fuerte actividad comercial, brindando acceso a distinto tipo de servicio, donde la mayoría de las edificaciones están relacionado a la actividad comercial.

Ilustración 4

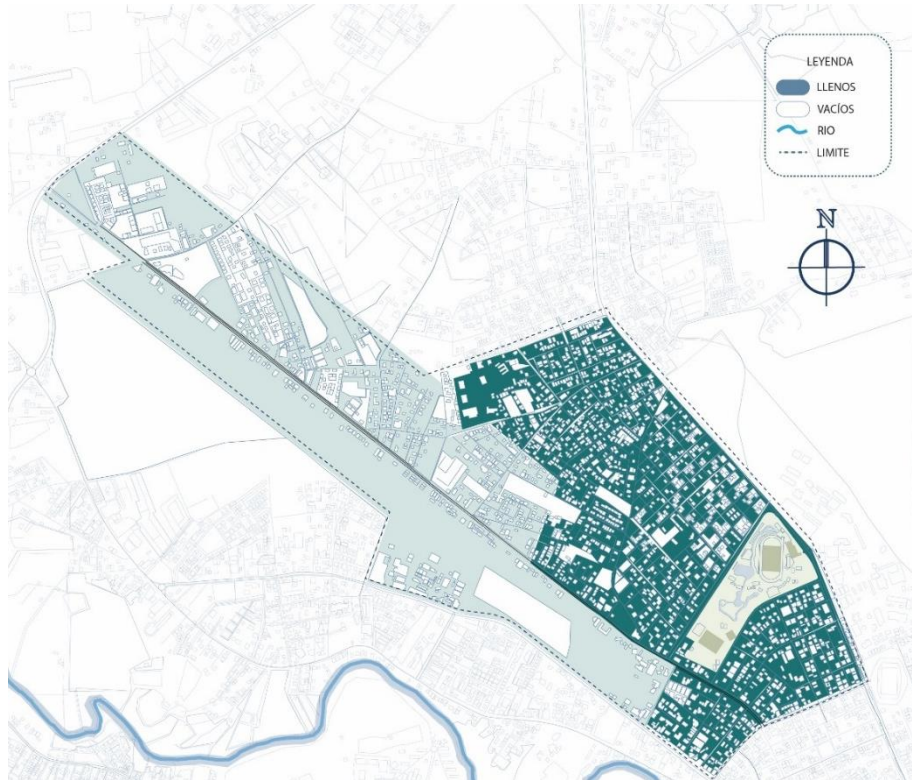
Plano de densidad poblacional en la Avenida Reales Tamarindos (2015).



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025

Ilustración 5

Plano de densidad poblacional en la Avenida Reales Tamarindos, (2025)



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025.

La comparación entre los mapas de densidad poblacional (figura 4 y figura 5), evidencia un aumento notable en la ocupación del territorio. En 2015, la zona de estudio presentaba una densidad significativamente menor, concentrándose los mayores niveles de ocupación únicamente en sectores específicos del polígono, mientras amplias áreas permanecían con baja intensidad edificada y menor presencia poblacional. Para 2025, en cambio, el mapa muestra una expansión clara de las áreas densamente ocupadas, extendiéndose hacia sectores que antes presentaban menor consolidación urbana. Estos cambios permiten observar cómo la dinámica poblacional se ha ido acomodando en respuesta tanto al crecimiento natural como a los efectos del proceso de reconstrucción posterior al sismo.

según el Ing. Francis Minaya, Miembro Municipal del departamento de catastro de Portoviejo, Mediante la entrevista menciona que: “Actualmente esta avenida concentra una mayor parte de portovejense se encuentra ocupando zonas que anteriormente se encontraban como vacíos a lo largo de la avenida principalmente en los dos primero tramos” La dinámica de esta avenida muestra que actualmente atrajo muchos residentes de otros sectores de Portoviejo marcando un crecimiento rápido, principalmente en los tramos con mayor actividad comercial y flujo vehicular.

Imagen 5

Fotos Satelitales Antes y Después composición Urbana



Fuente: Google Earth. Elaborado por autores, 2025

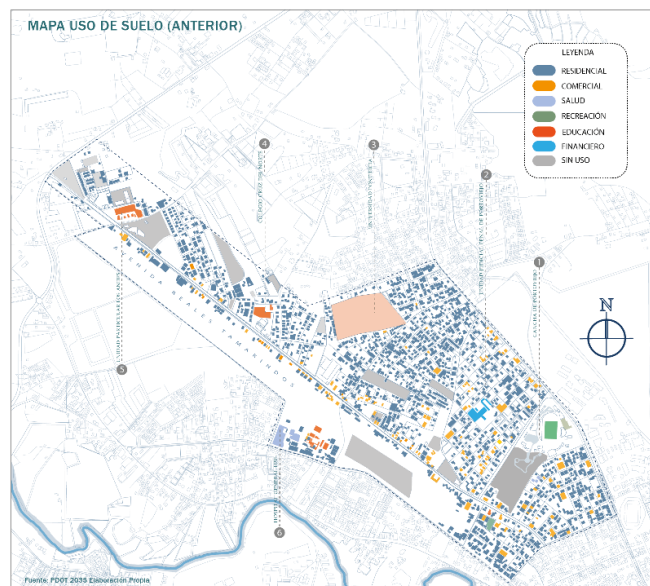
Mediante la comparación satelitales del antes y después (figura 5), se evidencia una transformación urbana significativa en su entorno inmediato. En el periodo posterior, se observa un notable incremento en la densificación del tejido urbano, con mayor ocupación del suelo y consolidación de áreas que anteriormente presentaban vacíos o menor desarrollo constructivo. Este cambio sugiere un proceso de crecimiento urbano acelerado, influenciado por dinámicas de reconstrucción y reordenamiento territorial.

Según el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo (2024), en el análisis de la tenencia de predios expone que la parroquia 18 de octubre representa 16,37% de

predios ocupados, una cifra elevada seguida de la parroquia Andrés de Vera que concentra una cifra mayor del 22,45%.

Ilustración 6

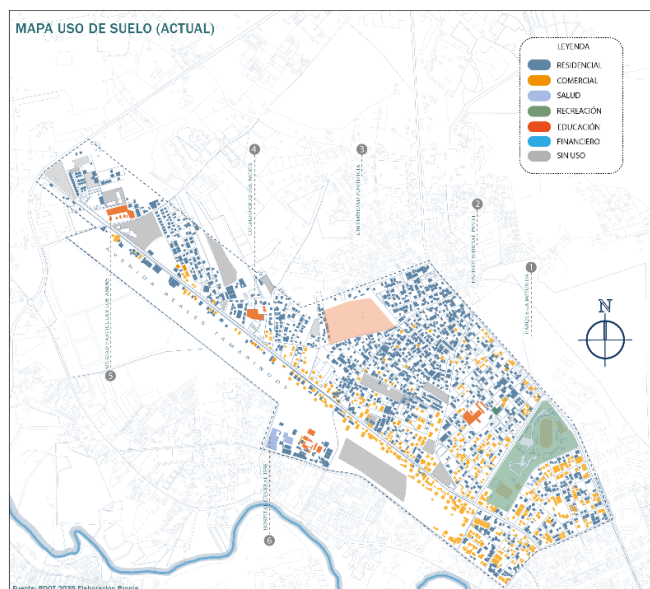
Plano de uso de suelo en la Avenida Reales Tamarindos, 2015



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2015.

Ilustración 7

Plano de uso de suelo en la Avenida Reales Tamarindos, 2025.



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025.

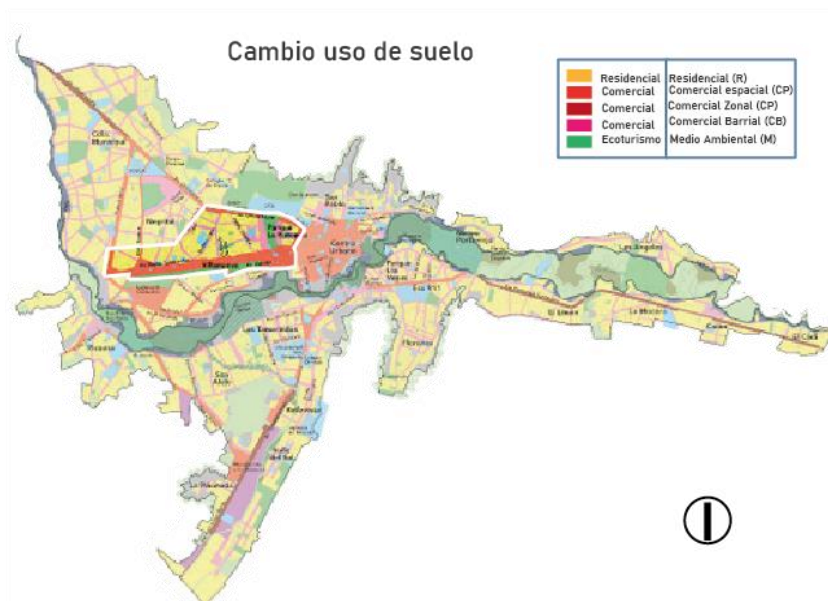
La comparación entre ambos mapas evidencia cómo la Avenida Reales Tamarindos pasó de ser un eje urbano predominantemente residencial a consolidarse como un espacio de uso mixto con mayor diversidad funcional, en el escenario inicial se observa una estructura dominada por viviendas unifamiliares, lotes en desuso y actividades de baja intensidad, mientras que el comercio se concentraba únicamente en puntos aislados, no obstante, en la situación actual, el eje urbano muestra una expansión notable de actividades comerciales, educativas, recreativas y de servicios, que se superponen al tejido residencial y generan un dinamismo urbano mucho más complejo.

Este cambio responde tanto al proceso de reconstrucción post-terremoto como a la creciente valorización del suelo en sectores estratégicos, lo que incentivó la aparición de nuevos equipamientos y la adaptación de antiguas viviendas a usos comerciales. Como resultado, la avenida evolucionó hacia una franja urbana más activa, donde la mezcla de usos incrementó el valor del suelo y transformó un entorno antes homogéneo en un espacio con funciones diversificadas y mayor vitalidad económica.

Además de la diversificación funcional, el crecimiento del valor del suelo en la Avenida Reales Tamarindos también se relaciona con la centralidad estratégica que ha ido adquiriendo este eje urbano dentro de la dinámica cantonal, la mejora en la accesibilidad, el aumento del flujo peatonal y vehicular, y la presencia de nuevos polos de atracción, como comercios, servicios especializados y equipamientos públicos.

Imagen 6

Uso de Suelo (Actual)



Fuente: GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025.

Según el mapa de usos específicos del suelo urbano (GAD Portoviejo, 2025), Se evidencia que la Avenida Reales Tamarindos se configura como un eje estructurante clave en la transformación urbana reciente de la ciudad.

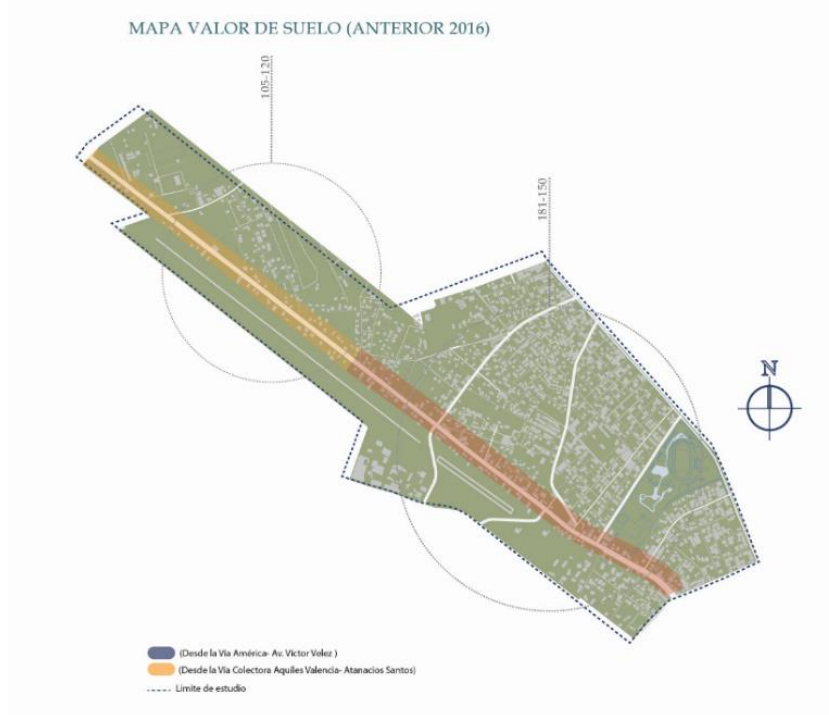
Evidencia un cambio progresivo de uso de suelo hacia actividades de mayor intensidad, pasando de un predominio residencial a una configuración mixta con fuerte presencia de comercio, servicios e incluso equipamientos urbanos como se muestra en la Imagen 6, a su vez refleja cómo a lo largo de esta avenida está directamente asociado a la dinámica económica. Los predios ubicados en este eje tienden a reconvertirse hacia usos comerciales y de servicios, generando una mayor densificación funcional.

Se puede interpretar que la avenida actúa como un eje de expansión urbana controlada, articulando áreas consolidadas con sectores en proceso de desarrollo. A medida que se avanza a

lo largo de la vía, se observa una gradiente en los cambios de uso desde zonas más consolidadas y diversificadas hacia áreas con potencial de crecimiento y transformación futura.

Ilustración 8

Plano del valor del suelo por m2 en la Avenida Reales Tamarindos, 2015

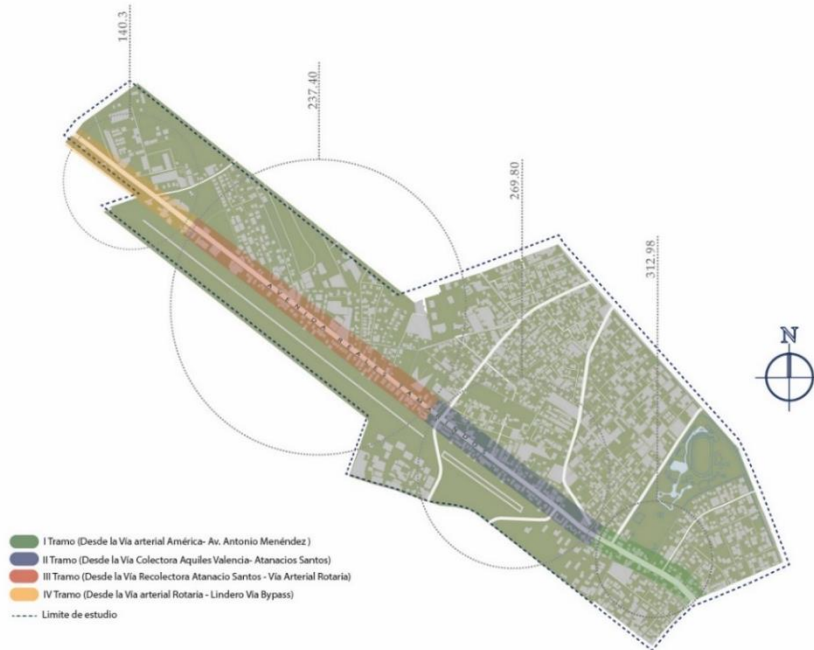


Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025

Ilustración 9

Plano del valor del suelo por m2 en la Avenida Reales Tamarindos, 2025

MAPA VALOR DE SUELO (ACTUAL 2025)



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025.

La comparación entre los mapas (ilustración 8, ilustración 9), muestra un incremento claro y una expansión de las áreas con mayor valorización en la Avenida Reales Tamarindos específicamente en el tramo I y II, en 2016, el polígono presentaba principalmente valores bajos y medios, concentrando los precios más altos en un único sector consolidado del extremo oriental, mientras que, el resto de la avenida mantenía costos reducidos, reflejando una estructura urbana poco dinámica y con menor demanda inmobiliaria.

Para 2025, esta distribución cambia de manera evidente, las zonas de precios altos y muy altos se extienden a lo largo del eje principal, incorporando áreas que antes tenían menos valor económico, este aumento responde a la diversificación de usos, la aparición de nuevas

Según Pamela Briones residente de la avenida, menciona que: “ En la actualidad el valor de los arrendamientos y los precios de los servicios tiene un costo mas elevados a comparacion hace años atrás”, Esto muestra que el valor del suelo has aumentado producto de las mejoras y el cambio de uso de suelo de indole comercial,

Valor del suelo Actual.



El mapa de valor del suelo de la Avenida Reales Tamarindos, se evidencia un proceso claro de valorización en los últimos años, consolidando este eje como uno de los corredores urbanos de mayor dinamismo. En términos específicos, los valores actuales que alcanzan rangos cercanos y superiores a los 300 USD/m², en ciertos tramos reflejan un incremento significativo respecto a periodos anteriores.

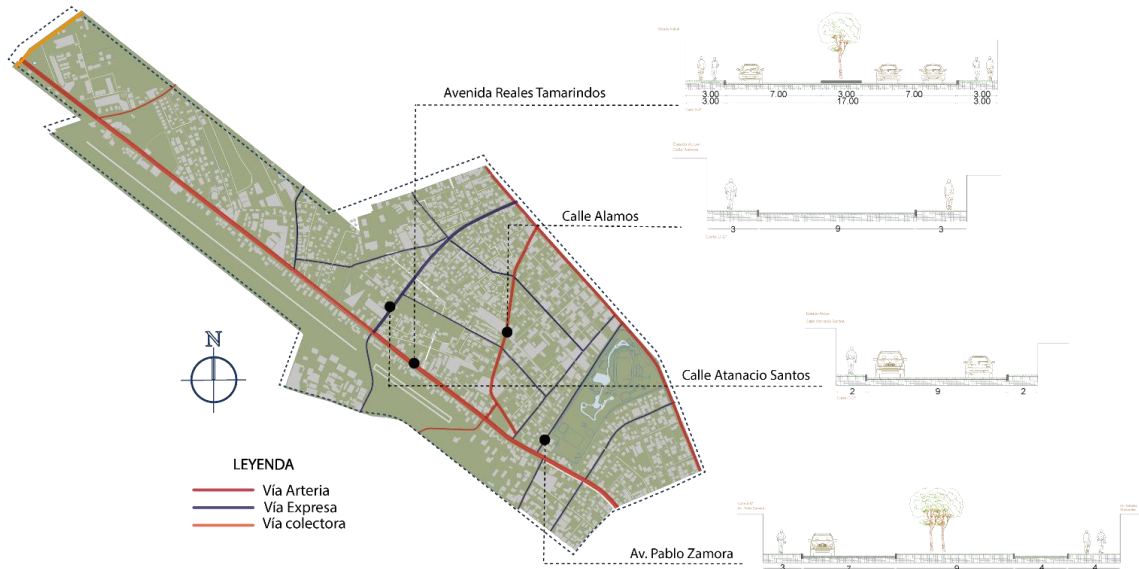
El valor del suelo está directamente relacionado con la transformación funcional del entorno, Donde en los últimos años, esta avenida ha pasado de tener un carácter predominantemente residencial a integrar actividades comerciales, institucionales y de servicios de mayor escala.

La evolución reciente del valor del suelo en la avenida Reales Tamarindos responde a un proceso de consolidación urbana, donde la mejora en infraestructura, el cambio en los usos del suelo y la reactivación económica han generado una presión creciente sobre el mercado inmobiliario.

Como se puede evidenciar en la (Imagen 7) valor del suelo, se muestra como se concentra el mayor valores del suelo en el tramo I y II, con un rango de costo de suelo mayor de USD 300.00 esto varia según el tramo de Mayor a Menor consolidacion.

Ilustración 10

Plano de movilidad en la Avenida Reales Tamarindos, 2025



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025

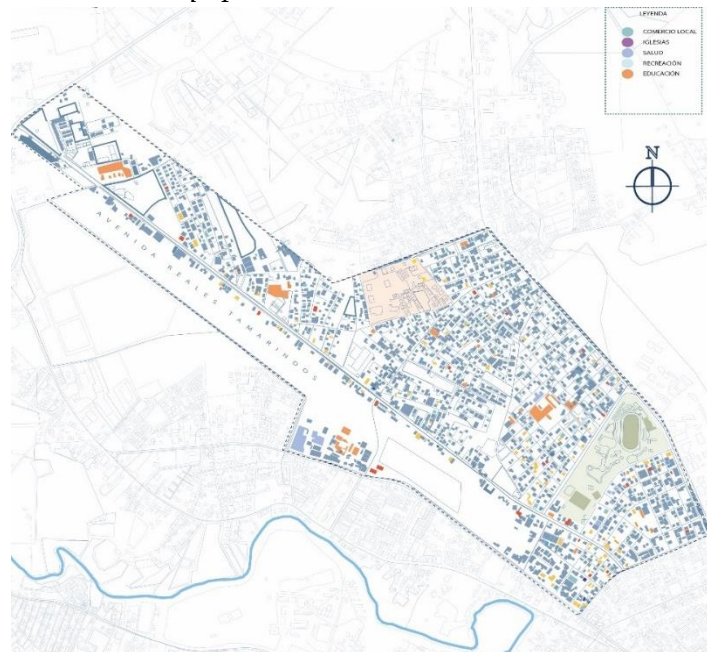
En el análisis previo, se identifica que los desplazamientos desde los barrios periféricos cercanos como San Alejo, Picoazá, La Paz, Los Olivos y Las Orquídeas presentaban tiempos promedio de entre 15 y 25 minutos en un 57% de los habitantes, mientras que el 43% reportaba traslados superiores, entre 30 y 40 minutos, especialmente durante horas de mayor congestión, esta condición obedecía a la fuerte dependencia del transporte público y a la saturación recurrente del corredor, señalada en el diagnóstico del PUGS como una vía con alta demanda y limitada capacidad operativa.

Tras las acciones de reorganización del tránsito y la optimización del transporte urbano incluidas en el PDOT , particularmente la redistribución de flujos hacia los ejes arteriales y la ampliación de rutas, el corredor de Reales Tamarindos se sitúa actualmente en el antepenúltimo

radio de movilidad hacia el centro de Portoviejo, lo que implica una reducción importante en los tiempos de desplazamiento, actualmente, la mayoría de usuarios que se movilizan en transporte público registra recorridos de aproximadamente 10 a 20 minutos, favorecidos por la mayor disponibilidad de líneas y la disminución de puntos de congestión identificados en periodos anteriores.

Según Samuel Peñarrieta morador del sector, en una entrevista menciona que: “ Esta Avenida en los ultimos años se ha vuelto mas concurrida a comparacion con años anteriores, Existe mas locales comerciales, es un lugar apropiado para el consumo y facil de conectarse con cotros lugares de la ciudad, equipamientos educativos, áreas comerciales y el centro histórico, la reducción de tiempos evidencia el aporte positivo de la planificación territorial actual y reafirma la necesidad de mantener este eje como prioridad dentro de las estrategias de movilidad sostenible de Portoviejo.

Ilustración 11 Plano de equipamiento en la Avenida Reales Tamarindos, 2025



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025

El plano de equipamiento correspondiente al eje de la Av. Reales Tamarindos evidencia una concentración significativa de servicios urbanos, lo cual coincide con las disposiciones del PDOT y del PUGS de Portoviejo, que clasifican este corredor como un área de estructura urbana estratégica, para el 2015, el sector presentaba un uso predominantemente residencial, caracterizado por barrios consolidados de baja y media densidad, con accesibilidad limitada a servicios complementarios, sin embargo, el crecimiento demográfico, la expansión comercial y la necesidad de generar centralidades alternas llevaron a que este eje evolucionara hacia un uso de suelo mixto, promovido explícitamente en los instrumentos de planificación territorial recientes.

En el mapa se aprecia que, tras el cambio de uso de suelo, el corredor incorpora una oferta amplia y diversificada de equipamientos urbanos, a lo largo de la avenida se distribuye de manera lineal el comercio local, lo que dinamiza la actividad económica barrial y fortalece la interacción cotidiana entre los residentes, de forma complementaria, se identifican establecimientos de salud ubicados estratégicamente, permitiendo una mejor cobertura de atención primaria para la población del sector.

Asimismo, destacan los equipamientos educativos situados principalmente en la zona central y oriental, los cuales generan un flujo peatonal constante y consolidan a la avenida como un eje activo durante gran parte del día, en esta misma área se localizan espacios recreativos y deportivos que contribuyen al bienestar comunitario y proporcionan áreas de uso público integradas al entorno residencial, de igual forma, la presencia de iglesias y otros equipamientos comunitarios refuerza la cohesión social del sector, promoviendo la convivencia y el fortalecimiento del tejido urbano, en conjunto, esta distribución de equipamientos evidencia la

consolidación de un corredor mixto funcional y articulado con las necesidades actuales de la población.

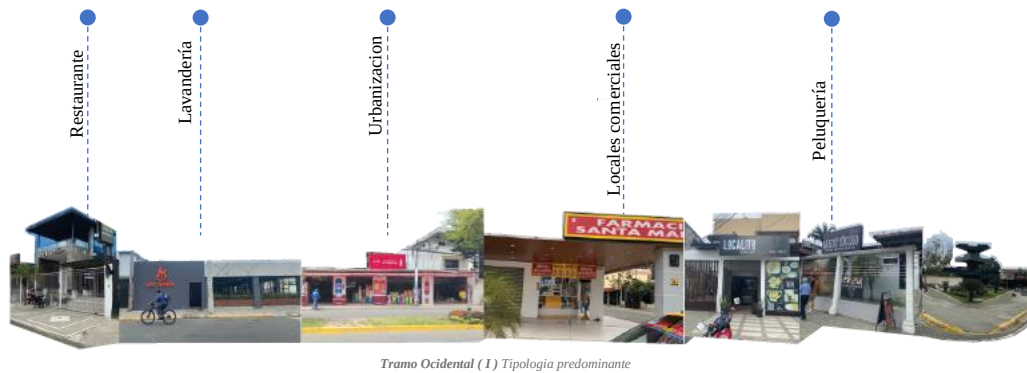
De acuerdo con el PUGS, la transición hacia un suelo mixto favorece la integración funcional del territorio, permitiendo la coexistencia de vivienda, comercio y servicios sin generar conflictos de compatibilidad. En este caso, dicha transición ha tenido como efecto un fortalecimiento del eje estructurante, permitiendo que Reales Tamarindos funcione no solo como vía arterial, sino como una franja de soporte económico y social para los barrios adyacentes.

La densificación de equipamientos observada en el plano también coincide con la política de centralidades urbanas definida por el PDOT, cuyo objetivo es equilibrar la distribución de servicios a lo largo del cantón para evitar la saturación del centro histórico, la mayor presencia de educación, comercio y salud sugiere que este sector se está consolidando como centralidad complementaria, permitiendo a los habitantes reducir tiempos de viaje y acceder a servicios dentro del mismo entorno barrial.

En este contexto, se afirma que la Av. Reales Tamarindos ha evolucionado hacia un eje mixto consolidado, en concordancia con el modelo de desarrollo territorial propuesto por el PDOT y el PUGS, ofreciendo mayores oportunidades, accesibilidad y diversidad de servicios para la población residente.

Imagen 8

Perfil Urbano tramo I Av. Reales Tamarindos.

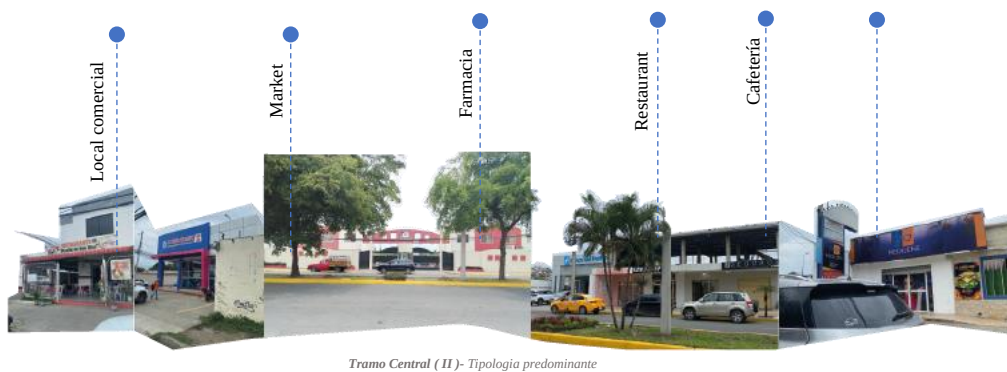


Fuente: Información obtenida visita de campo. Elaborado por autores, 2025

En el Tramo I, evidencia un proceso de consolidación funcional y transformación espacial asociado a dinámicas recientes de crecimiento urbano. A partir de la (Imagen 8), se identifica una predominancia de edificaciones de baja altura destinadas a usos comerciales y de servicios, cuyas fachadas presentan intervenciones contemporáneas que responden a criterios de visibilidad, accesibilidad y competitividad económica.

Imagen 9

Perfil Urbano tramo II, Av. Reales Tamarindos.



Fuente: Información obtenida visita de campo. Elaborado por autores, 2025

En este segundo tramo se evidencia una consolidación más marcada del uso comercial en comparación con el (I) tramo. A partir de la imagen, se observa una continuidad funcional definida por la presencia de locales comerciales formales, entre los que destacan farmacias, minimarkets y establecimientos de servicios, lo que configura un frente urbano activo y orientado al consumo cotidiano.

Este tramo refleja un grado importante de reactivación económica, posiblemente asociado a procesos de reconstrucción y reconfiguración urbana, donde la inversión privada ha jugado un papel clave en la renovación de las edificaciones. En este contexto, la avenida Reales Tamarindos se reafirma como un eje estructurante dentro de Portoviejo, caracterizado por su alta intensidad de uso, diversidad de actividades y capacidad de adaptación a las dinámicas contemporáneas de la ciudad.

Imagen 10

Perfil Urbano tramo III, Av. Reales Tamarindos.



Tramo Oriental (III)- Tipología predominante

Fuente: Información obtenida visita de campo. Elaborado por autores, 2025

El tramo (III) evidencia una clara consolidación de índole comercial, caracterizado por una alta concentración y continuidad de locales que reflejan la intensificación del uso del suelo hacia actividades económicas. También se muestra una diversidad de tipologías comerciales

desde locales independientes hasta edificaciones de mayor escala que configuran un entorno dinámico y atractivo.

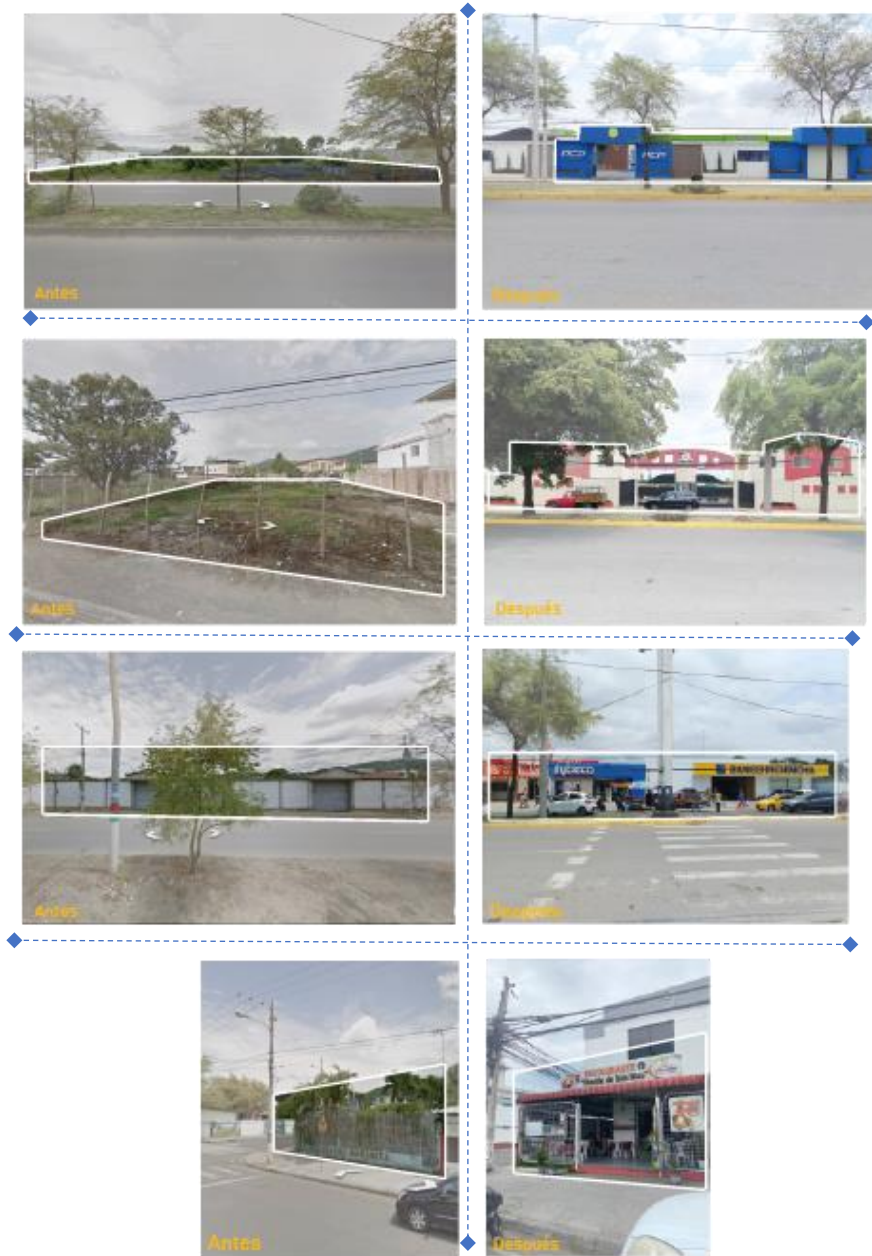
Cambios claros como: Edificaciones de mayor tamaño y diseño moderno, fachadas con fuerte presencia comercial y menor presencia de elementos residenciales tradicionales.

Imagen 11

Antes y Después composición urbana de la Avenida Reales Tamarindos.



Fuente: Información obtenida a través de Google Maps y visita de campo
Elaborado por autores, 2025.



Fuente: Información obtenida a través de Google Maps y visita de campo

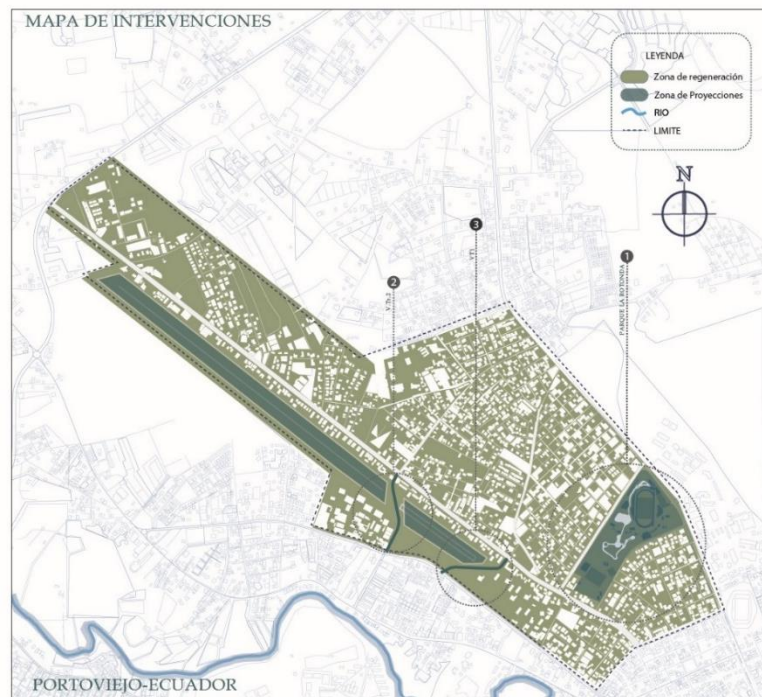
Elaborado por autores, 2025.

Mediante el análisis comparativo como se observa en la (imagen 11), se evidencia un proceso claro de transformación urbana, caracterizado por el paso de un entorno con baja ocupación y predominio de terrenos vacíos o usos residenciales dispersos hacia un espacio consolidado con funciones mixtas. En la etapa inicial se observan lotes baldíos, edificaciones aisladas, escasa actividad comercial y una infraestructura básica.

En contraste, las imágenes actuales muestran una notable densificación del uso del suelo, con la incorporación de urbanizaciones cerradas, establecimientos comerciales y servicios, lo que refleja una valorización progresiva.

Ilustración 12

Plano de intervenciones en la Avenida Reales Tamarindos (Actual)



Fuente: Información obtenida de GAD Portoviejo. Elaborado por autores, 2025

Para la rehabilitación urbana Portoviejo post-terremoto se ejecutaron diferentes proyectos de espacios públicos, entre ella el parque la rotonda como uno de los cuatro proyectos estratégicos, “un área verde abandonada que dividía dos zonas residenciales actualmente es un pulmón más grande de la ciudad de 25,24 hectáreas” (Plan Portoviejo 2035 La mejor ciudad para vivir del Ecuador 2025), de esta forma, se evidencia no solo la magnitud de la transformación física del lugar, sino también su impacto en la cohesión urbana.

La transformación de la avenida Reales Tamarindos anteriormente parte del Aeropuerto reales tamarindos, tuvo un desarrollo progresivo impulsado por varios agentes públicos y privado esta avenida se consolidó como una vía principal de conexión integrantes zonas comerciales, residenciales y nuevos polos de desarrollo.

Según José, residente del sector indico que: “Esta Avenida ha presentado mejoras en las aceras, tratamiento en la vía, mejoramiento en las áreas verde e incorporación de nuevas rutas principalmente en los tramos con mayor concurrencia.

Según el GAD municipal, se han implementado mejoras en la calles como es V.T.r.2 que se intercepta con la avenida Reales tamarindo y la apertura de la calle VT1, que intercepta la avenida Reales Tamarindos y se conecta con la Calle Álamos, generando una conectividad hacia otros sectores

5.2.3. Entrevista y tabulación de Resultados

El siguiente formato de entrevista está dirigido a los residentes antiguos y actuales de la avenida Reales Tamarindos, se estructuró en 6 preguntas consideradas relevantes para el caso de estudio, con el propósito de obtener información clave y reconocer posibles indicios asociados al diagnóstico planteado, para ello, se presentan a continuación preguntas abiertas que permiten explorar de manera amplia las percepciones y experiencias de los entrevistados.

Pregunta 1: ¿La vivienda en la que reside es de su propiedad o vive en alquiler?

Ilustración 13

Propietario/arriendo.

Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

En el diagrama estadístico se observa que, de las diez personas entrevistadas, la mayoría pertenecía a familias con vivienda propia, es decir que el 60% eran propietarios, mientras que el 40% residía en viviendas alquiladas.

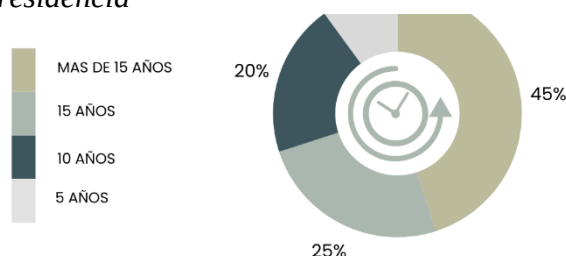
Se puede mencionar que en esta Avenida anteriormente estaba consolidada de vivienda de índole residencial.

Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

Pregunta 2: ¿Cuál es el período de residencia que usted o su familia tienen en esta casa?

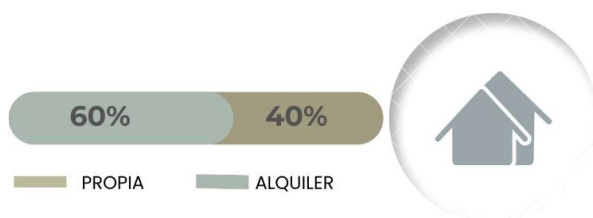
Ilustración 17

Periodo de residencia



Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

De acuerdo con la encuesta realizada, se identificaron los siguientes valores: el 45% de los encuestados tenían más de 15 años de residencia en la zona; mientras que el 25% presentaba exactamente 15 años en el lugar; el 20% contaba con 10 años; y el 10% tenía apenas 5 años de permanencia.

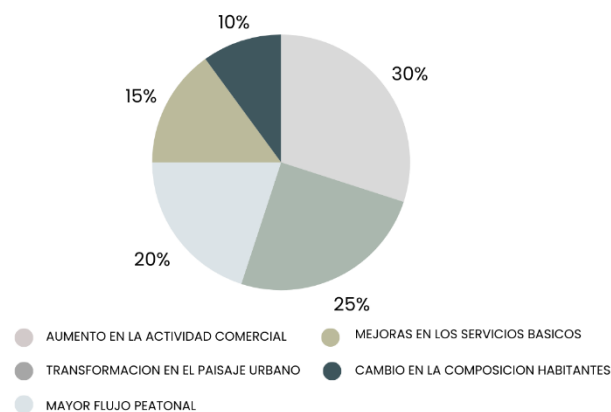


Se concluye que anteriormente esta Avenida gozaba de familias originales del lugar, donde los años de residencia sobrepasaba los 15 años, siendo el rango más alto que se puede evidenciar.

Pregunta 3: ¿Qué cambios físicos y sociales ha percibido en la Avenida Reales Tamarindos durante el tiempo que ha residido en el sector? (Puede marcar más de una opción).

Opciones de respuesta:

- ☐ Mayor flujo de personas y vehículos.
- ☐ Mejoras en los servicios básicos (agua, alcantarillado, electricidad, recolección de desechos).
- ☐ Transformaciones en el paisaje urbano (regeneración, nuevas edificaciones, áreas verdes, mobiliario urbano).
- ☐ Aumento en la actividad comercial y apertura de nuevos negocios.

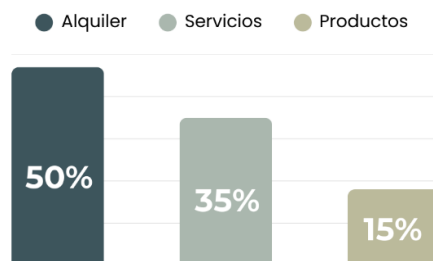


- ☐ Cambios en la composición de los habitantes (llegada de nuevos residentes, salida de vecinos antiguos).
- ☐ Otros: _____

Ilustración 20

Cambios físicos y Sociales

Se obtuvieron cifras diversas que reflejan la percepción de los entrevistados respecto a los cambios ocurridos en el sector, el 30% señaló que el cambio más evidente es el aumento de la actividad comercial; seguido del 25%, que destacó la transformación del paisaje urbano producto de las mejoras e intervenciones ejecutadas por el GAD Municipal. Asimismo, un 20% indicó un incremento en el flujo peatonal y vehicular, el 15% mencionó mejoras en los servicios básicos,



mientras que el 10% identificó cambios en la composición de los habitantes.

Pregunta 4: ¿Cómo usted percibe el costo de vida (alquiler, servicios y productos) actual?

Ilustración 23

Diagrama de costo

Desde la perspectiva de los habitantes encuestados, el 50% indicó que los valores de los alquileres se encuentran elevados en comparación con los años previos al terremoto de 2016, lo que evidencia un incremento significativo en el costo de arrendamiento de viviendas,

Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025. especialmente a lo largo de la avenida Reales Tamarindos. Además, el 35% de los entrevistados afirmó que los servicios también han presentado aumentos respecto a periodos anteriores. Finalmente, el 15% señaló que el costo de los productos ha experimentado un alza en sus precios.

Se puede evidenciar que el punto más alto es el alza de precio en el alquiler, donde se puede mencionar que en la actualidad existe una gran demanda de arrendamiento en esta Avenida.



Ilustración 26

Cambios del tejido Social.

DE ACUERDO
DESACUERDO

Pregunta 5: ¿Cree usted que los cambios de esta avenida a nivel social, económico y comercial está acorde para los residentes originales del sector?

El gráfico muestra que el 54% de los encuestados considera que los cambios sociales, económicos y comerciales de la avenida no responden adecuadamente a las necesidades de los residentes originales, mientras que el 46% está de acuerdo, esto evidencia una percepción mayoritaria de desajuste entre las transformaciones recientes y la realidad de la población

Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025.

Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025. tradicional, lo que sugiere posibles tensiones asociadas a procesos de reemplazo o desplazamiento social.

Pregunta 6:

¿Conoce vecinos que tuvieron que mudarse del sector debido a los cambios que se ha

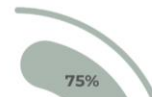


Ilustración 29

Mudanza a otro sector.

NO CONOCEN
SI CONOCEN

dado en este sector

Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025.

El 75% de los entrevistados señaló no conocer vecinos que hayan tenido que dejar sus viviendas; no obstante, reconocieron que muchos habitantes han debido adaptarse al entorno, al alza de precios, a los cambios en el tejido social y la economía local, por su parte, el 25% mencionó que sí conocían personas que migraron debido a los cambios ocurridas en la avenida.

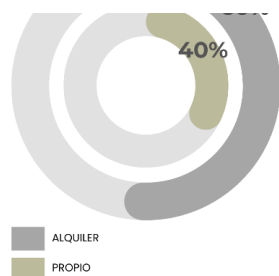
Se concluye que en la actualidad no hay una migración directa por parte de los residentes originales del sector, más bien se ha adaptado a los cambios y trasformaciones de esta Avenida.

Entrevista: Residente Actuales

Pregunta 1: ¿La vivienda en la que reside es de su propiedad o vive en alquiler?

Ilustración 32

Vivienda Propia o Alquiler.



De acuerdo con los datos obtenidos, el 60 % de los encuestados reside en viviendas

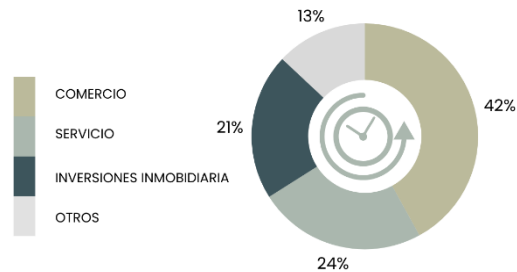
Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025.

alquiladas, lo que evidencia un incremento significativo en la demanda de arriendo en esta avenida, impulsado por las mejoras y transformaciones que han atraído a pequeños y medianos comerciantes. Por otra parte, el 40 % de las familias indicó contar con vivienda propia, reflejando procesos de adaptación frente al crecimiento y los cambios del sector.

Pregunta 2: ¿Qué le atrajo de este sector, en comparación con otros sectores de Portoviejo?

Ilustración 35

Atracción del sector.



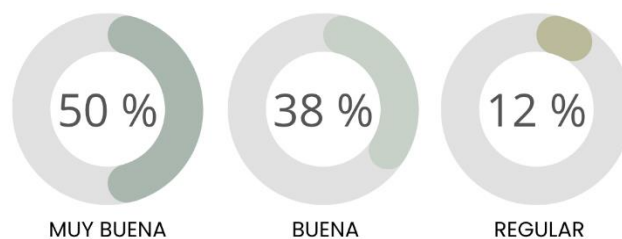
Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025.

El 42% de los entrevistados afirmó que la principal atracción de esta avenida es su dinámica comercial, considerándola un espacio adecuado para el desarrollo y el crecimiento social, asimismo, el 24% señaló que el sector destaca por la variedad de servicios disponibles, como locales comerciales, entidades bancarias, restaurantes, instituciones educativas, hospitales y parques, por otra parte, el 21% indicó que la avenida es un lugar propicio para la inversión inmobiliaria y, mientras que el 13% mencionó otros motivos.

Pregunta 3: ¿Cómo percibe actualmente la calidad de vida en la Avenida Reales Tamarindos? (servicios, movilidad, seguridad, ambiente social)

Ilustración 38

Calidad de vida.



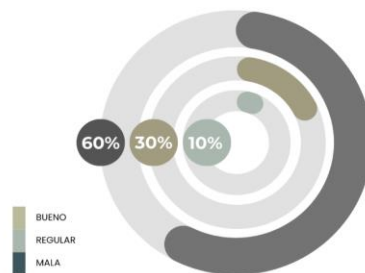
Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

Según los entrevistados, el 50% considera que la avenida Reales Tamarindos se ha convertido en una zona confortable para habitar y favorable para el desarrollo socioeconómico, por su parte, el 38% la califica como buena, apropiado para el desarrollo y adaptable a las necesidades; sin embargo, un 12% la considera regular, ya que en algunas áreas del sector aún no se perciben mejoras significativas.

Pregunta 4: ¿Cómo usted percibe el Modo de vida de este sector a partir de la trasformaciones y regeneraciones en los últimos años?

Ilustración 41

Calidad de vida a partir de las trasformaciones.



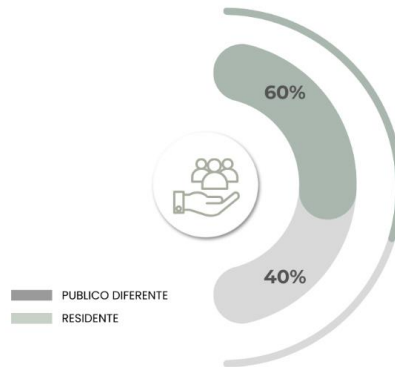
Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

Según la percepción de los encuestados, el 60% considera que la calidad de vida ha experimentado mejoras en los últimos años, destacándose progresos en los servicios, la infraestructura, la accesibilidad y la movilidad urbana, no obstante, el 30% la califican como regular, indicando que aún persisten sectores sin intervenciones ni mejoras significativas, por último, un 10% la percibe como deficiente, especialmente en el último tramo de la avenida, donde no se han implementado acciones de mejora.

Pregunta 5: ¿Considera que la oferta de comercios y servicios está pensada para los residentes del barrio o para un público diferente?

Ilustración 44

Enfoque del comercio y servicios



Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

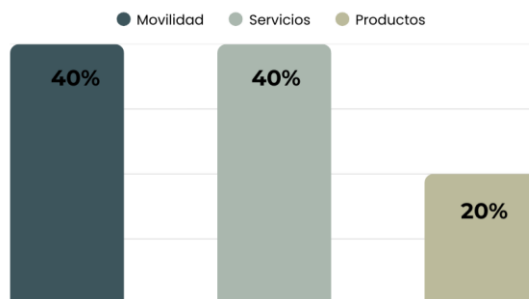
Respecto al uso de la avenida, el 60% opina que está consolidada principalmente para un público activo, dado que el entorno circundante no es adecuado para la residencia. Mientras que, el 40% considera que sí es apta para uso residencial, ya que proporciona servicios de manera inmediata y conveniente.

Cabe mencionar que esta avenida en la actualidad es un foco de inversiones, donde el uso del suelo es meramente de índole comercial, debido a su entorno no resulta favorable para la residencia como lo demuestra la figura 21, esto evidencia que esta Avenida es un espacio activamente comercial.

Pregunta 6: ¿Cómo evalúa la seguridad, movilidad y servicios en comparación con años anteriores?

Ilustración 46

Comparativa



Fuente: Investigación de campo. Elaborado por autores, 2025

Actualmente, la avenida registra un aumento en la demanda vehicular, al ser una de las principales vías de la ciudad, el 40% de los encuestados consideraron que la accesibilidad ha mejorado en los últimos años, a su vez mencionaron que anteriormente esta avenida no era tan concurrida. En cuando los servicios, el 40% indicaron que existe un alza de los valores, en comparación en años anteriores que eran más accesible, por último, En seguridad, el 15% perciben mejoras, en relación con años anteriores que no existían espacios seguros.

5.3. Resultado y Discusión

5.3.1. Identificación de indicios de gentrificación en la Av. Reales Tamarindos

El análisis integral de la Avenida Reales Tamarindos evidencia la presencia de indicios claros de un proceso incipiente de gentrificación, manifestado a través de transformaciones espaciales, funcionales y económicas que han alterado progresivamente la dinámica urbana tradicional del sector, estos indicios se identifican a partir del trabajo cartográfico realizado, la observación de campo y la información obtenida mediante entrevistas a residentes y actores locales.

Según el Mapa de transformación del uso del suelo (2016–2025), (ver página 64-65), se constata una sustitución progresiva del uso residencial por usos comerciales y de servicios

especializados, particularmente en los tramos con mayor accesibilidad y cercanía al centro urbano, este mapa evidencia cómo viviendas unifamiliares tradicionales han sido reconvertidas en clínicas privadas, entidades financieras, restaurantes y comercios orientados a un perfil de consumo medio-alto, lo que constituye uno de los principales indicadores del proceso gentrificador.

De manera complementaria, el mapa de valorización del suelo urbano (ver página 66), refleja un incremento sostenido del valor del suelo a lo largo del eje vial, especialmente posterior a las intervenciones de regeneración urbana post terremoto de 2016, este aumento de la plusvalía urbana ha generado presiones económicas sobre los residentes históricos, quienes, de acuerdo con las entrevistas realizadas, manifiestan dificultades para sostener los costos de arriendo, mantenimiento y servicios, lo que da lugar a desplazamientos indirectos y silenciosos.

Asimismo, el mapa de densificación y transformación morfológica muestra un cambio en la tipología edificatoria, caracterizado por el aumento de alturas, la ocupación intensiva del suelo y la pérdida progresiva de patios, retiros y elementos propios de la arquitectura residencial tradicional, estas transformaciones no solo responden a una lógica funcional, sino también a una reconfiguración estética del espacio urbano orientada a atraer inversión privada y nuevos usuarios.

5.4. Comparación con referentes latinoamericanos y nacionales

Las dinámicas de cambio urbano presentes en la Avenida Reales Tamarindos se inscriben dentro de procesos de gentrificación similares a los documentados en distintos contextos urbanos de América Latina, particularmente en casos de regeneraciones urbanas post-crisis, al contrastar los resultados obtenidos con los casos de Barranquilla, Ciudad de México y Buenos Aires, se evidencia que la revalorización del suelo y la reconfiguración funcional del espacio responden a

patrones similares, donde la intervención pública actúa como catalizador de dinámicas privadas de inversión y cambio social.

En el caso de Barranquilla, la investigación de Romero de Gutiérrez (2018) demuestra que la regeneración urbana vinculada al valor patrimonial produjo una apropiación económica del espacio por actores externos, generando desplazamientos indirectos y exclusión progresiva de los residentes históricos, esta situación guarda una relación directa con lo observado en Reales Tamarindos, donde la mejora de infraestructura y la consolidación de nuevas centralidades comerciales han incrementado el valor del suelo, sin que ello se traduzca en beneficios proporcionales para la población tradicional del sector.

Asimismo, los postulados de la gentrificación lenta, desarrollados por Durán y Mérida, resultan pertinentes para el caso de Portoviejo, dado que el proceso identificado no se manifiesta de forma abrupta, sino progresiva, acumulativa y sostenida en el tiempo, los resultados de las encuestas reflejan que, si bien una parte significativa de los residentes percibe mejoras en calidad de vida e infraestructura, también se reconoce un aumento sostenido en los costos de alquiler, servicios y productos, lo que constituye un indicador temprano de presión económica y posible desplazamiento futuro

Desde la perspectiva teórica, los planteamientos de Smith, Ley y Zukin permiten interpretar el fenómeno observado como una gentrificación de carácter comercial y funcional, más que patrimonial, donde el capital inmobiliario y la lógica del consumo redefinen el uso del suelo y la identidad urbana del eje vial, esta lectura es coherente con el análisis cartográfico, que evidencia la transición de un tejido predominantemente residencial hacia un corredor urbano de usos mixtos y mayor intensidad económica.

Tabla 4

Enfoques teóricos de la gentrificación y el caso de la Av. Reales Tamarindos

Autor	Enfoque teórico	Aspectos clave del proceso de gentrificación	Correspondencia con la Av. Reales Tamarindos
Neil Smith	Enfoque estructural basado en la teoría del rent gap, que explica la gentrificación como resultado de la lógica del capital y la revalorización del suelo.	Brecha entre el valor actual y el valor potencial del suelo, intervención del Estado, inversión inmobiliaria.	El incremento del valor del suelo evidenciado entre 2016 y 2025 se relaciona con las intervenciones públicas post-terremoto y la posterior atracción de inversión privada en el eje vial.
Salinas	Enfoque latinoamericano que analiza la gentrificación a partir de procesos de regeneración urbana impulsados por el Estado.	Regeneración urbana, políticas públicas, reestructuración territorial, desplazamiento indirecto.	Las intervenciones urbanas posteriores al terremoto de 2016 actuaron como detonantes del proceso de transformación, generando nuevas dinámicas económicas y presión sobre la población residente.
Durán	Enfoque latinoamericano que analiza la gentrificación a partir de procesos.	Procesos graduales, cambios progresivos en el uso del suelo, presión económica sin expulsión inmediata.	La Avenida Reales Tamarindos presenta una transformación.

Fuente: Investigación. Elaborado por autores, 2025

La comparación teórica permite afirmar que el proceso observado en la Avenida Reales Tamarindos no constituye una excepción, sino que se inserta dentro de patrones ampliamente documentados en la literatura sobre gentrificación, particularmente en ciudades latinoamericanas de escala intermedia, no obstante, el caso presenta especificidades propias, como su vinculación

directa con un proceso de reconstrucción post-desastre y su carácter predominantemente comercial y funcional, más que patrimonial.

En este sentido, la avenida se ubica en una fase intermedia del proceso de gentrificación, donde los beneficios urbanos mejora de infraestructura, accesibilidad y dinamismo económico, coexisten con tensiones sociales, aumento del costo de vida y riesgos de desplazamiento indirecto, esta condición refuerza la necesidad de interpretar el fenómeno desde una perspectiva crítica y contextualizada, evitando lecturas simplificadas y reconociendo su carácter multidimensional.

En conjunto, estos elementos permiten afirmar que la Avenida Reales Tamarindos presenta indicios consistentes de gentrificación, entendida no como un proceso abrupto de expulsión, sino como una dinámica gradual de revalorización, cambio de usos y presión inmobiliaria que reconfigura el carácter social y urbano del sector.

5.4.1. Relación entre las transformaciones espaciales y los cambios socioculturales.

Las transformaciones espaciales identificadas en la Avenida Reales Tamarindos guardan una relación directa con los cambios socioculturales experimentados por el sector, el reemplazo del uso residencial por actividades comerciales especializadas ha modificado las prácticas cotidianas, las formas de apropiación del espacio y las relaciones comunitarias históricamente consolidadas.

El plano de equipamientos e intervenciones de actividades económicas y perfil comercial evidencia una transición desde comercios barriales y negocios familiares hacia establecimientos de mayor escala y orientación corporativa, este cambio ha generado una redefinición del espacio

público, que pasa de ser un lugar de encuentro y sociabilidad vecinal a un espacio de consumo y tránsito, disminuyendo las interacciones comunitarias tradicionales.

Las entrevistas a residentes antiguos refuerzan este análisis, al señalar una pérdida progresiva del sentido de pertenencia y de las redes sociales locales, muchos habitantes perciben que la avenida ya no responde a sus necesidades cotidianas, sino a las expectativas de nuevos usuarios y consumidores con mayor poder adquisitivo, esta percepción se vincula con lo observado en el mapa de flujos y centralidad urbana, donde se registra un aumento del tránsito vehicular y peatonal externo al barrio, asociado a la consolidación del eje como nodo comercial y de servicios.

En este contexto, las transformaciones espaciales no pueden interpretarse únicamente como mejoras físicas o funcionales, sino como procesos que inciden directamente en la identidad sociocultural del sector, la homogeneización del paisaje urbano y la estandarización de los usos contribuyen a la erosión de las prácticas locales, reforzando dinámicas de exclusión simbólica que anteceden, e incluso sustituyen, al desplazamiento físico.

5.5. Existencia de gentrificación en la Av. Reales Tamarindos.

El proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos se manifiesta de manera progresiva y diferenciada, respondiendo a dinámicas de transformación urbana asociadas a la revalorización del suelo, la reconfiguración funcional del espacio y la consolidación de nuevas centralidades comerciales, a partir del análisis cartográfico, la observación de campo y las entrevistas realizadas, se identifican cambios espaciales, sociales y económicos que permiten caracterizar este fenómeno, así como ubicarlo dentro de una etapa intermedia del proceso gentrificador, propia de ciudades intermedias con dinámicas de desarrollo inducido.

5.6. Evidencias espaciales y funcionales del proceso de gentrificación

El proceso de la gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos se manifiesta de manera progresiva y diferenciada respondiendo a la dinámica de transformación urbana asociadas a la revalorización del suelo, la reconfiguración funcional del espacio y la consolidación del espacio y la consolidación de nuevas centralidades comerciales, a partir del análisis cartográfico, la observación de campo y la entrevista realizadas, se identifican cambios espaciales, sociales y económicos que nos han permitido caracterizar este fenómeno.

Por lo tanto, la existencia de un proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos se evidencia a partir del análisis conjunto del trabajo cartográfico y la observación directa del territorio, según lo registrado en el mapa de transformación del uso del suelo, la avenida ha experimentado una transición progresiva desde un uso (ver página 64-65), predominantemente residencial y de comercio barrial hacia un corredor comercial y de servicios especializados, este cambio se concentra principalmente en los tramos con mayor accesibilidad y exposición urbana, donde viviendas unifamiliares han sido reemplazadas o adaptadas para actividades financieras, clínicas privadas, restaurantes y comercios orientados a un público de mayor poder adquisitivo.

A partir de los hallazgos obtenidos, se identifica que los proyectos de regeneración urbana, como la intervención del parque La Rotonda, y la implementación de nuevas accesibilidades viales, entre ellas la calle VT1 y la V.Tr.2 y la incorporación de nuevos locales con fines comerciales han generado una transformación significativa del tejido urbano del sector, modificando su estructura espacial, funcional y su dinámica de uso.

Asimismo, el mapa de transformación morfológica y densificación evidencia modificaciones significativas en la tipología edificatoria, caracterizadas por el incremento de alturas, la ocupación intensiva del suelo y la pérdida de elementos propios de la arquitectura residencial tradicional, estas transformaciones consolidan una nueva imagen urbana asociada a criterios de rentabilidad inmobiliaria y a la atracción de nuevos perfiles de usuarios.

5.7. Revalorización urbana y presión inmobiliaria

El Mapa de valorización del suelo urbano evidencia un incremento sostenido de la plusvalía a lo largo del eje de la Avenida Reales Tamarindos, particularmente en el entorno del antiguo aeropuerto y en las áreas próximas a los nuevos proyectos urbanos de gran escala, este aumento del valor del suelo ha generado una presión inmobiliaria progresiva, reflejada en el encarecimiento de los costos de arriendo y en el creciente interés por parte de inversionistas públicos y privados, en este contexto, la reconfiguración del uso y ocupación del suelo ha propiciado la transición de la avenida desde un espacio predominantemente residencial hacia un corredor de carácter comercial, cuyas nuevas dinámicas no responden a procesos espontáneos, sino al resultado de decisiones de planificación urbana, inversiones privadas y cambios normativos en el uso del suelo.

De acuerdo con la información obtenida en las entrevistas, estas dinámicas han comenzado a afectar la permanencia de residentes y comerciantes tradicionales, quienes manifiestan dificultades para sostener los costos asociados al nuevo contexto urbano, si bien no se identifican procesos de desplazamiento forzado inmediato, se evidencian mecanismos de exclusión indirecta que limitan progresivamente la accesibilidad residencial y económica del sector.

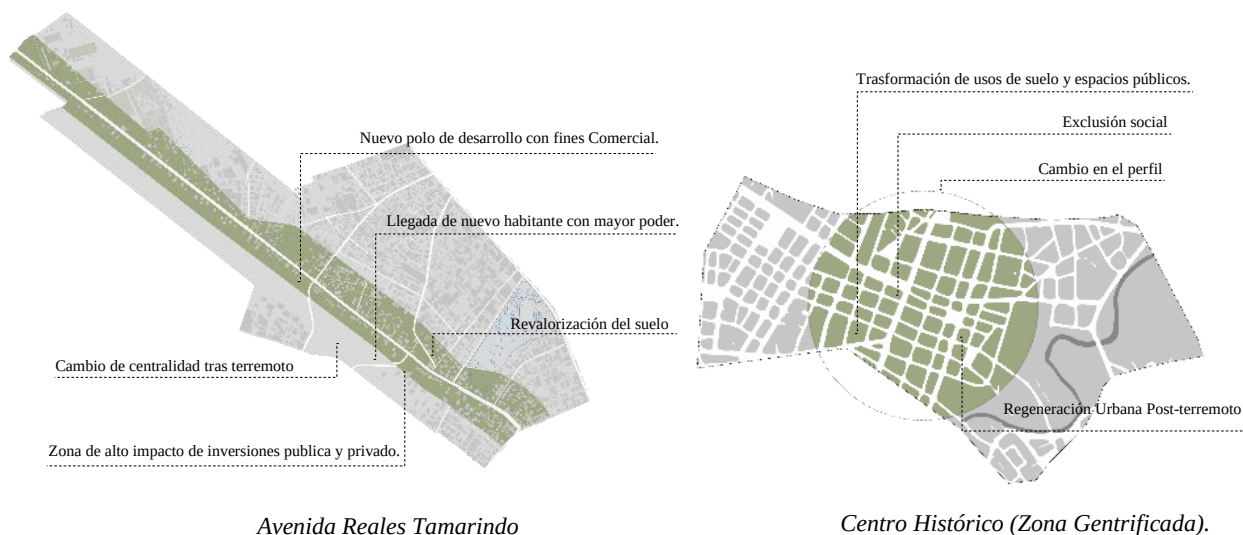
5.8. Reconfiguración de la dinámica económica, brechas sociales y etapa del proceso de gentrificación

El plano de dinámicas comerciales y servicios evidencia un reemplazo progresivo de negocios tradicionales por actividades orientadas al consumo de estratos socioeconómicos medios y altos, consolidando a la Avenida Reales Tamarindos como un eje comercial especializado.

Al contrastar estos resultados con los postulados teóricos de Glass y Smith, se puede evidenciar que el proceso identificado en la Avenida Reales Tamarindos corresponde a una etapa intermedia o etapa 2 de la gentrificación, caracterizada por un desarrollo moderado del fenómeno en un ámbito predominantemente comercial. A diferencia de procesos de gentrificación patrimonial, como los observados en áreas históricas consolidadas, la Avenida no parte de un estado de abandono total ni de degradación urbana severa, sino de una transformación inducida por su reconfiguración como nuevo polo de desarrollo económico y de servicios.

Ilustración 50

Comparativa Avenida Reales Tamarindos / Centro Histórico, Portoviejo.



Fuente: Investigación. Elaborado por autores, 2025

En este sentido, los mapas de uso del suelo y valorización urbana muestran que la gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos se estructura a partir de la acción conjunta de inversiones públicas y privadas, la consolidación de nuevas identidades comerciales y la generación de centralidades funcionales, este proceso responde más a una lógica de competitividad urbana y atracción de capital que a una recuperación patrimonial o residencial.

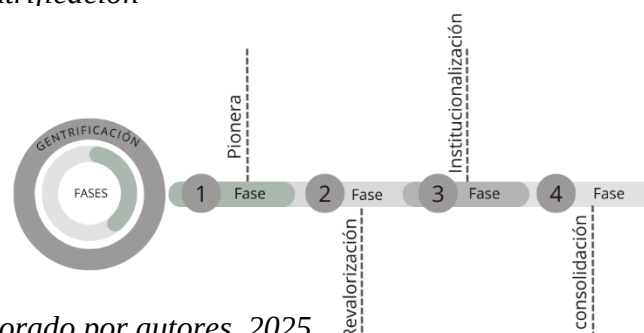
Si bien se identifican incrementos sostenidos en la plusvalía urbana y presiones económicas sobre residentes y comerciantes tradicionales, los resultados de las entrevistas indican que el proceso aún no ha alcanzado las etapas 3 o 4 de la gentrificación, en las cuales el aumento del costo de vida y del suelo urbano produce la expulsión generalizada de la clase media, en el caso de la Avenida Reales Tamarindos, la exclusión social se manifiesta de manera indirecta y gradual, a través del encarecimiento de arriendos comerciales, la migración intraurbana selectiva y la pérdida progresiva del derecho a la ciudad para los grupos más vulnerables.

5.9. Fase del proceso de gentrificación identificada

De acuerdo con el enfoque de (Smith 2013), la gentrificación se desarrolla a través de Fases progresivas vinculadas a la activación de la brecha de renta y a la reorganización del capital en el espacio urbano.

Ilustración 53

Fases de la Gentrificación

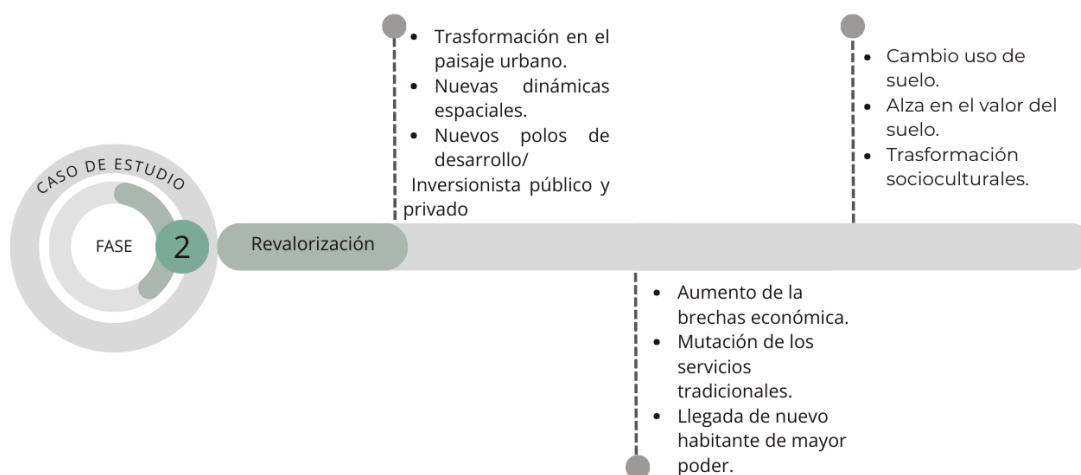


Fuente: Elaborado por autores, 2025

Podemos observar como el capital inmobiliario y comercial comienza a ocupar de forma sistemática un territorio que ya contaba con funcionalidad urbana previa, pero cuya localización estratégica permite una mayor rentabilidad futura, a diferencia de la etapa inicial, asociada a la recuperación de áreas degradadas, en este caso el proceso se apoya en la redefinición planificada del sector como eje comercial, articulando inversión pública y privada para intensificar el uso del suelo y especializar su función económica.

Ilustración 56

Indicio de gentrificación de fase 2 Avenida Reales Tamarindo.



Fuente: *Elaborado por autores, 2025*

El análisis cartográfico y la observación de campo muestran que esta fase se caracteriza por la consolidación de nuevas centralidades comerciales y productivas, más que por una sustitución residencial masiva., En consecuencia, la gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos si bien no alcanza etapas avanzadas descritas por Smith, donde el incremento sostenido del costo de vida y del suelo urbano produce la expulsión generalizada de la clase media, su proceso actual incluye, de acuerdo con varios autores una transformación funcional del espacio urbano que precede al desplazamiento social directo, configurando un modelo de

gentrificación de carácter comercial, distinto a los procesos observados en otros sectores de la ciudad.

5.9.1. Evaluación del impacto de la gentrificación en el sector: aspectos positivos y negativos

Los cambios generados por las reconstrucciones y mejoras urbanas en la Avenida Reales Tamarindos han producido una reconfiguración del entorno urbano, cuyos impactos pueden analizarse a partir de dos dimensiones contrapuestas.

En términos positivos, los efectos más evidentes se concentran en el sector próximo al antiguo aeropuerto y en los tramos donde se localizan los nuevos proyectos urbanos y comerciales de gran escala, en estas áreas se registran mejoras en la infraestructura, el paisaje urbano y la calidad de los servicios, así como un mayor orden espacial y una renovación de la imagen urbana, el aumento de la plusvalía inmobiliaria en estos sectores ha fortalecido el valor del patrimonio construido y ha contribuido a la consolidación de nuevos polos de servicios, posicionando a la avenida como un nodo de actividades comerciales de mayor jerarquía dentro de la ciudad.

Por otro lado, los impactos negativos se manifiestan con mayor intensidad en los tramos intermedios de la avenida y en las áreas con presencia histórica de residentes y comercio barrial, en estos sectores, la llegada de nuevos residentes y usuarios con perfiles más transitorios ha debilitado las dinámicas comunitarias preexistentes, mientras que la aparición de espacios de consumo orientados a estratos socioeconómicos específicos ha limitado la diversidad económica local, esta situación ha afectado principalmente a los emprendimientos familiares y al comercio tradicional, generando tensiones sociales y una progresiva pérdida de identidad barrial. En este

contexto, parece sustantiva la necesidad de incorporar criterios de equidad territorial y justicia espacial en las futuras estrategias de planificación urbana.

5.9.2. Relación entre políticas urbanas y el proceso de transformación

Las políticas urbanas implementadas en Portoviejo tras el terremoto de 2016 constituyen un elemento estructural clave en la transformación de la Avenida Reales Tamarindos, las intervenciones estatales orientadas a la reconstrucción, mejora de infraestructura y reordenamiento territorial, si bien necesarias desde una perspectiva de resiliencia urbana, han generado efectos no previstos en la dinámica socioespacial del sector

El análisis de los mapas de densidad poblacional y uso de suelo entre 2015 y 2025 muestra un incremento significativo de la ocupación territorial y una diversificación funcional del eje urbano, vinculada directamente a las estrategias de planificación y a la consolidación de nuevas centralidades comerciales, este proceso ha favorecido la llegada de actividades orientadas a un público con mayor poder adquisitivo, modificando los patrones tradicionales de residencia y consumo

En este contexto, el (PUGS) de Portoviejo desempeña un rol determinante al establecer directrices que permiten la intensificación del uso del suelo urbano y la expansión de actividades económicas en ejes estratégicos, si bien el PUGS busca ordenar el crecimiento y promover el desarrollo urbano, su aplicación en Reales Tamarindos ha contribuido indirectamente al aumento de la plusvalía urbana y al encarecimiento del entorno, profundizando las tensiones entre planificación técnica y justicia espacial.

Las entrevistas realizadas a residentes y comerciantes revelan una percepción ambivalente frente a estas políticas: por un lado, se reconocen mejoras en accesibilidad,

movilidad y servicios; por otro, se evidencia un sentimiento de exclusión simbólica y pérdida de identidad barrial, especialmente entre los habitantes con mayor antigüedad en el sector, esta tensión refleja una contradicción estructural entre los objetivos de modernización urbana y la necesidad de garantizar el derecho a la ciudad para todos los grupos sociales.

6. Síntesis reflexiva del análisis de la gentrificación y su incidencia en la Avenida Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo.

El desarrollo de la presente investigación permitió identificar de manera rigurosa los indicios de un proceso de gentrificación en la Avenida Reales Tamarindos; no obstante, es necesario reconocer ciertas limitaciones del estudio, entre ellas se encuentra la disponibilidad parcial de información histórica detallada sobre valores de suelo previos al terremoto y la imposibilidad de realizar una trazabilidad de los hogares desplazados, lo que restringe la medición precisa del desplazamiento directo.

Desde el punto de vista metodológico, uno de los principales desafíos fue integrar de manera equilibrada el análisis cuantitativo basado en encuestas y cartografía urbana con la dimensión cualitativa proveniente de entrevistas y observación de campo, sin embargo, esta triangulación permitió construir una lectura más compleja y contextualizada del fenómeno, evitando interpretaciones reduccionistas de la gentrificación como un proceso exclusivamente negativo o positivo, es decir, que no debe entenderse de manera simplificada, sino como un proceso complejo, con efectos simultáneamente positivos y negativos, que varían según el contexto.

A partir de los hallazgos obtenidos, se proyecta la necesidad de futuras investigaciones que profundicen en el seguimiento de la migración intraurbana, el impacto de largo plazo de las

políticas de regeneración y la formulación de instrumentos de planificación que incorporen criterios de equidad social desde etapas tempranas, en este sentido, el reconocimiento oportuno de los procesos de gentrificación resulta fundamental para anticipar sus efectos y diseñar estrategias que mitiguen el desplazamiento y la exclusión social.

Finalmente, el caso de la Avenida Reales Tamarindos evidencia que la gentrificación en ciudades intermedias como Portoviejo no responde a los mismos ritmos ni escalas que en grandes metrópolis, pero sí comparte lógicas estructurales vinculadas al capital, la planificación urbana y la reconfiguración social del espacio. Reconocer estas dinámicas de forma temprana constituye un aporte relevante tanto para la gestión urbana local como para el debate académico sobre transformación urbana y justicia espacial en el contexto latinoamericano.

7. Conclusiones

El análisis desarrollado a lo largo de la presente investigación permitió comprender las transformaciones urbanas, sociales y económicas que han tenido lugar en la Avenida Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo, evidenciando que dichos cambios responden a dinámicas propias de un proceso de gentrificación en un contexto de ciudad intermedia.

A partir del diagnóstico urbano realizado, se identificó una transformación significativa del tejido físico y funcional del sector, caracterizada por la reconfiguración del uso del suelo, el reemplazo progresivo de viviendas unifamiliares por edificaciones comerciales y de servicios, así como una densificación y consolidación de la avenida como eje financiero y comercial emergente, estas modificaciones han alterado de manera sustancial la morfología urbana y la imagen arquitectónica del área, alejándola de su carácter residencial tradicional.

En el ámbito social y socioeconómico, se constató un cambio progresivo en la composición de la población residente y usuaria del sector, asociado a la llegada de nuevos actores con mayor poder adquisitivo y cambios de vida gradual de habitantes históricos, a su vez incremento del valor del suelo, el alza de los arriendos y la sustitución de comercios tradicionales por actividades orientadas a un consumo de mayor nivel económico, lo que dificulta la permanencia de los grupos sociales de menores ingresos.

El estudio permite afirmar que en la Avenida Reales Tamarindos evidencia indicios claros de gentrificación, manifestados a través de la revalorización inmobiliaria, la elitización de los usos urbanos, la transformación del paisaje construido y la pérdida progresiva de prácticas sociales y culturales asociadas a la Avenida, no obstante, este proceso se desarrolla de manera gradual, correspondiendo a una fase inicial intermedia de gentrificación, vinculada a lo que

diversos autores denominan gentrificación lenta, característica de muchos contextos urbanos latinoamericanos.

Se evidenció que las transformaciones observadas han sido impulsadas, en gran medida, por políticas de regeneración urbana posteriores al terremoto de 2016, la intervención estatal en infraestructura y espacio público, y la creciente inversión privada, factores que, si bien han contribuido a la modernización y dinamización económica del sector, también han generado efectos negativos relacionados con la exclusión social, la fragmentación del tejido comunitario y la pérdida de identidad barrial.

En este sentido, se concluye que el proceso de gentrificación identificado en la Avenida Reales Tamarindos presenta un carácter ambivalente, por un lado, ha generado efectos positivos vinculados a la mejora de la infraestructura urbana, la renovación del espacio público, el fortalecimiento de la actividad económica y el posicionamiento de la avenida como un eje estratégico dentro de la ciudad, sin embargo, estos beneficios no se han distribuido de manera equitativa, ya que han venido acompañados de impactos negativos significativos, especialmente en el ámbito social, la pérdida de identidad barrial y el uso meramente comercial, en este contexto, puede afirmarse que la gentrificación ha sido positiva en términos físicos y socioeconómicos.

Recomendaciones

Considerando que el proceso de gentrificación identificado se encuentra en una fase intermedia, se recomienda actuar de manera preventiva mediante la formulación de estrategias de planificación urbana anticipatoria, que permitan mitigar los impactos negativos antes de que el proceso se consolide y derive en una gentrificación avanzada difícil de revertir.

Dado que las intervenciones posteriores al terremoto de 2016 han priorizado la mejora física y la inversión privada, pero no han incorporado de manera suficiente la dimensión social, se recomienda que los futuros proyectos de regeneración urbana integren criterios de inclusión social, participación comunitaria y protección del tejido barrial, asegurando que los beneficios de la renovación urbana sean compartidos de forma equitativa.

En respuesta a la pérdida progresiva de identidad barrial y a la sustitución de comercios tradicionales por actividades orientadas a sectores de mayor poder adquisitivo, se recomienda promover políticas de fortalecimiento del comercio local y de preservación de actividades económicas tradicionales, reconociendo su valor social, cultural y simbólico dentro de la dinámica urbana de la Avenida Reales Tamarindos.

Finalmente, a partir de las limitaciones detectadas en la disponibilidad de información cuantitativa sobre desplazamiento poblacional y valores inmobiliarios, se recomienda que futuras investigaciones profundicen en el análisis estadístico y longitudinal de estas variables, con el fin de fortalecer la toma de decisiones urbanas basadas en evidencia y contribuir a una gestión territorial más justa y sostenible en la ciudad de Portoviejo.

8. Referencias Bibliográficas

Arreortua, Luis Alberto Salinas. 2013. «LA GENTRIFICACIÓN DE LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO. APOORTE PARA UNA DISCUSIÓN DESDE LATINOAMÉRICA».

Asamblea. 2014. «Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad)». <http://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/495>.

Asamblea Nacional del Ecuador. 2008. <https://asambleanacional.gob.ec/es>.

Bayón-Jiménez, Manuel, Gustavo Durán-Saavedra, y Alejandra Bonilla-Mena. 2024. «Hacia una aproximación inductiva a la gentrificación desde las periferias: entre vivienda social, renovación urbana y enclaves extractivos de Ecuador». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* 56(219):207-24. doi:10.37230/CyTET.2024.219.11.

Castel, Manuel. 1972. «Castel, Manuel - La Cuestion Urbana PDF | PDF | Ciencias sociales | Historia». <https://es.scribd.com/document/356949701/Castel-Manuel-La-cuestion-urbana-pdf>.

Castel, Robert. 1995. «Las metamorfosis de la cuestión social».

Chávez, Carmen Jirabel Izquierdo, Kerly Jamileth Zambrano Bazurto, y Jimmy García Vines. 2023. «Análisis y evaluación del tránsito en la Avenida Reales Tamarindos y Avenida Pablo Zamora, Portoviejo-Manabí». *Polo del Conocimiento* 8(5):589-604. doi:10.23857/pc.v8i5.5582.

Durán, Gustavo, Marc Martí, y Juan Mérida. 2016. «Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito». *Iconos. Revista de Ciencias Sociales* (56):123-46.

Durán, Gustavo, y Juan Mérida. 2023. «Gentrificación lenta: Conflictos espaciales y desplazamiento indefinido en Quito». *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 27(2):3.

GAD Portoviejo. 2023. <https://online.portoviejo.gob.ec/>.

Garretón, Matías. 2017. «Gentrificación Planetaria Loretta Lees, Hyun Bang Shin y Ernesto López Morales». *EURE (Santiago)* 43(128):297-300. doi:10.4067/S0250-71612017000100013.

Gasca-Moreno, Claudia Teresa, y Miguel Ángel García-Gómez. 2019. «La ciudad bajo el lente de la antropología». *Quivera. Revista de Estudios Territoriales* 21(1):27-41.

Grasst, Yanet Samada. 2023. «Transformaciones en el desarrollo urbano de Manta, Ecuador: desde la ciudad colonial hasta la ciudad fragmentada». *ReHuSo: Revista de Ciencias Humanísticas y Sociales* 8(1):113-31. doi:10.33936/rehuso.v8i1.5433.

Harvey. 2013. *Gentrificación es lucha de clases | Fronteras y conflictividad en el espacio urbano actual*.

Harvey, David. 2003. «EL DERECHO A LA CIUDAD».

Hayes, Matthew. 2020. *Gringolandia: Migración Norte-Sur y desigualdad global*. Editorial Abya - Yala.

Hernández Sampieri, Roberto, y Carlos F. Fernandez-Collado. 2014. *Metodología de la investigación*. Sexta edición. editado por P. Baptista Lucio. México D.F.: McGraw-Hill Education.

home – Instituto Nacional de Estadística y Censos. 2022.
<https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>.

Inzulza, Jorge. 2014. «Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica. El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014 | Revista de Urbanismo». <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/33274>.

Janoschka, y Jorge Sequera. 2014. «Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina -una perspectiva comparativista». https://www.academia.edu/7729648/Procesos_de_gentrificaci%C3%B3n_y_desplazamiento_en_Am%C3%A9rica_Latina_una_perspectiva_comparativista.

Ley, David. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press.

Loretta, Lees, Slater Tom, y Wyly Elvin. 2008. «Gentrification De Loretta Lees; Tom Slater; Elvin Wyly - Buscalibre Ecuador». <https://www.buscalibre.ec/libro-gentrification/9780415950374/p/1797612>.

Macias, Betsy María Moretta. 2019. «Una mirada a la resiliencia urbana y social de la ciudad de Portoviejo post terremoto.» *Revista San Gregorio* (35). <https://revista.sangregorio.edu.ec/index.php/REVISTASANGREGORIO/article/view/1037>.

Orellana-Alvear, Boris, Alfredo Ordóñez Castro, Tania Calle-Jimenez, Cristina Peralta Peñaloza, y Esteban Orellana Alvear. 2024. «Predecir la Gentrificación en el Centro Histórico de una ciudad patrimonio: Caso de estudio Cuenca – Ecuador». *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado* 11(22):129-52. doi:10.21754/devenir.v11i22.2129.

Páez Coello, Xavier, y Robert Samaniego Garrido. 2023. «Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrios Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Histórico): Urban Transformations: An analysis of gentrification in the city of Quito (Neighborhoods Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Historico)». *Kalpana* (24):84-104.

Pita, Gerardo Enrique Bravo, y Milena Patricia Puma Orellana. 2023. «TRANSFORMACIONES DEL PAISAJE URBANO EN EL DEVENIR DE UNA CIUDAD CAMBIANTE: CASCO CENTRAL DE GUAYAQUIL».

Plan Portoviejo 2035 La mejor ciudad para vivir del Ecuador. 2025.
<https://content.bhybrid.com/publication/df513425/?p=545>.

Poblete, Juan Correa, y User Admin redaccion-manta. 2010. «Portoviejo aumenta su oferta». <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/portoviejo-aumenta-oferta/>.

Rincón-Avellaneda, María Patricia. 2018. «Fragmentos de ciudad. Entre el abandono y la gentrificación.» *Revista Bitácora Urbano Territorial* 28(2):7-8.

Romero de Gutierrez, Laineth. 2018. «De la regeneración urbana a la gentrificación. Caso estudio en Barranquilla, Colombia». <http://purl.org/dc/dcmitype/Text>, Universidad de Granada.

Salinas Arreortua, Luis Alberto. 2013. «Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México.» *GeoGraphos: Revista digital sobre Geopolítica, Geografía y Ciencias Sociales* 4(44):281-304.

Smith, Neil. 2013. *LA NUEVA FRONTERA URBANA | CIUDAD REVANCHISTA Y GENTRIFICACIÓN*.

Torres, Fernanda Valeria y Universidad Nacional de La Plata, Argentina. 2016. «Henri Lefebvre y el espacio social: aportes para analizar procesos de institucionalización de movimientos sociales en América Latina - La organización Barrial Tupac Amaru (Jujuy-Argentina)». *Sociologías* 18(43):240-70. doi:10.1590/15174522-018004311.

Zukin, Sharon. 2010. *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford University Press.

9. Anexos.

Banco de Preguntas (Entrevista)

Residente Antiguos

1. ¿La vivienda en la que reside es de su propiedad o vive en alquiler?
2. ¿Cuál es el período de residencia que usted o su familia tienen en esta casa?
3. ¿Qué cambios físicos y sociales ha percibido en la Avenida Reales Tamarindos durante el tiempo que ha residido en el sector? (Puede marcar más de una opción).

Opciones de respuesta:

- ☐ Mayor flujo de personas y vehículos.
- ☐ Mejoras en los servicios básicos (agua, alcantarillado, electricidad, recolección de desechos).
- ☐ Transformaciones en el paisaje urbano (regeneración, nuevas edificaciones, áreas verdes, mobiliario urbano).
- ☐ Aumento en la actividad comercial y apertura de nuevos negocios.
- ☐ Cambios en la composición de los habitantes (llegada de nuevos residentes, salida de vecinos antiguos).
- ☐ Otros: _____

4. ¿Cómo usted percibe el costo de vida (alquiler, servicios, productos) actual?
5. ¿Cree usted que los cambios de esta avenida a nivel social, económico y comercial está acorde para los residentes originales del sector?
6. ¿Conoce vecinos que tuvieron que mudarse del sector debido a los cambios que se ha dado en este sector?

Entrevista

Residente Actuales

1. ¿La vivienda en la que reside es de su propiedad o vive en alquiler?
2. ¿Qué le atrajo de este sector en comparación con otros sectores de Portoviejo?
3. ¿Cómo percibe actualmente la calidad de vida en la Avenida Reales Tamarindos (servicios, movilidad, seguridad, ambiente social)?
4. ¿Cómo usted percibe el Modo de vida de este sector a partir de la transformaciones y regeneraciones en los últimos años?
5. ¿Considera que la oferta de comercios y servicios está pensada para los residentes del barrio o para un público diferente?
6. ¿Cómo evalúa la seguridad, movilidad y acceso a servicios en comparación con años anteriores?