



UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ
FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y ARQUITECTURA

CARRERA: ARQUITECTURA
INFORME FINAL DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Previo a la obtención del título de:

ARQUITECTO

MODALIDAD: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

TEMA:

**RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN: GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE MANTA**

ELABORADO POR:

CEDEÑO PISFIL GENESIS DAYANA

PICO MACIAS SARA VANESSA

TUTOR (A):

ARQ. ALEJANDRO JAVIER MENDOZA CHAVEZ, MG

MANTA – MANABÍ – ECUADOR

AGOSTO 2026

APROBACIÓN DEL TUTOR

Como tutor académico de la carrera de Arquitectura en la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, certifico lo siguiente:

He supervisado y orientado la elaboración del trabajo de titulación, completando un total de 384 horas, bajo la modalidad de **Proyecto de Investigación**. El tema del proyecto se titula "**RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN: GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANTA**". Este proyecto ha sido desarrollado conforme a los lineamientos internos de la mencionada modalidad, y ha cumplido con los requisitos establecidos por el Reglamento de Régimen Académico. Por lo tanto, **certifico** que el proyecto mencionado posee los méritos académicos, científicos y formales necesarios para ser evaluado por el tribunal de titulación designado por la autoridad competente.

La autoría del tema desarrollado corresponde a Cedeño Pisfil Genesis Dayana y Pico Macias Sara Vanessa, estudiantes de la carrera de Arquitectura, período académico 2026 (1), quienes se encuentra aptos para la sustentación de su trabajo de titulación.

Certifico lo anterior para los fines pertinentes, a menos que la ley disponga lo contrario.

Manta, 23 de julio de 2026.

Lo certifico,

Arq. Alejandro Javier Mendoza Chavez, Mg.

C.C. 1312421504

Tutor

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Genesis Dayana Cedeño Pisfil con CC: 135187846-5, doy constancia de ser el autor del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de investigación con el tema " **RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN: GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANTA** ", el cual fue dirigido por el tutor, Arq. Alejandro Javier Mendoza Chavez, Mg.

Quiero resaltar la originalidad de este trabajo, que se fundamenta en la contribución de varios autores que enriquecieron la investigación, así como en la recopilación de datos e información provenientes de fuentes bibliográficas, visitas de campo, entre otros recursos.

En la ciudad de Manta, a los 23 días del mes de julio de dos mil veinte y seis.



Genesis Dayana Cedeño Pisfil
C.C. 135187846-5
Autor

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Sara Vanessa Pico Macias con CC: 135148224-3, doy constancia de ser el autor del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de investigación con el tema " **RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN: GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANTA** ", el cual fue dirigido por el tutor, Arq. Alejandro Javier Mendoza Chavez, Mg.

Quiero resaltar la originalidad de este trabajo, que se fundamenta en la contribución de varios autores que enriquecieron la investigación, así como en la recopilación de datos e información provenientes de fuentes bibliográficas, visitas de campo, entre otros recursos.

En la ciudad de Manta, a los 23 días del mes de julio de dos mil veinte y seis.



Sara Vanessa Pico Macias
C.C. 135148224-3
Autor

CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

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

Haber revisado el trabajo de titulación, bajo la modalidad de Proyecto de Investigación, cuyo tema es **"RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN: GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANTA"** internos de la modalidad en mención y en apego al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico, por tal motivo APRUEBO, que el mencionado proyecto reúne los méritos académicos, científicos y formales, suficientes para proceder a la defensa correspondiente.

Certifico lo anterior para los fines pertinentes, a salvo disposición de Ley en contrario. En la ciudad de Manta, a los 20 días del mes de agosto de dos mil veinte y seis.



Arq. Marcelo Espinoza Macias
C.C. 1309494621
Tribunal 1



Arq. Valeria Moreira Zambrano
C.C. 1311573776
Tribunal 2

DEDICATORIA

A Dios, por ser la brújula que guio mi camino y el refugio donde encontré paz en los días más difíciles.

A mis padres Kelvin Cedeño y Rosa Pisfil, las raíces de mi vida y las alas con las que aprendí a volar. Cada página de este trabajo lleva implícito su esfuerzo, sus oraciones y su amor infinito. Gracias por darme todo por mí.

A mi hermana Kaina Cedeño, mi compañera de vida y cómplice de sueños, por estar siempre a mi lado sumando alegría y aliento en cada paso.

A mi tío Erwin Cedeño, mi ángel en el cielo, Aunque la vida nos separó físicamente, tu presencia se siente en cada logro. Hoy miro al cielo con una sonrisa y te dedico este momento, sabiendo que tu luz me sigue acompañando siempre.

Y a mí mismo, por no rendirme cuando el camino se volvió cuesta arriba, por creer en mi potencial, superar cada obstáculo con valentía y transformar las noches de desvelo en la realización de este gran sueño.

Genesis Dayana Cedeño Pisfil

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradezco a Dios, a mis padres y a mi hermana, por ser mi mayor apoyo, por creer siempre en mí y acompañarme en cada paso de este camino. Gracias por su amor, sus sacrificios y por darme la fuerza para seguir adelante y cumplir este sueño.

A mi tío Eduar, quien ha sido como un segundo papá para mí, y a mis tías Amarilis y Leida, gracias por su cariño, apoyo y por estar presentes durante todo este proceso. A Mayerly, gracias por ser una de las primeras personas en creer en mí y por regalarme siempre palabras de aliento que me motivaron a seguir luchando por mis sueños. Llevo conmigo todo el cariño y apoyo que me brindaron.

A las personas que me acompañaron en este proceso, a mis amigos, especialmente a Sara, gracias por ser una parte tan importante de mi carrera, por acompañarme y nunca dejarme sola. A Alisson y Jhon, gracias por compartir conmigo este largo proceso, por las risas, el apoyo y por todos los momentos que hicieron de esta etapa universitaria un recuerdo inolvidable.

Finalmente, agradezco a mi tutor, Arq. Alejandro Mendoza, por su orientación, paciencia y acompañamiento durante el desarrollo de esta investigación. Y, por último, me agradezco a mí misma por no rendirme, por seguir adelante a pesar de las dificultades y por demostrarme que todo esfuerzo tiene su recompensa.

Genesis Dayana Cedeño Pisfil

DEDICATORIA

Dedico este trabajo, en primer lugar, a Dios, por ser mi guía y fortaleza durante todo este camino y por darme la fuerza necesaria para superar cada desafío y llegar hasta aquí.

A mi papá, Carlos Pico, por estar siempre a mi lado, por su esfuerzo incansable, su apoyo incondicional y por creer en mí incluso en los momentos más difíciles. Gracias por ser un ejemplo de dedicación, fortaleza y perseverancia.

A mi mamá, Magaly Macías, por ser mi refugio y una de mis mayores fortalezas. Gracias por tu amor incondicional, por cada palabra de aliento y por acompañarme en cada paso de este camino.

A mi hermano, Daniel, por ser un ejemplo de constancia y compromiso, por motivarme a superarme cada día y recordarme que, con esfuerzo y determinación, los sueños pueden hacerse realidad.

Finalmente, me dedico este logro a mí misma, por no rendirme en los momentos difíciles, por cada esfuerzo y sacrificio, y por haber seguido adelante hasta convertir este sueño en una realidad.

Sara Vanessa Pico Macias

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por ser mi guía y fortaleza durante todo este proceso y por permitirme llegar hasta este momento tan importante.

A mi papá, Carlos Pico, por su apoyo constante y por estar presente en cada etapa importante de mi vida. A mi mamá, Magaly Macías, por su amor, apoyo incondicional y por ser mi mayor fortaleza. A mi hermano, Daniel, por su apoyo y por motivarme siempre a seguir adelante con mis metas.

A mi familia, por acompañarme, apoyarme y brindarme su cariño durante este proceso.

A mis amigos, por sus palabras de ánimo, su compañía y por hacer más llevadero este camino.

A mi amiga y compañera de tesis, Genesis Cedeño, por su amistad, confianza, compromiso y por compartir conmigo este importante proceso.

A Candy, mi querida perrita, por acompañarme durante este proceso y brindarme su cariño y compañía en los momentos de mayor cansancio.

Agradezco a mi tutor, Arq. Alejandro Mendoza, por su orientación, paciencia y acompañamiento durante el desarrollo de este trabajo.

Finalmente, a mí misma, por no rendirme ante las dificultades, por cada esfuerzo y sacrificio, y por tener la fortaleza de seguir adelante hasta alcanzar esta meta.

Sara Vanessa Pico Macias

Índice

1.	Introducción	21
2.	Planteamiento del problema.....	24
2.1	Marco contextual	24
2.2	Formulación del problema	26
2.2.1.	Problema central y subproblemas asociados al objeto de estudio.....	26
2.2.2.	Subproblemas:.....	26
2.3	Objeto de Estudio.....	26
2.3.1.	Definición de objeto de estudio	26
2.3.2.	Delimitación espacial	27
2.3.3.	Delimitación temporal.....	28
2.4	Campo de acción de la investigación.....	29
2.5	Objetivos	29
2.5.1.	Objetivo General	29
2.5.1	Objetivos Específicos.....	29
2.6	Hipótesis	30
2.7	Justificación	30
2.7.1	Social.....	30
2.7.2	Urbana / Patrimonial	30

2.7.3	Justificación Académica.....	31
2.7.4	Justificación Institucional.	31
2.8	Operacionalización de variables	32
2.8.1	Variable independiente.....	32
2.8.2	Variable dependiente	33
2.9	Tareas Científicas Desarrolladas.....	34
2.9.1	Tc1: Elaboración del marco teórico, referencial inherente al tema.....	34
2.9.2	Tc2. Elaboración del diseño metodológico que se llevará a efecto en la investigación	34
2.9.3	Tc3. Determinación del diagnóstico y resultados de la investigación	34
3.	Capítulo I. Marco Teórico Referencial Y Legal.....	35
3.1.	Marco antropológico.....	35
3.2.	Marco teórico	39
3.2.1	Teoría de la Producción del Espacio (Henri Lefebvre, 1974).....	40
3.2.2	Teoría de la Resiliencia Urbana (Holling, 1973; Pickett et al., 2004)	42
3.2.3	Teoría de la Conservación Integrada del Patrimonio (UNESCO, 1976; Feilden & Jokilehto, 1998)	44
3.2.4	Teoría de Rent Gant de Neil Smith (1979)	45
3.2.5	Gentrificación en centros históricos latinoamericanos (Inzulza-Contardo, 2012)	46

3.3.	Marco conceptual.....	48
3.3.1	Patrimonio urbano.....	48
3.3.2	Gentrificación	49
3.3.3	Resiliencia urbana.....	51
3.3.4	Conservación.....	51
3.3.5	Identidad Cultural	52
3.4.	Marco Jurídico y/o normativo.....	53
3.4.1	Carta Suprema Nacional: Constitución de la República.....	54
3.4.2	Convenios y tratados internacionales.....	55
3.4.3	Ley del patrimonio	55
3.4.4	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).....	56
3.4.5	Ley Orgánica de Cultura del Ecuador.....	57
3.4.6	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Lootugs).	59
3.4.7	Resoluciones	60
3.4.8	Ordenanza Municipal.....	60
3.5.	Modelo de repertorio.....	62
3.5.1	Predecir la gentrificación en el centro histórico de una ciudad patrimonio: caso de estudio Cuenca-Ecuador.....	62

3.5.2	Metodología de identificación de zonas en gentrificación: Caso de Santiago de Chile	68
4.	Capítulo II. Diseño metodológico	72
4.1	Métodos	72
4.2	Técnicas e instrumentos	73
4.3	Fuentes	75
4.3.1	Fuentes Primarias	75
4.3.2	Fuentes Secundarias	76
5.	Capítulo III. Diagnóstico y resultados de la investigación	77
5.1	Elaboración del diagnostico	77
5.1.1	Resultados de encuestas realizadas a la población	78
5.1.2	Transformaciones funcionales del Centro Histórico de Manta a partir del análisis de usos del suelo (1999-2025)	88
5.1.3	Análisis de inmuebles patrimoniales.	94
5.2	Presentación de resultados y discusión	106
5.2.1	Gentrificación	106
5.2.2	Conservación patrimonial	109
5.2.3	Resiliencia	114
5.2.4	Análisis general de los resultados	120
5.2.5	Discusión	122

6.	Conclusiones	128
7.	Recomendaciones	131
8.	Referencias bibliográficas.....	133
9.	Anexos	138

Índice de figuras

Figura 1. Delimitación espacial de la investigación	28
Figura 2. Pintura de la cultura Manteña-Huancavilca	36
Figura 3. Portada del libro La producción del espacio, Henri Lefebvre.....	41
Figura 4. Relacion de las teorías con las transformacion urbanas.	48
Figura 5. Jerarquía del sistema jurídico	53
Figura 6. Ubicación de la ciudad de Cuenca: delimitación del área de estudio.....	63
Figura 7. Mapa de presión gentrificadora del centro histórico de Cuenca	65
Figura 8. Mapa del caso Santiago de Chile.....	69
Figura 9. Mapa proyectos imbolirarios (Caso Chile).....	70
Figura 10. Aportes para el estudio del centro histórico de Manta	71
Figura 11. Pregunta 1	79
Figura 12. Pregunta 2.....	80
Figura 13. Pregunta 3.....	81
Figura 14. Pregunta 4.....	82
Figura 15. Pregunta 5	83
Figura 16. Pregunta 6.....	84
Figura 17. Pregunta 7.....	85
Figura 18. Pregunta 8.....	86
Figura 19. Pregunta 9.....	87
Figura 20. Mapa uso de suelo (1999).....	89
Figura 21. Mapa de uso de suelo (2010).....	90

Figura 22. Mapa de uso de suelo 2016	91
Figura 23. Mapa de uso de suelo (2025).....	93
Figura 24. Línea de tiempo de cambios en el uso de suelo.....	94
Figura 25. Mapa de ubicación de inmuebles patrimoniales	96
Figura 26. Antiguo Municipio de Manta (Casa Rosada).....	101
Figura 27. Casa Rosada.....	102
Figura 28. Antiguo Hotel Aragones (Cancebí)	103
Figura 29. Museo Etnográfico Cancebí actualmente.	104

Índice de tablas

Tabla 1. Variable Independiente	32
Tabla 2. Variable dependiente	33
Tabla 3. Técnicas e instrumentos.....	74
Tabla 4. Nómina de viviendas patrimoniales en Manta	98

Índice anexos

Anexo 1. Cuestionario de la encuesta	138
Anexo 2. Ficha de la Casa Rosada.....	140
Anexo 3. Ficha del Museo Etnografico Cancebí.	143
Anexo 4. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	147
Anexo 5. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	147
Anexo 6. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	148
Anexo 7. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	148
Anexo 8. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	149
Anexo 9. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	149
Anexo 10. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	150
Anexo 11. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	150
Anexo 12. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	151
Anexo 13. Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.	151

Resumen

Esta investigación tuvo como objetivo analizar las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales del Centro Histórico de Manta para comprender su relación con las dinámicas asociadas a la gentrificación, la resiliencia comunitaria y la conservación del patrimonio urbano. El estudio se centró en la evolución del sector como un espacio de importancia histórica, cultural y funcional para la ciudad.

La investigación se desarrolló mediante un enfoque exploratorio, utilizando revisión documental, observación directa, análisis de los usos del suelo y la aplicación de encuestas para conocer la percepción ciudadana sobre las transformaciones del Centro Histórico. Estas técnicas permitieron identificar los principales cambios físicos, funcionales y sociales del área de estudio.

Los resultados evidencian transformaciones en los usos del suelo, la sustitución de viviendas por actividades comerciales y una percepción de pérdida de identidad cultural y patrimonial. Se identificaron características asociadas a un proceso de gentrificación de carácter funcional e incompleto, expresado principalmente en el cambio de uso del suelo antes que en un reemplazo evidente de la población, coherente con las particularidades que este fenómeno adquiere en centros históricos latinoamericanos. Se concluye que estas transformaciones representan desafíos para la conservación del patrimonio urbano, la identidad cultural y la permanencia de las dinámicas comunitarias.

Palabras clave: transformación urbana, centros históricos, patrimonio cultural, gentrificación, gentrificación latinoamericana, resiliencia urbana.

Abstract

This research aimed to analyze the urban, social, and heritage transformations of the Historic Center of Manta to understand their relationship with the dynamics associated with gentrification, community resilience, and the conservation of urban heritage. The study focused on the evolution of the area as a space of historical, cultural, and functional importance to the city.

The research was conducted using an exploratory approach, employing document review, direct observation, land use analysis, and surveys to understand citizens' perceptions of the transformations in the Historic Center. These techniques allowed for the identification of the main physical, functional, and social changes in the study area.

The results reveal transformations in land use, the replacement of housing with commercial activities, and a perception of loss of cultural and heritage identity. Characteristics associated with a functional and incomplete gentrification process were identified, expressed mainly through changes in land use rather than an evident replacement of the population, consistent with the particularities this phenomenon acquires in Latin American historic centers. It is concluded that these transformations represent challenges for the conservation of urban heritage, cultural identity, and the continuity of community dynamics.

Keywords: urban transformation, historic centers, cultural heritage, gentrification, Latin American gentrification, urban resilience.

1. Introducción

La gentrificación constituye uno de los fenómenos urbanos más relevantes para comprender las transformaciones que experimentan los centros históricos contemporáneos. Se trata de un proceso mediante el cual la revalorización de determinadas áreas de la ciudad impulsada por cambios en los usos del suelo, las actividades económicas y las formas de ocupación del territorio modifica progresivamente las dinámicas tradicionales de un sector, afectando tanto su estructura física como la permanencia de sus habitantes. En los centros históricos, este fenómeno adquiere una relevancia particular, debido a la estrecha relación que existe entre la renovación urbana, la inversión, la conservación patrimonial y la permanencia de las comunidades que sostienen los vínculos sociales y culturales del territorio.

Los centros históricos, en general, constituyen espacios urbanos donde convergen valores arquitectónicos, sociales, culturales y simbólicos que reflejan la evolución de una sociedad a través del tiempo. Son escenarios donde las comunidades construyen su identidad colectiva mediante las prácticas cotidianas, las actividades económicas y las relaciones sociales desarrolladas en el territorio. Sin embargo, los procesos de crecimiento urbano y de renovación de los espacios centrales de los cuales la gentrificación es una de sus expresiones más estudiadas generan nuevas dinámicas que modifican progresivamente esta estructura física y social, planteando desafíos relacionados con la conservación del patrimonio y la permanencia de sus comunidades.

En el contexto latinoamericano, los centros históricos han experimentado procesos de recuperación y renovación orientados a mejorar sus condiciones urbanas y fortalecer su valor patrimonial. No obstante, estudios recientes señalan que la gentrificación en esta región adopta

particularidades distintas a las del modelo clásico centrado en el reemplazo poblacional, expresándose con frecuencia como un proceso híbrido e incompleto, en el que las nuevas dinámicas económicas coexisten, durante periodos prolongados, con las formas tradicionales de habitar el espacio.

En la ciudad de Manta, el Centro Histórico representa un área de importancia dentro de la estructura urbana debido a su valor histórico, comercial y social. A lo largo de su desarrollo, este sector ha experimentado transformaciones relacionadas con el crecimiento urbano, los cambios en las actividades económicas, la modificación de usos del suelo y las intervenciones realizadas sobre el territorio, entre ellas los procesos de reconstrucción impulsados a raíz del terremoto de 2016, que afectó de manera significativa a la ciudad. Estas dinámicas han generado cambios en la configuración del espacio urbano y en las formas tradicionales de ocupación que caracterizaron históricamente al centro de la ciudad, evidenciando la necesidad de analizar la relación entre gentrificación, renovación urbana, conservación patrimonial y permanencia de las dinámicas sociales existentes.

En este contexto, la presente investigación titulada "Resiliencia y conservación: gentrificación en el Centro Histórico de Manta" tiene como propósito analizar las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales del Centro Histórico de Manta durante el periodo comprendido entre 1999 y 2025, con el fin de comprender su relación con dinámicas asociadas a la gentrificación, la resiliencia comunitaria y la conservación del patrimonio urbano. Debido a su carácter exploratorio, la investigación busca identificar tendencias y patrones presentes en el territorio, sin establecer la existencia de un proceso consolidado de gentrificación. Para ello, se aplicó una encuesta a una muestra de 384 habitantes de la parroquia Manta,

calculada a partir de los datos del último censo poblacional (INEC, 2022), como parte de un enfoque exploratorio que combina revisión documental, observación directa, análisis cartográfico y percepción ciudadana.

La importancia de esta investigación radica en la necesidad de comprender cómo la gentrificación, y las transformaciones urbanas asociadas a ella, influyen en la conservación de los valores patrimoniales y en la relación entre la comunidad y su entorno histórico. El estudio aporta una perspectiva desde la arquitectura y el urbanismo, considerando que la gestión de los centros históricos requiere estrategias capaces de equilibrar la renovación urbana con la protección de la memoria colectiva, la identidad cultural y la participación ciudadana.

La investigación se desarrolla bajo la modalidad de proyecto de investigación, vinculada al campo de la arquitectura y el urbanismo, mediante la revisión documental, la observación del área de estudio y la aplicación de encuestas dirigidas a conocer la percepción ciudadana sobre los cambios experimentados en el Centro Histórico de Manta. Este enfoque permite reconocer tendencias relacionadas con las transformaciones del territorio y establecer una base para futuras investigaciones que profundicen en las dinámicas urbanas, sociales y patrimoniales del sector.

El desarrollo de la investigación se estructura en diferentes apartados. En primer lugar, se presenta el planteamiento del problema, la justificación, los objetivos y la delimitación del estudio. A continuación, el Capítulo I aborda los fundamentos teóricos y legales relacionados con la gentrificación incluyendo sus expresiones particulares en contextos latinoamericanos—, la resiliencia urbana y la conservación patrimonial. El Capítulo II describe el diseño metodológico aplicado para la recopilación y análisis de la información. Finalmente, el Capítulo III presenta el diagnóstico del Centro Histórico de Manta mediante el estudio de su evolución urbana,

condiciones patrimoniales y usos del suelo, junto con la presentación de resultados, la discusión, y las conclusiones y recomendaciones derivadas de los hallazgos obtenidos.

2. Planteamiento del problema

2.1 Marco contextual

El Centro Histórico de Manta constituye uno de los espacios urbanos más representativos de la ciudad debido a su importancia histórica, cultural, económica y social. Desde sus inicios ha concentrado actividades comerciales, administrativas e institucionales que han contribuido al desarrollo urbano del cantón, además de albergar edificaciones y espacios públicos que forman parte del patrimonio arquitectónico y de la memoria colectiva de la población. Estas características lo consolidan como un referente de identidad local y un componente significativo dentro de la estructura urbana de Manta.

El área de estudio se caracteriza por la presencia de inmuebles patrimoniales, calles tradicionales, espacios públicos y equipamientos que reflejan distintas etapas del crecimiento de la ciudad. A lo largo del tiempo, este sector ha mantenido una función estratégica como punto de encuentro para actividades económicas, sociales y culturales, favoreciendo la interacción cotidiana entre residentes, comerciantes, visitantes e instituciones.

Durante las últimas décadas, el crecimiento urbano y la expansión de la ciudad han generado modificaciones en la dinámica del Centro Histórico. La incorporación de nuevas actividades comerciales y de servicios, la transformación de diversos inmuebles y los cambios en el uso y ocupación del suelo han producido una evolución progresiva de este espacio urbano. Como resultado, el sector presenta una configuración donde conviven edificaciones

patrimoniales con construcciones de distintas épocas y funciones, evidenciando un proceso continuo de transformación.

En la actualidad, el Centro Histórico mantiene una diversidad de usos del suelo que incluye actividades residenciales, comerciales, institucionales y de servicios. Esta condición ha propiciado nuevas dinámicas de ocupación y funcionamiento del territorio, modificando la distribución de determinadas actividades y la relación entre los diferentes elementos que conforman el tejido urbano. Al mismo tiempo, el sector conserva inmuebles y espacios públicos que representan parte del patrimonio cultural de la ciudad y que continúan formando parte de su imagen urbana.

Además, el Centro Histórico constituye un espacio donde convergen aspectos físicos, funcionales, sociales y culturales que reflejan la evolución de Manta. Las transformaciones registradas en el territorio se manifiestan en la organización del espacio, en los cambios de uso de determinados inmuebles y en las dinámicas propias del desarrollo urbano, configurando un escenario que evidencia la constante adaptación del sector a las necesidades y actividades de la ciudad.

En este contexto, el Centro Histórico de Manta representa el escenario donde se desarrolla la presente investigación, al reunir características urbanas, patrimoniales y funcionales que permiten describir las transformaciones experimentadas por el sector dentro de la evolución de la ciudad. La descripción de este contexto constituye el punto de partida para comprender el objeto de estudio y delimitar el ámbito en el que se desarrolla la investigación.

2.2 Formulación del problema

2.2.1. Problema central y subproblemas asociados al objeto de estudio

Las transformaciones urbanas registradas en el centro histórico de la ciudad de Manta generan cambios en la estructura física, funcional y social del territorio, planteando la necesidad de explorar si presentan características asociadas a procesos de gentrificación y cómo estas podrían relacionarse con la conservación patrimonial y la resiliencia urbana.

2.2.2. Subproblemas:

- Limitaciones en la gestión y regulación patrimonial para la conservación de edificaciones y espacios de valor histórico.
- Transformaciones en las dinámicas sociales y su relación con la identidad cultural y participación comunitaria.
- Cambios en el uso y ocupación del suelo derivados de la evolución urbana del Centro Histórico de Manta.
- Desafíos en la gestión de estrategias orientadas a la conservación y revitalización del patrimonio urbano.

2.3 Objeto de Estudio

2.3.1. Definición de objeto de estudio

El objeto de estudio de la presente investigación son las transformaciones urbanas del centro histórico de la ciudad de Manta y su posible relación con la conservación patrimonial y la resiliencia urbana. El estudio se orienta a explorar las características que presentan estos

procesos de transformación en el territorio, considerando los cambios registrados en la estructura física, funcional y social del sector, así como su incidencia en la dinámica del centro histórico.

En este contexto, la investigación busca comprender cómo dichas transformaciones se manifiestan en el área de estudio e identificar si presentan características asociadas a procesos de gentrificación, tomando en consideración los factores urbanos, sociales, territoriales e institucionales que intervienen en la evolución del centro histórico. Además, se pretende generar información que contribuya a la comprensión de esta realidad y sirva como base para futuras estrategias de planificación urbana, conservación patrimonial y fortalecimiento de la resiliencia urbana.

2.3.2. Delimitación espacial

El área de estudio corresponde al polígono del Centro Histórico de Manta, definido a partir de la delimitación establecida por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de los inventarios patrimoniales locales. Esta delimitación permitió establecer un espacio de análisis representativo, donde se concentran los principales inmuebles patrimoniales y las dinámicas urbanas vinculadas con la gentrificación, la conservación del patrimonio construido y la resiliencia comunitaria.

Figura 1.*Delimitación espacial de la investigación**Fuente: Elaboración propia*

2.3.3. Delimitación temporal

La investigación comprende el periodo 1999-2025, considerando que este intervalo permite identificar cambios progresivos en la configuración urbana, las dinámicas sociales, los usos del suelo y las condiciones patrimoniales del Centro Histórico de Manta.

2.4 Campo de acción de la investigación

La presente investigación se enmarca en el Campo 4: Patrimonio Histórico Cultural de la carrera de Arquitectura de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí (ULEAM), el cual se orienta al estudio, conservación y gestión del patrimonio como parte fundamental de la memoria, la identidad y el desarrollo sostenible de los territorios.

La investigación se desarrolla bajo la modalidad de proyecto de investigación, orientada a generar conocimiento sobre el objeto de estudio mediante el análisis de información documental, el trabajo de campo y la interpretación de los resultados obtenidos, en concordancia con la línea de investigación de la carrera

2.5 Objetivos

2.5.1. Objetivo General

Analizar las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales del Centro Histórico de Manta, con el propósito de interpretar su relación con dinámicas asociadas a la gentrificación, la resiliencia comunitaria y la conservación del patrimonio urbano.

5.2.1 Objetivos Específicos

- Estudiar los enfoques teóricos relacionados con la gentrificación, la conservación patrimonial y la resiliencia urbana aplicables al análisis de centros históricos.
- Establecer un enfoque metodológico exploratorio mediante técnicas e instrumentos de investigación que permitan identificar las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales del Centro Histórico de Manta.

- Identificar las transformaciones urbanas, la percepción social y las condiciones patrimoniales del Centro Histórico de Manta, identificando tendencias relacionadas con la gentrificación, la resiliencia comunitaria y la conservación del patrimonio urbano.

2.6 Hipótesis

Las transformaciones urbanas experimentadas en el Centro Histórico de Manta presentan características compatibles con procesos de gentrificación, las cuales se asocian con modificaciones en la conservación patrimonial y en las dinámicas comunitarias del sector.

2.7 Justificación

2.7.1 Social

La presente investigación posee relevancia social debido a que aborda las transformaciones que experimenta el Centro Histórico de Manta desde la perspectiva de las dinámicas comunitarias y la relación de los habitantes con su entorno. El estudio busca comprender cómo los cambios urbanos pueden influir en la identidad colectiva, las prácticas sociales y la percepción ciudadana sobre el valor histórico-cultural del sector.

Los resultados permitirán reconocer la importancia de la participación de la comunidad en los procesos relacionados con la conservación y evolución del centro histórico, considerando a sus habitantes como actores fundamentales en la construcción de la memoria urbana.

2.7.2 Urbana / Patrimonial

La investigación aporta al ámbito urbano y patrimonial mediante el análisis de los cambios experimentados en el Centro Histórico de Manta, considerando aspectos como la

transformación del espacio construido, las modificaciones en los usos del suelo y las condiciones actuales del patrimonio edificado.

El estudio permitirá generar una aproximación sobre la relación entre desarrollo urbano, conservación patrimonial y dinámicas asociadas a procesos de gentrificación, aportando criterios para la reflexión sobre la gestión de centros históricos en constante transformación.

2.7.3 Justificación Académica.

Desde el ámbito académico, la investigación contribuye al desarrollo del conocimiento sobre los procesos de transformación de centros históricos mediante la articulación de conceptos relacionados con gentrificación, resiliencia urbana y conservación patrimonial aplicados a un caso de estudio local.

El trabajo puede constituirse como una referencia para futuras investigaciones que aborden problemáticas urbanas contemporáneas, fortaleciendo la discusión académica sobre la planificación y gestión del patrimonio desde una perspectiva territorial.

2.7.4 Justificación Institucional.

La investigación adquiere importancia institucional al vincularse con los instrumentos normativos y de planificación que orientan la protección y gestión del patrimonio urbano, como el COOTAD, la Ley Orgánica de Cultura, la normativa del INPC y el PDOT de Manta.

La información obtenida podrá servir como insumo académico y técnico para apoyar el análisis de las condiciones actuales del Centro Histórico de Manta y aportar elementos de referencia para futuras acciones relacionadas con su planificación y conservación.

2.8 Operacionalización de variables

2.8.1 Variable independiente

Tabla 1.

Variable Independiente

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Item	Instrumento
Gentrificación urbana	Es el fenómeno cuyas manifestaciones (transformaciones urbanas, cambios de uso del suelo, desplazamiento, valorización, renovación urbana, etc.) se analizan como factor asociado a otros cambios.	Transformación física del territorio	Tipos de datos que sirven para elaborar una medida cuantitativa o cualitativa	¿Considera que el centro histórico de Manta ha sufrido transformaciones urbanas que afectan su estructura cultural?	Encuesta de opción múltiple
		Cambios funcionales y de uso del suelo	Modificación de actividades tradicionales, incorporación de nuevos usos y transformación de viviendas en actividades comerciales.	¿Cuál de estos cambios considera que han ocasionado el desplazamiento de los residentes del centro histórico a otros sectores de la ciudad?	Encuesta de opción múltiple
		Dinámicas urbanas y económicas	Percepción sobre factores asociados a los cambios del sector, como reconstrucción, desarrollo urbano y expansión comercial.	¿Cuál cree que es la principal causa de estos cambios en el centro histórico?	Encuesta de opción múltiple

Fuente: Elaboración Propia

2.8.2 Variable dependiente

Tabla 2.

Variable dependiente

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Item	Instrumento
Conservación patrimonial y resiliencia urbana del Centro Histórico de Manta	Son los ámbitos donde se observan las modificaciones asociadas al proceso de gentrificación.	Conservación del patrimonio edificado	Percepción sobre el estado de las edificaciones patrimoniales, importancia de su conservación y existencia de mecanismos de protección.	¿Cree que existen ordenanzas efectivas para proteger el patrimonio arquitectónico? ¿De los siguientes aspectos cuál considera que se ha visto más afectado en el centro histórico de Manta?	Encuesta de opción múltiple
		Identidad cultural	Percepción sobre la pérdida o permanencia de elementos culturales y tradicionales del centro histórico.	¿Considera que el centro histórico ha perdido parte de su identidad cultural? ¿Qué elemento considera más importante para conservar la identidad del centro histórico?	Encuesta de opción múltiple
		Participación y resiliencia comunitaria	Valoración de la participación ciudadana y acciones consideradas necesarias para fortalecer la capacidad de adaptación del sector.	¿Considera usted que la participación ciudadana es importante en las decisiones sobre el desarrollo del centro histórico? ¿Qué acción considera más importante para fortalecer la resiliencia del centro histórico?	Encuesta de opción múltiple

Fuente: Elaboración Propia

2.9 Tareas Científicas Desarrolladas

2.9.1 Tc1: Elaboración del marco teórico, referencial inherente al tema

Recopilar y analizar fundamentos teóricos relacionados con la gentrificación, la resiliencia urbana y la conservación patrimonial, con el propósito de establecer una base conceptual que permita orientar el análisis de las transformaciones del Centro Histórico de Manta.

2.9.2 Tc2. Elaboración del diseño metodológico que se llevará a efecto en la investigación

Definir el enfoque metodológico exploratorio de la investigación mediante la selección de técnicas e instrumentos que permitan recopilar información sobre las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales del Centro Histórico de Manta.

2.9.3 Tc3. Determinación del diagnóstico y resultados de la investigación

Analizar la información obtenida mediante los instrumentos de investigación para identificar las características de las transformaciones del Centro Histórico de Manta y su posible relación con la conservación patrimonial, la resiliencia urbana y dinámicas asociadas a procesos de gentrificación.

3. Capítulo I. Marco Teórico Referencial Y Legal

3.1.Marco antropológico.

Desde la perspectiva antropológica, el territorio representa un espacio donde los grupos humanos construyen significados, desarrollan prácticas sociales y establecen vínculos que forman parte de su identidad colectiva. El análisis de un centro histórico no se limita únicamente a sus características físicas o arquitectónicas, sino que considera las relaciones entre las personas, sus costumbres, formas de vida y la manera en que interpretan y se apropian del espacio que habitan.

En este sentido, la cultura se comprende como un sistema de significados compartidos que permite a las comunidades interpretar su realidad y transmitir valores, conocimientos y prácticas a través del tiempo. Por ello, los espacios urbanos adquieren un valor simbólico debido a las experiencias construidas por sus habitantes, convirtiéndose en escenarios donde se expresa la memoria colectiva y la identidad de una sociedad.

Manta posee una trayectoria histórica y cultural relacionada con la presencia de la cultura Manteña entre los años 500 y 1526 d.C. Este territorio fue reconocido por sus actividades de intercambio y organización social, siendo denominado Jocay por sus antiguos habitantes. Las prácticas culturales, formas de vida y expresiones materiales desarrolladas por esta sociedad constituyen parte de los antecedentes históricos que han influido en la construcción de la identidad local (GADMANTA, 2019, p. 10).

Figura 2.

Pintura de la cultura Manteña-Huancavilca



Fuente: Archivo Dir. Ges. Comunicación GAD Manta.

La identidad cultural de Manta se ha configurado a partir de la relación entre sus habitantes y las actividades tradicionales vinculadas al territorio, especialmente aquellas relacionadas con la vida costera y pesquera. Dentro de estas manifestaciones, la figura del cholo representa un elemento significativo de la cultura local, al reflejar conocimientos, prácticas y formas de organización social transmitidas entre generaciones. Esta identidad se expresa mediante actividades como la pesca, las artesanías, los relatos orales, las festividades tradicionales y diversas expresiones culturales que fortalecen el sentido de pertenencia de la comunidad.

El crecimiento urbano de Manta ha estado acompañado por transformaciones sociales, económicas y espaciales que han modificado progresivamente la relación de la población con su entorno. La incorporación de nuevas actividades productivas, equipamientos urbanos e

infraestructuras ha generado cambios en las formas de ocupación y uso del territorio, influyendo en las dinámicas cotidianas de quienes habitan y utilizan estos espacios.

Dentro del centro histórico, las edificaciones patrimoniales constituyen elementos materiales asociados a la memoria urbana y a las experiencias sociales de la población. Estas construcciones, principalmente desarrolladas entre 1900 y 1950, reflejan características propias de la arquitectura costera mediante el uso de madera, balcones y elementos ornamentales que responden a las condiciones culturales y climáticas del lugar. Su importancia no se encuentra únicamente en sus valores arquitectónicos, sino también en los significados sociales construidos alrededor de ellas, debido a las actividades comerciales, familiares y comunitarias que históricamente se desarrollaron en estos espacios.

Frente a las transformaciones descritas, la antropología urbana señala que las comunidades no responden de manera pasiva a los procesos de cambio, sino que desarrollan comportamientos adaptativos que les permiten reinterpretar su relación con el territorio sin abandonar por completo los referentes simbólicos que sostienen su identidad. Estos comportamientos pueden expresarse mediante la adaptación de las prácticas cotidianas a las nuevas condiciones del entorno, la negociación entre los usos tradicionales y las nuevas dinámicas económicas, así como la resistencia simbólica frente a aquello que se percibe como una pérdida de identidad cultural.

En el caso del Centro Histórico de Manta, estos comportamientos pueden observarse en la manera en que la población interpreta y responde a las transformaciones del territorio, particularmente ante la conversión de viviendas en comercios y los cambios en las actividades tradicionales del sector. La comunidad participa en la construcción y resignificación del espacio,

adaptándose a las nuevas dinámicas urbanas, pero manteniendo vínculos con aquellos elementos que reconoce como parte de su identidad colectiva.

De manera similar, las edificaciones patrimoniales constituyen referentes materiales de la memoria colectiva y elementos que contribuyen a preservar la identidad del sector. Su permanencia permite mantener una conexión entre las experiencias históricas de la población y las dinámicas actuales del centro histórico. Sin embargo, la conservación de estos elementos también se encuentra vinculada con la capacidad institucional y comunitaria para reconocer su valor y promover acciones orientadas a su protección.

Estos comportamientos de interpretación, adaptación, negociación, participación y defensa simbólica constituyen una expresión contemporánea de la misma lógica cultural que ha sostenido históricamente la identidad de Manta. Al igual que la figura del cholo transmitió entre generaciones conocimientos y formas de organización social frente a las condiciones del entorno costero, la comunidad actual del centro histórico desarrolla sus propias estrategias para mantener su relación con el territorio frente a las presiones del cambio urbano.

Desde esta perspectiva, las transformaciones que experimentan los centros históricos deben analizarse considerando tanto los cambios físicos del territorio como las modificaciones en las prácticas sociales y culturales de sus habitantes. Las variaciones en los usos del suelo, las nuevas dinámicas económicas y las intervenciones urbanas pueden influir en las formas en que la comunidad se relaciona con su entorno y mantiene sus vínculos con la memoria histórica del lugar.

Por ello, el estudio del Centro Histórico de Manta requiere comprender la interacción entre territorio, cultura y sociedad, reconociendo que la conservación patrimonial no involucra únicamente la protección de edificaciones, sino también la permanencia de valores culturales, prácticas comunitarias y significados colectivos. En este contexto, la resiliencia urbana adquiere importancia al considerar la capacidad de la comunidad y del territorio para adaptarse a los cambios sin perder los elementos que conforman su identidad.

3.2.Marco teórico

La gentrificación constituye el fenómeno central que orienta la presente investigación, entendida como un proceso de transformación urbana que modifica progresivamente los usos del suelo, las dinámicas económicas y sociales, y la relación de la comunidad con su territorio. Para comprender este fenómeno en el contexto específico del centro histórico de Manta así como sus implicaciones sobre las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales que experimenta el sector, la presente investigación se sustenta en cinco enfoques teóricos complementarios, que permiten abordar la gentrificación desde distintas dimensiones: la producción social del espacio, la capacidad de adaptación del territorio, la protección del patrimonio, los mecanismos económicos que la impulsan y sus particularidades en el contexto latinoamericano.

En primer lugar, la teoría de la producción del espacio de Henri Lefebvre (1974) permite interpretar el territorio como resultado de relaciones sociales, económicas y simbólicas, y no como un espacio neutro, lo cual constituye la base conceptual para analizar cómo distintos actores disputan y transforman el centro histórico en el marco de dicho proceso. A partir de esta comprensión del espacio como producto social, la teoría de la resiliencia urbana (Holling, 1973; Pickett et al., 2004) aporta una perspectiva sobre la capacidad del territorio y de la comunidad

para adaptarse a las transformaciones asociadas a la gentrificación sin perder los valores que lo identifican.

En relación con la permanencia de esos valores, la teoría de la conservación integrada del patrimonio (UNESCO, 1976; Feilden & Jokilehto, 1998) permite entender la protección del patrimonio urbano no como una preservación aislada de inmuebles, sino como un proceso que articula lo material con las prácticas sociales del lugar frente a las presiones de la gentrificación. La teoría del Rent Gap de Neil Smith (1979) ofrece, por su parte, un marco explicativo sobre los mecanismos económicos que pueden impulsar procesos de valorización y transformación del suelo urbano, aspecto central para explorar posibles características asociadas a la gentrificación en el área de estudio. Complementando este enfoque económico, la teoría de la gentrificación en centros históricos latinoamericanos (Inzulza-Contardo, 2012) permite interpretar estas transformaciones considerando las particularidades regionales del fenómeno, donde el desplazamiento suele expresarse primero en la función del suelo antes que en el reemplazo evidente de la población.

En conjunto, estos cinco enfoques permiten abordar las transformaciones urbanas, funcionales y sociales del centro histórico de Manta como manifestaciones asociadas a un proceso de gentrificación, articulando su relación con la conservación patrimonial y la resiliencia comunitaria, en coherencia con el objeto de estudio planteado en la presente investigación.

3.2.1 Teoría de la Producción del Espacio (Henri Lefebvre, 1974)

Henri Lefebvre (1974) sostiene que el espacio no es un escenario neutro ni un simple contenedor donde ocurren los procesos sociales, sino un producto creado a partir de relaciones económicas, políticas, culturales y simbólicas. El espacio urbano se construye a partir de la

interacción entre actores, intereses y prácticas que coinciden en un mismo territorio y lo transforman de manera continua.

Figura 3.

Portada del libro La producción del espacio, Henri Lefebvre.



Fuente: Academia.Edu

Lefebvre explica que el espacio se construye mediante tres dimensiones relacionadas: el espacio percibido, asociado a las prácticas cotidianas de los habitantes; el espacio concebido, definido por planificadores, autoridades y actores del mercado; y el espacio vivido, formado por los significados, emociones e imaginarios de la comunidad. Esta relación permite entender la ciudad como un territorio marcado por tensiones, intereses y distintas formas de apropiación.

En el centro histórico de Manta, esta teoría permite analizar cómo las transformaciones urbanas responden a intereses distintos sobre el territorio. El predominio del espacio planificado

por autoridades y actores inmobiliarios sobre el espacio vivido por la comunidad puede generar rupturas sociales y territoriales, afectando la relación de los habitantes con su entorno.

La orientación del centro histórico relacionada con actividades turísticas y procesos de valorización inmobiliaria ha modificado la dinámica del barrio, reduciendo los usos residenciales y favoreciendo el predominio comercial. Estos cambios afectan a los residentes tradicionales, debilitan los vínculos barriales y dificultan la conservación de la identidad local frente a las presiones del desarrollo urbano.

Las prácticas cotidianas de los habitantes históricos también se modifican con los nuevos usos del suelo, los cambios económicos y una oferta urbana cada vez más similar. El centro histórico se convierte en un espacio marcado por tensiones, donde la modernización y el turismo ganan fuerza frente a la conservación patrimonial y la identidad local.

Desde los planteamientos de Lefebvre, la gentrificación permite analizar cambios que no solo afectan la estructura física del centro histórico, también su dimensión social y simbólica. En este proceso, el carácter residencial del sector se debilita y su capacidad para responder a futuras transformaciones urbanas queda comprometida.

3.2.2 Teoría de la Resiliencia Urbana (Holling, 1973; Pickett et al., 2004)

La idea de resiliencia proviene de la ecología, cuando Holling (1973) la definió como la capacidad de un sistema para soportar cambios sin perder sus funciones principales. Con el tiempo, este concepto se aplicó a las ciudades para explicar cómo los espacios urbanos enfrentan crisis, se reorganizan y continúan funcionando. En este enfoque, la resiliencia urbana reconoce

que las ciudades no son estructuras estáticas, sino sistemas complejos que combinan factores sociales, físicos, económicos y ambientales.

Pickett et al. (2004) plantean que la resiliencia no se limita a resistir una crisis, ya que también implica recuperarse, adaptarse y transformar ciertas dinámicas del territorio. En las ciudades, esta capacidad se relaciona con la posibilidad de reorganizar prácticas, fortalecer recursos y enfrentar nuevos cambios sin perder sus elementos esenciales.

En áreas patrimoniales, la resiliencia permite analizar cómo un barrio conserva su identidad frente a transformaciones externas. Esta capacidad no depende solo del estado físico de las edificaciones, también se expresa en las prácticas sociales, las redes comunitarias y el valor simbólico que las personas dan a su entorno. En los centros históricos, la memoria y la vida cotidiana tienen un peso tan importante como la arquitectura.

En el centro histórico de Manta, este enfoque permite analizar las respuestas del territorio frente a acontecimientos como el terremoto de 2016 y los cambios posteriores relacionados con procesos de reconstrucción, modificaciones urbanas y nuevas dinámicas económicas. A partir de esta perspectiva, es posible explorar cómo estos procesos influyen en la continuidad de los elementos que conforman la identidad y memoria colectiva del sector.

La resiliencia urbana también permite pensar el centro histórico como un espacio capaz de adaptarse sin perder su memoria. Esto implica considerar la participación de sus habitantes, la protección del patrimonio y un desarrollo urbano equilibrado. Así, el centro histórico se entiende como un espacio vivo, formado por memoria, prácticas sociales y capacidad de adaptación.

3.2.3 Teoría de la Conservación Integrada del Patrimonio (UNESCO, 1976; Feilden & Jokilehto, 1998)

La Teoría de la Conservación Integrada del Patrimonio, formulada por la UNESCO (1976) y desarrollada por Feilden y Jokilehto (1998), sostiene que el patrimonio debe considerarse como parte activa del tejido urbano y social. La conservación patrimonial va más allá de restaurar edificios, ya que considera las prácticas, memorias y valores culturales que les dan sentido. Integra aspectos físicos, sociales e institucionales, y reconoce la participación de la comunidad y de profesionales de distintas áreas para tomar decisiones acordes con la realidad del territorio.

La teoría plantea que los edificios patrimoniales no pueden entenderse de forma aislada, ya que su valor está relacionado con el barrio, los usos tradicionales y la vida cotidiana de sus habitantes. Su protección debe formar parte de la planificación urbana, buscando un equilibrio entre conservación y desarrollo. La gestión del patrimonio requiere continuidad en el tiempo, mantenimiento adecuado, normas claras y participación ciudadana. Estos aspectos permiten conservar los valores culturales del territorio y transmitirlos a futuras generaciones.

En el centro histórico de Manta, esta perspectiva permite analizar el patrimonio no solamente como un conjunto de edificaciones antiguas, sino como un espacio donde convergen memoria colectiva, actividades sociales y formas de vida. Las transformaciones urbanas experimentadas por el sector constituyen un escenario para explorar la relación entre conservación patrimonial, desarrollo urbano y permanencia de la identidad local.

La teoría resalta la importancia de incluir a los habitantes en las decisiones sobre su territorio, de manera que las intervenciones respondan a sus necesidades y mantengan la continuidad cultural y social. Esto permite plantear estrategias que relacionen la modernización urbana con la preservación patrimonial, evitando la gentrificación, la pérdida de autenticidad y el debilitamiento de la identidad del centro histórico.

3.2.4 Teoría de Rent Gant de Neil Smith (1979)

Neil Smith (1979) plantea que la gentrificación es un proceso profundamente ligado a las dinámicas del mercado del suelo urbano, explicado a través del concepto de Rent Gap, que refleja la diferencia entre la renta actual de un inmueble deteriorado y su potencial si fuera renovado o destinado a usos más rentables.

Esta brecha surge cuando un territorio pierde rentabilidad inmediata debido a deterioro físico, social o económico, pero conserva alto potencial de valorización futura, lo que incentiva a inversionistas y actores institucionales a desarrollar proyectos de rehabilitación y transformación urbana. Para Smith, la gentrificación no surge de manera espontánea. Se relaciona con intereses económicos y con decisiones de planificación que buscan incrementar la rentabilidad del suelo urbano.

El incremento del valor del suelo eleva los costos de vida y afecta a las comunidades tradicionales, dificultando su continuidad en los territorios que han habitado históricamente. Este proceso modifica la composición social de los barrios, sus prácticas culturales y el uso del espacio urbano, debilitando la memoria colectiva y las dinámicas propias del lugar. La gentrificación transforma el tejido social y espacial, desplaza progresivamente a los residentes y altera la identidad local.

En el centro histórico de Manta, la teoría del Rent Gap permite explorar la relación entre las transformaciones urbanas, los cambios en los usos del suelo y las nuevas dinámicas económicas desarrolladas en el sector. La reconstrucción posterior al terremoto de 2016 y las intervenciones realizadas en el área constituyen elementos relevantes para analizar posibles características asociadas a procesos de valorización y transformación urbana.

Esta dinámica se refleja en el reemplazo de viviendas tradicionales por actividades vinculadas al turismo, lo que genera desplazamiento de habitantes, cambios en las prácticas sociales y debilitamiento del tejido comunitario. La revalorización económica afecta la resiliencia urbana y la continuidad cultural, por lo que se requieren estrategias de conservación y planificación que protejan la identidad del sector y la permanencia de la comunidad en el centro histórico.

3.2.5 Gentrificación en centros históricos latinoamericanos (Inzulza-Contardo, 2012)

La gentrificación de los centros históricos en América Latina presenta particularidades que la distinguen del modelo clásico anglosajón, en el cual el fenómeno se explica principalmente por la llegada masiva de nuevos residentes de mayor poder adquisitivo que desplazan de forma directa a la población original. Inzulza-Contardo (2012) plantea que, en el contexto latinoamericano, la gentrificación adopta un carácter híbrido e incompleto, en el que conviven, durante periodos prolongados, los habitantes tradicionales, las economías populares y los nuevos usos comerciales y de servicios que se instalan progresivamente en el territorio.

Desde esta perspectiva, el desplazamiento no se produce necesariamente por la sustitución poblacional evidente, sino por la transformación funcional del suelo, donde la vivienda cede espacio de manera gradual al comercio y a nuevas actividades económicas, sin que

ello implique de forma inmediata un cambio en la composición social del sector. Este proceso suele venir acompañado por:

- La coexistencia temporal entre población original y nuevos actores económicos, sin un reemplazo social inmediato ni completo;
- La sustitución funcional progresiva del uso residencial por comercio, servicios y actividades de menor o mediana escala;
- La persistencia de dinámicas populares e informales dentro de un mismo territorio en transformación;
- Un desplazamiento gradual y muchas veces invisible, que se manifiesta primero en la pérdida de la función habitacional antes que en el cambio evidente de los habitantes.

Este planteamiento resulta pertinente para el Centro Histórico de Manta porque los resultados del diagnóstico no evidencian la llegada masiva de nuevos grupos socioeconómicos al sector, sino una sustitución progresiva de funciones residenciales por actividades comerciales dentro del tejido urbano existente. La conversión de viviendas en comercios, identificada como el principal factor de desplazamiento percibido por la población encuestada, es coherente con este proceso híbrido descrito por Inzulza-Contardo, en el que la transformación funcional del suelo antecede, o incluso reemplaza, al desplazamiento poblacional directo.

Finalmente, esta perspectiva permite complementar el enfoque del Rent Gap, al proponer que, en contextos latinoamericanos, la valorización del suelo no se traduce automáticamente en un reemplazo social evidente, sino en una transformación funcional progresiva y parcial del

centro histórico, donde la permanencia temporal de los residentes coexiste con la pérdida gradual del carácter habitacional del sector.

Figura 4.

Relacion de las teorías con las transformacion urbanas.



Fuente: Elaboración propia.

3.3.Marco conceptual

3.3.1 Patrimonio urbano

El patrimonio urbano puede entenderse como el conjunto formado por la arquitectura histórica y el entorno que la acompaña, incluyendo calles, plazas, trazas urbanas y las relaciones

espaciales que les dan forma. No se limita únicamente a los valores estéticos o históricos de los edificios, sino que también abarca las formas de uso, la memoria colectiva y la manera en que las personas perciben y viven estos espacios.

El patrimonio urbano integra componentes morfológicos, sociales y culturales que permiten comprender la evolución de la ciudad y sus prácticas cotidianas. Su deterioro o transformación sin criterios adecuados afecta la imagen urbana, la identidad del lugar y la cohesión social.

ICOMOS (1996) plantea indicadores para evaluar la calidad y el significado del patrimonio urbano, considerando aspectos como el valor histórico o artístico del conjunto, la unidad o fragmentación del sitio, la calidad estética del entorno y la relación de los habitantes con el lugar.

Los usos y funciones que conserva la zona permiten reconocer la continuidad de la vida urbana y su relación con la comunidad. Estos criterios ayudan a comprender el patrimonio urbano como un sistema vivo, que requiere una gestión equilibrada para preservar su dimensión material, social y simbólica.

3.3.2 Gentrificación

Desde una perspectiva más detallada, Nantes (2008) plantea que la gentrificación es un proceso complejo que involucra múltiples dimensiones interrelacionadas. En primer lugar, supone una transformación social derivada de la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo, lo que provoca el desplazamiento material o simbólico de la población original. De

manera paralela, implica la renovación física y espacial del territorio, evidenciada en intervenciones puntuales o en cambios más amplios dentro de la configuración urbana.

Estas dinámicas generan cambios económicos en el sector, visibles en la aparición de nuevos comercios dirigidos a otros públicos y en el reemplazo de establecimientos tradicionales. El aumento del valor del suelo, de la vivienda y del costo de vida dificulta la permanencia de los residentes tradicionales, debido a la diferencia entre estos costos y sus niveles de ingreso. Estos elementos muestran que la gentrificación transforma las dimensiones social, espacial y económica del territorio.

Sin embargo, esta definición responde principalmente al modelo clásico de gentrificación, desarrollado a partir de contextos urbanos anglosajones, en los que el desplazamiento se explica sobre todo por la llegada evidente de nuevos grupos socioeconómicos. En centros históricos latinoamericanos, este proceso puede manifestarse de manera distinta: Inzulza-Contardo (2012) señala que la gentrificación en estos contextos suele adoptar un carácter híbrido e incompleto, en el que la población original y los nuevos usos comerciales coexisten durante periodos prolongados, sin que exista necesariamente un reemplazo poblacional evidente. Bajo esta perspectiva, el desplazamiento puede expresarse primero en la transformación funcional del suelo —la sustitución progresiva de vivienda por comercio— antes que en un cambio visible en la composición social del sector.

Para efectos de esta investigación, ambas perspectivas se consideran complementarias: la definición de Nantes (2008) permite reconocer las dimensiones social, física y económica que caracterizan a la gentrificación en términos generales, mientras que el planteamiento de Inzulza-Contardo (2012) permite interpretar con mayor precisión cómo este fenómeno se manifiesta en

centros históricos como el de Manta, donde las transformaciones identificadas responden principalmente a cambios en el uso del suelo y no a evidencia directa de sustitución poblacional.

3.3.3 Resiliencia urbana

“La resiliencia urbana se refiere a la capacidad de un sistema urbano —y de todas sus redes socioecológicas y sociotécnicas constituyentes a lo largo de escalas temporales y espaciales— para mantener o regresar rápidamente a funciones deseadas ante una perturbación, adaptarse al cambio y transformar rápidamente sistemas que limitan la capacidad adaptativa actual o futura.” (Meerow, Stults, 2016).

Además, la resiliencia urbana no solo implica la capacidad de resistir o recuperarse de impactos, sino que también incorpora la adaptación y transformación de los sistemas urbanos para mejorar su capacidad de enfrentar futuras perturbaciones. Se entiende que los sistemas urbanos son complejos y multi-escalar, compuestos por redes de gobernanza, flujos materiales y energéticos, infraestructura urbana y dinámica.

3.3.4 Conservación

“La conservación consiste en la aplicación de procedimientos técnicos cuya finalidad es detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un bien cultural material. Su objetivo es garantizar su permanencia” (Ministerio Coordinador de Patrimonio, 2012, p. 34).

En este sentido, la conservación abarca medidas y acciones destinadas a salvaguardar el patrimonio cultural, respetando su valor patrimonial e incluyendo su accesibilidad para las generaciones presentes y futuras. Comprende la conservación preventiva, la conservación

curativa y la restauración. El término “conservación-restauración” se emplea principalmente en el ámbito del patrimonio cultural mueble, mientras que “preservación” se utiliza en contextos como bibliotecas y archivos. Todas las acciones de conservación se fundamentan en la documentación y en evidencias materiales (UNE-EN 15898).

Además, se entiende como todas aquellas medidas o acciones cuyo objetivo es garantizar la salvaguardia del patrimonio cultural tangible, asegurando su accesibilidad a generaciones presentes y futuras. Estas acciones deben respetar tanto el significado como las propiedades físicas del bien cultural en cuestión (García Fernández, I. apud ICOMCC).

3.3.5 Identidad Cultural

La identidad cultural puede entenderse como el conjunto de manifestaciones materiales e inmateriales que caracterizan a una comunidad y expresan su manera particular de vivir, construir y relacionarse con su entorno. Incluye elementos como la arquitectura tradicional, las técnicas constructivas, los usos del espacio, así como expresiones simbólicas como la lengua, la religión, el folklore y la memoria colectiva. De acuerdo con Jové Sandoval, la identidad cultural integra todas estas manifestaciones propias y constituye un referente esencial para preservar los valores que definen a una sociedad y su territorio

Estas expresiones se construyen históricamente y se fortalecen mediante la interacción entre generaciones, permitiendo que la arquitectura, los oficios, las festividades y las formas de ocupación del espacio mantengan un sentido compartido. Estos componentes funcionan como un soporte simbólico que vincula a los habitantes con su entorno y refuerza la pertenencia al lugar, de manera que su pérdida o transformación incide directamente en la cohesión social y en la

capacidad de una comunidad para conservar su carácter distintivo ante procesos urbanos acelerados. (Jové Sandoval, 2011)

3.4.Marco Jurídico y/o normativo

Figura 5.

Jerarquía del sistema jurídico



Fuente: Edición propia.

Las normativas vigentes establecen directrices fundamentales para la conservación, restauración e intervención de los bienes patrimoniales arquitectónicos. A partir de estos lineamientos se conforma un marco que integra tanto criterios generales como disposiciones específicas aplicables a este tipo de patrimonio.

La normativa internacional presenta distintos documentos de referencia para la conservación patrimonial. En esta investigación se consideran aquellos más relacionados con el ámbito arquitectónico, los cuales orientan los procesos de intervención y contribuyen a proteger el valor patrimonial para las futuras generaciones.

3.4.1 Carta Suprema Nacional: Constitución de la República

La Constitución de la República del Ecuador de 2008 es el principal soporte legal de esta investigación, debido a que reconoce al patrimonio cultural como un elemento fundamental para la memoria y la identidad de la sociedad.

El **Art. 3 numeral 7** establece como deber primordial del Estado la protección del patrimonio natural y cultural del Ecuador, lo cual respalda la intervención pública en los procesos de conservación y gestión del patrimonio urbano. De igual manera, el **Art. 21** reconoce el derecho de las personas a construir y mantener su identidad cultural, así como a difundir sus expresiones culturales y acceder a diversas manifestaciones culturales, aspecto que se relaciona directamente con los impactos sociales que generan los procesos de transformación urbana.

El **Art. 264, numeral 8**, otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia exclusiva de conservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, así como de generar espacios públicos relacionados con estos fines. Esta disposición reconoce la responsabilidad del GAD Municipal de Manta en la gestión y protección del centro histórico.

El **Art. 276 numerales 4 y 7**, reconoce la protección de la diversidad cultural, la memoria social y el patrimonio cultural como objetivos del régimen de desarrollo. Con base a estos principios, la conservación patrimonial se relaciona con el desarrollo urbano y la sostenibilidad social.

El **Art. 379** reconoce los bienes que forman parte del patrimonio cultural tangible e intangible, relacionados con la memoria y la identidad de las personas y colectivos, y establece

que su protección corresponde al Estado. Estas disposiciones definen responsabilidades para el Estado y los gobiernos locales en la protección del patrimonio cultural y de los derechos culturales.

Esta base constitucional permite analizar la gentrificación en el centro histórico de Manta, considerando su relación con las transformaciones urbanas, la conservación del patrimonio, la identidad cultural y la permanencia de las comunidades tradicionales.

3.4.2 Convenios y tratados internacionales

Según lo señalado en el segundo inciso del **artículo 425** de la Constitución de la República, los tratados internacionales ocupan el segundo nivel dentro de la jerarquía normativa del país, ubicándose inmediatamente por debajo de la Constitución.

A nivel internacional, la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de la UNESCO constituye una referencia importante para la conservación patrimonial. Este instrumento fue adoptado en París en 1972 y, en Ecuador, pasó a formar parte del marco jurídico nacional mediante el Decreto Supremo 561, publicado en el Registro Oficial N.º 581 el 25 de junio de 1974 (Ministerio Coordinador de Patrimonio, 2012, p. 70).

3.4.3 Ley del patrimonio

En Ecuador, la normativa patrimonial orienta las acciones relacionadas con el cuidado y manejo de los bienes culturales del país. Su aplicación permite reconocer el valor de estos bienes, tanto materiales como inmateriales, por su relación con la identidad, la memoria y la historia nacional.

La gestión de esta política corresponde al Ministerio de Cultura y Patrimonio, entidad encargada de dirigir las acciones públicas vinculadas al sector cultural. El **Artículo 2** del Decreto Ejecutivo 985, relacionado con la reorganización del Sistema Nacional de Cultura, señala que este ministerio ejerce la rectoría de dicho sistema.

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

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la planificación, gestión territorial y desarrollo urbano. Esta normativa es relevante para la investigación porque orienta la actuación municipal sobre el uso y ocupación del suelo, principalmente en áreas con valor patrimonial.

El COOTAD establece que los municipios deben ordenar y regular el uso del suelo dentro de sus jurisdicciones. Esta responsabilidad incluye la protección de los bienes patrimoniales y la conservación de edificaciones históricas, lo que permite analizar el papel del GAD Municipal de Manta ante los cambios urbanos del centro histórico.

El **Art. 4, literal e)**, reconoce como parte de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados la protección de la diversidad cultural, el respeto a los espacios de intercambio cultural y la preservación de la memoria social y del patrimonio. Esta norma permite relacionar la gestión del territorio con la conservación cultural.

El **Art. 55, literal h)**, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados son responsables de conservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural

del cantón, así como de generar espacios públicos relacionados con estos fines. Esta competencia refuerza el papel del municipio en la protección del patrimonio local.

El **Art. 144**, en su primer inciso, señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen la responsabilidad de formular, aprobar, ejecutar y evaluar planes, programas y proyectos orientados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural de su territorio. Esta disposición fortalece el deber municipal de planificar acciones concretas para la gestión del patrimonio.

El COOTAD establece responsabilidades para los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el cuidado, mantenimiento y difusión del patrimonio y la diversidad cultural de sus territorios. Este marco permite analizar si la gestión municipal del centro histórico de Manta cumple con sus obligaciones legales o si presenta debilidades que influyen en procesos como la gentrificación y la pérdida de funciones tradicionales del sector.

3.4.5 Ley Orgánica de Cultura del Ecuador

La Ley Orgánica de Cultura del Ecuador constituye el marco legal que regula las actividades relacionadas con la cultura y el patrimonio en el país. Esta normativa establece los principios, objetivos y mecanismos orientados a la protección, promoción y difusión de la diversidad cultural ecuatoriana, garantizando el ejercicio de los derechos culturales de la población y la preservación del patrimonio cultural.

El **Art. 44** de la Ley Orgánica de Cultura establece que el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural tiene la responsabilidad de registrar e inventariar el patrimonio cultural nacional. A esta función se suma la supervisión de los Gobiernos Autónomos Descentralizados,

para que estos procesos se realicen de forma técnica y conforme a las metodologías establecidas. Esta disposición es importante para la investigación, porque el registro y el inventario son herramientas necesarias para proteger los bienes patrimoniales del centro histórico de Manta.

El **Art. 67** prohíbe la destrucción total o parcial de los bienes que forman parte del patrimonio cultural nacional. En el caso de las edificaciones patrimoniales, la norma prioriza su conservación y rehabilitación, permitiendo intervenciones solo cuando el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ha desclasificado previamente el bien. Este artículo permite analizar los límites legales frente a las transformaciones urbanas asociadas a procesos de gentrificación.

El **Art. 92** señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen la competencia de gestionar el patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión, así como la facultad de regular y controlar estas acciones dentro de su territorio mediante ordenanzas fundamentadas en la política pública cultural y la presente ley. Esta disposición refuerza el rol del GAD Municipal de Manta en la gestión del centro histórico.

El **Art. 98** señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial con competencia en patrimonio cultural deben encargarse de su protección mediante planificación, presupuesto y ejecución de recursos. También deben impulsar planes, programas y proyectos locales para preservar y difundir el patrimonio. Esta norma refuerza la responsabilidad de las instituciones en el cuidado de los bienes culturales.

La Ley Orgánica de Cultura establece responsabilidades claras para los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la protección y administración del patrimonio cultural. Estas incluyen la coordinación con el ente rector del Sistema Nacional de Cultura, la aplicación de

medidas precautorias y la prohibición de destruir bienes patrimoniales. Este marco permite analizar la gestión institucional del centro histórico de Manta y revisar si las políticas aplicadas responden a la conservación del patrimonio frente a las transformaciones urbanas.

3.4.6 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Lootugs).

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo regula la planificación, administración y uso del territorio a nivel nacional, con el objetivo de orientar el crecimiento urbano y garantizar un desarrollo equilibrado. Esta normativa resulta relevante para la investigación debido a que establece criterios que vinculan el ordenamiento territorial con la protección del patrimonio cultural y natural, especialmente en áreas urbanas consolidadas.

El **Art. 3, numeral 7**, establece como uno de los fines de la ley ordenar el crecimiento urbano de las ciudades, con el propósito de proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio. Esta disposición permite analizar la forma en que la expansión y las transformaciones urbanas pueden incidir en sectores con valor histórico y cultural.

El **Art. 7, numeral 6**, señala que la función social y ambiental de la propiedad incluye la obligación de mantener el suelo, las edificaciones y las construcciones en condiciones adecuadas. Esta responsabilidad busca evitar afectaciones al patrimonio natural y cultural, así como a la seguridad de las personas, reforzando el compromiso de los propietarios con la conservación de inmuebles ubicados en zonas patrimoniales.

El **Art. 10, numeral 2**, determina que uno de los objetivos del ordenamiento territorial es proteger el patrimonio natural y cultural del territorio. Esta disposición incorpora la gestión patrimonial dentro de los procesos de planificación urbana y territorial.

La **LOOTUGS** establece una normativa que relaciona el uso del suelo con la protección del patrimonio, lo que permite analizar si las transformaciones urbanas respetan los valores históricos y culturales del territorio. Su aplicación en la investigación facilita el análisis del impacto de la planificación urbana y del uso del suelo en el centro histórico de Manta, especialmente frente a dinámicas como la gentrificación y la renovación urbana.

3.4.7 Resoluciones

El Consejo Nacional de Competencias, mediante la Resolución No. 0004-CNC-2015 publicada en el Registro Oficial 514 el 3 de junio de 2015, estableció la normativa para el ejercicio de la competencia relacionada con la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico y cultural, así como la construcción de espacios públicos destinados a estos fines. Esta competencia fue asignada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales, lo que hace necesaria la existencia de un marco normativo específico que permita cumplir adecuadamente con lo dispuesto en dicha resolución.

3.4.8 Ordenanza Municipal

La Ordenanza GADMC-Manta No. 004 establece el marco normativo local para la preservación y protección del patrimonio cultural y natural del cantón Manta, regulando las intervenciones que se desarrollan en las áreas con valor histórico, arquitectónico y arqueológico. Esta ordenanza resulta fundamental para la investigación, ya que define las disposiciones de aplicación directa en el centro histórico, espacio donde se concentra el análisis del proceso de gentrificación.

El **Art. 1** declara zonas de protección rigurosa a los sectores que concentran el mayor número de edificaciones y sitios con valor histórico y estético, delimitando la zona de preservación monumental del cantón Manta. Esta delimitación territorial permite identificar el ámbito espacial en el que se aplican restricciones y controles especiales para la conservación del patrimonio

El **Art. 10** señala que el núcleo central de la ciudad y los sitios arqueológicos forman parte de las zonas de protección rigurosa, donde solo se permiten intervenciones de conservación, restauración y renovación interna. La demolición total o parcial de edificaciones requiere autorización previa de la Comisión de Patrimonio Arquitectónico, junto con una justificación técnica y los permisos correspondientes. Esta norma permite analizar los límites establecidos frente a las transformaciones físicas del centro histórico.

El **Art. 20** dispone que la Comisión de Patrimonio Arquitectónico debe analizar todo tipo de trámite, especialmente las nuevas construcciones que se desarrollen dentro del área de protección patrimonial, con el propósito de asegurar su relación con las características tipológicas, formales y estructurales del entorno.

El **Art. 21** señala que, antes de otorgar permisos de construcción, conservación, restauración o reconstrucción dentro del área de protección patrimonial, se debe presentar un anteproyecto ante la Comisión de Patrimonio Arquitectónico. Con los criterios emitidos por esta instancia, el proyecto definitivo será remitido a la dirección correspondiente para su aprobación.

La ordenanza establece disposiciones para proteger las zonas patrimoniales del cantón Manta, definiendo criterios para la conservación de edificaciones, sitios arqueológicos y espacios con valor histórico. La Comisión de Patrimonio Arquitectónico actúa como la entidad encargada

de aplicar estas regulaciones y aprobar las intervenciones, procurando conservar los elementos arquitectónicos originales y evitar modificaciones sin autorización previa.

3.5. Modelo de repertorio

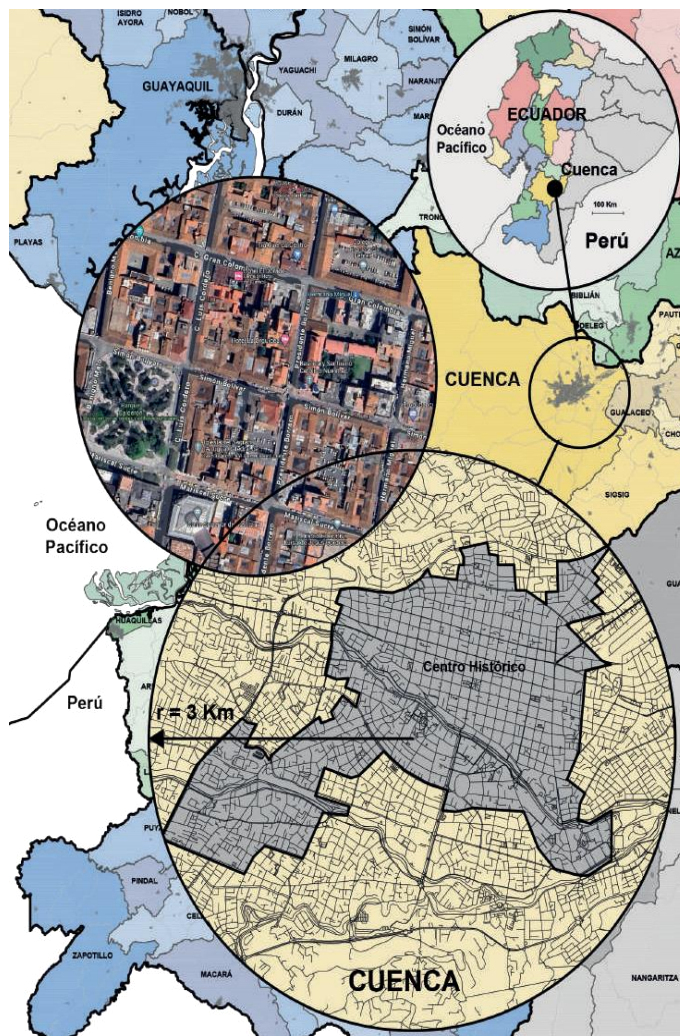
3.5.1 Predecir la gentrificación en el centro histórico de una ciudad patrimonio: caso de estudio Cuenca-Ecuador

La presente investigación adopta como modelo de repertorio el artículo denominado “Predecir la gentrificación en el centro histórico de una ciudad patrimonio: caso de estudio Cuenca-Ecuador”, elaborado por Orellana-Alvear, Ordóñez Castro, Calle-Jiménez, Orellana Alvear y Peralta Peñaloza (2024). La selección de este estudio responde a su relación directa con el objeto de investigación, debido a que analiza procesos asociados a la gentrificación dentro de un centro histórico patrimonial ecuatoriano, considerando la interacción entre transformaciones urbanas, dinámicas sociales y conservación del patrimonio.

Este referente resulta pertinente para la investigación del centro histórico de Manta debido a que ambos casos corresponden a territorios con valor histórico y cultural donde convergen actividades tradicionales, nuevas dinámicas económicas y procesos de transformación urbana. Aunque cada ciudad presenta características particulares relacionadas con su desarrollo histórico, estructura urbana y contexto social, el caso de Cuenca permite establecer criterios metodológicos para analizar cómo los cambios en un centro histórico pueden modificar sus funciones, usos y relaciones sociales.

Figura 6.

Ubicación de la ciudad de Cuenca: delimitación del área de estudio



Fuente: Orellana-Alvear et al. (2024)

La investigación de Orellana-Alvear et al. (2024) se desarrolla en el centro histórico de Cuenca, ciudad reconocida por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad debido a la importancia de su arquitectura, estructura urbana y valores culturales. Este reconocimiento

patrimonial ha generado la necesidad de equilibrar la conservación del territorio con los procesos de desarrollo urbano contemporáneo.

El centro histórico de Cuenca representa un espacio donde se relacionan diferentes dinámicas urbanas, entre ellas actividades comerciales, administrativas, culturales y turísticas. Esta concentración de funciones incrementa el interés sobre el territorio y genera procesos de transformación relacionados con el uso del suelo, la valorización urbana y los cambios en la composición de la población residente.

Desde el ámbito urbano, el estudio identifica que los centros históricos pueden experimentar modificaciones progresivas debido a la incorporación de nuevas actividades económicas y cambios en las formas tradicionales de ocupación del espacio. Estas transformaciones no solo afectan la estructura física del territorio, sino también las dinámicas sociales y culturales que caracterizan al área.

En el ámbito social, Orellana-Alvear et al. (2024) analizan la evolución de la población mediante información estadística obtenida de diferentes periodos censales. A través de este análisis se identifican variaciones relacionadas con características demográficas y socioeconómicas, permitiendo reconocer cambios en la estructura poblacional del centro histórico.

La metodología aplicada por los autores constituye uno de los principales aportes del estudio, debido a que plantea un modelo orientado a identificar y anticipar características asociadas a procesos de gentrificación mediante el análisis de variables cuantificables. La investigación emplea un enfoque principalmente cuantitativo basado en información censal,

permitiendo comparar diferentes momentos históricos y observar la evolución del territorio a través del tiempo.

Para desarrollar el análisis, los autores establecen variables relacionadas con aspectos demográficos, sociales y económicos. Entre ellas se consideran elementos vinculados con cambios poblacionales, características de los habitantes y condiciones territoriales que permiten reconocer patrones de transformación dentro del centro histórico.

Uno de los aspectos metodológicos más relevantes corresponde a la utilización de la manzana urbana como unidad mínima de análisis. Esta decisión permite estudiar el territorio con mayor detalle, debido a que los procesos urbanos no se distribuyen de manera uniforme dentro de una ciudad. El análisis por manzanas facilita identificar sectores donde las transformaciones presentan mayor intensidad y establecer diferencias entre distintas áreas del centro histórico.

Otro elemento importante de la metodología es el análisis comparativo entre diferentes periodos, ya que permite observar la evolución del territorio y reconocer modificaciones progresivas. Esta estrategia resulta relevante para estudios relacionados con gentrificación, debido a que estos procesos generalmente no aparecen de manera inmediata, sino que se desarrollan mediante cambios acumulativos en la estructura urbana y social.

Figura 7.

Mapa de presión gentrificadora del centro histórico de Cuenca



Fuente: Orellana-Alvear et al. (2024).

Los resultados obtenidos por Orellana-Alvear et al. (2024) evidencian que la gentrificación en el centro histórico de Cuenca no ocurre de forma homogénea, sino que depende de las condiciones particulares de cada sector. El estudio identifica relaciones entre valorización del suelo, cambios en la población residente y modificaciones en los usos del territorio.

Uno de los principales aportes del estudio es demostrar que las transformaciones sociales pueden presentarse antes que los cambios físicos visibles en las edificaciones. Esto permite comprender que la gentrificación no corresponde únicamente a procesos de renovación arquitectónica, sino que involucra modificaciones en las dinámicas comunitarias, formas de apropiación del espacio e identidad del territorio.

En relación con la presente investigación, la metodología utilizada en el caso de Cuenca representa una referencia importante, aunque requiere una adaptación debido a las diferencias entre ambos enfoques. Mientras el estudio de Orellana-Alvear et al. (2024) posee un carácter predictivo basado en información censal y análisis cuantitativo, la investigación del centro histórico de Manta presenta un enfoque exploratorio orientado a comprender las características asociadas a procesos de gentrificación y su relación con la conservación patrimonial y la resiliencia urbana.

Sin embargo, algunos elementos metodológicos pueden ser aplicados al caso de Manta, principalmente el análisis temporal de las transformaciones urbanas, la identificación de cambios en los usos del suelo, la interpretación de dinámicas sociales y la utilización de herramientas cartográficas para representar los resultados obtenidos.

Además, el uso de variables sociales, económicas y territoriales constituye un aporte para la presente investigación, debido a que permite orientar la definición de dimensiones e indicadores relacionados con la gentrificación, la conservación patrimonial y la resiliencia comunitaria. Estos elementos pueden complementarse con técnicas propias de una investigación exploratoria, como revisión documental, observación de campo y percepción ciudadana mediante encuestas.

En síntesis, el estudio de Orellana-Alvear et al. (2024) constituye un referente metodológico relevante para comprender los procesos de transformación en centros históricos patrimoniales. Su aporte principal radica en demostrar la importancia de analizar la gentrificación desde una perspectiva integral, considerando factores urbanos, sociales y económicos. La adaptación de estos criterios permitirá fortalecer el análisis del centro histórico

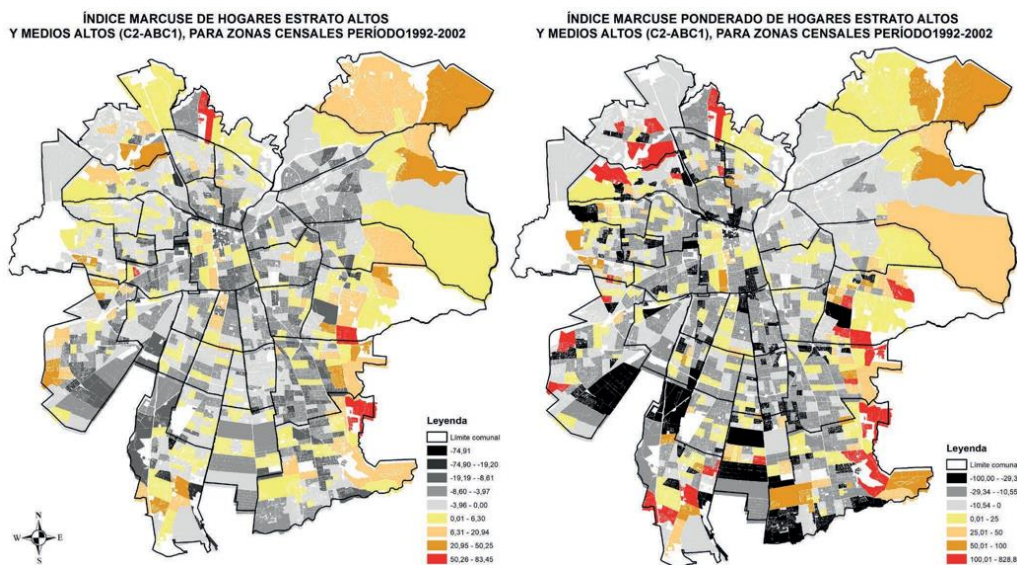
de Manta y aportar una comprensión más amplia sobre la relación entre transformación urbana, conservación patrimonial y resiliencia comunitaria.

3.5.2 Metodología de identificación de zonas en gentrificación: Caso de Santiago de Chile

La Presente investigación desarrollada por Rasse et al. (2019) presenta un enfoque para identificar áreas que estén experimentando gentrificación, por medio de datos censales y variables socioespaciales en la ciudad de Santiago de Chile. El estudio se basa en la necesidad de ir más allá de los análisis basados únicamente en estudios de caso específicos, proponiendo una evaluación integral de la ciudad que permita reconocer diferentes patrones de cambios urbanos.

El ejemplo de Santiago muestra que la gentrificación no se restringe solo a zonas históricas o centros urbanos, sino que puede presentarse en diferentes partes de la ciudad donde se establece población con mayores recursos, lo que va acompañado de un aumento en el precio de la tierra y alteraciones en la estructura social de los residentes. Estas alteraciones cambian de manera gradual las interacciones urbanas y dan lugar a nuevas maneras de uso del espacio urbano.

Desde la perspectiva metodológica, los escritores emplearon datos de censos nacionales para crear indicadores socioeconómicos fundamentados en aspectos como la educación, los bienes del hogar y las características de las viviendas. Luego aplicaron el índice sugerido por Marcuse para detectar regiones donde el incremento de los grupos socioeconómicos medios y altos superó el promedio de la ciudad, lo que ayudó a identificar zonas con rasgos vinculados a procesos de gentrificación.

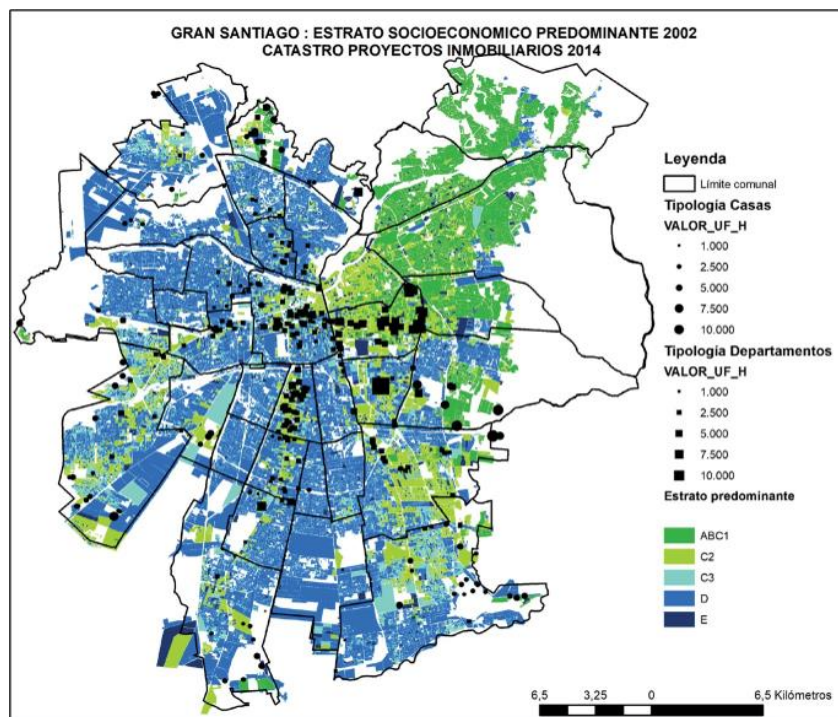
Figura 8.*Mapa del caso Santiago de Chile.**Fuente:* Rasse et al. (2019)

Como parte del estudio, se examinó la reducción de viviendas de bajos ingresos para determinar si los cambios en la ciudad venían acompañados de un éxodo de las personas que allí vivían. Esta evaluación hizo posible distinguir áreas donde se daba gentrificación con desplazamiento de otras en las que la transformación urbana no conllevaba necesariamente la salida de sus residentes.

Los hallazgos indican que la combinación de datos del censo, evaluación geográfica y validación a través de trabajo de campo se convierte en un recurso valioso para detectar tendencias en el cambio urbano. Sumado a esto, los escritores afirman que la gentrificación tiene diversas formas dentro de una sola ciudad, lo que implica que su análisis debe incluir tanto las transformaciones materiales como las interacciones sociales y económicas del área.

Figura 9.

Mapa proyectos inmobiliarios (Caso Chile).



Fuente: Rasse et al. (2019)

Este precedente es relevante para el actual estudio ya que proporciona un enfoque metodológico que facilita el examen de los cambios urbanos desde un punto de vista territorial y económico-social. A pesar de que la investigación se centra en Santiago de Chile, los criterios de identificación que se utilizan son una guía para entender las transformaciones vistas en el Centro Histórico de Manta, sobre todo en lo que se refiere a la evolución del uso del suelo, la valorización de áreas urbanas, la conservación del patrimonio y las dinámicas sociales vinculadas a la gentrificación.

Figura 10.

Aportes para el estudio del centro histórico de Manta



Fuente: Elaboración propia.

4. Capítulo II. Diseño metodológico

4.1 Métodos

La presente investigación adopta un diseño mixto de triangulación concurrente, con un enfoque predominantemente cualitativo y alcance exploratorio, orientado a comprender las transformaciones urbanas del Centro Histórico de Manta y a explorar su posible relación con procesos asociados a la gentrificación, la conservación patrimonial y la resiliencia urbana.

El componente cualitativo se desarrolla mediante los métodos documental, descriptivo y analítico, y permite interpretar las dinámicas sociales, culturales y territoriales presentes en el área de estudio, considerando las características del entorno urbano, los cambios experimentados por el centro histórico durante el periodo 1999-2025 y la percepción de los actores relacionados con el territorio. El componente cuantitativo se desarrolla mediante la aplicación de una encuesta estructurada, orientada a identificar tendencias generales sobre la percepción ciudadana frente a las transformaciones del sector. Ambos componentes se recopilan de forma paralela y se integran en la fase de diagnóstico, con el propósito de contrastar la evidencia documental y observacional con la percepción de la población vinculada al área de estudio.

La investigación posee un nivel exploratorio debido a que permite realizar una aproximación al fenómeno de la gentrificación dentro del contexto específico del centro histórico de Manta, identificando características, relaciones y factores asociados al proceso, sin pretender comprobar de manera concluyente su existencia consolidada. Presenta, además, un carácter descriptivo y analítico, al caracterizar las condiciones actuales del territorio e interpretar la relación entre las transformaciones físicas, funcionales y sociales con la conservación patrimonial y la resiliencia urbana.

Para el desarrollo de la investigación se emplearon los siguientes métodos:

El método documental permitió recopilar y analizar información proveniente de fuentes bibliográficas, académicas e institucionales relacionadas con la gentrificación, conservación patrimonial y resiliencia urbana, estableciendo los fundamentos teóricos y criterios de análisis aplicables al área de estudio.

El método descriptivo permitió caracterizar las condiciones actuales del centro histórico de Manta mediante observación directa, registros fotográficos y notas de campo, considerando aspectos relacionados con el estado de conservación de los inmuebles patrimoniales, cambios en los usos del suelo, actividades predominantes y dinámicas sociales presentes en el sector.

El método analítico permitió interpretar la información obtenida y establecer relaciones entre las transformaciones urbanas identificadas y los procesos relacionados con la conservación patrimonial y la resiliencia urbana, comprendiendo cómo los cambios del territorio influyen en su configuración física, funcional y social. En particular, el análisis buscó relacionar los cambios en los usos del suelo con el estado de conservación de los inmuebles patrimoniales y con la percepción ciudadana recogida mediante encuesta, como mecanismo de triangulación entre las tres fuentes de información.

4.2 Técnicas e instrumentos

Las técnicas e instrumentos seleccionados permitieron obtener la información necesaria para el desarrollo de la investigación.

Tabla 3.*Técnicas e instrumentos.*

Tipo de investigación	Técnica	Instrumento
Exploratoria	Revisión documental	Documentos bibliográficos, normativa, inventarios patrimoniales y cartografía histórica.
	Observación directa	Registro de la información obtenida durante el trabajo de campo.
	Encuesta	Cuestionario aplicado a la población seleccionada.

*Fuente: Elaboración propia***Población y muestra:**

La población de referencia corresponde a los habitantes de la parroquia Manta, área donde se encuentra el centro histórico. Para su determinación se empleó la información oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), obtenida del Censo de Población y Vivienda 2022, la cual sirvió como base para el cálculo del tamaño de la muestra.

La fórmula aplicada fue la siguiente:

$$n = \frac{(Z)^2(P)(Q)(N)}{e^2 (N-1) + (Z)^2(P)(Q)}$$

Donde:

$$n = ?$$

$$N = 261.871 \text{ habitantes}$$

Z = valor de la distribución normal estándar asociado a un nivel de confianza del 95% (1,96).

p = probabilidad de ocurrencia del evento (0,5).

q = probabilidad de no ocurrencia del evento (0,5).

e = margen de error permitido (0,05).

Sustituyendo los valores correspondientes:

$$n=383,59 = 384$$

Por lo tanto, la muestra obtenida corresponde a 384 habitantes de la parroquia Manta.

4.3 Fuentes

4.3.1 Fuentes Primarias

Las fuentes primarias se obtuvieron directamente del área de estudio mediante la aplicación de encuestas a la población vinculada al Centro Histórico de Manta, con el propósito de conocer su percepción sobre las transformaciones urbanas, la conservación patrimonial, la identidad cultural y las dinámicas sociales. Asimismo, se realizó observación directa a través de recorridos de campo y registros fotográficos, lo que permitió analizar las características físicas,

funcionales y urbanas del sector, así como las transformaciones en las edificaciones, los usos del suelo y las actividades presentes en el territorio.

4.3.2 Fuentes Secundarias

Las fuentes secundarias estuvieron conformadas por artículos científicos, libros, tesis y publicaciones especializadas sobre gentrificación, resiliencia urbana, conservación patrimonial y transformación de centros históricos. Además, se revisaron documentos normativos e institucionales relacionados con la planificación urbana, la conservación del patrimonio y la gestión territorial, así como el estudio de usos del suelo del Centro Histórico de Manta, empleado como referencia cartográfica para el análisis de los años 1999 y 2025.

5. Capítulo III. Diagnóstico y resultados de la investigación

5.1 Elaboración del diagnóstico

El presente diagnóstico se desarrolla en concordancia con el objetivo general de la investigación, orientado a analizar las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales del Centro Histórico de Manta durante el periodo comprendido entre 1999 y 2025. Su propósito es identificar tendencias y patrones asociados a procesos de gentrificación, así como su relación con la conservación del patrimonio urbano y la resiliencia comunitaria del sector. Dado el carácter exploratorio de la investigación, el análisis no pretende comprobar de manera definitiva la existencia del fenómeno, sino reconocer manifestaciones vinculadas con los cambios en la estructura urbana, los usos del suelo, las dinámicas sociales y las condiciones del patrimonio construido.

El desarrollo del diagnóstico se organiza a partir de tres dimensiones de análisis complementarias entre sí. La dimensión física examina las características del tejido urbano y el estado de conservación de los inmuebles patrimoniales; la dimensión funcional se centra en los cambios registrados en los usos del suelo y en las actividades predominantes del sector; y la dimensión social atiende a las transformaciones de las dinámicas comunitarias, la percepción ciudadana y la permanencia de los valores culturales del centro histórico. Estas tres dimensiones permiten abordar el fenómeno de manera integral, en correspondencia con los ejes teóricos que sustentan la investigación.

La información utilizada para este análisis proviene de la revisión documental, la observación directa del área de estudio, el registro fotográfico y la aplicación de encuestas a la población vinculada con el centro histórico de Manta. La combinación de estas fuentes permite

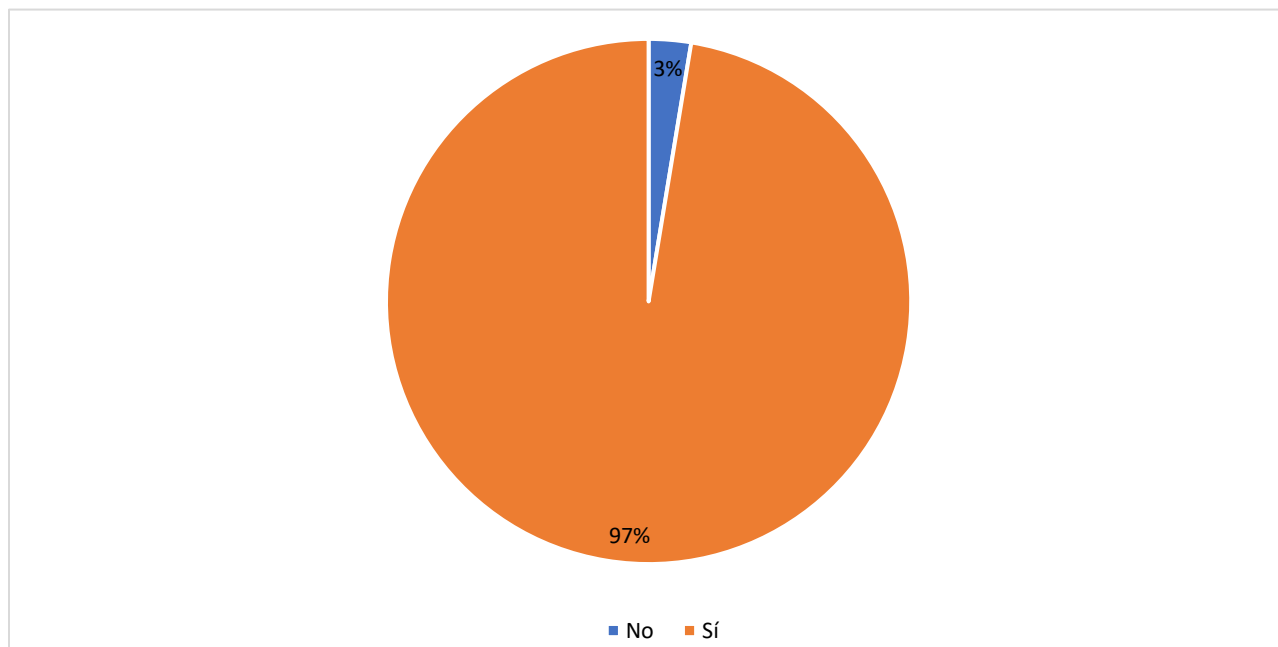
interpretar las transformaciones del territorio desde una perspectiva integral, relacionando los cambios urbanos con los procesos de valorización del espacio, las modificaciones del tejido social y los retos actuales para la conservación patrimonial. A continuación, se presentan los resultados obtenidos, iniciando con el análisis de las transformaciones funcionales del uso de suelo, seguido de la evaluación de los inmuebles patrimoniales y de la percepción ciudadana recogida mediante la encuesta aplicada.

5.1.1 Resultados de encuestas realizadas a la población

Con el propósito de complementar el análisis urbano desarrollado durante la investigación, se aplicó una encuesta a una muestra de 384 habitantes de la parroquia Manta, seleccionados mediante un muestreo probabilístico aleatorio simple. El instrumento estuvo conformado por diez preguntas orientadas a conocer la percepción ciudadana sobre las transformaciones urbanas del centro histórico, la conservación patrimonial, la resiliencia comunitaria y los posibles procesos asociados a la gentrificación. Los resultados obtenidos permiten contrastar la información recopilada mediante la revisión documental y la observación directa con la percepción de la población vinculada al área de estudio.

Figura 11.*Pregunta 1*

¿Considera que el centro histórico de Manta ha sufrido transformaciones urbanas que afectan su estructura cultural?



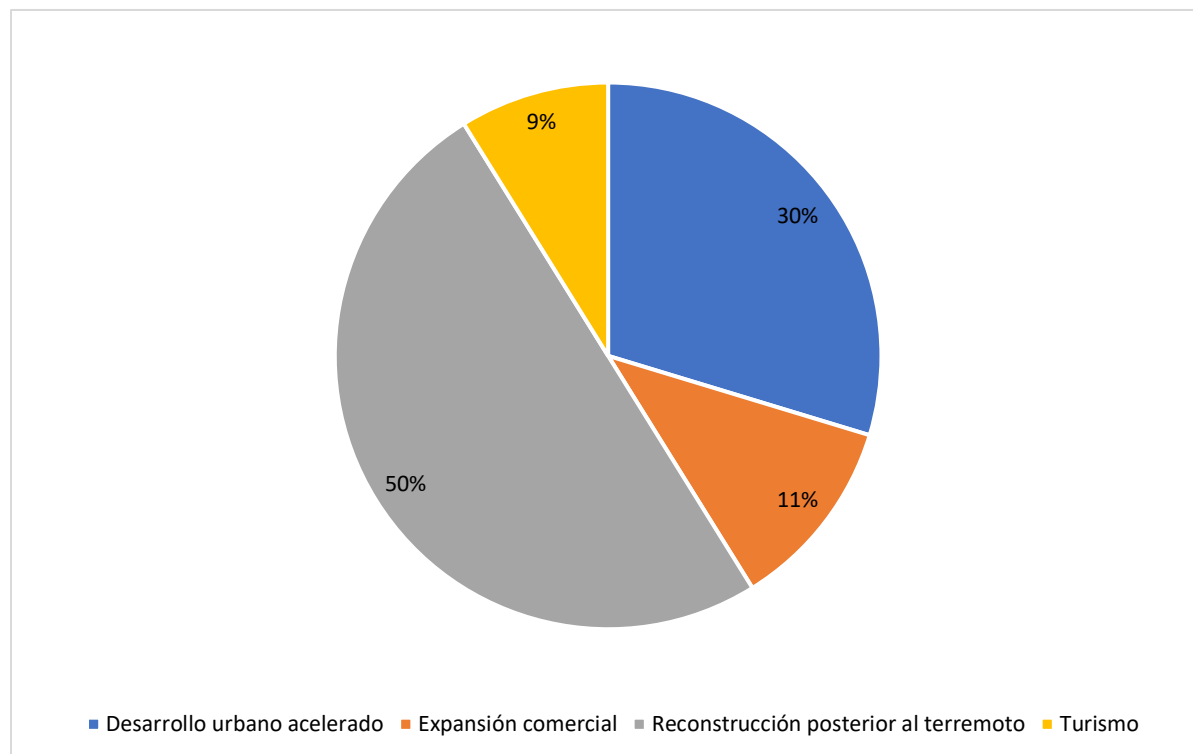
Fuente: Elaboración propia

Según los resultados obtenidos (figura 16), el 97,4% de los encuestados considera que el centro histórico de Manta ha sufrido transformaciones urbanas que afectan su estructura cultural, mientras que un 2,6% señala que no. Esto sugiere que los cambios urbanos han sido percibidos de forma general como un factor que influye directamente en la identidad del sector.

Figura 12.

Pregunta 2.

¿Cuál cree que es la principal causa de estos cambios en el centro histórico?

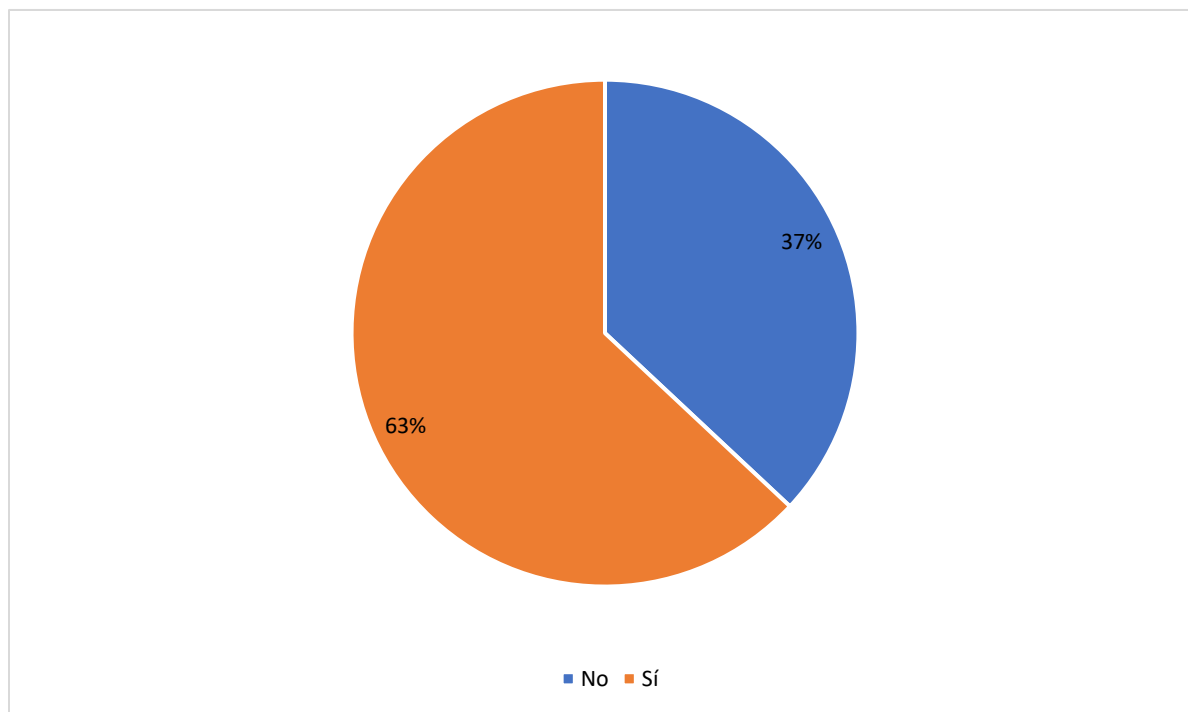


Fuente: Elaboración propia

Según los datos obtenidos (figura 17), el 50% de los encuestados señala la reconstrucción posterior al terremoto como la principal causa de los cambios. El desarrollo urbano acelerado alcanza el 30%, mientras que la expansión comercial el 11% y el turismo 9% presentan valores menores. Esto indica que las intervenciones posteriores al terremoto han marcado gran parte de la transformación actual del centro histórico.

Figura 13.*Pregunta 3.*

¿Cree que existen ordenanzas efectivas para proteger el patrimonio arquitectónico?



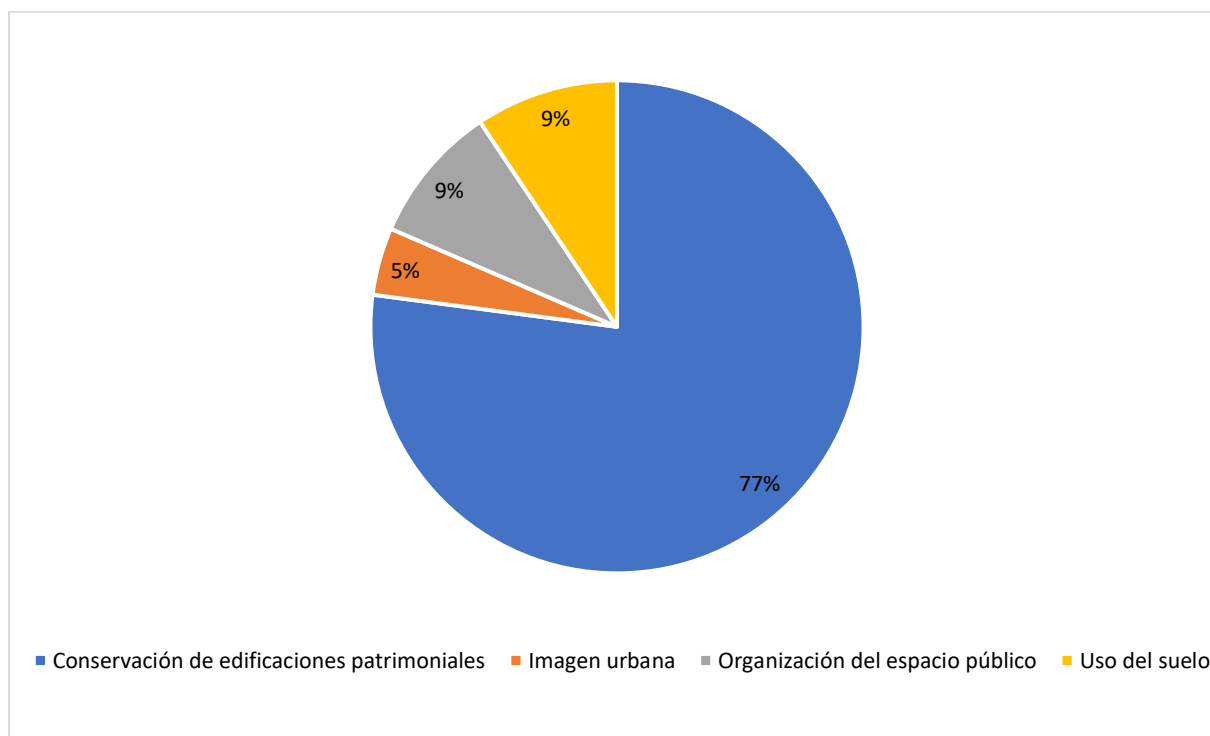
Fuente: Elaboración propia

Según los resultados (figura 18), el 63% de los encuestados considera que existen ordenanzas para proteger el patrimonio arquitectónico, mientras que el 37% opina que no. Esto indica que, aunque hay presencia de normativa, su aplicación o impacto no es percibido de la misma manera por todos.

Figura 14.

Pregunta 4.

¿De los siguientes aspectos cuál considera que se ha visto más afectado en el centro histórico de Manta?

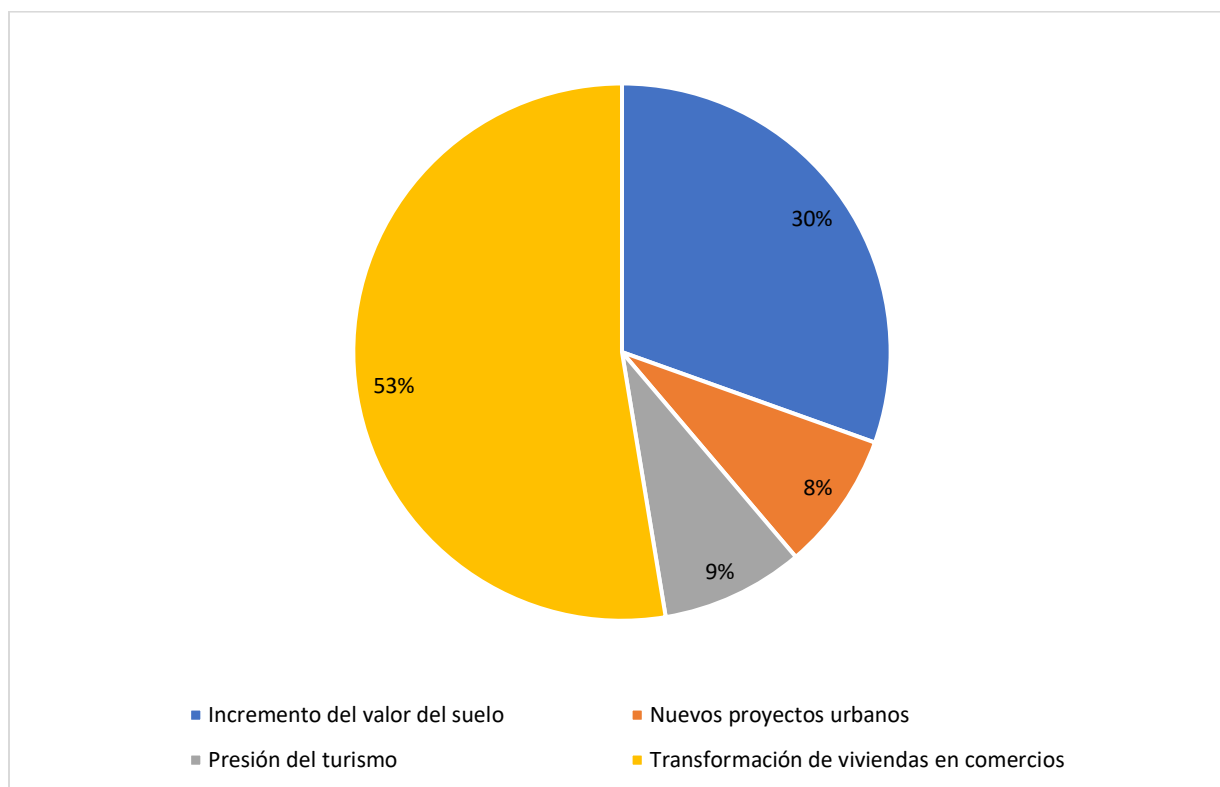


Fuente: Elaboración propia

Los resultados obtenidos (figura 19) muestran que el 77% de los encuestados señala la conservación de edificaciones patrimoniales como el aspecto más afectado. El uso de suelo el 9%, la organización del espacio público el 9% y la imagen urbana el 5% aparecen con porcentajes menores. Esto indica que el problema se concentra principalmente en el estado de las edificaciones patrimoniales.

Figura 15.*Pregunta 5*

¿Cuál de estos cambios considera que han ocasionado el desplazamiento de los residentes del centro histórico a otros sectores de la ciudad?



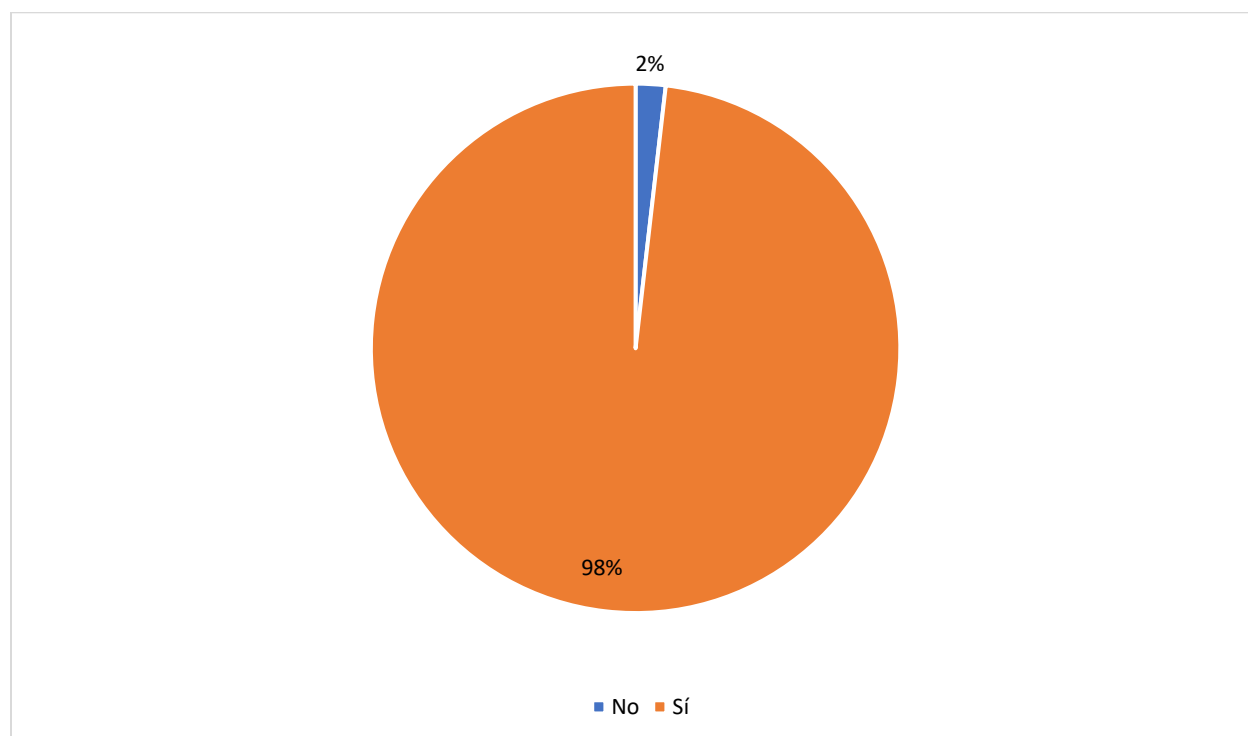
Fuente: Elaboración propia

Según los resultados (figura 20), el 53% de los encuestados considera que el desplazamiento de los residentes se debe a la transformación de viviendas en comercios. El incremento del valor del suelo alcanza el 30 %, mientras que la presión del turismo el 9% y los nuevos proyectos urbanos el 8% presentan menor porcentaje. Esto sugiere que el cambio de uso residencial ha influido directamente en la salida de habitantes del sector.

Figura 16.

Pregunta 6.

¿Considera que el centro histórico ha perdido parte de su identidad cultural?

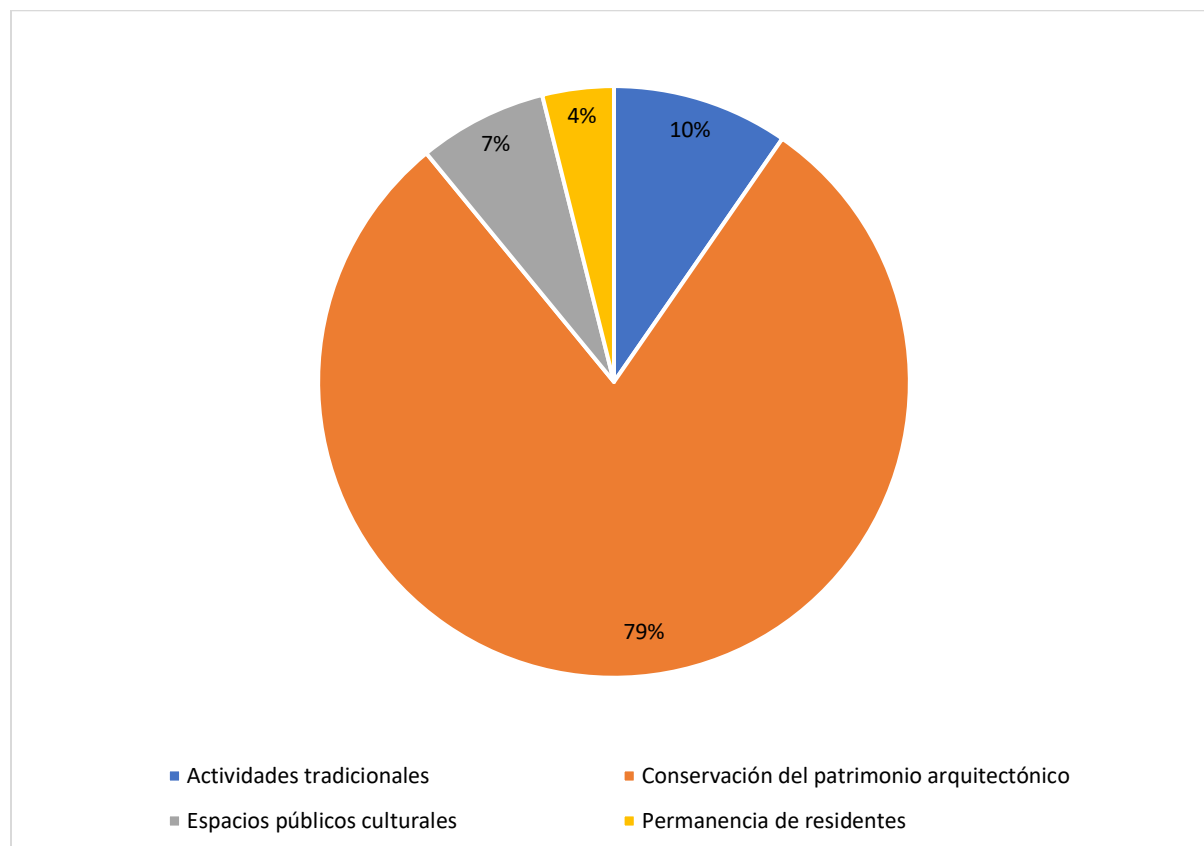


Fuente: Elaboración propia

Según los datos obtenidos (figura 21), el 98% de los encuestados considera que el centro histórico ha perdido parte de su identidad cultural, mientras que un 2% no lo cree así. Esto muestra que la mayoría de los encuestados percibe una pérdida de identidad en el área, asociada a los cambios urbanos, la transformación de las viviendas y la disminución de actividades tradicionales dentro del sector.

Figura 17.*Pregunta 7.*

¿Qué elemento considera más importante para conservar la identidad del centro histórico?



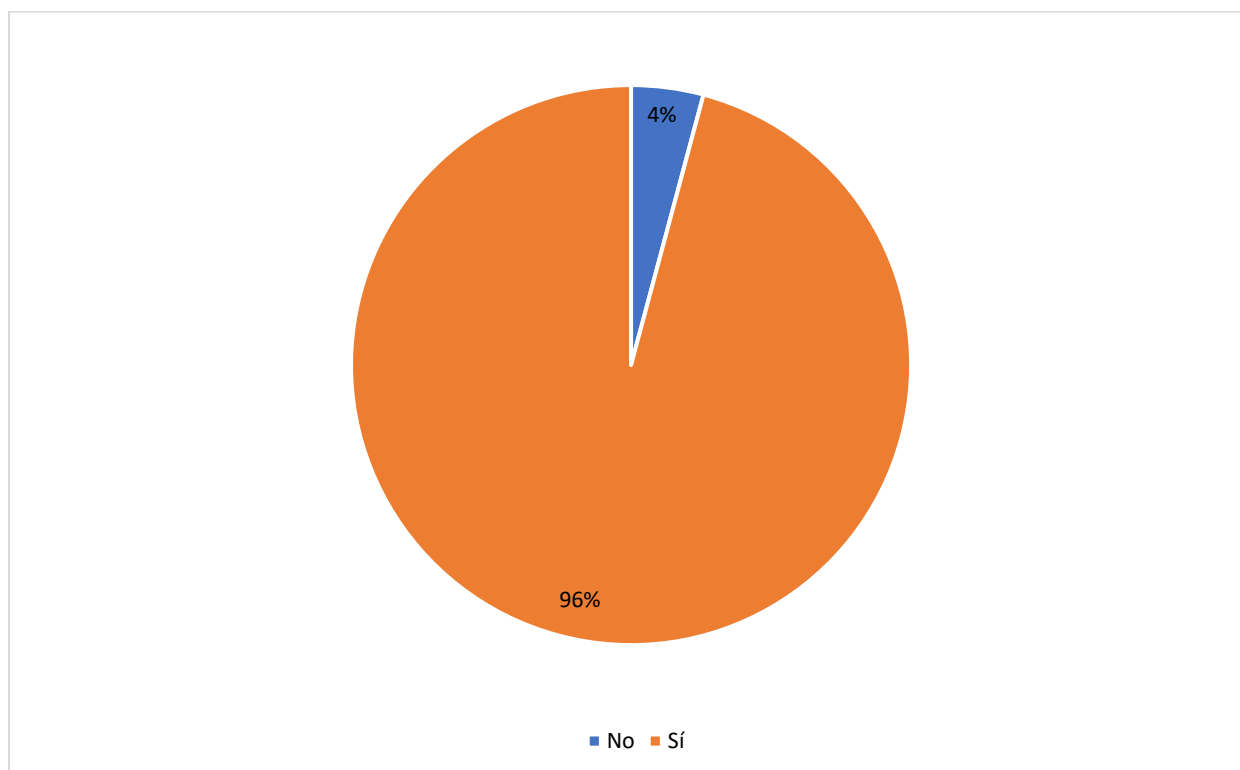
Fuente: Elaboración propia

Los resultados (figura 22) muestran que el 79% de los encuestados considera que la conservación del patrimonio arquitectónico es el elemento más importante. Las actividades tradicionales el 10%, los espacios públicos culturales el 7% y la permanencia de residentes el 4% presentan menor porcentaje. Esto sugiere que la conservación del patrimonio construido se considera la base para mantener la identidad del lugar.

Figura 18.

Pregunta 8.

¿Considera usted que la participación ciudadana es importante en las decisiones sobre el desarrollo del centro histórico?

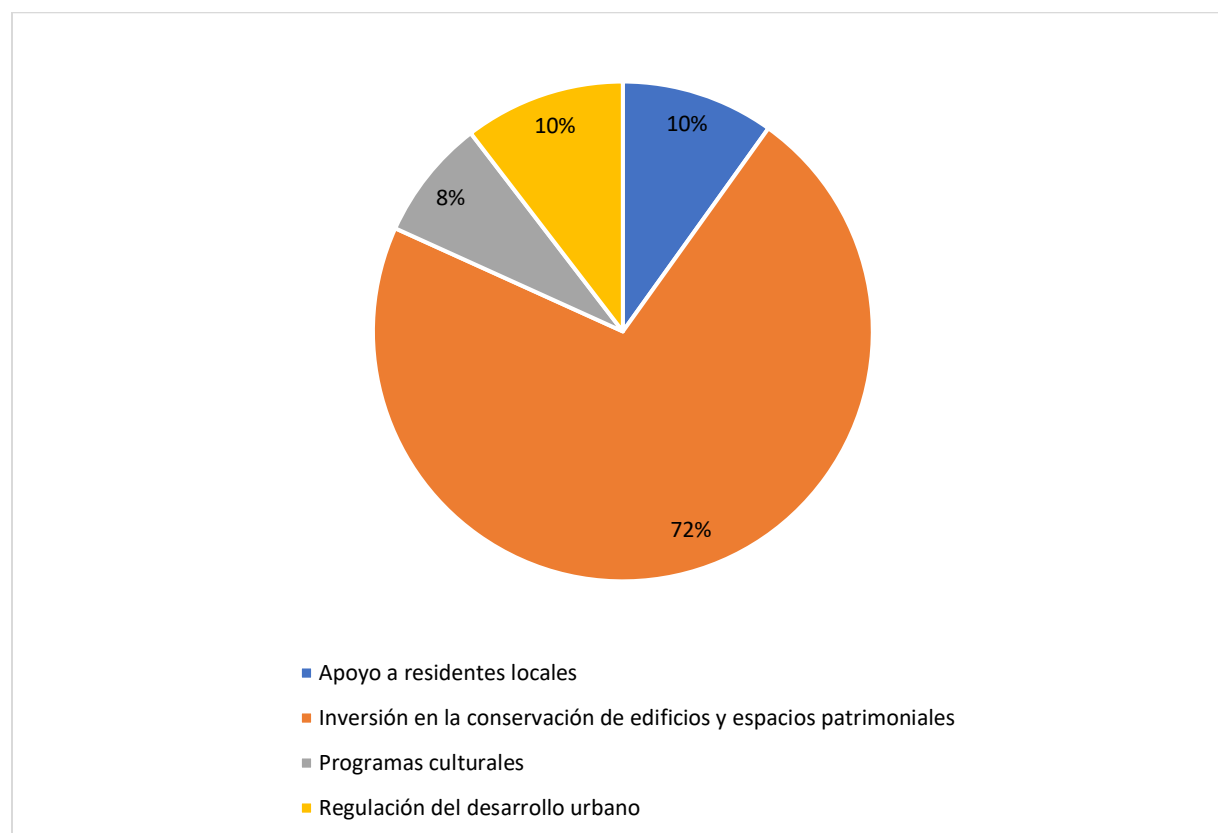


Fuente: Elaboración propia

Según los resultados obtenidos (figura 23), el 96% de los encuestados considera importante la participación ciudadana en las decisiones sobre el desarrollo del centro histórico, mientras que un 4% no lo considera necesario. Esto indica que la mayoría reconoce el valor de involucrar a la población en estos procesos, especialmente en temas relacionados con la conservación patrimonial, el uso del espacio público y los cambios urbanos que afectan la identidad del sector.

Figura 19.*Pregunta 9.*

¿Qué acción considera más importante para fortalecer la resiliencia del centro histórico?



Fuente: Elaboración propia

Los resultados obtenidos (figura 24) muestran que el 72% de los encuestados señala la inversión en la conservación de edificios y espacios patrimoniales como la acción más importante. La regulación del desarrollo urbano el 10%, el apoyo a residentes locales el 10% y los programas culturales el 8% presentan menor porcentaje. Esto sugiere que la conservación del patrimonio se percibe como uno de los aspectos más importantes para el centro histórico.

Pregunta 10. ¿Qué recomendaría usted al GAD o una entidad privada para poder revitalizar el centro histórico de la ciudad de Manta?

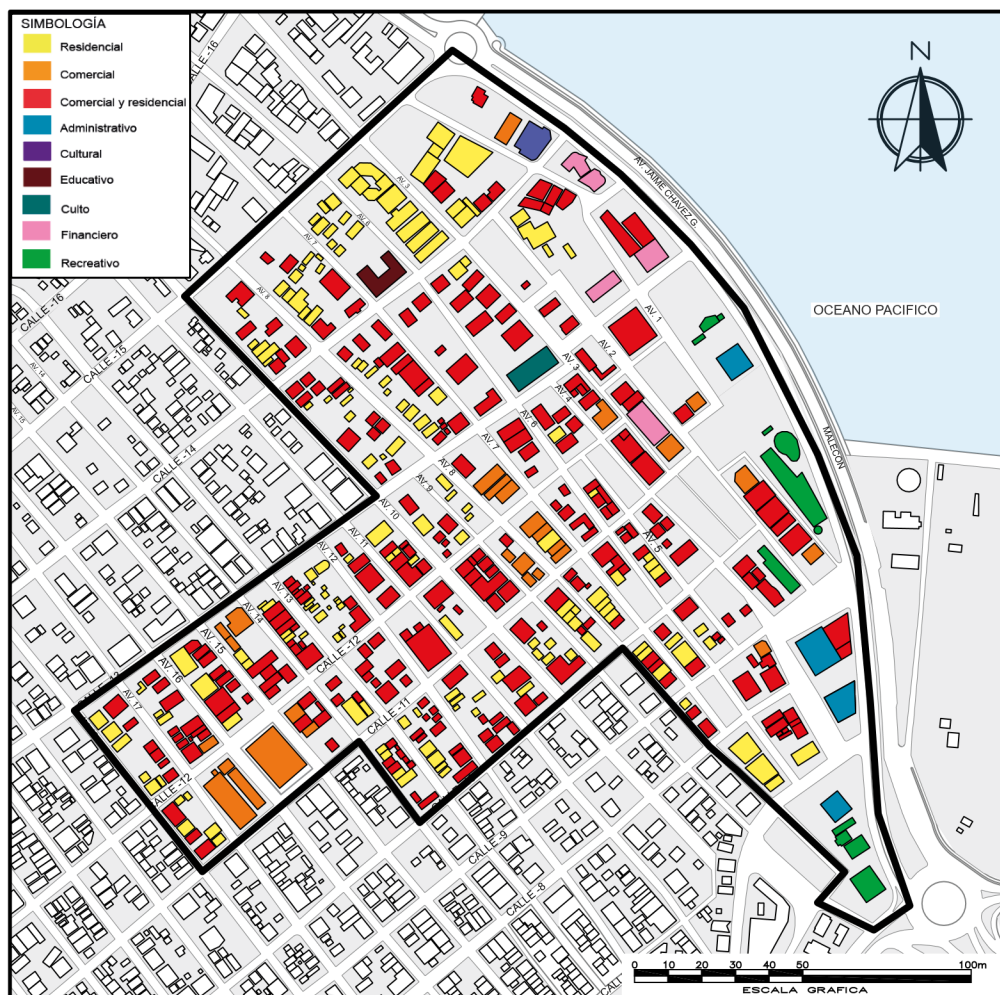
Las respuestas obtenidas permiten reconocer varias recomendaciones para el centro histórico. La conservación y restauración de las edificaciones patrimoniales aparece como una de las principales propuestas, al considerarse necesaria para mantener la identidad del sector. Entre las acciones sugeridas se incluyen actividades culturales y mejoras en el espacio público, como iluminación, áreas verdes y mobiliario urbano.

Los participantes señalan la importancia de una mayor inversión para mejorar las condiciones actuales del área. Algunas respuestas hacen referencia a la regulación del desarrollo urbano y al apoyo a la comunidad. En general, las recomendaciones se orientan a recuperar el patrimonio, mejorar el espacio urbano y fortalecer el uso del centro histórico.

5.1.2 Transformaciones funcionales del Centro Histórico de Manta a partir del análisis de usos del suelo (1999-2025)

Uso de suelo año 1999

En el mapa correspondiente a 1999 se observa un predominio de manzanas clasificadas como uso residencial y uso mixto comercial-residencial, distribuidas de manera relativamente uniforme dentro del Centro Histórico. El uso comercial tiene una presencia limitada y se concentra principalmente en las manzanas próximas a la Avenida Malecón, además de algunos predios ubicados en el interior del área de estudio. Por su parte, el uso administrativo se localiza casi exclusivamente en el borde costero.

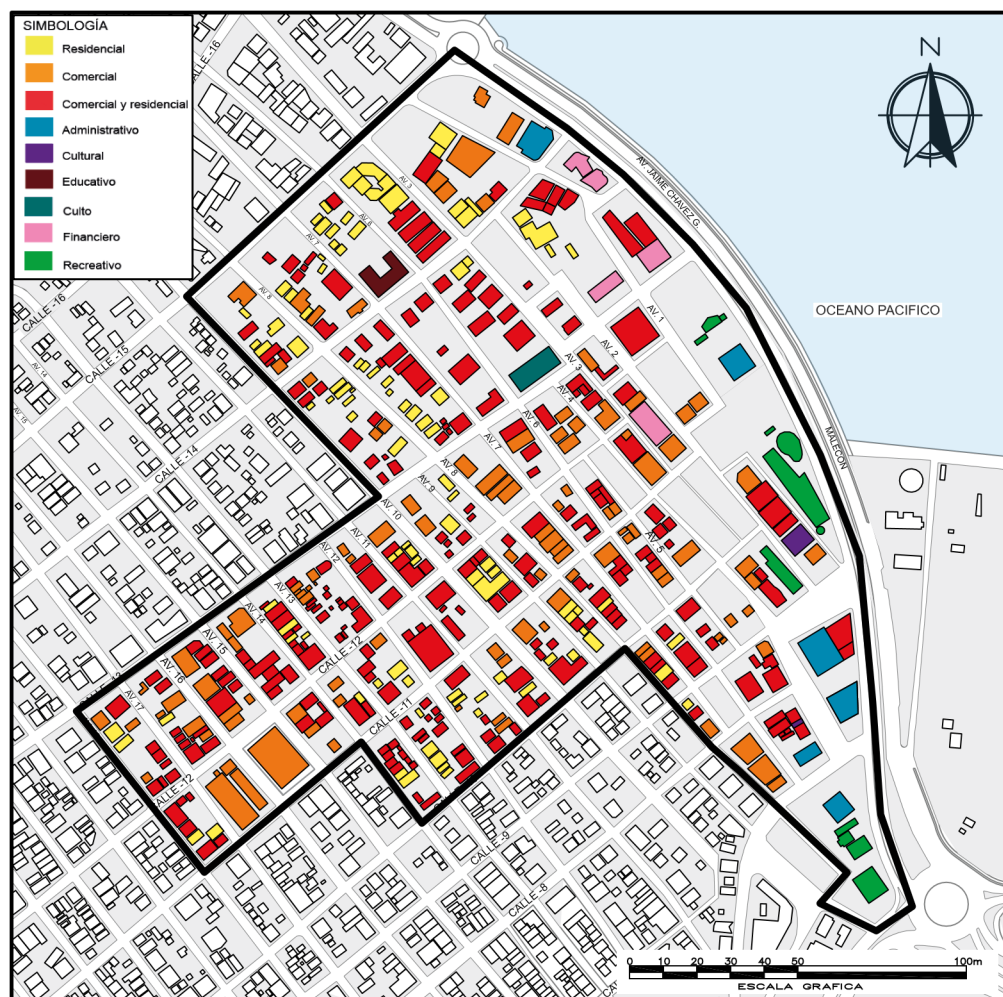
Figura 20.*Mapa uso de suelo (1999)**Fuente: Elaboración propia***Uso de suelo año 2010**

Para el año 2010 se identifican cambios en la distribución de los usos del suelo. El uso comercial presenta una expansión hacia el interior de la trama urbana, ocupando sectores que anteriormente correspondían a usos residenciales o mixtos. En contraste, el uso residencial disminuye su presencia y aparece de forma más dispersa, mientras que el uso mixto continúa

siendo predominante, aunque comparte mayor representación con el uso comercial. El uso administrativo mantiene prácticamente la misma localización y extensión.

Figura 21.

Mapa de uso de suelo (2010)



Fuente: Elaboración Propia

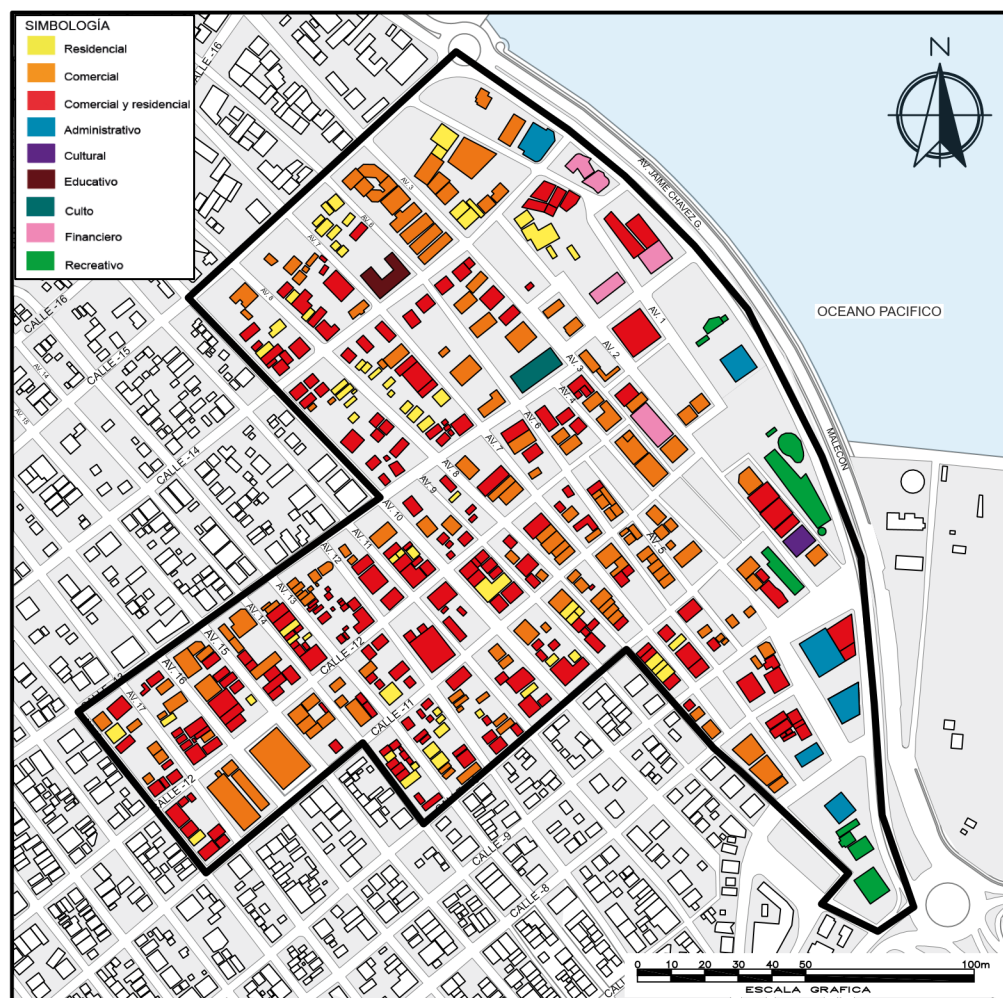
Uso de suelo 2016

El mapa correspondiente a 2016 confirma la consolidación de este proceso de cambio, en un contexto urbano marcado por las transformaciones ocurridas a raíz del terremoto. En esta

etapa se intensifican las modificaciones en la ocupación del suelo, con una mayor presencia de usos comerciales en sectores donde antes predominaban actividades residenciales. Al mismo tiempo, el uso de vivienda continúa reduciéndose y se restringe a áreas puntuales, especialmente en sectores periféricos del polígono de estudio. Esta reconfiguración no solo expresa un cambio en la distribución de funciones urbanas, sino también una adaptación del centro a nuevas lógicas de ocupación y valorización del espacio.

Figura 22.

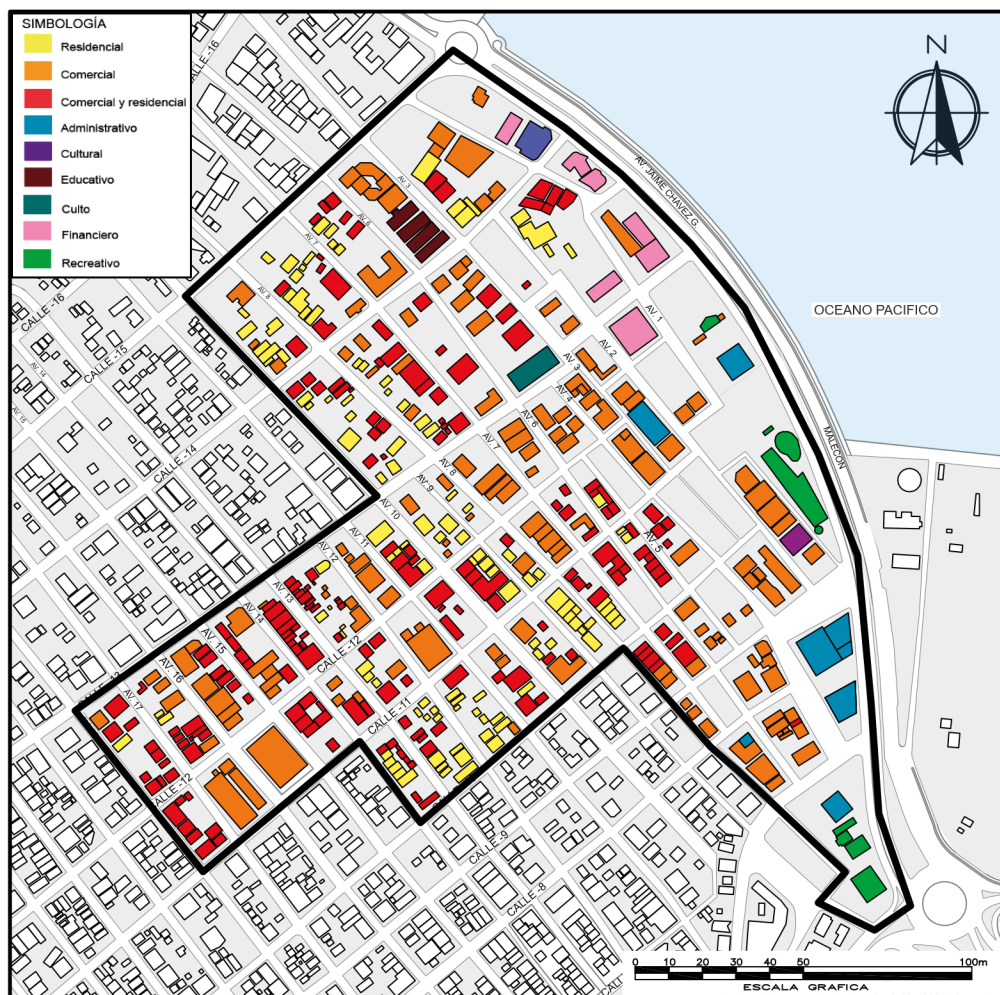
Mapa de uso de suelo 2016



Fuente: Elaboración propia

Uso de suelo año 2025

En el mapa de 2025 la evolución observada en el periodo anterior se consolida. El uso comercial incrementa su presencia y pasa a ocupar una proporción importante de las manzanas centrales y del sector suroccidental, particularmente en el entorno de las calles 11 y 12. En este escenario, el uso residencial es el que registra la mayor reducción, permaneciendo únicamente en pequeñas áreas aisladas ubicadas hacia los bordes norte y occidental del polígono de estudio. Aunque el uso mixto continúa conformando la matriz predominante del Centro Histórico, se encuentra acompañado por una mayor concentración de usos comerciales en comparación con los periodos analizados anteriormente.

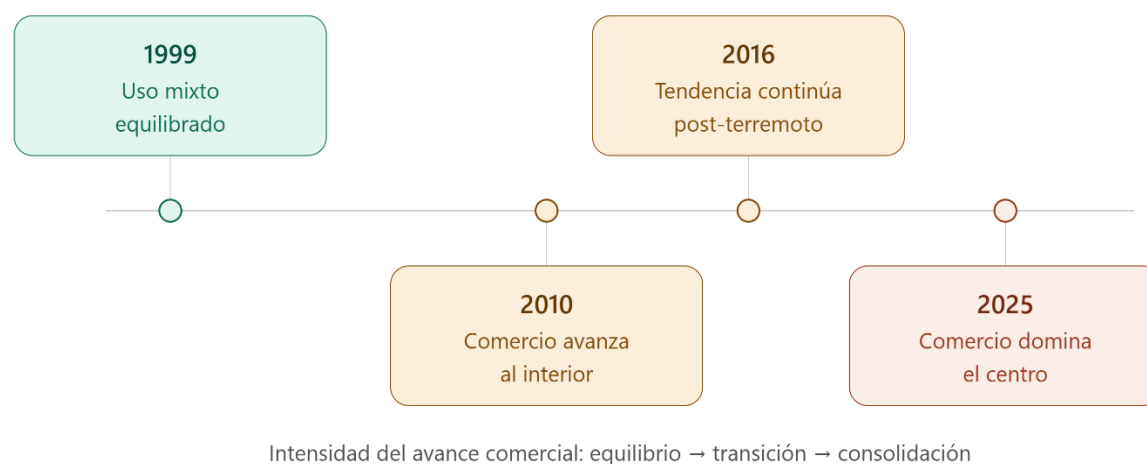
Figura 23.*Mapa de uso de suelo (2025)**Fuente: Elaboración propia*

En conjunto, la comparación de los cuatro periodos evidencia una transformación progresiva y sostenida en la estructura funcional del Centro Histórico de Manta, caracterizada por una mayor presencia de actividades comerciales y una reducción gradual del uso residencial. Estas variaciones reflejan cambios en la dinámica de ocupación del territorio a lo largo del periodo de estudio, donde la vivienda pierde centralidad frente a usos más vinculados al

intercambio mercantil y la prestación de servicios. La evolución observada entre 1999, 2010, 2016 y 2025 permite identificar una reconfiguración continua del sector, en la que la matriz funcional se desplaza desde un predominio residencial y mixto hacia una mayor concentración de actividades económicas, evidenciando una adaptación del centro a nuevas lógicas de valorización y ocupación del espacio urbano.

Figura 24.

Linea de tiempo de cambios en el uso de suelo.



Fuente: Elaboración propia

5.1.3 Análisis de inmuebles patrimoniales.

El análisis de los inmuebles patrimoniales del Centro Histórico de Manta permite reconocer las condiciones actuales del patrimonio edificado y su relación con las transformaciones urbanas del sector. Este apartado se organiza en dos momentos: primero, la representación espacial del conjunto patrimonial mediante el mapa de ubicación de inmuebles (Figura 25); y segundo, el análisis detallado de la nómina de viviendas patrimoniales (Tabla 4),

que registra la localización, tipología de valor y las intervenciones documentadas sobre cada bien.

El mapa de ubicación de inmuebles patrimoniales (Figura 25) se elaboró como una representación sintética de la distribución espacial de los bienes con valor histórico, arquitectónico y cultural dentro del Centro Histórico de Manta. A diferencia del análisis de usos del suelo, donde fue necesario comparar cuatro momentos (1999, 2010, 2016 y 2025) para evidenciar la evolución funcional del sector, el análisis patrimonial se centró en identificar la localización y las características generales del conjunto patrimonial, más que en su evolución temporal año a año.

La representación de los inmuebles patrimoniales mediante un único mapa se fundamenta en que la nómina y la información documental disponible no registran cambios de ubicación de los bienes a lo largo del periodo estudiado: ninguno de los inmuebles patrimoniales listados ha variado su localización entre 1999 y 2025. En este sentido, elaborar mapas independientes para cada año no habría aportado información adicional relevante, debido a que su ubicación se mantiene dentro de la trama urbana durante todo el periodo analizado. Por ello, un único mapa permite representar de manera conjunta la localización de los bienes patrimoniales identificados y facilitar su lectura dentro del área de estudio.

El mapa evidencia que el conjunto de bienes con valor histórico, arquitectónico y cultural mantiene una presencia constante dentro del Centro Histórico de Manta. Estos inmuebles se encuentran incorporados dentro de la estructura urbana y mantienen una relación directa con sectores donde históricamente se concentraron actividades residenciales, comerciales e institucionales. La distribución espacial de los inmuebles patrimoniales permite identificar la

localización de los bienes que forman parte del área analizada y reconocer su integración dentro de la trama urbana del centro histórico.

Figura 25.

Mapa de ubicación de inmuebles patrimoniales



Fuente: Elaboración propia

El análisis de la nómina de viviendas patrimoniales (Tabla 4) permite identificar el conjunto de inmuebles con valor histórico, arquitectónico y cultural que forman parte del Centro Histórico de Manta, así como su localización, tipología de valor y las intervenciones registradas

sobre cada uno. Esta información constituye la base documental para comprender la composición del patrimonio edificado y su relación con las transformaciones urbanas del sector.

Los inmuebles patrimoniales se distribuyen en distintas manzanas del centro histórico, en sectores donde históricamente se concentraron actividades residenciales, comerciales e institucionales. Esta distribución confirma que el patrimonio construido no se encuentra aislado de la trama urbana, sino que forma parte activa de un tejido donde coexisten edificaciones tradicionales con nuevas formas de ocupación y uso del espacio. La presencia de estos bienes en áreas actualmente vinculadas a dinámicas comerciales sugiere que el patrimonio no permanece ajeno a los procesos de transformación funcional identificados en el análisis de usos del suelo.

Por otra parte, ninguno de los inmuebles registrados ha cambiado de ubicación a lo largo del periodo estudiado, lo que evidencia una permanencia física del patrimonio construido dentro de la trama urbana del Centro Histórico de Manta. Sin embargo, esta estabilidad locacional no implica ausencia de transformación, ya que la mayoría de las edificaciones ha sido objeto de algún tipo de intervención, principalmente procesos de rehabilitación y recuperación, y en menor medida modificaciones condicionadas o remodelaciones con complementación.

Esta diversidad de intervenciones indica que la conservación patrimonial en el centro histórico no se limita a la preservación estática de las edificaciones, sino que incluye procesos de adecuación que responden a nuevas necesidades funcionales, económicas y urbanas del sector. Las acciones orientadas a la conservación, recuperación, rehabilitación o adecuación funcional evidencian la adaptación de estos inmuebles frente a las dinámicas sociales y urbanas del territorio.

En conjunto, la información analizada permite comprender que el patrimonio edificado constituye un componente integrado a la estructura urbana del Centro Histórico de Manta, cuya permanencia física ha coexistido con distintas intervenciones y procesos de adecuación a lo largo del periodo estudiado.

Tabla 4.

Nómina de viviendas patrimoniales en Manta

Dirección	Valorización	Tipo de intervención	Imagen
Avenida 1 y Calle s/n	Arquitectónico - Estético	Conservación	
Avenida 2	Urbano Ambiental	Rehabilitación - Recuperación	
Calle 12 y Avenida 3	Arquitectónico Estético	Rehabilitación Recuperación	
Avenida 3 y Calle12	Arquitectónico Estético	Rehabilitación Modificación Condicionada	
Avenida 3	Arquitectónico Estético	Rehabilitación Modificación Condicionada	
Avenida 5 y Calle 11	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	

Calle 11 y Avenida 5 y 6	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	
Calle 11 entre Avenida 6 y 7	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	
Avenida 3 y Calle 10	Urbano Ambiental	Rehabilitación Modificación Condicionada	
Avenida 2 y Calle 10	Arquitectónico Estético	Rehabilitación Protección solo en fachada y altura	
Avenida 2 s/n	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	
Avenida 2 y Calle 10	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	
Calle 10 y Avenida 4	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	
Avenida 2 y Calle 9	Urbano Ambiental	Conservación	
Avenida 5 y Calle 10	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	
Calle 11 y Avenida 5	Urbano Ambiental	Conservación Rehabilitación	

Avenida 6 y 7 y Calle 10	Arquitectónico Estético	Rehabilitación Modificación Condicionada	
Calle 8 s/n entre Avenida 6 y 4	Histórico Simbólico	Rehabilitación Remodelación y Complementación	
Avenida 4 y Calle 8	Urbano Ambiental	Rehabilitación Recuperación	

Fuente: Elaboración propia.

Casos de intervención patrimonial: Casa Rosada y Museo Etnográfico Cancebí

Los casos de la Casa Rosada y del antiguo Hotel Aragonés, actualmente Museo Etnográfico Cancebí, permiten ilustrar de manera concreta cómo se ha desarrollado la conservación patrimonial en el Centro Histórico de Manta y qué tipo de intervenciones han posibilitado la permanencia de estos inmuebles dentro de las dinámicas actuales del sector. Ambos casos corresponden a edificaciones con valor histórico y arquitectónico reconocidos, que han sido objeto de procesos de rehabilitación y recuperación con incorporación de nuevos usos, sin que esto haya implicado la pérdida de sus características representativas.

Casa Rosada:

La Casa Rosada, ubicada en la intersección de la Avenida 2 y la Calle 9, es una edificación construida en 1918 y declarado patrimonio cultural en el año 2000. Originalmente, la Casa Rosada funcionó como sede del antiguo municipio de Manta, lo que le otorga un valor histórico y simbólico adicional dentro de la memoria institucional y urbana de la ciudad. Esta condición refuerza su relevancia como referente patrimonial del centro histórico, al vincularse no

solo con la arquitectura representativa de inicios del siglo XX, sino también con la historia político-administrativa local.

Figura 26.

Antiguo Municipio de Manta (Casa Rosada)



Fuente: Obtenida de Google Imágenes

La intervención sobre la Casa Rosada respondió a una estrategia de conservación que combinó la protección de los valores históricos y arquitectónicos del inmueble con la incorporación de un nuevo uso de carácter gastronómico y turístico. Esta decisión permitió que la edificación mantuviera su presencia dentro de la estructura urbana, al tiempo que se adaptaba a las nuevas dinámicas económicas del sector. El contraste entre el estado previo a la intervención y su condición actual muestra que la conservación patrimonial en este caso no implicó la pérdida física del inmueble, sino su adaptación funcional a una actividad comercial-turística, coherente con la creciente orientación del centro histórico hacia usos vinculados al turismo y al consumo.

(Anexo 2)

Este caso evidencia un mecanismo de permanencia del patrimonio basado en la rehabilitación con cambio de uso, donde la conservación de las características históricas del edificio se combina con la incorporación de una función que responde a las demandas actuales del entorno. En el marco de la investigación, la Casa Rosada constituye un ejemplo de cómo la conservación patrimonial puede estar asociada a procesos de valorización del suelo y de reorientación funcional del centro histórico, sin que ello implique necesariamente la desaparición del bien patrimonial, pero sí la transformación de su relación cotidiana con la comunidad.

Figura 27.

Casa Rosada



Fuente: Elaboración propia

Museo Etnográfico Cancebí (antiguo Hotel Aragonés)

El antiguo Hotel Aragonés, hoy Museo Etnográfico Cancebí, es un inmueble construido a inicios del siglo XX, reconocido por su importancia dentro de la historia urbana de Manta. Su

valor patrimonial se asocia a su carácter histórico, arquitectónico y estético, al representar una tipología edificatoria característica de las primeras décadas del siglo XX y formar parte de la imagen tradicional del centro de la ciudad. La recuperación de este inmueble incluyó intervenciones en fachadas, cubiertas, elementos de madera, instalaciones y acabados, con el propósito de conservar sus características arquitectónicas representativas y garantizar su estabilidad estructural.

Figura 28.

Antiguo Hotel Aragonés (Cancebí)



Fuente: Obtenido de Google Imágenes.

A diferencia de la Casa Rosada, la intervención sobre el antiguo Hotel Aragonés se orientó hacia una estrategia de reutilización cultural, transformando el inmueble en un espacio museístico dedicado a la difusión de la historia y la identidad local. Este cambio de uso permitió que el edificio mantuviera su presencia dentro del centro histórico, incorporando una función de carácter público y cultural que fortalece su vínculo con la memoria colectiva y con la comunidad.

Las acciones posteriores de mantenimiento registradas en el inmueble reflejan una continuidad en los esfuerzos de conservación, orientados a preservar sus valores patrimoniales en el tiempo.

(Anexo 3)

El caso del Museo Etnográfico Cancebí ilustra un mecanismo distinto de permanencia del patrimonio, donde la recuperación del inmueble se combina con la asignación de un uso cultural que refuerza su dimensión simbólica y educativa. En el marco de la investigación, este ejemplo permite reconocer que la conservación patrimonial en el Centro Histórico de Manta no responde a un único modelo de intervención, sino que puede adoptar distintas estrategias según las funciones asignadas al inmueble y los actores que participan en su gestión.

Figura 29.

Museo Etnografico Cancebí actualmente.



Fuente: Elaboración propia

En conjunto, los casos de la Casa Rosada y del Museo Etnográfico Cancebí evidencian que la conservación patrimonial en el Centro Histórico de Manta se ha desarrollado mediante procesos de intervención y adaptación de los inmuebles frente a las transformaciones urbanas del sector. Ambos casos muestran que los bienes patrimoniales mantienen su presencia dentro de la estructura urbana, incorporando nuevos usos o adecuaciones funcionales que modifican su relación con el entorno, sin que esto implique necesariamente la pérdida de sus valores históricos y arquitectónicos.

Estas transformaciones representan modificaciones dentro del patrimonio construido que aportan al diagnóstico de las dinámicas urbanas actuales del sector. En una investigación de carácter exploratorio, los casos estudiados no constituyen por sí mismos una evidencia concluyente de pérdida patrimonial o de gentrificación, pero sí permiten identificar procesos de transformación urbana relacionados con la conservación, la intervención y la adaptación funcional de los inmuebles históricos. Su análisis contribuye a comprender las condiciones actuales del Centro Histórico de Manta y los retos que implica mantener los valores patrimoniales dentro de un territorio que continúa experimentando cambios en sus formas de uso y ocupación.

La incorporación de nuevas funciones en edificaciones patrimoniales constituye un aspecto relevante para comprender los cambios experimentados por el centro histórico durante el periodo analizado. Casos como la Casa Rosada y el Museo Etnográfico Cancebí evidencian que algunos inmuebles han pasado por procesos de rehabilitación o recuperación que permiten su permanencia mediante usos distintos a los originales. Estas transformaciones representan

modificaciones dentro del patrimonio construido que aportan al diagnóstico de las dinámicas urbanas actuales del sector.

Por tanto, los casos estudiados no constituyen por sí mismos una evidencia concluyente de pérdida patrimonial o gentrificación, sino elementos que permiten identificar procesos de transformación urbana relacionados con la conservación, intervención y adaptación funcional de los inmuebles históricos. Su análisis contribuye a comprender las condiciones actuales del Centro Histórico de Manta y los retos que implica mantener los valores patrimoniales dentro de un territorio que continúa experimentando cambios en sus formas de uso y ocupación.

5.2 Presentación de resultados y discusión

A continuación, se presentan los resultados obtenidos mediante el análisis cartográfico y la encuesta aplicada a la población, organizados en torno a las tres dimensiones que sustentan la investigación: gentrificación, conservación patrimonial y resiliencia.

5.2.1 Gentrificación

El análisis de los usos del suelo constituye la principal evidencia para explorar posibles manifestaciones de gentrificación en el Centro Histórico de Manta. La comparación cartográfica de los años 1999, 2010, 2016 y 2025 evidencia una transformación progresiva de la estructura funcional del sector. En 1999 predominaban los usos residenciales y mixtos, mientras que las actividades comerciales tenían una presencia limitada y se concentraban principalmente en el entorno de la Avenida Malecón. Para 2010, el uso comercial comenzó a extenderse hacia el interior de la trama urbana, ocupando sectores que anteriormente correspondían a usos residenciales o mixtos. En 2025, esta tendencia se hizo más evidente, con una reducción del uso

residencial hacia áreas aisladas de los bordes norte y occidental del polígono de estudio y una mayor presencia comercial en las manzanas centrales y en el entorno de las calles 11 y 12.

Los cambios observados muestran una sustitución progresiva de funciones residenciales y mixtas por actividades comerciales. Desde la teoría de la producción del espacio de Lefebvre (1974), esta transformación puede interpretarse como una modificación de las formas de uso y apropiación del centro histórico, debido a que el sector presenta una reorganización de sus actividades y de su función urbana. La transformación identificada no se limita al cambio físico de determinados predios, sino que también modifica la función habitacional y las dinámicas cotidianas que se desarrollan en el territorio.

Los resultados cartográficos se complementan con la percepción ciudadana obtenida mediante la encuesta. Con la pregunta 1. (Figura 11) “*¿Considera que el Centro histórico de Manta ha sufrido transformaciones urbanas que afectan su estructura cultural?*” El 97,4% de los encuestados considera que el centro histórico ha experimentado transformaciones que afectan su estructura cultural. En relación a la pregunta 2. (Figura 12) “*Cuál cree que es la principal causa de estos cambios en el centro histórico?*” El 50% atribuye estos cambios principalmente a la reconstrucción posterior al terremoto de 2016 y el 30% al desarrollo urbano acelerado. De manera específica, el 53% identifica la transformación de viviendas en comercios como el principal factor relacionado con el desplazamiento de residentes hacia otros sectores de la ciudad, mientras que el 30% señala el incremento del valor del suelo.

Estos resultados permiten establecer una relación entre la transformación observada en los usos del suelo y la percepción ciudadana sobre la pérdida de la función residencial. La conversión de viviendas en comercios aparece como el principal cambio asociado al

desplazamiento percibido por la población. Sin embargo, la información obtenida no permite comprobar un reemplazo poblacional directo, debido a que no se realizó un análisis comparativo de la composición demográfica de los residentes durante el periodo estudiado.

La situación identificada se relaciona con el enfoque de Inzulza-Contardo (2012) sobre la gentrificación en centros históricos latinoamericanos. Según este planteamiento, el fenómeno puede expresarse inicialmente mediante cambios en la función del suelo antes que mediante una sustitución evidente de la población. En estos contextos, los usos tradicionales y las nuevas actividades pueden coexistir durante un periodo prolongado, mientras la función residencial pierde presencia de manera gradual.

En función de los resultados obtenidos, la gentrificación identificada en el Centro Histórico de Manta puede caracterizarse como funcional, híbrida e incompleta. Se considera funcional porque la principal transformación observada corresponde a la sustitución progresiva de usos residenciales y mixtos por actividades comerciales. Es híbrida porque dentro del sector todavía coexisten usos tradicionales, actividades comerciales y nuevas funciones urbanas. Finalmente, es incompleta porque los resultados no evidencian un reemplazo total de la población original ni permiten confirmar un desplazamiento poblacional generalizado.

En conjunto, el análisis cartográfico y la percepción ciudadana permiten identificar tendencias compatibles con este tipo de gentrificación. La principal evidencia corresponde al cambio progresivo de los usos residenciales y mixtos hacia actividades comerciales, acompañado por la percepción de desplazamiento de residentes y de afectación de la estructura cultural del sector. Estos hallazgos no permiten afirmar la existencia de un proceso consolidado de gentrificación. Sin embargo, sí permiten reconocer una transformación funcional, híbrida e

incompleta del Centro Histórico de Manta, en correspondencia con las particularidades de la gentrificación en centros históricos latinoamericanos planteadas por Inzulza-Contardo (2012).

5.2.2 Conservación patrimonial

El análisis de la conservación patrimonial en el Centro Histórico de Manta permitió establecer que los inmuebles con valor histórico, arquitectónico y cultural continúan formando parte de la estructura urbana del sector. La representación cartográfica de la Figura 25 evidencia que estos bienes mantienen su localización dentro del área de estudio y que se encuentran vinculados con zonas que históricamente han concentrado actividades residenciales, comerciales e institucionales. Esta permanencia espacial demuestra que el patrimonio edificado no ha desaparecido como consecuencia de las transformaciones urbanas; sin embargo, su presencia actual debe analizarse en relación con los cambios funcionales que ha experimentado el centro histórico.

La comparación de los usos del suelo entre los periodos analizados evidencia una reducción progresiva de la función residencial y un incremento de las actividades comerciales. Como consecuencia, varios inmuebles patrimoniales que originalmente formaban parte de un entorno principalmente habitacional o mixto se encuentran actualmente relacionados con actividades comerciales, turísticas, institucionales o culturales. Esta situación demuestra que la conservación patrimonial del Centro Histórico de Manta no se desarrolla en un contexto estático, sino dentro de un proceso de transformación funcional en el que los bienes patrimoniales deben adaptarse a nuevas necesidades económicas y urbanas.

Esta relación entre patrimonio y transformación funcional puede interpretarse a partir de la Teoría de la Conservación Integrada del Patrimonio, planteada por la UNESCO (1976) y

desarrollada por Feilden y Jokilehto (1998). Esta teoría sostiene que la conservación no debe reducirse a mantener la apariencia física de una edificación, sino que debe integrar los valores arquitectónicos, históricos, sociales y culturales del inmueble con la dinámica del entorno urbano. Desde esta perspectiva, un edificio patrimonial conserva su función dentro de la ciudad cuando mantiene sus características esenciales y continúa formando parte de la vida urbana, aunque su uso pueda modificarse de manera controlada.

Los casos analizados de la Casa Rosada y el Museo Etnográfico Concebí permiten establecer que la conservación patrimonial no necesariamente implica mantener un inmueble con su función original. La teoría de la conservación integrada admite la adaptación de los bienes a nuevos usos siempre que se respeten sus valores esenciales y que las intervenciones no destruyan los elementos que justifican su importancia patrimonial. En este sentido, las edificaciones analizadas muestran que la reutilización puede convertirse en una estrategia de conservación; no obstante, también evidencian la necesidad de establecer límites y criterios técnicos para evitar que la incorporación de nuevas actividades transforme el inmueble en un objeto exclusivamente comercial o turístico.

La información obtenida mediante la encuesta permite contrastar esta evidencia física con la manera en que la población interpreta la situación del patrimonio. Ante la pregunta 4 (Figura 14) “¿De los siguientes aspectos cuál considera que se ha visto más afectado en el centro histórico de Manta?”, el 77% de los encuestados identificó la conservación de las edificaciones patrimoniales como el aspecto más afectado. Esta respuesta no contradice la permanencia física observada en el mapa ni la existencia de inmuebles rehabilitados. Por el contrario, demuestra que

la población distingue entre la existencia de los bienes patrimoniales y su estado real de conservación, mantenimiento y protección.

La percepción ciudadana indica, por tanto, que la presencia física de los inmuebles no es suficiente para considerar que el patrimonio se encuentra plenamente protegido. Una edificación puede conservar sus fachadas y continuar ubicada dentro del centro histórico, pero encontrarse expuesta a deterioro, cambios inadecuados, pérdida de elementos originales o modificaciones que reduzcan su valor cultural. De esta manera, los resultados permiten diferenciar entre permanencia material y conservación integral, siendo esta última la que incluye el estado físico, el uso compatible, el contexto urbano y la relación de la comunidad con el inmueble.

Esta interpretación se refuerza con la pregunta 7 (*Figura 17*) “¿Qué elemento considera más importante para conservar la identidad del centro histórico?”, ante la cual el 79% de los encuestados señaló la conservación del patrimonio arquitectónico. El resultado demuestra que la población reconoce a las edificaciones históricas como elementos fundamentales para mantener la identidad del sector. Esto coincide con la teoría de la conservación integrada, debido a que los inmuebles no son valorados únicamente por sus características formales, sino también por su capacidad para representar la memoria colectiva, las actividades tradicionales y la historia urbana de Manta.

La relación entre patrimonio e identidad también permite comprender los resultados desde la perspectiva de Henri Lefebvre. Su teoría de la producción del espacio plantea que el espacio urbano se construye mediante relaciones sociales, económicas y simbólicas. En el Centro Histórico de Manta, las edificaciones patrimoniales no constituyen únicamente objetos arquitectónicos, sino espacios vinculados con experiencias, actividades y recuerdos de la

población. Por esta razón, cuando se modifican los usos del suelo o se sustituyen viviendas por comercios, la transformación no afecta solamente la configuración física del sector, sino también la manera en que sus habitantes reconocen y experimentan el lugar.

La pregunta 3 (Figura 13) “¿Cree que existen ordenanzas efectivas para proteger el patrimonio arquitectónico?” mostró que el 63% de los encuestados considera que existen ordenanzas efectivas, mientras que el 37% opina lo contrario. Este resultado permite identificar una diferencia entre la existencia de normas y la percepción de su aplicación. Aunque se reconoce la presencia de instrumentos legales para proteger el patrimonio, una parte importante de la población no percibe que estos mecanismos sean suficientes para garantizar el mantenimiento, control y recuperación de los inmuebles.

Esta diferencia resulta relevante para el análisis porque demuestra que la conservación patrimonial depende de varios factores relacionados entre sí: la existencia de bienes identificados, la aplicación de la normativa, la disponibilidad de recursos, la continuidad del mantenimiento y la participación de la comunidad. En consecuencia, la protección patrimonial no puede entenderse como una acción exclusivamente institucional. Requiere una gestión coordinada entre autoridades, propietarios, usuarios y habitantes del centro histórico.

Los resultados también permiten relacionar la conservación patrimonial con las dinámicas asociadas a la gentrificación. El análisis de usos del suelo mostró que el comercio ha ganado presencia mientras el uso residencial se ha reducido. Además, la encuesta identificó la transformación de viviendas en comercios como el principal factor asociado al desplazamiento de residentes. Esta situación no demuestra por sí sola la existencia de un proceso consolidado de

gentrificación, pero sí evidencia una transformación funcional que puede afectar la continuidad de la vida residencial y modificar la relación de la población con los inmuebles patrimoniales.

Desde la perspectiva de Inzulza-Contardo (2012), esta transformación es compatible con una forma híbrida e incompleta de gentrificación en centros históricos latinoamericanos, donde el cambio puede manifestarse inicialmente en la sustitución de funciones residenciales por actividades comerciales, sin que necesariamente exista un reemplazo inmediato y evidente de la población. En el caso de Manta, la conservación de los inmuebles puede coexistir con la pérdida gradual de su función habitacional. Por ello, conservar la estructura física de un edificio no garantiza necesariamente la conservación de las dinámicas sociales y culturales que históricamente le dieron significado.

En conjunto, el análisis cartográfico, la observación de las intervenciones, la comparación de usos del suelo y la percepción ciudadana permiten identificar una situación compleja. El patrimonio edificado del Centro Histórico de Manta mantiene una presencia física importante y algunos inmuebles han sido rehabilitados mediante nuevos usos; sin embargo, el predominio creciente de actividades comerciales, la reducción del uso residencial, la percepción de afectación patrimonial y las dudas sobre la efectividad normativa evidencian desafíos para su conservación integral.

Estos resultados no permiten afirmar que todos los inmuebles patrimoniales se encuentren en deterioro ni que exista una pérdida definitiva del patrimonio arquitectónico. Lo que sí permiten demostrar es la existencia de una tensión entre conservación, adaptación funcional y transformación urbana. Esta tensión constituye un hallazgo central de la investigación, ya que evidencia que el futuro del patrimonio del Centro Histórico de Manta dependerá de la capacidad

de articular la rehabilitación de los inmuebles con la protección de su autenticidad, la permanencia de la población y la continuidad de los valores culturales del sector.

5.2.3 Resiliencia

El análisis de la resiliencia del Centro Histórico de Manta permitió comprender la capacidad del territorio y de la comunidad para enfrentar los cambios producidos por el terremoto de 2016, la reconstrucción posterior, las modificaciones del espacio público y la transformación progresiva de los usos del suelo. Para ello, se consideraron tanto las condiciones físicas observadas en el área de estudio como las respuestas de la población frente a las transformaciones urbanas, patrimoniales y sociales.

La observación del espacio público evidenció que las intervenciones posteriores al terremoto no se distribuyen de manera uniforme dentro del centro histórico. Mientras algunos sectores presentan mejoras en infraestructura y recuperación de determinados espacios, otros mantienen limitaciones relacionadas con accesibilidad, mobiliario urbano, mantenimiento e imagen del entorno. Esta diferencia demuestra que la capacidad de respuesta del territorio ha sido desigual y que la reconstrucción física no ha resuelto de manera completa las condiciones urbanas de todos los sectores.

Estos resultados se relacionan con la Teoría de la Resiliencia Urbana de Holling (1973) y Pickett et al. (2004). Holling define la resiliencia como la capacidad de un sistema para enfrentar alteraciones sin perder sus funciones esenciales. Pickett et al. amplían este planteamiento al señalar que los sistemas urbanos no solo deben resistir los impactos, sino también reorganizarse y adaptarse a nuevas condiciones. Aplicada al Centro Histórico de Manta, esta teoría permite analizar la resiliencia como un proceso que involucra la recuperación física, la continuidad de las

actividades urbanas, la permanencia de la identidad y la capacidad de la comunidad para participar en la transformación del territorio.

Desde este enfoque, la reconstrucción posterior al terremoto constituye únicamente una parte de la resiliencia. La recuperación de calles, espacios públicos o edificaciones demuestra una capacidad de respuesta material, pero no permite determinar por sí sola si el centro histórico ha recuperado sus funciones sociales y culturales. Para que exista una resiliencia integral, las intervenciones físicas deben contribuir también a la permanencia de las actividades comunitarias, la protección del patrimonio y la continuidad de las relaciones entre la población y su entorno.

La percepción ciudadana evidencia precisamente esta dimensión social de la resiliencia. Ante la pregunta 5 (Figura 15) “*¿Considera que el centro histórico ha perdido parte de su identidad cultural?*”, el 98% de los encuestados respondió afirmativamente. Este resultado demuestra que, aunque el territorio haya experimentado procesos de recuperación y adaptación física, la población percibe que se han debilitado algunos de los elementos culturales que anteriormente definían al centro histórico.

La pérdida de identidad percibida puede relacionarse con la transformación de las viviendas en comercios, la reducción del uso residencial, la disminución de actividades tradicionales y la modificación de los espacios de convivencia. Por lo tanto, la vulnerabilidad del centro histórico no se expresa únicamente en daños físicos o deficiencias de infraestructura, sino también en la posibilidad de que el sector pierda las prácticas y significados que le otorgan continuidad histórica. En este sentido, los resultados muestran que un territorio puede recuperarse materialmente y, al mismo tiempo, experimentar una disminución de su cohesión cultural.

La teoría de la resiliencia permite interpretar esta situación como una capacidad de adaptación incompleta. El centro histórico ha demostrado capacidad para incorporar nuevos usos, recuperarse parcialmente de los efectos del terremoto y continuar funcionando como un espacio comercial e institucional. Sin embargo, la percepción de pérdida de identidad evidencia que dicha adaptación no siempre ha logrado conservar los elementos sociales y culturales considerados esenciales por la comunidad.

La participación ciudadana aparece como un componente fundamental de esta capacidad de adaptación. Ante la pregunta 8 (Figura 18) “*¿Considera usted que la participación ciudadana es importante en las decisiones sobre el desarrollo del centro histórico?*”, el 96% de los encuestados respondió afirmativamente. Este resultado demuestra que la población reconoce la necesidad de intervenir en las decisiones relacionadas con el desarrollo urbano, la conservación patrimonial y la transformación del espacio público.

La importancia otorgada a la participación ciudadana también indica que la comunidad posee una percepción activa sobre su relación con el territorio. Los habitantes no se consideran únicamente receptores de las obras o de las decisiones institucionales, sino actores que pueden aportar conocimientos sobre las necesidades del sector, los espacios de valor y las transformaciones que afectan la vida cotidiana. Esta participación constituye un recurso social para la resiliencia, porque permite que las estrategias de adaptación se relacionen con la experiencia de quienes habitan, utilizan y reconocen el centro histórico.

Este resultado coincide con el planteamiento de Pickett et al. (2004), quienes entienden la ciudad como un sistema compuesto por elementos físicos y sociales que interactúan constantemente. En consecuencia, la resiliencia no depende únicamente de la capacidad técnica

de las instituciones, sino también de la existencia de redes comunitarias, mecanismos de participación y vínculos de apropiación territorial. En el caso de Manta, la elevada valoración de la participación ciudadana demuestra que existe una base social para fortalecer procesos de gestión más integrales.

Ante la pregunta 9 (Figura 19) “*¿Qué acción considera más importante para fortalecer la resiliencia del centro histórico?*”, el 72% de los encuestados señaló la inversión en la conservación de edificios y espacios patrimoniales. La regulación del desarrollo urbano y el apoyo a los residentes locales obtuvieron el 10% cada uno, mientras que los programas culturales alcanzaron el 8%. Estos resultados permiten identificar que la población relaciona la resiliencia principalmente con la protección de los elementos físicos y simbólicos que representan la historia del sector.

La prioridad otorgada a la conservación patrimonial no debe interpretarse como una preocupación exclusivamente arquitectónica. En el contexto de esta investigación, conservar los edificios y espacios patrimoniales significa mantener los soportes materiales de la memoria colectiva, favorecer la continuidad de las actividades urbanas y preservar los lugares donde se desarrollan las relaciones sociales. Por ello, la conservación aparece vinculada con la resiliencia: un centro histórico que protege sus bienes patrimoniales y sus espacios de encuentro dispone de mayores posibilidades para mantener su identidad frente a las transformaciones.

Al mismo tiempo, los resultados muestran que la resiliencia requiere otras acciones complementarias. La regulación del desarrollo urbano puede evitar transformaciones incompatibles con el carácter patrimonial del sector; el apoyo a los residentes locales puede contribuir a disminuir la pérdida de la función habitacional; y los programas culturales pueden

fortalecer la memoria, la participación y la apropiación comunitaria. Aunque estas opciones obtuvieron porcentajes menores, su presencia demuestra que la población reconoce que la resiliencia no depende de una sola intervención, sino de un conjunto de acciones coordinadas.

Esta interpretación se confirma en la pregunta abierta 10. “*¿Qué recomendaría usted al GAD o a una entidad privada para poder revitalizar el centro histórico de la ciudad de Manta?*”. Las respuestas se orientaron hacia la restauración de las edificaciones patrimoniales, la mejora de la iluminación, la incorporación de áreas verdes y mobiliario urbano, la realización de actividades culturales, el incremento de la inversión, la regulación del desarrollo urbano y el apoyo a la comunidad. La diversidad de recomendaciones permite demostrar que la ciudadanía entiende la revitalización como un proceso integral que debe intervenir tanto en las condiciones físicas como en las dinámicas sociales del centro histórico.

Las respuestas abiertas también permiten identificar una relación entre resiliencia y calidad del espacio público. La iluminación, el mobiliario, las áreas verdes y el mantenimiento no solo mejoran la imagen urbana, sino que influyen en la seguridad, la accesibilidad y la posibilidad de que las personas utilicen y se apropien de los espacios. Por ello, la recuperación del centro histórico requiere que las intervenciones físicas sean acompañadas por acciones que reactiven la vida urbana y fortalezcan la presencia de la comunidad.

En relación con las transformaciones asociadas a la gentrificación, los resultados sugieren que la resiliencia del centro histórico enfrenta una presión adicional derivada del cambio de uso residencial hacia actividades comerciales. La sustitución de viviendas por comercios puede mantener activo económicamente el sector, pero también reducir la permanencia de los habitantes y debilitar las relaciones comunitarias. Desde la perspectiva de la resiliencia, esta

situación representa un riesgo, porque la capacidad de adaptación del territorio no debería producir la pérdida de los grupos sociales y de las prácticas culturales que sostienen su identidad.

Por esta razón, la resiliencia del Centro Histórico de Manta no puede entenderse como la simple capacidad de atraer nuevas actividades o recuperarse después de un evento adverso. Debe comprenderse como la posibilidad de adaptarse a los cambios manteniendo una relación equilibrada entre la actividad económica, la conservación patrimonial, la función residencial, la participación ciudadana y la identidad cultural. Cuando la adaptación se concentra exclusivamente en la actividad comercial, el territorio puede continuar funcionando, pero con una disminución progresiva de sus valores sociales y comunitarios.

En conjunto, los resultados obtenidos permiten identificar que la resiliencia del Centro Histórico de Manta se manifiesta de manera parcial y desigual. Existen evidencias de recuperación física, adaptación de inmuebles, continuidad de actividades urbanas y disposición ciudadana para participar; sin embargo, también se observan limitaciones relacionadas con la pérdida de identidad, la calidad diferenciada del espacio público, la reducción del uso residencial y la necesidad de fortalecer la gestión patrimonial.

Desde el alcance de esta investigación, no es posible establecer un índice definitivo de resiliencia ni afirmar que el centro histórico haya alcanzado una condición plenamente resiliente. Sin embargo, la triangulación entre la observación urbana, el análisis patrimonial y la percepción ciudadana permite demostrar que el territorio posee capacidades de adaptación, pero también enfrenta riesgos que podrían debilitar su identidad y cohesión social. En consecuencia, el fortalecimiento de la resiliencia debe orientarse a integrar la recuperación física con la

conservación patrimonial, la participación comunitaria, el mejoramiento del espacio público y la permanencia de los residentes y de las prácticas culturales del Centro Histórico de Manta.

5.2.4 Análisis general de los resultados

La integración de los resultados obtenidos mediante el análisis de los usos del suelo, la observación urbana, el estudio de los inmuebles patrimoniales y la percepción ciudadana permitió identificar una transformación progresiva del Centro Histórico de Manta durante el periodo 1999-2025. El cambio más evidente corresponde a la reducción del uso residencial y al incremento de las actividades comerciales, lo que ha modificado la estructura funcional del sector y la manera en que la población se relaciona con este espacio urbano.

Esta transformación no se limita a la distribución de las actividades dentro del territorio, sino que también influye en las dinámicas sociales y culturales del centro histórico. La conversión de viviendas en comercios, reconocida por la población como el principal factor asociado al desplazamiento de residentes, evidencia una pérdida gradual de la función habitacional. Desde la teoría de la producción del espacio de Lefebvre (1974), este proceso puede entenderse como una reorganización del espacio urbano a partir de nuevas prácticas, usos y formas de apropiación.

En relación con la gentrificación, los resultados permiten identificar un proceso de carácter funcional, híbrido e incompleto. Es funcional porque la principal transformación encontrada corresponde al cambio de usos residenciales y mixtos hacia actividades comerciales; híbrido porque dentro del centro histórico todavía coexisten usos tradicionales, comerciales y nuevas funciones urbanas; e incompleto porque no se comprobó un reemplazo total de la

población original. Esta interpretación coincide con el enfoque de Inzulza-Contardo (2012), según el cual la gentrificación en los centros históricos latinoamericanos puede manifestarse inicialmente mediante la transformación del uso del suelo antes que a través de una sustitución poblacional evidente.

En cuanto a la conservación patrimonial, los resultados muestran que los inmuebles históricos mantienen su presencia dentro de la estructura urbana y que algunos han sido adaptados a nuevos usos sin perder completamente sus elementos arquitectónicos representativos. Sin embargo, la percepción ciudadana evidencia preocupación por la conservación de las edificaciones y por la pérdida de identidad cultural. Esto demuestra que la permanencia física de los inmuebles no garantiza por sí sola una conservación integral, debido a que también es necesario considerar su mantenimiento, sus usos, su relación con el entorno y los valores sociales asociados a ellos.

Respecto a la resiliencia, el análisis permitió reconocer que el Centro Histórico de Manta ha experimentado procesos de recuperación y adaptación, especialmente después del terremoto de 2016. No obstante, estas condiciones se presentan de manera desigual en el espacio público y coexisten con limitaciones relacionadas con infraestructura, accesibilidad, mantenimiento e identidad cultural. De acuerdo con Holling (1973) y Pickett et al. (2004), la resiliencia no consiste únicamente en recuperarse físicamente de un evento, sino también en adaptarse a los cambios sin perder las funciones y valores esenciales del territorio.

La percepción ciudadana confirma que la participación comunitaria y la conservación patrimonial son consideradas elementos necesarios para fortalecer la continuidad del centro histórico. La población reconoce las transformaciones del sector, identifica una pérdida de

identidad cultural y manifiesta la necesidad de intervenir en las decisiones relacionadas con su desarrollo. Esto evidencia que la comunidad no es únicamente receptora de los cambios urbanos, sino también un actor vinculado con la conservación de la memoria, el uso del espacio público y la permanencia de los valores culturales del lugar.

En conjunto, los resultados muestran que el Centro Histórico de Manta mantiene su importancia patrimonial, urbana y social, pero atraviesa un proceso de reconfiguración en el que interactúan el avance de las actividades comerciales, la reducción de la función residencial, la adaptación de los inmuebles patrimoniales y los cambios en las dinámicas comunitarias. Estas transformaciones se relacionan entre sí y generan desafíos tanto para la conservación del patrimonio como para la capacidad del sector de mantener su identidad y cohesión social.

Los resultados obtenidos permiten realizar una aproximación exploratoria a las transformaciones del Centro Histórico de Manta e identificar manifestaciones asociadas con una gentrificación funcional, híbrida e incompleta. Estas manifestaciones se expresan principalmente en la reducción del uso residencial, la expansión de las actividades comerciales y la percepción ciudadana de desplazamiento, en relación con los cambios observados en el territorio.

5.2.5 Discusión

El Centro Histórico de Manta ha experimentado, entre 1999 y 2025, un proceso continuo de transformación urbana expresado en cambios funcionales, patrimoniales y sociales. La comparación de los usos del suelo muestra una reducción progresiva de la función residencial y un incremento de las actividades comerciales, mientras que la percepción ciudadana evidencia que estos cambios son reconocidos como una afectación a la estructura cultural del sector. En este contexto, la discusión se orienta a interpretar estas transformaciones como manifestaciones

asociadas a la gentrificación, la conservación patrimonial y la resiliencia comunitaria, considerando el carácter exploratorio de la investigación.

Los resultados se relacionan con la teoría de la producción del espacio de Henri Lefebvre (1974), quien plantea que el espacio urbano se construye mediante la interacción de prácticas sociales, decisiones institucionales y dinámicas económicas. Desde esta perspectiva, el Centro Histórico de Manta no constituye únicamente un conjunto de edificaciones y calles, sino un espacio producido y transformado por las actividades que se desarrollan en él. La expansión del comercio hacia sectores anteriormente residenciales o mixtos evidencia una modificación de las funciones urbanas y de las formas de apropiación del territorio.

La percepción ciudadana complementa esta interpretación, debido a que el 97,4% de los encuestados reconoce que el centro histórico ha experimentado transformaciones que afectan su estructura cultural. Además, el 53% relaciona el desplazamiento de residentes con la transformación de viviendas en comercios. Estos resultados muestran que el cambio de uso del suelo no representa únicamente una modificación física de los predios, sino también una alteración de las prácticas habitacionales y de la relación cotidiana de la población con el sector.

En este punto, la teoría del Rent Gap de Neil Smith (1979) puede utilizarse como un referente para interpretar la relación entre la transformación del suelo y la incorporación de nuevos usos urbanos. La expansión de las actividades comerciales y la reducción de la función residencial pueden vincularse conceptualmente con procesos de cambio y aprovechamiento del suelo urbano. No obstante, los datos obtenidos no permiten comprobar directamente la existencia de una brecha de renta, debido a que no se analizaron precios del suelo, valores catastrales,

rentas ni inversiones inmobiliarias. Por ello, esta teoría se incorpora como una herramienta interpretativa y no como una explicación económica comprobada para el caso de Manta

La forma en que se manifiestan las transformaciones identificadas se comprende mejor a partir del enfoque de Inzulza-Contardo (2012) sobre la gentrificación en centros históricos latinoamericanos. Este autor plantea que la gentrificación en estos contextos puede desarrollarse de manera híbrida e incompleta, debido a que los habitantes tradicionales, las actividades económicas existentes y los nuevos usos pueden coexistir durante periodos prolongados. En estos casos, el proceso no necesariamente comienza con el reemplazo inmediato de la población, sino con la pérdida progresiva de la función residencial.

Esta interpretación resulta pertinente para el Centro Histórico de Manta, ya que los resultados muestran principalmente una transformación funcional del suelo. La reducción del uso residencial y la expansión comercial son más evidentes que un reemplazo demográfico directo. Por esta razón, la gentrificación identificada puede caracterizarse como funcional, híbrida e incompleta: funcional porque se expresa en el cambio de los usos residenciales hacia actividades comerciales; híbrida porque coexisten usos tradicionales, comerciales y nuevas funciones urbanas; e incompleta porque no se comprobó una sustitución total de la población original.

Los estudios referenciales de Orellana-Alvear et al. (2024) y Rasse et al. (2019) permiten reconocer que la gentrificación puede presentar distintas expresiones según las características del territorio. Mientras estos estudios emplean principalmente variables demográficas, económicas y espaciales para identificar áreas con procesos de transformación, la presente investigación utiliza una aproximación exploratoria basada en la revisión documental, la observación, el análisis cartográfico y la percepción ciudadana. Esta diferencia metodológica debe ser considerada al

comparar los resultados, ya que el estudio de Manta permite reconocer tendencias y relaciones, pero no medir el proceso con el mismo nivel de precisión que una investigación sustentada en indicadores económicos y poblacionales específicos.

La transformación funcional identificada también se relaciona con la conservación patrimonial. El análisis cartográfico mostró que los inmuebles patrimoniales permanecen integrados a sectores donde se han incrementado las actividades comerciales. Además, los casos de la Casa Rosada y del Museo Etnográfico Cancebí evidencian que algunos bienes han sido rehabilitados y adaptados a nuevos usos, conservando elementos arquitectónicos representativos. Estos casos demuestran que la incorporación de nuevas funciones no implica necesariamente la pérdida del patrimonio, siempre que las intervenciones respeten sus características y valores esenciales.

Desde la teoría de la conservación integrada del patrimonio, planteada por la UNESCO (1976) y desarrollada por Feilden y Jokilehto (1998), la protección patrimonial debe considerar tanto la permanencia física de los inmuebles como sus valores históricos, sociales y culturales. En el caso de Manta, la conservación no puede analizarse de manera independiente de los cambios funcionales del centro histórico, debido a que los nuevos usos influyen en la forma en que los inmuebles son utilizados y percibidos por la población. La adaptación funcional puede favorecer la permanencia de los bienes, pero también genera la necesidad de controlar que las nuevas actividades no debiliten su autenticidad ni los vínculos sociales asociados a ellos.

Esta tensión se refleja en la percepción ciudadana. El 77% de los encuestados considera que la conservación de las edificaciones patrimoniales es el aspecto más afectado, mientras que el 79% identifica el patrimonio arquitectónico como el elemento más importante para mantener

la identidad del sector. Estos resultados muestran que la población reconoce el valor de los inmuebles como parte de la memoria urbana, pero también percibe dificultades relacionadas con su protección y conservación. Por lo tanto, la transformación comercial del centro histórico puede coexistir con la permanencia física del patrimonio, aunque no necesariamente garantiza la conservación de todas sus funciones sociales y culturales.

Las transformaciones también se manifiestan en el espacio público y en las dinámicas comunitarias. La observación realizada permitió identificar la presencia de actividades comerciales formales e informales en espacios que mantienen una función social activa. Esta situación no significa que el espacio público haya perdido completamente su carácter comunitario, sino que sus formas de uso y apropiación se han modificado. Las actividades que se desarrollan en estos lugares responden a nuevas dinámicas urbanas, aunque continúan vinculadas con la interacción cotidiana de la población.

En este contexto, la teoría de la resiliencia urbana de Holling (1973) permite analizar la capacidad del centro histórico para enfrentar transformaciones sin perder sus características esenciales. La resiliencia no debe entenderse únicamente como la recuperación física posterior al terremoto de 2016, sino también como la capacidad de conservar la identidad, las relaciones sociales y los valores patrimoniales frente a los cambios del territorio. La percepción de pérdida de identidad cultural expresada por el 98% de los encuestados evidencia que la adaptación física del sector no resuelve por sí sola las transformaciones sociales y culturales que experimenta la comunidad.

El planteamiento de Pickett et al. (2004) complementa esta interpretación al señalar que la resiliencia urbana depende de la interacción entre los sistemas físicos y sociales de la ciudad.

En el Centro Histórico de Manta, la participación ciudadana constituye un componente importante de esta capacidad de adaptación, ya que el 96% de los encuestados considera necesario involucrar a la población en las decisiones sobre el desarrollo del sector. De igual manera, el 72% identifica la inversión en la conservación de edificios y espacios patrimoniales como la principal acción para fortalecer la resiliencia. Estos resultados muestran que la comunidad relaciona la capacidad de adaptación del centro histórico con la protección de sus elementos patrimoniales y con su participación en la gestión del territorio.

En conjunto, los enfoques teóricos permiten interpretar diferentes dimensiones de un mismo proceso. Lefebvre explica cómo se transforma el espacio mediante los cambios en sus usos y prácticas; Smith aporta una referencia para comprender la posible relación entre transformación urbana y aprovechamiento del suelo, aunque sin que su teoría haya sido comprobada directamente; Inzulza-Contardo permite definir el carácter funcional, híbrido e incompleto de la gentrificación identificada; la conservación integrada explica la relación entre adaptación funcional y protección patrimonial; y Holling y Pickett et al. permiten comprender la capacidad de respuesta física y social del centro histórico.

A partir de esta discusión, el Centro Histórico de Manta puede interpretarse como un territorio en proceso de reconfiguración, donde la expansión comercial, la reducción del uso residencial, la adaptación de los inmuebles patrimoniales y las modificaciones en las dinámicas comunitarias se desarrollan de manera relacionada. Los resultados permiten reconocer manifestaciones asociadas a una gentrificación funcional, híbrida e incompleta, junto con desafíos para la conservación patrimonial y la resiliencia comunitaria. Esta interpretación corresponde al alcance exploratorio del estudio y constituye una aproximación fundamentada en

la evidencia documental, cartográfica, observacional y ciudadana obtenida durante la investigación.

6. Conclusiones

La revisión de los enfoques teóricos permitió establecer que la gentrificación, la conservación patrimonial y la resiliencia urbana son dimensiones complementarias para el análisis de centros históricos, al explicar las transformaciones físicas, sociales, económicas y culturales que experimentan estos espacios. Dentro de este marco, la incorporación de una perspectiva latinoamericana de la gentrificación (Inzulza-Contardo, 2012) permitió reconocer que este fenómeno no se manifiesta de manera uniforme en todos los contextos urbanos, sino que en centros históricos como el de Manta puede adoptar un carácter híbrido e incompleto. Estos fundamentos facilitaron la comprensión del Centro Histórico de Manta como un territorio dinámico en constante transformación.

El enfoque metodológico exploratorio, apoyado en la triangulación concurrente mediante revisión documental, observación directa, análisis cartográfico y encuestas, permitió analizar de manera integral las transformaciones del Centro Histórico de Manta y contrastar la información territorial con la percepción ciudadana, fortaleciendo la interpretación del fenómeno estudiado.

El diagnóstico evidenció transformaciones en la estructura funcional, patrimonial y social del Centro Histórico de Manta, reflejadas en la reducción de la función residencial, el incremento de actividades comerciales y la presión sobre los inmuebles patrimoniales. Los resultados permiten identificar tendencias compatibles con un proceso de gentrificación de carácter funcional, en el que la transformación del uso del suelo antecede a cualquier evidencia de

sustitución poblacional; sin embargo, debido al carácter exploratorio de la investigación, estos hallazgos constituyen una base para futuras investigaciones que incorporen indicadores complementarios.

El análisis comparativo de los usos de suelo entre 1999, 2010 y 2025 evidenció una reducción progresiva del uso residencial frente a un incremento sostenido de las actividades comerciales, tendencia que coincide con la percepción ciudadana: el 97,4% de los encuestados reconoce transformaciones que afectan la estructura cultural del sector, y el 53% asocia el desplazamiento de residentes con la conversión de viviendas en comercios. Estos hallazgos confirman tendencias compatibles con procesos de gentrificación, aunque, dado el carácter exploratorio de la investigación, no permiten afirmar la existencia de un fenómeno consolidado ni la llegada evidente de nuevos grupos socioeconómicos al sector, lo cual refuerza la lectura de una gentrificación funcional e incompleta, más asociada al cambio de uso del suelo que al reemplazo de sus habitantes.

Los casos documentados de la Casa Rosada y el Museo Etnográfico Cancebí evidenciaron que la rehabilitación de inmuebles históricos en el Centro Histórico de Manta ha logrado conciliar la protección de sus valores arquitectónicos con la incorporación de nuevos usos gastronómico-turístico y cultural. Esta lectura se refuerza con los resultados de la encuesta, donde el 77% de la población identifica la conservación de edificaciones patrimoniales como el aspecto más afectado y el 79% la considera el elemento más importante para preservar la identidad del sector; sin embargo, solo el 63% percibe como efectiva la normativa vigente de protección, lo que evidencia una brecha entre la existencia de dicha normativa y su aplicación real.

Las diferencias observadas en el espacio público entre los sectores intervenidos tras el terremoto de 2016 y aquellos que aún presentan limitaciones de infraestructura evidencian una capacidad de adaptación desigual dentro del territorio. Esta condición se complementa con el reconocimiento social registrado en la encuesta, donde el 96% de los encuestados considera importante la participación ciudadana en las decisiones sobre el desarrollo del centro histórico y el 72% señala la inversión en conservación patrimonial como la acción prioritaria para fortalecer dicha capacidad de adaptación.

En síntesis, el Centro Histórico de Manta presenta condiciones compatibles con un proceso de gentrificación que, a diferencia del modelo clásico centrado en el reemplazo poblacional, se expresa principalmente a través de la transformación funcional del suelo y la sustitución progresiva de la vivienda por actividades comerciales. Esta particularidad, coherente con los planteamientos de Inzulza-Contardo (2012) sobre la gentrificación en contextos latinoamericanos, confirma la pertinencia de abordar el fenómeno desde un enfoque que reconozca sus expresiones locales, y establece una base sólida para que futuras investigaciones profundicen en su grado de consolidación mediante indicadores demográficos y económicos complementarios.

7. Recomendaciones

Se recomienda fortalecer las investigaciones relacionadas con la gentrificación, la conservación patrimonial y la resiliencia urbana en centros históricos, incorporando estos enfoques de manera articulada para ampliar la comprensión de las transformaciones urbanas y sociales que experimentan estos espacios, considerando además las particularidades que este fenómeno adquiere en contextos latinoamericanos.

Se sugiere aplicar metodologías que integren la revisión documental, la observación directa, el análisis cartográfico y la percepción ciudadana, complementándolas con indicadores demográficos, económicos y territoriales que permitan obtener un análisis más amplio y preciso de las dinámicas urbanas.

Se recomienda que las instituciones responsables de la planificación y gestión del Centro Histórico de Manta implementen mecanismos de seguimiento de las transformaciones urbanas, sociales y patrimoniales, con el fin de generar información que contribuya a la conservación del patrimonio, la permanencia de la función residencial y el fortalecimiento de las dinámicas comunitarias.

Se recomienda dar seguimiento específico a la composición social de la población residente del Centro Histórico más allá del cambio en el uso del suelo, con el fin de identificar si la transformación funcional actualmente observada deriva, con el tiempo, en un reemplazo poblacional evidente. Esto permitiría contrastar empíricamente el carácter híbrido e incompleto que la literatura atribuye a la gentrificación en contextos latinoamericanos, y determinar en qué etapa del proceso se encuentra el sector.

Se recomienda que futuras investigaciones incorporen indicadores demográficos y económicos complementarios como variables de ingreso, tenencia de vivienda y movilidad residencial que permitan contrastar la tendencia identificada en el uso de suelo (1999-2010-2025) y en la percepción del 53% de encuestados que asocia el desplazamiento de residentes con la conversión de viviendas en comercios, con el fin de determinar con mayor precisión el grado de consolidación del proceso de gentrificación en el sector.

Se recomienda a las instituciones responsables fortalecer los mecanismos de seguimiento y control sobre la aplicación de la normativa de protección patrimonial, replicando el modelo de intervención documentado en la Casa Rosada y el Museo Etnográfico Cancebí que combina la conservación de valores arquitectónicos con la incorporación de nuevos usos en otros inmuebles del Centro Histórico, de manera que se reduzca la brecha entre la existencia de ordenanzas y su efectividad percibida por la población (63%).

Se recomienda priorizar la inversión en la recuperación del espacio público en los sectores que aún presentan limitaciones de infraestructura, accesibilidad y mobiliario urbano tras el terremoto de 2016, y canalizar dicha inversión a través de mecanismos formales de participación ciudadana, atendiendo a que el 96% de la población considera importante involucrarse en las decisiones del sector y el 72% señala la conservación patrimonial como la acción prioritaria para fortalecer la capacidad de adaptación del territorio.

8. Referencias bibliográficas

Ariza, L., & Hayakawa, L. (2018). Planificación urbana y conservación patrimonial: Reflexiones desde los centros históricos. *Revista de Arquitectura*, 20(2), 85–98.

<https://www.redalyc.org/journal/6731/673174514008/html/>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008/2015). Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449; últimas reformas 2015).

https://www.ecuadorencifras.gob.ec/LOTAIP/2017/DIJU/octubre/LA2_OCT_DIJU_Constitucion.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (Registro Oficial Suplemento No. 303 de 19 de octubre de 2010; reformado a diciembre de 2019). <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de Cultura (Registro Oficial Suplemento No. 913, 30 de diciembre de 2016). https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Registro Oficial No. 790, Supl., 5 de julio de 2016). <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Banco Mundial. (2017, 23 de junio). Antes y después en Ecuador: La reconstrucción de las ciudades continúa. <https://www.bancomundial.org/es/news/feature/2017/06/23/antes-y-despues-en-ecuador-la-reconstruccion-de-las-ciudades-continua>

Boris Orellana-Alvear, A., Ordóñez Castro, A., Calle-Jiménez, T., Orellana Alvear, E., & Peralta Peñaloza, C. (2024). Predecir la gentrificación en el centro histórico de una ciudad patrimonio: Caso de estudio Cuenca-Ecuador. *Devenir*, 11(22), 129–152. <https://doi.org/10.21754/devenir.v11i22.2129>

Carrión, F. (2000). Lugares o flujos centrales: Los centros históricos urbanos. CEPAL - Serie Medio Ambiente y Desarrollo, N.º 29. Naciones Unidas. <https://www.flacsoandes.edu.ec>

Consejo Nacional de Competencias (CNC). (2015). Resolución N.º 0004 CNC 2015: Transferencia de competencias patrimoniales (Registro Oficial N.º 514, 3 de junio de 2015). <https://www.competencias.gob.ec/wp-content/uploads/2021/04/Resolucio%CC%81n-0004-CNC-2015-Transf-PATRIMONIO-CULTURAL.pdf>

Elsevier. (s. f.). Urban resilience. En ScienceDirect Topics. Recuperado de <https://www.sciencedirect.com/topics/social-sciences/urban-resilience>

Feilden, B. M., & Jokilehto, J. (2003). Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Cultural Mundial. International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property (ICCROM). https://www.iccrom.org/sites/default/files/2018-02/2003_feilden_manual_manejo_spa_85882_light.pdf

Figueroa Arteaga, A., & Plúa Nieto, Á. (2023). Estudio de la evolución del centro urbano de Manta: años 1950–2021, propuesta de lineamientos al 2030 [Tesis de pregrado, Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí]. Repositorio Institucional ULEAM.
<https://repositorio.uleam.edu.ec/handle/123456789/5044>

GAD-MANTA. (2019). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2014-2019. Cultura y Patrimonio. <https://manta.gob.ec/db/municipio/Planes-programas-proyectos/2020/PDOTDOCUMENTO-FINAL-BAJAS-2014-2019.pdf>

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GAD Manta). (2011). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Manta 2014-2019 (PDOT).
<https://manta.gob.ec/db/municipio/Planes-programas-proyectos/2020/PDOTDOCUMENTO-FINAL-BAJAS-2014-2019.pdf>

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta. (2021). Ordenanza N° 033-2021: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2035 y Plan de Uso y Gestión de Suelo para el cantón Manta. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2021-12/Documento_ordenanza-aprueba-plan-desarrollo-ordenamiento-territorial-2020-2035-plan-uso-gesti%C3%B3n-suelo-cant%C3%B3n-Manta.pdf

Hiernaux, D., & González, S. (2014). Gentrificación en centros históricos: Una discusión conceptual. *Devenir*, 1(2), 9–24.
<https://revistas.uni.edu.pe/index.php/devenir/article/view/136/876>

Instituto de Gestión Cultural y Artística – IGeca. (2022, 25 de octubre). La importancia de la conservación y restauración del patrimonio cultural. <https://igeca.net/la-importancia-de-la-conservacion-y-restauracion-del-patrimonio-cultural/>

Lefebvre, H. (2013). La producción del espacio (E. Martínez, Trad.). Capitán Swing Libros. <https://istoriamundial.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/06/henri-lefebvre-la-produccion-del-espacio.pdf>

Lee Alardín, M. G. (2016). Sobre el concepto de patrimonio urbano. Estudios sobre conservación, restauración y museología, 3. <https://www.revistas.inah.gob.mx/index.php/estudiosconservacion/article/view/7741>

López Morales, E., Gasic Klet, I., & Meza Corvalán, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario: Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. Cadernos Metrópole, 16(32), 565–586. <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402833928012.pdf>

Meerow, S., Newell, J. P., & Stults, M. (2016). Defining urban resilience: A review. Landscape and Urban Planning, 147, 38–49. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2015.11.011>

Mera Loor, L. J., & Muentes España, J. J. (2025). Estudio comparativo de los centros históricos de Manta y Portoviejo: gestión patrimonial y revitalización urbana [Proyecto de investigación, Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí]. Repositorio Institucional ULEAM. <https://repositorio.uleam.edu.ec/handle/123456789/11796>

Molano, O. L. (2007). Identidad cultural: un concepto que evoluciona. *Revista Ópera*, (7), 69–84.

<https://www.redalyc.org/pdf/675/67500705.pdf>

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).

(1972). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural.

<https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

Palpán, M. (2023). La gestión del patrimonio cultural en Ecuador: Desafíos y perspectivas desde la resiliencia urbana. *Rehuso*, 8(2), 45–60.

<https://revistas.utm.edu.ec/index.php/Rehuso/article/view/5433/6010>

Samada Grasst, Y. (2023). Transformaciones en el desarrollo urbano de Manta, Ecuador: desde la ciudad colonial hasta la ciudad fragmentada. *ReHuSo*, 8(1), 113–131.

<https://revistas.utm.edu.ec/index.php/Rehuso/article/view/5433>

9. Anexos

Anexo 1.

Cuestionario de la encuesta

Encuesta sobre la percepción ciudadana de la gentrificación, conservación patrimonial y resiliencia en el centro histórico de Manta

Encuesta correspondiente a nuestro trabajo de titulación en Arquitectura (ULEAM) sobre el centro histórico de Manta. Se busca conocer la percepción sobre los cambios urbanos, la conservación y la identidad cultural.

Agradecemos su colaboración.

1. ¿Considera que el centro histórico de Manta ha sufrido transformaciones urbanas que afectan su estructura cultural?

Respuesta:

- ☐ Sí
- ☐ No

2. ¿Cuál cree que es la principal causa de estos cambios en el centro histórico?

Respuesta:

- ☐ Desarrollo urbano acelerado
- ☐ Turismo
- ☐ Expansión comercial
- ☐ Reconstrucción posterior al terremoto

3. ¿Cree que existen ordenanzas efectivas para proteger el patrimonio arquitectónico?

Respuesta:

- ☐ Sí
- ☐ No

4. ¿De los siguientes aspectos cuál considera que se ha visto más afectado en el centro histórico de Manta?

Respuesta:

- ☐ Conservación de edificaciones patrimoniales
- ☐ Uso del suelo
- ☐ Imagen urbana
- ☐ Organización del espacio público

5. ¿Considera usted estos cambios han ocasionado el desplazamiento de los residentes del centro histórico a otros sectores de la ciudad?

Respuesta:

- Incremento del valor del suelo
- Presión del turismo
- Nuevos proyectos urbanos
- Transformación de viviendas en comercios

6. ¿Considera que el centro histórico ha perdido parte de su identidad cultural?

Respuesta:

- Sí
- No

7. ¿Qué elemento considera más importante para conservar la identidad del centro histórico?

Respuesta:

- Conservación del patrimonio arquitectónico
- Actividades tradicionales
- Permanencia de residentes
- Espacios públicos culturales

8. ¿Considera usted que la participación ciudadana es importante en las decisiones sobre el desarrollo del centro histórico?

Respuesta:

- Sí
- No

9. ¿Qué acción considera más importante para fortalecer la resiliencia del centro histórico?

Respuesta:

- Apoyo a residentes locales
- Regulación del desarrollo urbano
- Programas culturales
- Inversión en la conservación de edificios y espacios patrimoniales

10. ¿Qué recomendaría usted al GAD o una entidad privada para poder revitalizar el centro histórico de la ciudad de Manta?

Respuesta abierta:

Anexo 2.

Ficha de la Casa Rosada

 GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR		INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR DIRECCION INVENTARIO PATRIMONIAL BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES FICHA DE INVENTARIO		 INPC Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Ecuador	Código IBI-13-08-50-000-000005																																																	
1. DATOS DE IDENTIFICACION Denominación: ANTIGUO MUNICIPIO DE MANTA Clave catastral: 1022809 Registro N°: 000005			3. EPOCA DE CONSTRUCCION <table border="1"> <tr> <th>Siglo</th> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> </tr> <tr> <td>XVI (1500-1599):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XVII (1600-1699):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XVIII (1700-1799):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XIX (1800-1899):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XX (1900-1999):</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XXI(2000 adelante):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Fecha: 1920 Autor: N/A		Siglo	I	II	III	IV	XVI (1500-1599):					XVII (1600-1699):					XVIII (1700-1799):					XIX (1800-1899):					XX (1900-1999):	X				XXI(2000 adelante):					7. FOTOGRAFIA 														
Siglo	I	II	III	IV																																																		
XVI (1500-1599):																																																						
XVII (1600-1699):																																																						
XVIII (1700-1799):																																																						
XIX (1800-1899):																																																						
XX (1900-1999):	X																																																					
XXI(2000 adelante):																																																						
2. DATOS DE LOCALIZACION Provincia: MANABI Cantón: MANTA Ciudad: MANTA Parroquia: MANTA (CABECERA CANTONAL) Urbana: ☒ Mz. 28 Calle principal: AV. 1 N°: 1-10 Intersección: S/N Recinto: N/A Comunidad: N/A Sitio: N/A			4. TIPOLOGIA Y USOS <table border="1"> <tr> <th>Arquitectura</th> <th>Categoría</th> <th>Subcategoría</th> <th>Usos</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Original Actual</td> </tr> <tr> <td>MILITAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CIVIL</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RELIGIOSA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSTITUCIONAL</td> <td>X</td> <td>ADMINISTRATIVO MUNICIPIO</td> <td>ADMINISTRATIVO ADMINISTRATIVO / COMERCIO / OTRO</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTRO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VERNACULA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Usos				Original Actual	MILITAR				CIVIL				RELIGIOSA				INSTITUCIONAL	X	ADMINISTRATIVO MUNICIPIO	ADMINISTRATIVO ADMINISTRATIVO / COMERCIO / OTRO	COMERCIO				SERVICIOS				INDUSTRIAL				OTRO				VERNACULA				5. REGIMEN DE PROPIEDAD Ocupado por: ☐ Propiedad ☐ Pura ☐ Perifoneo Propiedad: ☐ Publico: ☐ Estatal ☐ Privado: ☐ Religioso ☐ Particular ☒ X ☒					
Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Usos																																																			
			Original Actual																																																			
MILITAR																																																						
CIVIL																																																						
RELIGIOSA																																																						
INSTITUCIONAL	X	ADMINISTRATIVO MUNICIPIO	ADMINISTRATIVO ADMINISTRATIVO / COMERCIO / OTRO																																																			
COMERCIO																																																						
SERVICIOS																																																						
INDUSTRIAL																																																						
OTRO																																																						
VERNACULA																																																						
6. ESTADOS DE CONSERVACION <table border="1"> <tr> <th>Evaluación de la edificación</th> <th>Sólido</th> <th>Deteriorado</th> <th>Ruinoso</th> <th>Estado General</th> </tr> <tr> <td>Estructura</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="7">Deteriorado</td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos-entrepisos</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acabados</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Esp. Exteriores</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Escaleras</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Evaluación de la edificación	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Estado General	Estructura	X			Deteriorado	Cubierta		X		Fachadas		X		Pisos-entrepisos		X		Acabados		X		Esp. Exteriores		X		Escaleras		X		Instalaciones		X			8. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION Trama Urbana Damero ☒ Radial ☐ Lineal ☐ Disperso ☐ Caracterización de la Edificación <table border="1"> <tr> <td> Emplazamiento Mz. Esquinera ☒ Intermedia ☐ Interior ☐ Total ☐ </td> <td> Predio en Trama Aislada ☐ Pareada ☒ Aislada en trama ☐ Continua en trama ☐ </td> <td> Relacion Espacios 1 Patio ☐ Suscesión de patios ☐ Irregular ☐ Sin patio ☒ </td> </tr> <tr> <td> Crujía Un tramo ☐ En L ☐ En C ☐ Total ☒ </td> <td> Galerías En U ☐ En L ☒ Total ☐ Un tramo ☐ </td> <td> Zaguán (Ingresos) Central ☐ Lateral ☒ Esquinero ☐ Asimétrico ☐ </td> </tr> <tr> <td> Escaleras Central ☐ Lateral izquierdo ☐ Lateral Derecho ☒ Exterior ☐ </td> <td> Jardín/A. Verdes/Huertos Frontal ☐ Posterior ☐ Envolvente ☐ Lateral ☐ </td> <td> N° de Pisos 1 Piso ☐ 2 Pisos ☐ 3 o mas Pisos ☒ Desnivel ☐ </td> </tr> </table>		Emplazamiento Mz. Esquinera ☒ Intermedia ☐ Interior ☐ Total ☐	Predio en Trama Aislada ☐ Pareada ☒ Aislada en trama ☐ Continua en trama ☐	Relacion Espacios 1 Patio ☐ Suscesión de patios ☐ Irregular ☐ Sin patio ☒	Crujía Un tramo ☐ En L ☐ En C ☐ Total ☒	Galerías En U ☐ En L ☒ Total ☐ Un tramo ☐	Zaguán (Ingresos) Central ☐ Lateral ☒ Esquinero ☐ Asimétrico ☐	Escaleras Central ☐ Lateral izquierdo ☐ Lateral Derecho ☒ Exterior ☐	Jardín/A. Verdes/Huertos Frontal ☐ Posterior ☐ Envolvente ☐ Lateral ☐	N° de Pisos 1 Piso ☐ 2 Pisos ☐ 3 o mas Pisos ☒ Desnivel ☐	9. DESCRIPCION VOLUMETRICA DOMINANTE Estilo Dominante: Neo-clásico Época: Republicana Fachada Recta ☒ Retranqueada ☐ Curva ☐ Ochavada ☐ Textura Liso ☒ Rugoso ☐ Color: rosado/blanco Portada Simple ☐ Monumental ☒ Compuesta ☐ Inscripciones ☐ Zócalo: champeado Vanos: Puertas No. Ventanas No. PB 5 PA 0 PB 0 PA 14 Balcones: Volado ☐ Incluidos No. 14 Herrajes: Forjados ☒ Colado ☐ Molduras y Ornamentación: Festones en balcones. Enmarcamientos en vanos. Pilastras con pedestal y rematadas en capitel.	
Evaluación de la edificación	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Estado General																																																		
Estructura	X			Deteriorado																																																		
Cubierta		X																																																				
Fachadas		X																																																				
Pisos-entrepisos		X																																																				
Acabados		X																																																				
Esp. Exteriores		X																																																				
Escaleras		X																																																				
Instalaciones		X																																																				
Emplazamiento Mz. Esquinera ☒ Intermedia ☐ Interior ☐ Total ☐	Predio en Trama Aislada ☐ Pareada ☒ Aislada en trama ☐ Continua en trama ☐	Relacion Espacios 1 Patio ☐ Suscesión de patios ☐ Irregular ☐ Sin patio ☒																																																				
Crujía Un tramo ☐ En L ☐ En C ☐ Total ☒	Galerías En U ☐ En L ☒ Total ☐ Un tramo ☐	Zaguán (Ingresos) Central ☐ Lateral ☒ Esquinero ☐ Asimétrico ☐																																																				
Escaleras Central ☐ Lateral izquierdo ☐ Lateral Derecho ☒ Exterior ☐	Jardín/A. Verdes/Huertos Frontal ☐ Posterior ☐ Envolvente ☐ Lateral ☐	N° de Pisos 1 Piso ☐ 2 Pisos ☐ 3 o mas Pisos ☒ Desnivel ☐																																																				
10. AMENAZAS (A) Y VULNERABILIDADES (V) Factores de Origen Naturales: ACCIÓN BIOLÓGICA ☒ INUNDACIONES ☒ SISMOS ☒ METEORIZACIÓN ☐ REMOCIONES EN MASA ☐ ERUPCIONES ☐ FALLAS GEOLÓGICAS ☐ Otras: Factores de Origen Antrópicos FALTA DE MANTENIMIENTO ☒ INTERVENCIONES INADECUADAS ☒ DESARROLLO URBANO ☒ EXPLOSIONES ☒ INCENDIOS ☒ FALTA DE CONTROL ☐ ABANDONO ☐ CONTAMINACIÓN ☐ ZONA TUGURIZADA ☐ EDIFICIO TUGURIZADO ☐ CONFLICTO TENENCIA ☐ Otras:																																																						

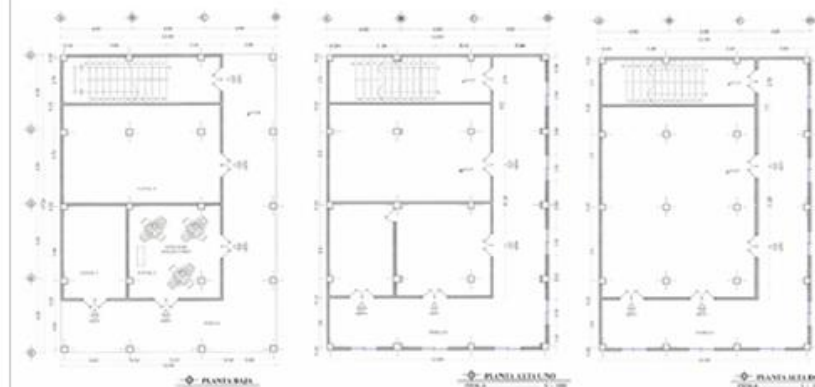
14. UBICACIÓN Y PLANA DEL INMUEBLE

Ubicación:



Datos del Inmueble	
Área del Lote (m2):	206.4
Frete(mil):	12.00
Área Construida	
Subsuelo (m2):	0.00
Planta Baja (m2):	127.8
Planta Alta (m2):	206.4
Otros pisos (m2):	206.4
Área Total Construida (m2):	540.6
Espacios Abiertos (N°)	
Estacionamientos No:	0
Otro:	
Servicios (N°)	
Baños Particular No:	0
Baños Comunal No:	0
Lavanderías particular No:	0
Lavanderías comunal No:	0
Instalaciones (SI) (NO)	
Agua potable:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía eléctrica:	SI
Telefonos:	SI
Otros:	

Plantas Esquemática:



15. Fotografías Complementarias



16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA

Conservación		Restauración		Reestructuración	
MANTENIMIENTO	X	LIBERACIÓN		REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	
PREVENCIÓN	X	CONSOLIDACIÓN	X	DEMOLICIÓN	
PRESERVACIÓN	X	RESTITUCIÓN		DERROCAMIENTO	
		RECONSTRUCCIÓN			

Descripción: Grado de protección absoluta.

Son objeto de esta protección los bienes inmuebles que tienen Alto Valor Patrimonial; que, por su calidad arquitectónica, artística, constructiva e histórica, merecen ser conservados y preservados, protegiendo la totalidad del edificio con todas sus características arquitectónicas, constructivas y decorativas, sin dejar de lado el uso de innovaciones tecnológicas, las mismas que deberán constituir un aporte para la protección, conservación y puesta en valor de las edificaciones.

Se deberá consolidar los elementos de madera.

17. OBSERVACIONES

La edificación está en proceso de rehabilitación.

Constituye la edificación más significativa dentro de las sucesivas corrientes estilísticas adaptadas a nuestro país, las tendencias históricas y sobre todo el eclectismo supieron armonizar su expresión, con una serie de elementos netamente decorativos con otros más determinantes del neoclasicismo.

Se recurre a diferentes tipos de vanos, dinteles, arcos, molduras, cornisas, etc.

Sobre el dominante lienzo acanalado y estructura con pilastras de doble recorrido, hacen de la arcada un podio de asentamiento. La edificación es bien determinante y domina estéticamente al sector, su rehabilitación y rescate debe ser objetivo obligado.

El bien inmueble contiene características de acuerdo al contexto de su época: tipológicas, morfológicas y técnico constructivas, de singular importancia con valores históricos testimoniales y simbólicos para la población de Manta, Manabí y el Ecuador.

Anexo 3.

Ficha del Museo Etnografico Cancebí.

 GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR				INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR DIRECCION INVENTARIO PATRIMONIAL BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES FICHA DE INVENTARIO				 INPC Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ECUADOR		Código IBI-13-08-50-000-000017																																																								
1. DATOS DE IDENTIFICACION Denominación: ANTIGUO HOTEL ARAGONÉS Clave catastral: 1025702 Registro N°: 000017						3. EPOCA DE CONSTRUCCION Siglo: XVI (1500-1599): ☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV XVII (1600-1699): ☐ XVIII (1700-1799): ☐ XIX (1800-1899): ☒ X XX (1900-1999): ☐ XXI(2000 adelante): ☐				7. FOTOGRAFIA 																																																								
2. DATOS DE LOCALIZACION Provincia: MANABI Cantón: MANTA Ciudad: MANTA Parroquia: MANTA (CABECERA CANTONAL) Urbana: ☒ Rural: ☐ Mz. 57 Calle principal: AV. 2 N°: 932 Intersección: CALLE 9 Recinto: N/A Comunidad: N/A Sitio: N/A						6. ESTADOS DE CONSERVACION Evaluación de la edificación: ☐ Sólido ☐ Deteriorado ☐ Ruinoso ☐ Estado General Estructura: ☒ Sólido Cubierta: ☒ Fachadas: ☒ Pisos -entrepisos: ☒ Acabados: ☒ Esp. Exteriores: ☒ Escaleras: ☒ Instalaciones: ☒																																																												
4. TIPOLOGIA Y USOS <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arquitectura</th> <th>Categoría</th> <th>Subcategoría</th> <th colspan="2">Usos</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th>Original</th> <th>Actual</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MILITAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CIVIL</td> <td>☒</td> <td>VIVIENDA</td> <td>CASA TRADICIONAL</td> <td>SERVICIOS</td> </tr> <tr> <td>RELIGIOSA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSTITUCIONAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTRO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VERNACULA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Usos						Original	Actual	MILITAR					CIVIL	☒	VIVIENDA	CASA TRADICIONAL	SERVICIOS	RELIGIOSA					INSTITUCIONAL					COMERCIO					SERVICIOS					INDUSTRIAL					OTRO					VERNACULA					5. REGIMEN DE PROPIEDAD Ocupado por: ☐ Propietario ☐ Otra ☐ Perifoneo Propiedad: ☐ Público: ☐ Estatal ☐ Privado: ☐ Religioso ☐ Particular ☒				
Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Usos																																																															
			Original	Actual																																																														
MILITAR																																																																		
CIVIL	☒	VIVIENDA	CASA TRADICIONAL	SERVICIOS																																																														
RELIGIOSA																																																																		
INSTITUCIONAL																																																																		
COMERCIO																																																																		
SERVICIOS																																																																		
INDUSTRIAL																																																																		
OTRO																																																																		
VERNACULA																																																																		
8. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION Trama Urbana: ☒ Damero ☐ Radial ☐ Lineal ☐ Disperso ☐ Caracterización de la Edificación: Emplazamiento Mz.: ☐ Esquinera ☒ Intermedia ☐ Aislada ☐ Pareada ☒ 1 Paso ☐ Suscepción de patios ☐ Predio en Trama: ☐ Aislada ☐ Continua en trama ☐ Irregular ☐ Sin patio ☒ Relación Espacios: ☐ 1 Paso ☐ Suscepción de patios ☐ Crujía: ☒ Un tramo ☐ En U ☐ En L ☐ Central ☒ Lateral ☐ Galerías: ☐ En U ☐ En L ☐ Total ☐ Un tramo ☒ Zaguán (Ingresos): ☐ Central ☒ Lateral ☐ Escaleras: ☒ Central ☐ Lateral izquierdo ☐ Lateral derecho ☐ Exterior ☐ Jardín/A. Verdes/Huertos: ☐ Frontal ☐ Posterior ☐ N° de Pisos: ☐ 1 Piso ☐ 2 Pisos ☒ 3 o más Pisos ☐ Desnivel ☐						9. DESCRIPCION VOLUMETRICA DOMINANTE Estilo Dominante: Tradicional Época: Republicana Fachada: Recta ☒ Retranqueada ☐ Curva ☐ Ochavada ☐ Textura: Liso ☒ Rugoso ☐ Portal: Portal PB ☒ Portal y Soportal ☐ Color: blanco Portada: Simple ☐ Monumental ☐ Adintelado ☒ Medio punto ☐ Compuesta ☐ Inscripciones ☒ Rebajados ☐ Ojival ☐ Zócalo: PIEDRA ☐ Carpanel ☐ Lobulado ☐ Vanos: Puertas No. PB 7 PA 20 Ventanas No. PB 20 PA 0 Otros: ☐ Remates de Fachada: Alero simple ☒ Alero canchillos ☐ Cornisa ☒ Balcones: Volado 16 Incluidos No. 0 Balastrada ☐ Frontón ☐ Herrajes: Forjados ☒ Colado ☐ Almenas ☐ Espadaña ☐ Otros: ☐ Arquería Lombarda ☐ Molduras y Ornamentación: Balcones balastrados. Puertas tipo chazas. Faja en remate de fachada superior, en fachada baja y columnas. Enmarcamientos en puertas y ventanas.																																																												
10. AMENAZAS (A) Y VULNERABILIDADES (V) Factores de Origen Naturales: ACCION BIOLOGICA ☒ SISMOS ☐ ERUPCIONES ☐ FALLAS GEOLOGICAS ☐ METEORIZACION ☐ REMOCIONES EN MASA ☐ INUNDACIONES ☐ Factores de Origen Antrópicos: INTERVENCIONES INDEBIDAS ☒ FALTA DE MANTENIMIENTO ☐ INCENDIOS ☒ DESARROLLO URBANO ☐ ZONA TUGURIZADA ☐ EDIFICIO TUGURIZADO ☐ CONFLICTO TENENCIA ☐ FALTA DE CONTROL ☐ ABANDONO ☐ EXPLOSIONES ☐ CONTAMINACION ☐ Otras: ☐																																																																		

11. IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE		Bloque:	Hoja No.: 2																											
Elementos	Materiales										Acabados										Patologías									
	1= Piedra 2= Hormigón 3= Tierra 1= Ladrillo 2= Bloque 3= Cemento 1= Adobe 2= Tapal 3= Balaustrado 4= Adobe/Balaustrado 5= Adobe/ Tapal 6= Adobe/ Ladrillo 1= Madera 2= Clavos 3= Enganche 1= Metalica 2= Aluminio 3= Polibido PVC 1= Teja 2= Fina vegetal 3= Teja/ Zinc 4= Asbesto 5= Zinc 6= Teja/ Asbesto 1= Vidrio 2= Policarbonato 1= Carrizo 2= Estera 3= Malla 1= Látex 2= Yeso 1= Madera 2= Balaustrado 1= Adoquin 2= Cemento 3= Piedra 1= Marmol 2= Ceramica 3= Fajado 1= Enlucido 1= Pintura 1= Pintura mural 1= Papel tapiz Otros A B C D										1= Asentamientos 2= Socavados 1= Deformaciones 2= Paridos 3= Fijados 1= Fisuras 2= Grietas 3= Rajaduras 1= Desprendimientos 2= Eflorescencias 3= Exfoliaciones 1= Hongos 2= Humedades 1= Xilofagos Otros A B C D																			
	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A			
Estructura																														
Cimentación	2																													
Muros / Paredes / Tabiques	1		1																											
Columnas / Pilares	2		1																											
Vigas	2		1																											
Losas / Entrepisos	2		1																											
Arcos																														
Cubiertas																														
Techos / Bóvedas / Cúpulas					5																									
Fachadas																														
Revestimientos																														
Puertas			1			1																								
Ventanas																														
Balcones			1																											
Portadas																														
Portales																														
Zócalos	1																													
Molduras y ornamentación			1																											
Remates			1																											
Espacios Interiores																														
Pisos	2																													
Cielos Rasos																														
Galerías																														
Puertas / Ventanas /			1																											
Pasamanos			1																											
Revestimientos Interiores																														
Espacios Exteriores																														
Pisos	2																													
Patios																														
Cerramientos																														
Terrazas																														
Jardines / Huertos / Camineria																														
Escaleras																														
Interiores			1																											
Exteriores																														
Instalaciones																														
Eléctricas																														
Sanitarias																														
Especiales																														
A: VARILLAS DE HIERRO B: MADERA C: PVC D:																														
Observaciones: Descripción del sistema Constructivo La edificación en planta alta se encuentra construida con materiales propios de la zona. Su cimentación a base de hormigón; columnas, vigas, viguetas, entrepiso y estructura de la cubierta en planta alta de madera y en planta baja de hormigón.																														

12. INTERVENCIONES														
Intervenciones Anteriores														
Formal: ☒ Informal: ☐ Quien intervino?														
Elementos	Modificaciones													
	Subsuelo				Planta Baja		Primera Planta		Segunda Planta		Otras Plantas			
	L	M	A		L	M	A	L	M	A	L	M	A	
Estructura					X									
Cubierta							X							
Fachadas							X							
Pisos - entrepisos							X	X						
Acabados							X	X						
Escaleras					X									
Espacios exteriores					X									
Espacios interiores					X			X						
Modificaciones: L = Leves ; M = Medias ; A = Altas														
Modificaciones														
Conserva su morfología.														
Morfológicas:														
Hay varios cambios debido al nuevo uso que se proyecta. Se implementa un ascensor.														
Tipológicas:														
Se cambia la estructura de la cimentación a hormigón armado. En planta baja se implementa mamposterías de ladrillo, acabados de mortero y cielo falso de yeso. La la cubierta fue reforzada con lámina metálica termo acústica con la finalidad de impermeabilizarla.														
Técnico - Constructivas:														

13. VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE																			
Categorías de la Valoración										Elementos a Proteger									
Histórico Testimonial Simbólico										Componentes									
Edificio de Interés Simbólico										Estructura					X				
Edificio de Interés Histórico										Cubiertas					X				
Edificio de Interés Testimonial										Fachadas					X				
Entorno Urbano Arquitectónico										Espacios Exteriores									
Tramo Homogéneo con valor										Portales					X				
Tramo Homogéneo										X Patios									
Tramo Heterogéneo										Terrazas									
Integrada al tramo										Si	X	No	Jardines / Huertos						
Destaca Positivamente										Si	X	No	Espacios Interiores						
Entorno Natural										Galerías									
Integrada al paisaje										Si	X	No	Pisos					X	
Utiliza materiales locales										Si	X	No	Cielos Rasos						
Provoca Impacto Ambiental										Si		No	X	Carpinterías					X
Alteraciones										Revestimientos									
Alteraciones										Altas	Medias	Bajas	Decoración						
Tipológicas											X		Pintura mural						
Morfológicas:												X	Mobiliarios						
Constructivas y de Materiales											X		Escaleras						
													Otros:						

14. UBICACION Y PLANA DEL INMUEBLE

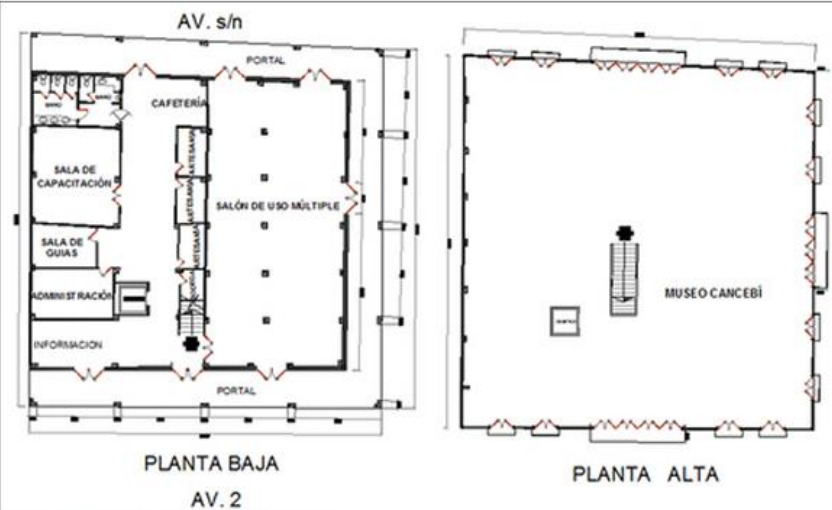
Ubicación:



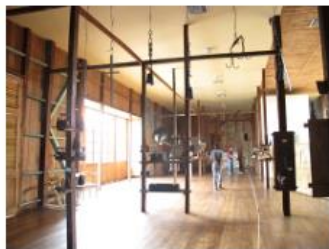
Datos del Inmueble

Área del Lote (m2):	441.4
Frente(ml):	21.80
Área Construida	
Subsuelo (m2):	0.00
Planta Baja (m2):	441.4
Planta Alta (m2):	634.7
Otros pisos (m2)	0.00
Área Total Construida (m2):	1076.
Espacios Abiertos (N°)	
Estacionamientos No:	0
Otro:	
Servicios (N°)	
Baños Particular No:	0
Baños Comunal No:	2
Lavanderías particular No:	0
Lavanderías comunal No:	0
Instalaciones (SI) (NO)	
Agua potable:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía eléctrica:	SI
Telefonos:	SI
Otros:	

Plantas Esquemática:



15. Fotografías Complementarias



16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA

Conservación		Restauración		Reestructuración	
MANTENIMIENTO	X	LIBERACIÓN		REMEDIACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	
PREVENCIÓN	X	CONSOLIDACIÓN	X	DEMOLICIÓN	
PRESERVACIÓN	X	RESTITUCIÓN		DERROCAMIENTO	
		RECONSTRUCCIÓN			

Descripción: Su grado de protección es Absoluta al ser una edificación de Alto Valor Patrimonial; que, por su calidad arquitectónica, artística, constructiva e histórica, merecen ser conservados y preservados, protegiendo la totalidad del edificio con todas sus características arquitectónicas, constructivas y decorativas, sin dejar de lado el uso de innovaciones tecnológicas, las mismas que deberán constituir un aporte para la protección, conservación y puesta en valor de las edificaciones.

Se debe consolidar los elementos de madera.

17. OBSERVACIONES

El bien inmueble contiene características de acuerdo al contexto de su época: tipológicas, morfológicas y técnicas constructivas, de singular importancia con valores históricos testimoniales y simbólicos para la población de Manta, Manabí y el Ecuador.

Este bien inmueble debe ser conservado para la crítica y turismo local, nacional e internacional.

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO										Bloque:	Hoja No.:	4	
8.1 Antigüedad										Puntuación			
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15									
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)	CO	15	CO	15									
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12									
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	8	RP2	8	X								
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)	RP3	4	RP3	4									
					8								
8.2 Estético Fomal										Puntuación			
Identificación Estilística	IE	1 A 3	IE+CF	5	X								
Composición Formal	CF	1 A 2	IE+CF+AM	3	X								
Alteraciones Altas	AA	-3	IE+CF+AA	2									
Alteraciones Medias	AM	-1	IE+AM	2									
					5								
8.3 Tipológico Funcional										Puntuación			
Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT+COU	5									
Conserva Uso Original	COU	1	CIT+CUO+A	4									
Nuevo Uso	UN	-1	CIT+CUO+A	2	X								
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-3	CIT+AM	3									
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT+AA	1									
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT+NUNC	1									
					2								
8.4 Técnico Constructivo										Puntuación			
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5	X								
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4	X								
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	2									
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3									
Estado de Conservación Malo	ECM	-3	TMT-SMTA	1									
Sustitución. Materiales .y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+STMM	2									
Sustitución. Materiales .y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3									
					5								
8.5 Entorno Urbano Natural										Puntuación			
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10									
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHO	8	X								
Tramo Homogéneo	THO	7	THO	7									
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3									
Destaca en Tramo	DT	3	THO+NINT	5	X								
No Integrada al Tramo	NINT	-2	THE+NINT	1									
Integrada Entorno Natural	IEN	3	IEN+CAUM	5									
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT+IE	5									
					8								
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico										Puntuación			
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10									
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IIHT	8		8	X								
Hito Urbano	HU	6		6									
Autor Representativo	AR	4		4									
Distinciones del Inmueble	DI	6		6									
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4									
					8								

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN			
Grupo	Tipo de Protección	Puntaje	36
A	Absoluta	36 - 50	ALTO VALOR PATRIMONIAL
B	Parcial	26 - 35	
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	

GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras

CRITERIOS DE VALORACIÓN	
Antigüedad:	Se construye a principios del siglo XX, en 1918.
Estético Formal:	Valiosa por su escala volumétrica, diseño de los elementos constructivos, utilización de materiales tradicionales y forma con la que fue concebida.
Tipológico Funcional:	Su acceso principal se encuentra sobre la av. 2, con ingreso al portal continuo. El zaguán está en el centro de la edificación con relación a la escalera que conduce a la segunda planta (museo). Además en planta baja existen varios accesos que se reparten alrededor del bien. Encontramos también un salón de uso múltiple, oficinas
Técnico Constructivo:	La edificación en planta alta se encuentra construida con materiales propios de la zona. Su cimentación a base de hormigón; columnas, vigas, viguetas, entepiso y estructura de la cubierta en planta alta de madera y en planta baja de hormigón.
Entorno Urbano - Natural:	El inmueble está ubicado dentro del área urbana antigua de la ciudad, generando impacto visual por sus características constructivas y la utilización de materiales tradicionales en cierta parte de la edificación integrándose al entorno urbano y al paisaje natural que lo rodea.
Histórico - Testimonial - Simbólico:	El inmueble mantiene valores de interés simbólico y testimonial debido a que ha conservado su arquitectura, parte de sus materiales y técnicas tradicionales ya que es parte de la identidad de la ciudad.

19. DATOS DE CONTROL			
Entidad Ejecutora:	INPC_R4_MGALLO_C	Fecha: 20/09/2012	
Inventariado por:	GALLO ZAMBRANO MARCOS RIGOBERTO	Fecha: 07/10/2013	
Revisado por:	DÍAZ GIOVANNI	Fecha: 09/10/2013	
Aprobado INPC:	BARCIA MOREIRA MANUEL		

Anexo 4.

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.



Anexo 5.

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.



Anexo 6.

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.

**Anexo 7.**

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.



Anexo 8.

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.

**Anexo 9.**

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.



Anexo 10.

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.

**Anexo 11.**

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.



Anexo 12.

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.

**Anexo 13.**

Encuestas realizadas en el centro histórico de Manta.

