



**UTMACH**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**CARRERA DE ECONOMÍA**

**ANÁLISIS DE IMPACTO EN LOS NEGOCIOS COMERCIALES  
UBICADOS DENTRO DE LA REGENERACIÓN URBANA DEL  
CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA.**

**CAMACHO GUACHIZACA ANGIE BELEN  
ECONOMISTA**

**CUENCA MORA DOMENICA ANAI  
ECONOMISTA**

**MACHALA  
2023**



**UTMACH**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**CARRERA DE ECONOMÍA**

**ANÁLISIS DE IMPACTO EN LOS NEGOCIOS COMERCIALES  
UBICADOS DENTRO DE LA REGENERACIÓN URBANA DEL  
CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA.**

**CAMACHO GUACHIZACA ANGIE BELEN  
ECONOMISTA**

**CUENCA MORA DOMENICA ANAI  
ECONOMISTA**

**MACHALA  
2023**



**UTMACH**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**CARRERA DE ECONOMÍA**

**ANÁLISIS DE CASOS**

**ANÁLISIS DE IMPACTO EN LOS NEGOCIOS COMERCIALES  
UBICADOS DENTRO DE LA REGENERACIÓN URBANA DEL  
CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA.**

**CAMACHO GUACHIZACA ANGIE BELEN  
ECONOMISTA**

**CUENCA MORA DOMENICA ANAI  
ECONOMISTA**

**DAVILA HERRERA JORGE SANTIAGO**

**MACHALA  
2023**

# ANÁLISIS DE IMPACTO EN LOS NEGOCIOS COMERCIALES UBICADOS DENTRO DE LA REGENERACIÓN URBANA DEL CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA.

*por* Angie Belen Camacho Guachizaca - Doménica Anaí Cuenca Mora

---

**Fecha de entrega:** 23-sep-2023 12:36p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 2174564463

**Nombre del archivo:**

GENERACI\_N\_URBANA\_DEL\_CASCO\_CENTRAL\_DE\_LA\_CIUADAD\_DE\_MACHALA.docx (458.16K)

**Total de palabras:** 10318

**Total de caracteres:** 55160

# ANÁLISIS DE IMPACTO EN LOS NEGOCIOS COMERCIALES UBICADOS DENTRO DE LA REGENERACIÓN URBANA DEL CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA.

## INFORME DE ORIGINALIDAD

7%

INDICE DE SIMILITUD

7%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://repositorio.ug.edu.ec">repositorio.ug.edu.ec</a> Fuente de Internet	2%
2	<a href="https://repositorio.uta.edu.ec">repositorio.uta.edu.ec</a> Fuente de Internet	1%
3	<a href="https://repositorio.utmachala.edu.ec">repositorio.utmachala.edu.ec</a> Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
5	Submitted to UNIBA Trabajo del estudiante	1%
6	<a href="https://repositorio.ucp.edu.pe">repositorio.ucp.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
7	Submitted to Universidad Técnica de Machala Trabajo del estudiante	< 1%
8	<a href="http://www.diariocorreo.com.ec">www.diariocorreo.com.ec</a> Fuente de Internet	< 1%

9

repositorio.unesum.edu.ec

Fuente de Internet

<1%

---

10

www.elheraldo.com.ec

Fuente de Internet

<1%

---

11

americanae.aecid.es

Fuente de Internet

<1%

---

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 20 words

Excluir bibliografía

Activo

## CLÁUSULA DE CESIÓN DE DERECHO DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO DIGITAL INSTITUCIONAL

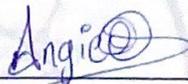
Las que suscriben, CAMACHO GUACHIZACA ANGIE BELEN y CUENCA MORA DOMENICA ANAI, en calidad de autoras del siguiente trabajo escrito titulado ANÁLISIS DE IMPACTO EN LOS NEGOCIOS COMERCIALES UBICADOS DENTRO DE LA REGENERACIÓN URBANA DEL CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA., otorgan a la Universidad Técnica de Machala, de forma gratuita y no exclusiva, los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de la obra, que constituye un trabajo de autoría propia, sobre la cual tienen potestad para otorgar los derechos contenidos en esta licencia.

Las autoras declaran que el contenido que se publicará es de carácter académico y se enmarca en las disposiciones definidas por la Universidad Técnica de Machala.

Se autoriza a transformar la obra, únicamente cuando sea necesario, y a realizar las adaptaciones pertinentes para permitir su preservación, distribución y publicación en el Repositorio Digital Institucional de la Universidad Técnica de Machala.

Las autoras como garantes de la autoría de la obra y en relación a la misma, declaran que la universidad se encuentra libre de todo tipo de responsabilidad sobre el contenido de la obra y que asumen la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera exclusiva.

Aceptando esta licencia, se cede a la Universidad Técnica de Machala el derecho exclusivo de archivar, reproducir, convertir, comunicar y/o distribuir la obra mundialmente en formato electrónico y digital a través de su Repositorio Digital Institucional, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico.



CAMACHO GUACHIZACA ANGIE BELEN

0706703758



CUENCA MORA DOMENICA ANAI

0705862282

## **DEDICATORIA**

A Dios que ha sido mi guía y mi soporte en los momentos más difíciles cobijándome con su infinito amor.

A mis padres Hermes y Tanya quienes con su esfuerzo, amor y perseverancia lograron que sea una mujer profesional, pero sobre todo una mujer llena de valores, hoy les contribuyo con un granito de arena todo lo que han hecho por mí, este triunfo lo veré reflejado en sus caritas de felicidad al ver que su única hija cumplió su anhelado sueño.

A ti hijo mío Lucas por ser mi motor y hacerme la vida más liviana llenándomela de risas y alegrías, por entender mi horario de estudio y acoplarse a ello, dándome sus besos y abrazos para no rendirme.

A mi familia en general y a mis 3 angelitos que están en el cielo Francisco, Samantha y Marcos, hoy celebro este sueño sin ustedes, pero estoy segura que desde arriba se les infló el pechito de orgullo, así como a mí me enorgullece haberlos tenido en mi familia.

Finalmente, a mi compañera de tesis y amigos por los días de carcajadas, llanto, estrés haciendo de esta experiencia una de las más especiales.

Angie Belén Camacho G.

A Dios, quien es el pilar fundamental en mi vida, por brindarme la capacidad y fuerza para poder salir adelante en mi formación académica y profesional.

A mi madre, Gina, quien con su amor incondicional y su esfuerzo logró sacarme adelante, brindándome el ejemplo de superación y fortaleza, convirtiéndome en una mujer de principios y valores reflejados a lo largo de mi vida, sé que está orgullosa de ver la persona en la que me convertí gracias a ella y con su perseverancia me encaminó a cumplir mis sueños y anhelos.

A mis abuelitos, Carmita y Miguel, mis segundos padres, quienes han sido parte fundamental de mi formación personal y académica, siendo parte de mis mejores momentos y recuerdos, estoy feliz de poder compartir mis logros con ellos.

A mi familia en general, quienes siempre han creído en mí y me han brindado su apoyo incondicional, siempre presente en cada paso que doy, acompañándome en este proceso de preparación académica y celebrando mis logros.

A mis amigos y compañeros, quienes hicieron que este largo camino esté lleno de recuerdos, anécdotas, risas, llanto, peleas, pero siempre fieles a nuestra amistad y nuestro objetivo principal, ser profesionales.

Por último, pero no menos importante a Angie, mi amiga y compañera en la realización de este trabajo, quien ha estado para mí a lo largo de toda nuestra formación académica, siendo ese empujoncito diario en los momentos difíciles y parte fundamental de los momentos felices.

Doménica Anaí Cuenca Mora

## **AGRADECIMIENTOS**

Quiero expresar mi gratitud a Dios por brindarme fuerza necesaria para superar las adversidades de la vida.

A mis padres, por su amor y entrega diaria, teniendo las palabras precisas para cada momento duro que se me ha presentado, inculcándome que con la constancia y perseverancia se logra todo lo que uno se propone.

A mi hijo por acompañarme en este largo recorrido, nada hubiese sido posible sin tu amor incondicional, y sin tu frase diciéndome "Tendré una mami Economista".

Mi profundo agradecimiento a cada docente de la Universidad Técnica de Machala, por su dedicación, entrega y apoyo constante brindando sus valiosos conocimientos y haciéndonos crecer día a día profesionalmente.

Finalmente, mi sincero agradecimiento a mi tutor Econ. Jorge Santiago Dávila por su increíble apoyo, dirección, conocimiento, enseñanza y colaboración a la hora de desarrollar este trabajo.

Angie Belén Camacho G.

Agradezco a Dios por ser el pilar fundamental en mi vida, brindándome la fortaleza para alcanzar mis sueños.

A mi madre, por su amor, por acompañarme en los días más difíciles y estar presente con una palabra de aliento, siendo mi motor por el cuál hago todo lo que hago, por inculcarme que hacer las cosas bien siempre traerá sus recompensas.

A mis abuelitos, por ayudarme y acompañarme durante toda mi vida, demostrándome que la perseverancia es el mejor valor para alcanzar todo lo que me proponga.

Mi sincero agradecimiento a la Unidad Educativa Particular "La Inmaculada" por ser parte importante de mi formación académica desde mis inicios.

Quiero expresar mi gratitud al alma mater, la Universidad Técnica de Machala y a cada uno de sus docentes, los cuales han aportado con su conocimiento y dedicación al proceso de convertirme en una gran profesional.

Finalmente, agradezco al Econ. Jorge Santiago Dávila, mi tutor en el desarrollo de este trabajo, por brindarme y orientarme con sus conocimientos.

Doménica Anaí Cuenca Mora.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Resumen.....	6
Abstract.....	7
Capítulo I. Diagnóstico y conceptualización del objeto de estudio .....	8
1. Introducción .....	8
2. Justificación Teórica, Práctica y Metodológica.....	10
2.1. Justificación Teórica .....	10
2.2. Justificación Práctica .....	10
2.3. Justificación Metodológica.....	11
3. Planteamiento del problema .....	12
3.1. Formulación del problema.....	12
3.2. Preguntas del problema .....	12
4. Objetivos de la investigación: General y Específicos .....	14
4.1. Objetivo General .....	14
4.2. Objetivos Específicos.....	14
5. Marco Conceptual.....	15
6. Marco Contextual.....	19
Capítulo II. Metodología.....	21
7. Paradigma de la investigación .....	21
8. Tipos de investigación .....	21
9. Método .....	22
10. Técnica y Modelo.....	22
11. Población.....	23
12. Muestra .....	23
Capítulo III. Análisis de caso.....	25
13. Descripción, análisis, situación y reseña del sector de estudio .....	25
13.1. Situación económica, social, empresarial del sector de estudio .....	25
14. Análisis de la problemática .....	27
15. Diseño, alcance y alternativas de solución .....	28
15.1. Alcance .....	29
15.2. Alternativas de solución .....	30
16. Resultados Obtenidos.....	31
17. Discusión .....	46
18. Conclusiones .....	47

<b>19.</b>	<b>Recomendaciones</b> .....	<b>48</b>
<b>20.</b>	<b>Referencias Bibliográficas</b> .....	<b>49</b>
<b>21.</b>	<b>Anexos</b> .....	<b>52</b>
	<b>Anexo 1: Matriz de consistencia</b> .....	<b>52</b>
	<b>Anexo 2: Matriz de operacionalización de la variable independiente</b> .....	<b>55</b>
	<b>Anexo 3: Matriz de operacionalización de la variable dependiente</b> .....	<b>56</b>
	<b>Anexo 4: Modelo de Encuesta</b> .....	<b>57</b>

## Índice de Figuras

<b>Figura 1:</b> Ubicación del proyecto de Regeneración Urbana .....	19
<b>Figura 2.</b> Nivel de desarrollo comercial. ....	31
<b>Figura 3.</b> Nivel de transeúntes y clientes. ....	32
<b>Figura 4.</b> Normas de limpieza y mantenimiento. ....	33
<b>Figura 5.</b> Nivel de congestión vehicular. ....	34
<b>Figura 6.</b> Nivel de ingresos a partir del proceso de regeneración. ....	35
<b>Figura 7.</b> Nivel de competencia con otras ciudades. ....	36
<b>Figura 8.</b> Nivel de circulación de dinero en la zona regenerada. ....	37
<b>Figura 9.</b> Predios e Impuestos en la zona regenerada. ....	38
<b>Figura 10.</b> Nivel de ventas. ....	39
<b>Figura 11.</b> Satisfacción de los clientes. ....	40
<b>Figura 12.</b> Incremento en el nivel de compradores. ....	41
<b>Figura 13.</b> Bienestar personal. ....	42
<b>Figura 14.</b> Índice delincidencial. ....	43
<b>Figura 15.</b> Nivel de salubridad. ....	44
<b>Figura 16.</b> Relación y Convivencia entre comerciantes. ....	45

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1:</b> Distribución de la población machaleña hasta el año 2020 .....	23
<b>Tabla 2.</b> Nivel de desarrollo comercial. ....	31
<b>Tabla 3.</b> Nivel de transeúntes y clientes. ....	32
<b>Tabla 4.</b> Normas de limpieza y mantenimiento. ....	33
<b>Tabla 5.</b> Nivel de congestión vehicular. ....	34
<b>Tabla 6.</b> Nivel de ingresos a partir del proceso de regeneración. ....	35
<b>Tabla 7.</b> Nivel de competencia con otras ciudades. ....	36
<b>Tabla 8.</b> Nivel de circulación de dinero en la zona regenerada. ....	37
<b>Tabla 9.</b> Predios e Impuestos en la zona regenerada. ....	38
<b>Tabla 10.</b> Nivel de ventas. ....	39
<b>Tabla 11.</b> Satisfacción de los clientes. ....	40
<b>Tabla 12.</b> Incremento en el nivel de compradores. ....	41
<b>Tabla 13.</b> Bienestar personal. ....	42
<b>Tabla 14.</b> Índice delincidencial. ....	43
<b>Tabla 15.</b> Nivel de salubridad. ....	44
<b>Tabla 16.</b> Relación y Convivencia entre comerciantes. ....	45
<b>Tabla 17.</b> Matriz de relación problemas, objetivos, hipótesis, variables, indicadores y técnicas .....	52
<b>Tabla 18.</b> Matriz de operacionalización de la variable independiente. ....	55
<b>Tabla 19.</b> Matriz de operacionalización de la variable dependiente. ....	56

## **Resumen**

El proceso de regeneración urbana, involucra una serie de modificaciones estructurales dentro de un territorio determinado. Este proceso representa el mejoramiento arquitectónico, económico y comercial de la población local. La aplicación de un modelo de cambios, facilita el desenvolvimiento financiero, el bienestar social y embellecimiento de lugares emblemáticos de una sociedad. Para el desarrollo del presente análisis de caso, se aplicará una investigación de carácter documental y bibliográfico, con enfoque exploratorio, basándose principalmente en el análisis de diferentes artículos científicos obtenidos de bases de datos como Dialnet, Scopus, Scielo y Redalyc. Aplicando un paradigma de investigación mixto, el cual representa un análisis tanto cualitativo como cuantitativo. Con el objetivo principal de identificar el impacto en los negocios ubicados dentro de la regeneración urbana del Casco Central de la Ciudad de Machala, mediante la aplicación de instrumentos de investigación, para el beneficio de la población machaleña. A partir del cual se implementará la ejecución de un modelo de encuesta aleatorio a 100 comerciantes del casco central de la ciudad de Machala, con el fin de obtener información de primera fuente para la generación de conclusiones y recomendaciones. Finalmente, se constató que el proceso de regeneración urbana dentro de la ciudad de Machala benefició en diferentes aspectos a los comerciantes de la zona de estudio, incentivando al resurgimiento de la economía machaleña.

**Palabras claves:** Proceso de regeneración urbana, comerciantes, economía, bienestar social.

## **Abstract**

The process of urban regeneration involves a series of structural modifications within a given territory. This process represents the architectural, economic and commercial improvement of the local population. The application of a model of change facilitates financial development, social welfare and beautification of emblematic places of a society. For the development of this case analysis, a documentary and bibliographic research will be applied, with an exploratory approach, based mainly on the analysis of different scientific articles obtained from databases such as Dialnet, Scopus, Scielo and Redalyc. Applying a mixed research paradigm, which represents a qualitative and quantitative analysis. With the main objective of identifying the impact on the businesses located within the urban regeneration of the central area of the city of Machala, through the application of research instruments, for the benefit of the population of Machala. From which will be implemented the execution of a random survey model to 100 merchants of the central helmet of the city of Machala, in order to obtain first source information for the generation of conclusions and recommendations. Finally, it was found that the process of urban regeneration within the city of Machala benefited the merchants of the study area in different aspects, encouraging the resurgence of the urban economy.

**Keywords:** Urban regeneration process, merchants, economy, social welfare.

# **Capítulo I. Diagnóstico y conceptualización del objeto de estudio**

## **1. Introducción**

En Ecuador se pueden evidenciar los cambios en las infraestructuras de sus diferentes ciudades, recuperando espacios públicos como: parques, calles y plazas, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, ayudando a incrementar el comercio y a su vez los ingresos locales. Estos cambios han sido de gran significancia, debido a que han proporcionado una amplitud en el mercado a locales comerciales que se encuentran en los alrededores de las zonas regeneradas.

En la provincia de El Oro cantones como Zaruma, Arenillas, Huaquillas, Balsas han seguido un modelo de crecimiento económico a través del concepto de regeneración urbana, con el objetivo de incentivar la economía y reparar problemas sociales derivados del deterioro de las zonas céntricas de la ciudad, llamando la atención de los turistas generando así ingresos para los comerciantes de esta zona, debido al incremento en la tasa de sus ventas.

Desde la perspectiva local, la regeneración urbana dentro de la ciudad de Machala inició durante el periodo de mandato del Prof. Carlos Falquez Batallas, cuyo periodo de gestión fue entre los años 2005 y 2014, quien siguió el modelo de gobernanza implementado en la ciudad de Guayaquil administrado bajo la línea política del Partido Social Cristiano (PSC), siendo pioneros del concepto de regeneración urbana en el Ecuador, el cual incluía procesos de adaptaciones y remodelaciones de las diferentes zonas de la ciudad, y que sirvieron de ejemplo para su implementación en otras ciudades dentro del territorio local. En Machala el progreso era casi inexistente, lo que provocaba que los habitantes y comerciantes de esta zona céntrica no evidenciaran beneficios sociales ni económicos, reflejando un déficit en ventas y en la oferta laboral.

La administración actual del alcalde Darío Macas mantiene la misma línea de gestión en cuanto al proceso de regeneración urbana, se han realizado cambios estructurales dentro de varias zonas de la ciudad, se han visto beneficiadas ciudadelas como Sauces 1 y Rayito de Luz, al igual que; Parque Florida 4, Plaza Miraflores, Parque Los Vergeles y Plaza Ferroviaria, convirtiéndose en el atractivo principal de moradores y visitantes (Machala Alcaldía, 2021).

En la ciudad de Machala el casco urbano donde se concentran las actividades financieras, comerciales, turísticas y de habitad, se consideraba una zona de inseguridad e insalubridad como consecuencia de esto, era el foco principal de enfermedades y virus, y, debido a su importancia en el movimiento comercial traía consigo peligro constante de robos a locales y transeúntes.

El presente análisis de caso se enfoca en el impacto que han tenido los negocios ubicados dentro del área de regeneración urbana del casco central de la Ciudad de Machala, donde se demostrará cómo ha sido a partir de la implementación y apertura del área regenerada su desenvolvimiento en el ámbito económico, el cual mediante el uso de herramientas metodológicas de investigación se busca identificar los efectos positivos como negativos que trajo consigo la regeneración de la zona central de la ciudad, delimitado entre: Norte- Calle Guabo, Sur- Calle Sucre, Este- Calle Páez y Oeste- Calle Guayas (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, 2020).

El propósito del presente estudio es demostrar el impacto que la población objetivo ha evidenciado en sus actividades comerciales, así como la percepción que tiene el público en general.

## **2. Justificación Teórica, Práctica y Metodológica**

La actividad económica en el centro de la Ciudad de Machala donde se realizó el primer proceso de regeneración urbana fue en las calles 25 de junio, Rocafuerte y 9 de mayo, donde se ubica el parque central de la ciudad. El presente análisis de caso se enfoca específicamente en el proceso de regeneración de las calles Guabo, Sucre, Páez y Guayas, sosteniendo un crecimiento exponencial en los últimos años, ya que a partir de su inauguración, este sector de la ciudad ha evidenciado cambios favorables por la presencia de nuevos negocios que buscaron ubicarse en estas zonas incrementándose plazas de empleo, inversión en infraestructura, todo en beneficio de miles de machaleños y extranjeros que acuden para satisfacer sus necesidades de consumo o recreación. Todo esto ha sido gracias al plan de regeneración urbana implementado en la ciudad, esto ha incidido en la relación existente entre la calidad de vida e incremento de bienestar de los ciudadanos.

### **2.1. Justificación Teórica**

El presente estudio es realizado con el fin de observar el impacto económico y social presente en la Ciudad de Machala, a partir de la implementación del modelo de regeneración urbana, y servirá como base investigativa en la formación universitaria, cuyos resultados serán de gran aporte para la elaboración de trabajos posteriores, proporcionando información científica y analítica a la carrera.

### **2.2. Justificación Práctica**

El presente análisis de caso se fundamenta porque existe la necesidad de estudiar el impacto económico que se ha generado en los negocios comerciales ubicados en el casco central de la Ciudad de Machala, con el fin de analizar las nuevas condiciones de la calidad de vida y el estado bienestar de los habitantes de esta zona, y establecer si a partir de la apertura de la regeneración urbana en la zona delimitada se han generado oportunidades de empleo y una mejora en los ingresos personales de sus habitantes.

### **2.3. Justificación Metodológica**

En el presente análisis de caso, se emplea una metodología de enfoque exploratorio, ya que busca explicar de manera cuantitativa y cualitativa, si ha sido o no favorable el proceso de regeneración urbana dentro del casco central de la Ciudad de Machala, con el fin de realizar un análisis mixto y obtener resultados eficientes, se aplica una investigación de carácter bibliográfico para el correcto desempeño del trabajo.

### **3. Planteamiento del problema**

La economía ha pasado de ser un simple factor monetario para tornarse indispensable para el desarrollo y crecimiento de una ciudad; Machala no es un caso aparte, por lo que el presente análisis de caso proporcionará una visión actual al impacto en los negocios comerciales ubicados en el casco central de la ciudad de Machala a partir de la regeneración urbana del casco central de la ciudad.

Antes de la regeneración urbana, el centro de Machala era considerado un lugar de constante peligro tanto en lo sanitario como en lo social, debido a la inexistencia de infraestructura adecuada siendo un sector desatendido por las autoridades de periodos anteriores, los principales perjudicados de estas falencias en la gestión pública eran los dueños y comerciantes de este sector. Como consecuencia de la realidad social de ese entonces los moradores carecían de una calidad de vida oportuna, debido a que vivían en un sector considerado zona de insalubridad acompañado de altos niveles delictivos.

En los últimos años, los consumidores optaron por adquirir nuevos métodos de compra y a su vez visitar diferentes locales comerciales ubicados en otras zonas de la ciudad, debido a que vivían atemorizados de ser víctimas de una lacra social como lo es la delincuencia, también consideraron utilizar plataformas virtuales con el fin de adquirir productos con mayor facilidad y seguridad.

En el casco central de la ciudad se evidenciaba un alto índice de comercio informal lo que traía consigo pérdidas económicas para los negocios del sector, ocasionando así que muchos de estos cerrarían sus operaciones, producto de la competencia desleal que existía, puesto que un negocio formal debe pagar costos de operación y los negocios informales no lo hacían, viéndose forzados a cerrar, ya que el nivel de ventas era menor y las deudas no se hacían esperar.

#### **3.1. Formulación del problema**

¿Cuál es el impacto generado en la ciudad de Machala a partir del proceso de regeneración urbana en el centro de la ciudad?

#### **3.2. Preguntas del problema**

1. ¿Qué problemas sociales tenían los dueños de negocios y locales comerciales previo al proceso de regeneración urbana en el centro de la ciudad?

**2.** ¿Qué problemas tenían los clientes de los locales comerciales ubicados en el centro de la ciudad previo al proceso de regeneración urbana?

**3.** ¿Qué problemas se generaba a los dueños de locales comerciales respecto a sus ventas previo al proceso de regeneración urbana en el centro de la ciudad?

## **4. Objetivos de la investigación: General y Específicos**

### **4.1. Objetivo General**

- Identificar el impacto en los negocios ubicados dentro de la regeneración urbana del Casco Central de la Ciudad de Machala, mediante la aplicación de instrumentos de investigación, para el beneficio de la población machaleña.

### **4.2. Objetivos Específicos.**

1. Medir el nivel de satisfacción de la calidad de vida de los dueños y vendedores de los locales ubicados en esta zona frente a la regeneración urbana.
2. Conocer el grado de satisfacción de los clientes frente a la regeneración urbana de este sector.
3. Evaluar el comportamiento de la tasa de ventas de los locales comerciales del sector regenerado.

## **5. Marco Conceptual**

Los inicios de la regeneración urbana provienen del año 1990, donde varias ciudades de América Latina llevaron a cabo procesos de cambios en sus infraestructuras, tomando como ejemplo los cambios que se vivían en los países europeos, con el fin de mejorar y fortalecer zonas deterioradas para reavivar la economía y modificar la cultura de la sociedad, la cual iba en declive (Zarlenga, 2022).

Desde la perspectiva local, la regeneración urbana se manifiesta como la base primordial para brindar soluciones a distintos problemas sociales que se viven en un determinado territorio, con estos cambios se busca mejorar el desempeño de la sociedad en ámbitos económicos, culturales, sociales y políticos, con el fin de terminar con las brechas de desigualdad presentes en una generación (Bustos, 2020). Este proceso influye positivamente en el bienestar de una sociedad porque representa cambios significativos tangibles como intangibles. Según Paquette (2020), la regeneración urbana “se refiere al proceso de producción urbana que se ha vuelto predominante en las ciudades de Europa y América del Norte desde hace ya varias décadas” (p. 38). Por lo tanto, este proceso de cambio genera niveles de satisfacción en los ciudadanos de los sectores, los cuales se ven beneficiados por las intervenciones eficientes.

A partir de la construcción del primer mercado central de la ciudad, inició el comercio informal en esta zona céntrica, donde se evidenciaba el acaparamiento de las calles y aceras, adueñándose de estos espacios e irrespetando la propiedad pública. Tal como lo manifiesta Sandoval (2014) en este sentido “la informalidad representa un fenómeno que hace algunos años se consideraba un rasgo particular de algunas economías, especialmente de aquellas más atrasadas, cuya existencia desbordaba el arquetipo de cómo deberían funcionar las economías modernas” (p.11). El comercio informal repercute de manera negativa en la economía de los negocios establecidos dentro de las ciudades, debido a que no se rigen a regulaciones de precios en el mercado, lo que a su vez fomenta la desorganización dentro de la sociedad.

La necesidad por empezar un negocio y generar ingresos se encuentra presente en la mayoría de los ciudadanos machaleños, dando como resultado un crecimiento económico, el cual es el reflejo del aumento del nivel de ingresos dentro de una economía nacional, el principal instrumento para medir este incremento es el Producto Interno Bruto (PIB), el cual se mide en relación de la capacidad productiva de los individuos (Lucena, 2006). Dentro de un territorio nacional, el crecimiento económico se ve influenciado por el

desarrollo de la actividad comercial, esto implica que la productividad de una sociedad genera un incremento en la economía. Es importante recalcar que el crecimiento económico de un país no siempre significa el desarrollo del mismo.

Dentro de la economía machaleña, se considera al Producto Interno Bruto (PIB) como un factor económico esencial para delimitar la producción total durante un periodo de tiempo determinado (Urbina y Burgos, 2022). De esta manera, el PIB representa el indicador principal para evaluar la participación de los diferentes sectores económicos de la céntrica de la ciudad.

Dentro del cálculo del PIB en Ecuador, el comercio se destaca como uno de los sectores con mayor involucramiento generando grandes ganancias anualmente. Según Banco Central del Ecuador (2022), durante el último año, se incrementó un 11% en lo referente al ámbito comercial, debido al aumento de las importaciones de productos, este movimiento económico aportó con la creación de oportunidades de trabajo tanto para hombres como para mujeres.

En la sociedad, el empleo es definido como la realización de actividades que involucren una remuneración económica. Por ello Basantes (2022), afirma que “a nivel mundial el empleo no solo es el motor de la economía de un país, además, es un derecho que tienen todos los ciudadanos y que afecta directamente las condiciones de vida de la población activa” (p.87). La generación de plazas de trabajo, es el camino principal para obtener resultados que beneficien a la economía del Ecuador, buscando el bienestar futuro de la sociedad en general, con el fin de brindarles mejoras en su calidad de vida. Gracias al desempeño del sector comercial, se evidencia un aumento en la oferta laboral, lo que provoca la reactivación económica dentro de la ciudad y por ende la tasa de desempleados tiende a disminuir.

El desempleo representa uno de los problemas sociales más frecuentes dentro de un país, generando un impacto negativo enfocado principalmente a los ingresos económicos de las familias, trayendo consigo deterioro en el bienestar de la sociedad, pobreza, crisis, migraciones; englobando un decrecimiento y retroceso en el desarrollo económico de una nación, por lo que, el desempleo “se refiere a un status de ocupación en el cual, personas deseadas de trabajar no encuentran un empleo correspondiente.” (Sumba *et al.*, 2020, p. 776).

Para la generación de recursos, y el incremento del consumo, la apertura comercial eleva el crecimiento y desarrollo económico de la ciudad, teniendo como punto positivo una mayor circulación de dinero y como aspecto negativo el deterioro de la competencia productiva nacional, debido al interés por mejorar la productividad del exterior. Dentro de una economía, la apertura comercial es uno de los principales elementos para el crecimiento económico, expandiendo nuevas oportunidades dentro del mercado con un incremento en la oferta de productos necesarios para satisfacer las necesidades de los demandantes (Arias *et al.* 2019).

En la ciudad de Machala, los procesos de regeneración urbana en etapas previas en otros sectores han generado reactivación económica, brindando oportunidades para la generación de nuevos empleos por esta razón el enfoque de las autoridades actuales en impulsar la economía del sector de estudio siguiendo el mismo modelo. Tal como lo manifiesta Vallejo (2020), “la reactivación económica es una necesidad imperiosa, y los programas y proyectos, tanto en ejecución como aquellos que se espera impulsar, pueden contribuir a dinamizar la economía” (p. 15). A partir de este proceso de cambio, el comercio en el centro de Machala resurgió, otorgando bienestar tanto a los moradores como a los comerciantes ubicados en esta zona.

En el casco central de Machala, la fuerza de ventas es una incidencia primordial para el manejo de negocios a corto y largo plazo, ya que sin este factor no se logra el desempeño óptimo y a su vez no se obtienen resultados que beneficien a los comercios locales, esto genera un nivel de satisfacción casi inexistente con los demandantes por parte de los ofertantes. “La fuerza de ventas es, por tanto, el capital humano que realiza la gestión de ventas, quien recibe información cercana del cliente y escucha sus planteamientos, permitiendo conocer sus necesidades; convirtiéndose en punto clave de cualquier proceso de mejoramiento organizacional” (León, 2013, p. 381). Conocer las necesidades de los clientes es la base primordial para el desenvolvimiento de la actividad comercial de los negocios, su economía depende netamente de la satisfacción del consumidor, con el fin de mejorar sus ventas y generar ganancias.

Dentro de la actividad económica, las ganancias representan el factor fundamental por el cual las personas se destacan laboralmente, muchas de ellas en relación de dependencia mientras que otras optan por emprender sus propios negocios. En una economía, las ganancias demuestran un impulso para que las empresas progresen, al iniciar con su

actividad comercial inyectan un capital, el cuál buscan recuperarlo a partir de la reinversión del mismo, con el fin de generar mayores ingresos (Shaikh, 2020).

Con el mejoramiento de las infraestructuras ubicadas dentro del centro de Machala, el turismo se convierte en un sector que aporta en gran medida al incremento de las finanzas. Funcionando como base primordial para el alcance de objetivos, creando oportunidades laborales, con el fin de impulsar el desarrollo económico y social (Castillo *et al.* 2018). El aporte que ha brindado el turismo gracias a su innovación es extraordinario, promoviendo la circulación diaria de dinero y expandiendo la economía, brindando experiencias satisfactorias y sucesos memorables a las personas que visiten la ciudad.

El turismo es uno de los principales factores en la generación de empleos ya que al existir movimiento de dinero dentro de la economía nacional se incrementa la oportunidad de brindar trabajos estables y no solo momentáneos, cabe recalcar que el éxito del sector turístico aumenta en determinadas ocasiones, las cuales se consideran como fechas festivas dentro del territorio.

La relación existente entre la actividad comercial y el turismo dan lugar a una sociedad sostenible en el ámbito económico y social. El proceso de regeneración ha generado oportunidades para el correcto desenvolvimiento de los negocios que se encuentran en la ubicación estudiada en este análisis de caso. Por ello, Villa *et al.* (2018) afirman a la sostenibilidad como el factor necesario para satisfacer necesidades actuales sin comprometer o afectar el desempeño de las generaciones futuras, un estado sostenible representa la armonía entre el crecimiento económico, medio ambiente y bienestar de los ciudadanos.

Antes de que se lleve a cabo el proceso de regeneración urbana, se evidenciaba un impacto ambiental ocasionado por el abandono de la zona central de la ciudad, convirtiéndose en un lugar no apto para el desarrollo de actividades comerciales, dado al alto nivel de insalubridad y poca cultura de los ciudadanos, lo que ocasionaba la contaminación del aire, agua y espacios públicos, siendo los moradores y dueños de los negocios, los principales afectados. El impacto ambiental se define como la afectación del aire, agua y suelo, ocasionado de manera natural o por las acciones del ser humano, dando como resultado situaciones que afectan a la salud y calidad de vida de las personas (Quispe, 2021).

## 6. Marco Contextual

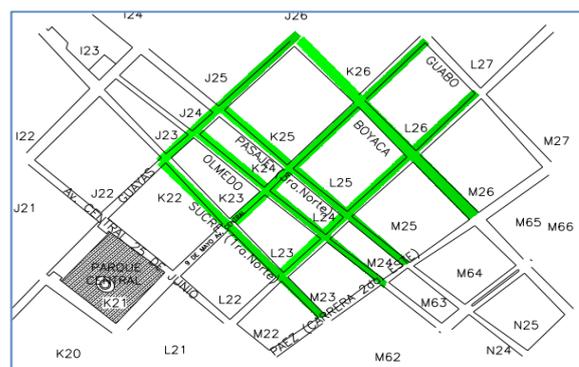
El proceso de regeneración urbana dentro de la ciudad de Machala, surgió a partir de la visualización de los cambios estructurales en la ciudad de Guayaquil. Todo inicia con la posesión del Prof. Carlos Falquez Batallas en el cargo de alcalde de la ciudad de Machala durante los años 2005-2014, formando parte de una estructura política cuyos principios ideológicos se centran en la transformación y democracia, debido a que se encuentran alineados a un proceso de cambio histórico, con el fin de garantizar equidad dentro de la sociedad.

El modelo de gestión de regeneración urbana implementado por el movimiento político PSC, se destacó dentro del territorio nacional debido al importante papel que desempeñaba en el desarrollo económico y social de donde se lo implementaba. El Prof. Carlos Falquez, acogió la idea y la aplicó durante de su mandato en el territorio machaleño (Prada, 2015).

El presente estudio de caso se enfocará en el análisis de impacto de la regeneración urbana de los negocios comerciales ubicados en el Casco Central de la ciudad de Machala, precisamente en las calles:

- Calle Olmedo desde Guayas hasta Juan Montalvo
- Calle Pasaje desde Guayas hasta Juan Montalvo
- Calle Boyacá desde Guayas hasta Juan Montalvo
- Calle Guayas desde Olmedo hasta Boyacá
- Calle 9 de mayo desde Olmedo hasta Boyacá
- Calle Juan Montalvo desde Olmedo hasta Boyacá

**Figura 1:** *Ubicación del proyecto de Regeneración Urbana*



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala (2020).

La gráfica representa la delimitación de las calles donde se realizó el proceso de regeneración, siendo siete calles las atendidas. Abarca la calle Guabo (Norte), hasta la calle Sucre (Sur), al igual que desde la calle Páez (Este) hasta la calle Guayas (Oeste). Tomado de (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, 2020).

El presente análisis de caso está planificado para realizarse durante el año 2023, con el fin de conocer y destacar el impacto económico, social y cultural de la regeneración urbana, observando si han existido cambios positivos o negativos para los moradores y comerciantes de la zona central de Machala a partir de la ejecución del plan de remodelación.

El estudio se enfoca en el último año, donde es importante enfatizar el papel de la regeneración dentro del desempeño de los negocios comerciales ubicados en la zona beneficiada. De igual manera, para conocer el índice de mejora en la productividad y bienestar social de los moradores. Priorizando el casco central como punto clave para la reactivación del comercio y turismo. Este proceso de cambios trajo consigo un traspaso del comercio informal hacia la renovación e implementación de negocios fijos y estructurados, provocando así una mejora en la percepción de los espacios públicos de este sector. Generar cambios en la infraestructura de la ciudad es de gran ayuda en el proceso de reactivación cultural y económica, donde se pueden realizar actividades de compra y venta de productos (textiles, calzados, herramientas, juguetes, etc.) y servicios (restaurantes, farmacias, escuelas, micro mercados, etc.) (López Vera, 2022).

## **Capítulo II. Metodología**

La metodología, técnicas y materiales utilizados para el correcto desarrollo del análisis de caso considerando un tipo de investigación de carácter bibliográfico, con un enfoque de carácter exploratorio. El material utilizado con el fin de obtener información verídica y confiable, es la encuesta, que se aplica de manera aleatoria dentro de la población objetivo.

### **7. Paradigma de la investigación**

El paradigma que se aplica en este trabajo es de enfoque cuantitativo y cualitativo, debido a que se trata analizar el impacto en los negocios comerciales ubicados dentro de la regeneración urbana en el casco central de Machala. Se considera necesario mencionar la aplicación de un enfoque exploratorio, el cual se basa en un análisis mixto.

El enfoque exploratorio, es un tipo de investigación en el cual se puede emplear un método tanto cualitativo como cuantitativo. Este tipo de indagación se aplica con el fin de investigar un fenómeno o consecuencia de un suceso que no ha sido estudiado previamente. Por lo tanto, al aplicar un enfoque cuantitativo, la información se recepta de manera numérica, analizando datos y en un enfoque cualitativo se aplican textos, gráficos y características para comprender el problema del estudio (Ramos, 2020).

### **8. Tipos de investigación**

En este análisis de caso, se aplica un tipo de investigación documental, debido a la recopilación de información mediante una lectura comprensiva de diferentes artículos científicos, con el fin de ampliar el conocimiento sobre el tema y construir una base de datos confiable.

De tal manera, el análisis citado, se enfoca en una investigación bibliográfica donde se explora y analiza diversas opiniones por parte de expertos en el tema de estudio. Los aspectos metodológicos de este trabajo, están basados en una investigación bibliográfica, según Hernández *et al.* (2014) este tipo de investigación se caracteriza por la utilización de los datos secundarios como fuente de información, con el fin de encontrar solución a la problemática.

La investigación bibliográfica consiste en la búsqueda exhaustiva de información, se destaca en este análisis la utilización de documentos descriptivos, documentales y de campo, con el fin de recopilar datos confiables en diferentes artículos científicos, los

cuales se obtienen en bases de datos como; Dialnet, Scielo, Redalyc, Scopus, Ebsco Host, etc.

Se emplearán técnicas de investigación como la encuesta, con el fin de obtener información de primera línea, ya que se efectuará en la población objetivo para generar conclusiones de manera óptima a partir de los datos obtenidos.

## **9. Método**

El método seleccionado es deductivo-analítico, con el objetivo de ofrecer una información de calidad el estudio se enfoca de lo general a lo específico, es decir se analiza la información de lo macro a lo micro.

Se manejan métodos empíricos. De acuerdo a lo manifestado por Rojas *et al.* (2018), los métodos empíricos se determinan a partir del objeto de estudio y la relación que existe con la problemática, de igual manera, las variables a estudiar influyen en la determinación de los métodos que se aplican.

El método empírico que se utiliza es la encuesta, basada en una escala de Likert con el fin analizar el impacto en los negocios comerciales ubicados en el casco central de la ciudad de Machala y corroborar si el plan de regeneración urbana trajo o no una mejora en el crecimiento económico y bienestar social tanto de los comerciantes como de los moradores del sector objetivo del presente estudio.

## **10. Técnica y Modelo**

La técnica de recopilación de datos para el correcto desarrollo, será la encuesta, la cual incluirá preguntas y será aplicada a una muestra de la población objetivo que incluye moradores y comerciantes del sector. Posteriormente, se realizará un análisis documental de los datos obtenidos para lograr entender el impacto generado por la regeneración urbana del casco central de la ciudad de Machala en los negocios comerciales ubicados dentro de la zona.

- **La encuesta.** – Se elaborará un cuestionario de preguntas directas y concisas que permitan ver los efectos positivos o negativos que ha tenido la regeneración urbana en base a los negocios comerciales del casco central de Machala, dicho cuestionario se aplicará de manera presencial a una muestra representativa de la población objetivo.

## 11. Población

La población del cantón Machala hasta el año 2020 alcanzó los 270 366 habitantes, con la ejecución del Plan de regeneración urbana del casco central de la ciudad se benefició al 100% de los habitantes de la zona de estudio, el cual está representado directamente por un total de 10 200 habitantes e indirectamente se beneficiaron 4080 habitantes (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, 2020).

**Tabla 1:** *Distribución de la población machaleña hasta el año 2020*

	<b>Población</b>
<b>Cantón Machala (Año 2020)</b>	270 366
<b>Beneficiarios Directos</b>	10 200
<b>Beneficiarios Indirectos</b>	4 080

**Fuente:** Autoría propia. Tomado de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala (2020).

## 12. Muestra

Teniendo en cuenta la cantidad total de la población beneficiaria del proyecto de regeneración urbana, para el presente análisis de caso se aplica la fórmula para calcular la muestra de estudio. Es importante mencionar que las encuestas serán aplicadas de manera aleatoria entre los dueños de los negocios ubicados dentro de la zona determinada.

Aplicando la fórmula para determinar la muestra en una investigación a partir de una población determinada.

**Fórmula aplicable a poblaciones finitas:**

$$n = \frac{Z_a^2 \times p \times q \times N}{e^2 \times (N - 1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

Donde:

**N**= Población

**p**= Probabilidad de éxito donde se considera el 50%

**q**= Probabilidad de fracaso donde se considera el 50%

**Z**= Nivel de confianza donde se considera 1.96

e= Error de estimación máximo aceptado 5%

n= Muestra

### Cálculo de la muestra

N= 10200

p= 0.5

q= 0.5

Z= 1.96

e= 0.05

n= ?

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{e^2 (N-1) + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) * (10200)}{0.05^2 (10200-1) + (1.96)^2 + (0.5) * (0.5)}$$

$$n = \frac{(3.8416) * (0.5) * (0.5) * (10200)}{(0.0025)(10199)(3.8416) + (0.25)}$$

$$n = \frac{9796.08}{98.201196}$$

n=99.75520054

n=100

Para analizar el impacto en los negocios comerciales ubicados dentro de la regeneración urbana es importante aplicar la ecuación estadística muestra que exponga un número significativo de sujetos a los cuales se les pueda aplicar la respectiva encuesta. Tal como lo indica Robles (2019), la muestra representa un subconjunto de la población que se tomará para ejecutar la investigación.

Por lo tanto, se procede a realizar el siguiente ejercicio:

Una vez realizado el procedimiento estadístico a partir de una población total de 10200 residentes en la zona central de la ciudad, se obtuvo un número total de 100 sujetos a quienes se puede encuestar para obtener los resultados que ayuden a alcanzar el propósito investigativo.

## **Capítulo III. Análisis de caso**

### **13. Descripción, análisis, situación y reseña del sector de estudio**

La ciudad de Machala ha atravesado grandes cambios a lo largo de la historia, enfocados principalmente en restaurar y mejorar situaciones que afectaban a miles de ciudadanos machaleños, antes de los procesos de regeneración que se han suscitado a lo largo de estos últimos 15 años, se evidenciaba alto índice de actos delincuenciales, altos niveles de insalubridad; calles en mal estado, aguas putrefactas, desperdicios y desechos, manejado de manera inadecuada, ocasionando problemas de obstaculización en la circulación vehicular.

Bajo la administración de los diferentes administradores municipales, se establecieron nuevas ordenanzas, una de ellas fue la demolición de casas que provocaban incertidumbre debido al hecho de que se encontraban con riesgo de colapso que podía derivar en desgracias materiales y humanas, locales en condiciones de insalubridad cuyo resultado era la venta de servicios de baja calidad, provocando el desalojo de comerciantes informales. Con el resultado de estas ordenanzas más el proceso de regeneración urbana se ha evidenciado un ordenamiento comercial y un atractivo turístico destinado para el aprovechamiento tanto para machaleños como para los visitantes.

La regeneración urbana en la zona donde se ubica el mayor número de comerciantes requiere una muestra significativa para poder evaluar la evolución o cambio generado a partir de las modificaciones del centro de la Ciudad, por este motivo, se ha seleccionado el sector comprendido entre las calles: Olmedo, Pasaje, Boyacá, Guayas y Juan Montalvo.

La zona de estudio, será el punto principal para la aplicación de un modelo de encuesta enfocado en conocer el impacto que ha generado la regeneración urbana en el centro de la ciudad de Machala, el mismo que se efectuará de manera aleatoria a un total de 100 comerciantes del sector.

#### **13.1. Situación económica, social, empresarial del sector de estudio**

El modelo de regeneración urbana en la ciudad de Machala, inició a partir del plan de trabajo planteado por el Prof. Carlos Falquez Batallas, guiado por los ideales y principios que el Partido Social Cristiano aplicó en la ciudad de Guayaquil. Este proceso de cambio, se reflejó principalmente en los diferentes compradores y vistantes que acuden frecuentemente a la zona de regeneración del centro de la ciudad.

En el ámbito empresarial, varios comerciantes optaron por desistir de sus actividades, debido al alto índice de negocios informales ubicados en las diferentes calles del casco central de la ciudad, dando como resultado la disminución de sus ingresos siendo estos en principal factor para seguir manteniéndose a flote. Con el siguiente periodo luego de la administración socialcristiana, el alcalde electo, Ing. Dario Macas Salvatierra, mejoró la zona céntrica de la ciudad, con la implementación del proceso de regeneración urbana e impuso reglamentos de orden para todos los locales ubicados dentro de la zona de estudio, desalojando a todos los vendedores informales y reubicándolos de manera equitativa en sitios estratégicos, como lo son los diferentes mercados municipales con los que cuenta actualmente la ciudad de Machala.

En el ámbito económico, el centro de la ciudad de Machala es un sector comercial que genera altos niveles de ingresos para los comerciantes locales, previo al proceso de regeneración urbana, los dueños de los negocios no observaban un incremento en sus ventas e ingresos, esto debido a que las aceras públicas estaban copadas de vendedores informales los cuales eran sus principales competidores.

#### **14. Análisis de la problemática**

En el territorio ecuatoriano, varias ciudades han sido parte de diferentes procesos de regeneración, siendo beneficiadas por los grandes cambios; el mejoramiento de la economía local y el bienestar social de sus ciudadanos. El modelo a seguir del proceso de regeneración surge a partir del modelo que se ha implementado en otras ciudades, donde se establecieron ideales y principios basados en el cambio estructural de las ciudades.

Dentro de la provincia de El Oro, cantones como Zaruma, Arenillas, Huaquillas, Balsas, adoptaron un modelo de regeneración urbana, con el fin de observar una mejora en su crecimiento económico y de esta manera fomentar la implementación del modelo de cambio dentro de los diferentes cantones de la provincia, para beneficiar el desarrollo comercial y colocar a la provincia de El Oro como un importante eje económico dentro del país.

El proceso de regeneración urbana en el casco central de la ciudad de Machala se enfoca principalmente en dar solución a los problemas sociales que se han presentado en la zona de estudio. A partir de este cambio suscitado durante el periodo de mandato del Ing. Darío Macas, los ciudadanos han sido partícipe de la evolución y mejora de los espacios céntricos del territorio machaleño.

Los problemas sociales percibidos por los dueños de los negocios ubicados dentro del casco central de la ciudad, se relacionaban principalmente con el nivel de dificultad para desarrollar sus actividades cotidianas, debido al nivel de actos delincuenciales en la zona, eso no les permitía ofertar sus productos o servicios de una manera eficiente, debido a que el número de compradores disminuía por miedo a ser víctimas de robos, lo cual repercutía en la cantidad de ingresos percibidos por los vendedores.

Cabe mencionar otra problemática presente que se suscitó fue la baja competitividad de los locales comerciales frente a comerciantes informales, debido a que los dueños de los comercios que contaban con un espacio físico debían cancelar impuestos y permisos para poder desarrollar sus actividades de manera legal, mientras que los comerciantes informales no cumplían con las regulaciones estipuladas por la municipalidad.

Previo al proceso de regeneración del centro de la ciudad de Machala, se evidenciaba un alto índice de personas realizando actividades de comercio informal en las aceras y espacios públicos de la ciudad, dando como resultado la inaccesibilidad y dificultad de circulación de transeúntes y vehículos.

## **15. Diseño, alcance y alternativas de solución**

El proceso de regeneración urbana surge desde la necesidad de cambio y mejoramiento de la sociedad, enfocándose principalmente en “limpiar” y “construir” un ambiente pleno y digno para habitar, con el fin de cambiar las zonas más deterioradas de una ciudad, beneficiando así el desarrollo económico y social. (Álvarez & Camerin, 2019).

En el Ecuador se han implementado procesos de regeneración urbana en sus diferentes ciudades a lo largo de los años, el cambio de las infraestructuras ha beneficiado de manera directa e indirecta tanto a nacionales como extranjeros, incrementando de cierta manera el beneficio económico de las zonas regeneradas, este modelo que se ha aplicado lo convierte en un país con una alta capacidad financiera.

Aplicar un modelo de regeneración urbana dentro de un territorio, significa el inicio de cambios estructurales y económicos, enfocándose en el bienestar social de los ciudadanos. A partir de esta línea de cambios, se produce un incremento en la oferta laboral, un mejoramiento de las condiciones de vida de los moradores del sector donde se esté efectuando este proceso y una reducción de las afectaciones que se presentan a partir del descuido y abandono de las zonas.

La ciudad de Machala, ha sido el escenario principal de cambios estructurales, lo cual se puede evidenciar en diferentes zonas de la ciudad como: parques, avenidas, plazas, centros comerciales, barrios marginales. Aplicar el modelo de regeneración urbana ha sido el factor primordial para el resurgimiento económico y social de la ciudad.

Dentro del casco central de la ciudad de Machala, se ha evidenciado un cambio significativo y acertado, el cual ha beneficiado en cierto punto a la mayoría de la ciudadanía machaleña. Los cambios presentes en el centro de la ciudad son en su totalidad, de carácter social y económico, tales como la mejora en el sistema de alumbrado público, la restructuración de las calles y aceras más concurridas, la implementación de servicios de seguridad pública; como lo es la presencia de agentes municipales y el progreso en el desarrollo de las actividades comerciales.

Con la implementación del proceso de regeneración urbana en la zona céntrica, se busca influenciar de cierta manera en el pensamiento de las personas y gobernantes, con el fin de mantener una línea constante de cambios que beneficien el progreso económico, social, cultural y ambiental en de los diferentes sectores de la ciudad de Machala.

### **15.1. Alcance**

Coloquialmente, el término “regeneración urbana” hace referencia a un proceso de cambios estructurales y sociales. Su aplicación inicia en el continente europeo, donde los ciudadanos estaban enfocados en generar un progreso en su entorno, posteriormente este modelo llega para aplicarse en los diferentes países de América del Norte, y finalmente ser tomado como ejemplo en el sur del continente americano (Paquette, 2020).

Dentro de América Latina la implementación de este modelo se ha dado de manera pausada, dependiendo principalmente del ideal de los diferentes mandatarios de la región. La ejecución de procesos de regeneración urbana en los países de Latinoamérica se ha enfocado especialmente en revitalizar centros históricos, con el fin de brindar un valor turístico-cultural y dar paso al progreso (Paquette, 2020).

Aplicar un modelo de regeneración urbana dentro de una determinada zona, es enfocarse en el mejoramiento de la infraestructura, de la economía y de la calidad de vida que se espera brindar a la sociedad. Dentro del territorio ecuatoriano, las autoridades municipales de diferentes ciudades se han enfrascado en generar este cambio y resaltar espacios públicos que han sido olvidados, dándoles una oportunidad de resurgir y servir de eje para la prosperidad de las finanzas locales.

Las autoridades municipales que han gobernado durante los últimos años dentro de la ciudad de Machala, han seguido un patrón de cambios altamente significativos. Actualmente, el casco central de la ciudad ha sido el punto principal para la aplicación del proceso de regeneración, donde se ha pretendido lograr un crecimiento económico, social y comercial, permitiendo así que la ciudad resurja financieramente.

En las zonas periféricas de la ciudad de Machala, las autoridades han brindado mayor atención al momento de realizar cambios estructurales y recuperar zonas descuidadas, con el objetivo de disminuir el peligro y el nivel de insalubridad en el cual residían los habitantes machaleños de los barrios marginales.

Es importante resaltar, que la implementación de un proceso de regeneración urbana dentro de un determinado sector de la ciudad donde se aplique, es sinónimo de cambio y renacimiento, enfocado primordialmente en proporcionar un nivel de satisfacción a quienes se ven beneficiados con este cambio, debido a que esto da apertura al nacimiento de una economía a gran escala.

## 15.2. Alternativas de solución

En este contexto, el proceso de regeneración urbana adquiere un rol sumamente importante dentro del progreso y desarrollo de una sociedad, generando un cambio en el país o ciudad donde se aplique. Aplicar este modelo requiere de una serie de estudios financieros, topográficos y sociales, con el objetivo de modificar la estructura productiva, generando así una mejora en bienestar de los miles de ciudadanos que se benefician de esta reestructuración.

Dentro de las alternativas de solución que se plantean en este análisis de caso, tenemos:

- **Apertura comercial.** Ampliar los horizontes económicos de la ciudad debe ser el principal objetivo de la implementación de un proceso de regeneración urbana, con el fin de incentivar la circulación de dinero y la oportunidad de ampliar las plazas de empleo.

Iniciar un modelo de cambios dentro de la ciudad debe enfocarse principalmente en atraer el financiamiento tanto nacional como extranjero, convirtiéndose así un punto estratégico para conciliar el desarrollo del comercio local.

- **Mejoramiento del bienestar social.** La regeneración no solo se ha enfocado en beneficiar al ámbito comercial, sino también como método para mejorar la calidad de vida y bienestar de los moradores y comerciantes del casco central de la ciudad de Machala, enmendando así falencias que han perdurado a lo largo varios años. Dentro del sector de estudio se evidenciaba un alto nivel de abandono por parte de las autoridades pasadas, lo cual no permitía el progreso de esta zona.

## 16. Resultados Obtenidos

### Dimensión 1: Planificación y Desarrollo

1.- Considera usted que el proceso de regeneración ha beneficiado al correcto desarrollo de las actividades comerciales.

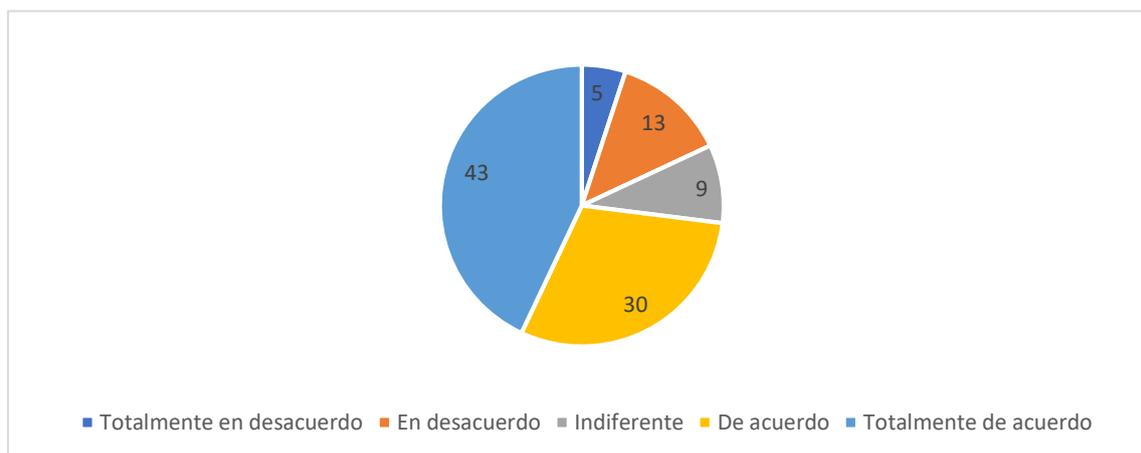
**Tabla 2.** Nivel de desarrollo comercial.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	5	5%
2: En desacuerdo	13	13%
3: Indiferente	9	9%
4: De acuerdo	30	30%
5: Totalmente de acuerdo	43	43%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 2.** Nivel de desarrollo comercial.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

#### **Análisis e interpretación:**

A partir del proceso de regeneración urbana que se realizó en el casco central de la ciudad de Machala, el 43% de los comerciantes encuestados consideran que, con el proceso de regeneración urbana en el casco central de la ciudad, sus actividades comerciales se han beneficiado, y han mejorado en cierto aspecto. De igual manera, una minoría del 5% consideran que este proceso no lo ha beneficiado de manera comercial.

**2.- Considera usted que ha mejorado o ha incrementado el nivel de transeúntes y clientes en la zona regenerada.**

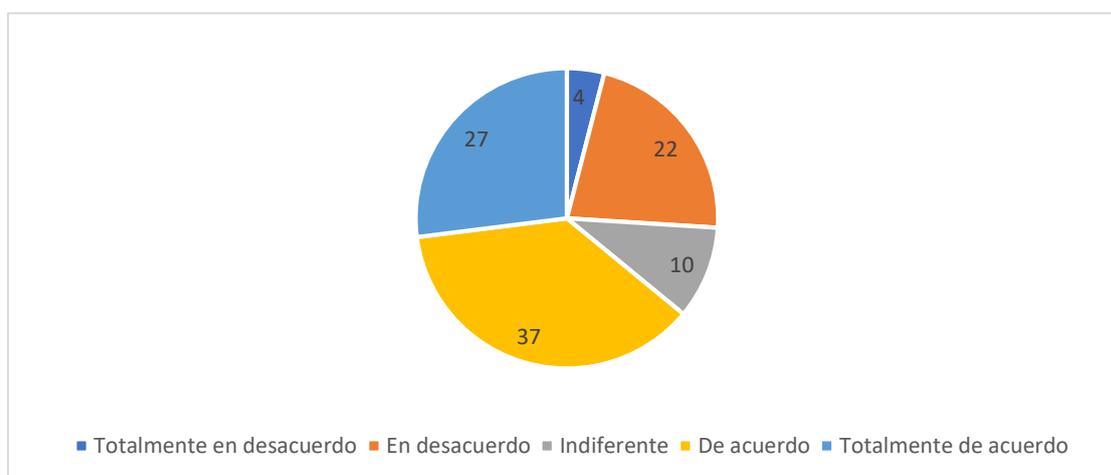
**Tabla 3.** Nivel de transeúntes y clientes.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	4	4%
2: En desacuerdo	22	22%
3: Indiferente	10	10%
4: De acuerdo	37	37%
5: Totalmente de acuerdo	27	27%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 3.** Nivel de transeúntes y clientes.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

Dentro del casco central en la ciudad de Machala, a partir del proceso de regeneración, el 37% de los 100 encuestados, manifiestan estar de acuerdo que, a partir de la regeneración, se ha observado un incremento en el nivel de clientes. Mientras que 22 encuestados, declaran que su sector no ha evidenciado mayor número de compradores. De igual manera, 10 personas respondieron de manera indiferente a si se evidenció o no un crecimiento del nivel de transeúntes y clientes.

### 3.- Está usted consciente de las normas de limpieza y mantenimiento de la zona regenerada.

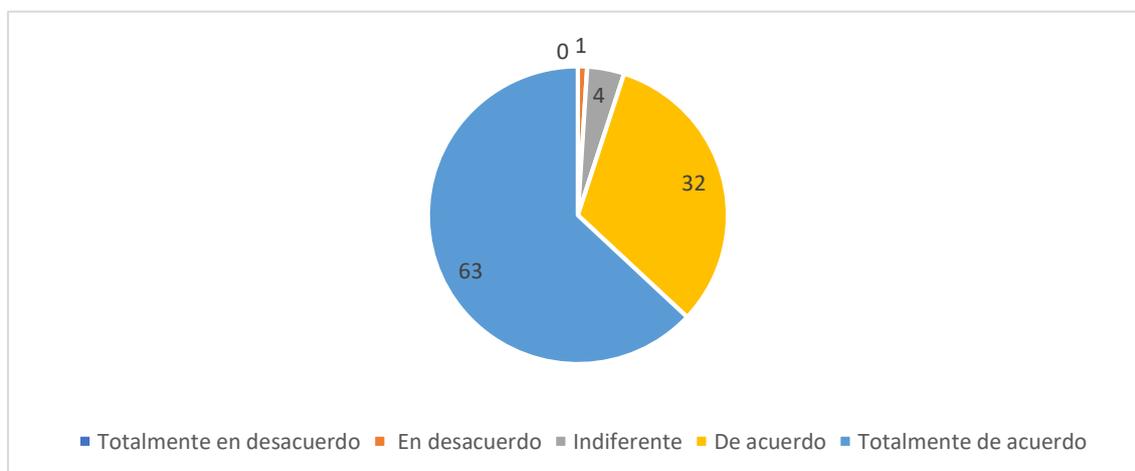
**Tabla 4.** Normas de limpieza y mantenimiento.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	0	0%
2: En desacuerdo	1	1%
3: Indiferente	4	4%
4: De acuerdo	32	32%
5: Totalmente de acuerdo	63	63%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 4.** Normas de limpieza y mantenimiento.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

#### **Análisis e interpretación:**

A partir de la implementación de un modelo de regeneración, los comerciantes y moradores de la zona que se benefician de estos cambios deben ser conscientes de las normas de limpieza y mantenimiento. Conforme se observa en la figura 3, el 63% de los comerciantes encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo con las normas de limpieza y mantenimiento que se ejecutan en la zona regenerada del casco central de la ciudad. Mientras que una minoría conformada por el 4% no está consciente del hábito de limpieza dentro de una zona regenerada.

#### 4.- Ha evidenciado mejoría en base a los problemas de congestión vehicular a partir del plan de regeneración urbana.

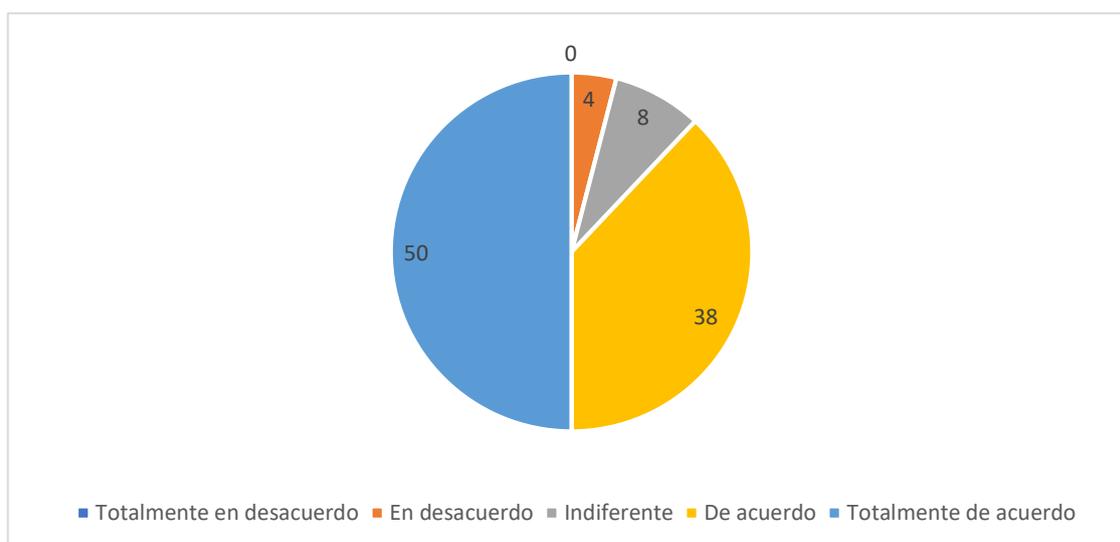
**Tabla 5.** Nivel de congestión vehicular.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	0	0%
2: En desacuerdo	4	4%
3: Indiferente	8	8%
4: De acuerdo	38	38%
5: Totalmente de acuerdo	50	50%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 5.** Nivel de congestión vehicular.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

#### **Análisis e interpretación:**

Antes del proceso de regeneración urbana, se evidenciaba altos índices de congestiones vehiculares en las principales calles del centro de la ciudad de Machala. A partir de la encuesta realizada a 100 comerciantes de la zona central de la ciudad de Machala, un 50% de ellos está totalmente de acuerdo con que se han evidenciado cambios en base a los problemas de congestión vehicular en la zona, manifiestan que esto es debido al desalojo y reubicación de los comerciantes informales, los cuales eran el factor principal en la interrupción del tráfico en la actual regeneración.

## Dimensión 2: Economía

5.- Considera usted que sus ingresos económicos han incrementado a partir del proceso de regeneración urbana.

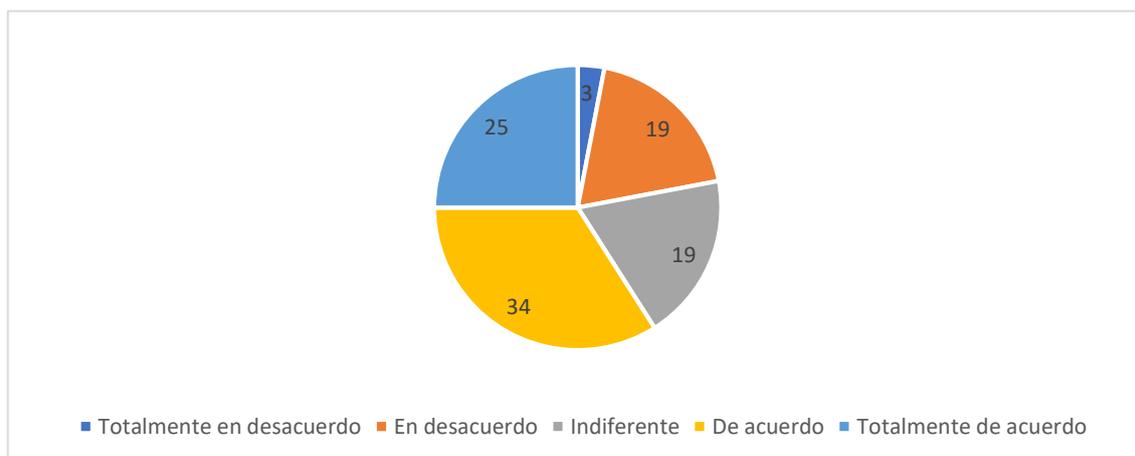
**Tabla 6.** Nivel de ingresos a partir del proceso de regeneración.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	3	3%
2: En desacuerdo	19	19%
3: Indiferente	19	19%
4: De acuerdo	34	34%
5: Totalmente de acuerdo	25	25%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 6.** Nivel de ingresos a partir del proceso de regeneración.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

### Análisis e interpretación:

Con el proceso de regeneración urbana del casco central de la ciudad, el objetivo fue mejorar visualmente esta zona y beneficiar a cientos de comerciantes ubicados en el sector. Como se puede evidenciar en la Figura 5, un 34% de los encuestados manifiestan que, si han evidenciado una mejoría en sus ingresos económicos a partir de este proceso, mientras que un 19% expresa que no se sienten beneficiados en este aspecto, ya que no registran cambios en sus ingresos.

**6.- Considera usted que el mejoramiento del casco central de la ciudad beneficia al desarrollo del nivel de competencia con otras ciudades.**

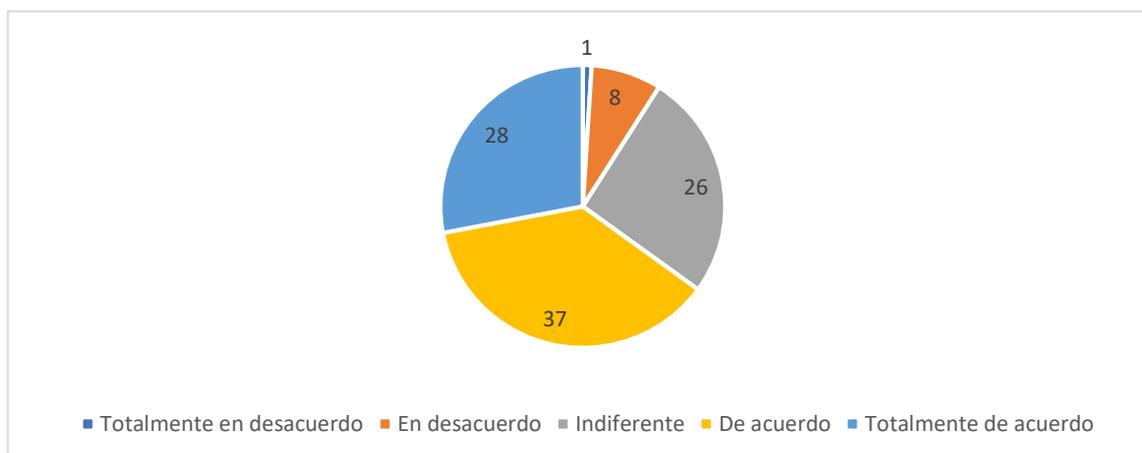
**Tabla 7.** Nivel de competencia con otras ciudades.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	1	1%
2: En desacuerdo	8	8%
3: Indiferente	26	26%
4: De acuerdo	37	37%
5: Totalmente de acuerdo	28	28%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 7.** Nivel de competencia con otras ciudades.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

A partir de un proceso de regeneración dentro de una ciudad, se busca atraer la inversión y con esto mejorar la fluctuación de dinero. Se puede evidenciar que el 37% de los encuestados se encuentra de acuerdo y considera que, con la implementación de este modelo, la ciudad de Machala se convierte en un punto atractivo para que empresarios busquen invertir en el desarrollo y progreso de las actividades comerciales, de esta manera generando competencia con el resto de las ciudades del país. De igual manera, de los 100 encuestados, el 26% manifiesta que no percibe resultados favorables para el desarrollo del nivel de competencia de la ciudad de Machala en comparación con otras ciudades.

**7.- Considera usted que el proceso de regeneración beneficia la circulación de dinero en la zona (existe mayor intercambio de dinero entre compradores y vendedores).**

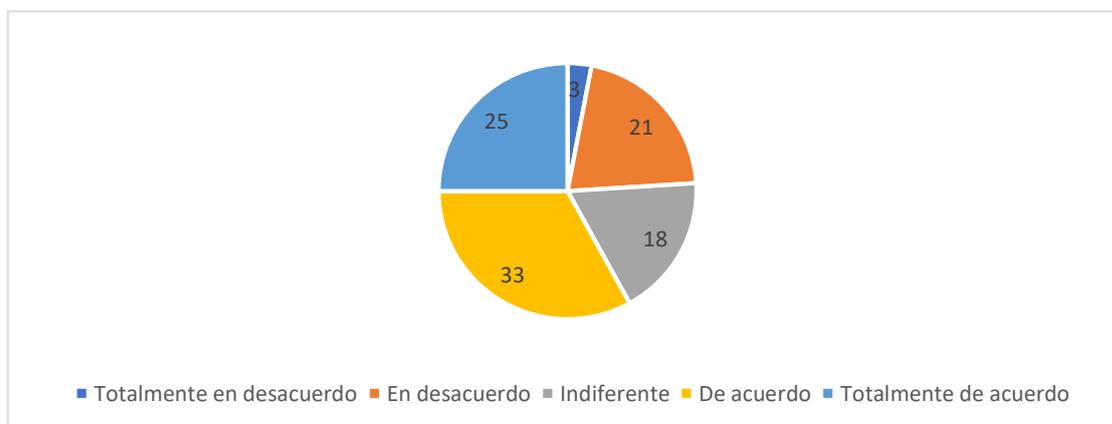
**Tabla 8.** Nivel de circulación de dinero en la zona regenerada.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	3	3%
2: En desacuerdo	21	21%
3: Indiferente	18	18%
4: De acuerdo	33	33%
5: Totalmente de acuerdo	25	25%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 8.** Nivel de circulación de dinero en la zona regenerada.



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

Es importante que dentro de la ciudad de Machala exista un intercambio de dinero entre compradores y vendedores para reactivar una economía, sin embargo, a partir de la aplicación de esta encuesta se observa en la figura 7 que, el 33% de los encuestados expresan estar de acuerdo con que, a partir del proceso de regeneración del casco central de la ciudad, si ha existido una mejoría en la circulación de dinero, esto debido a la constante presencia de compradores en el sector. Mientras que el 21% discrepa, y manifiesta no estar de acuerdo con esto, ya que sienten que sus negocios no se han visto beneficiados y por lo tanto no existe mayor circulación de dinero.

**8.- Considera usted que los valores que paga ahora por concepto de predios e impuestos municipales en zona de regeneración urbana compensan los ingresos actuales por ventas.**

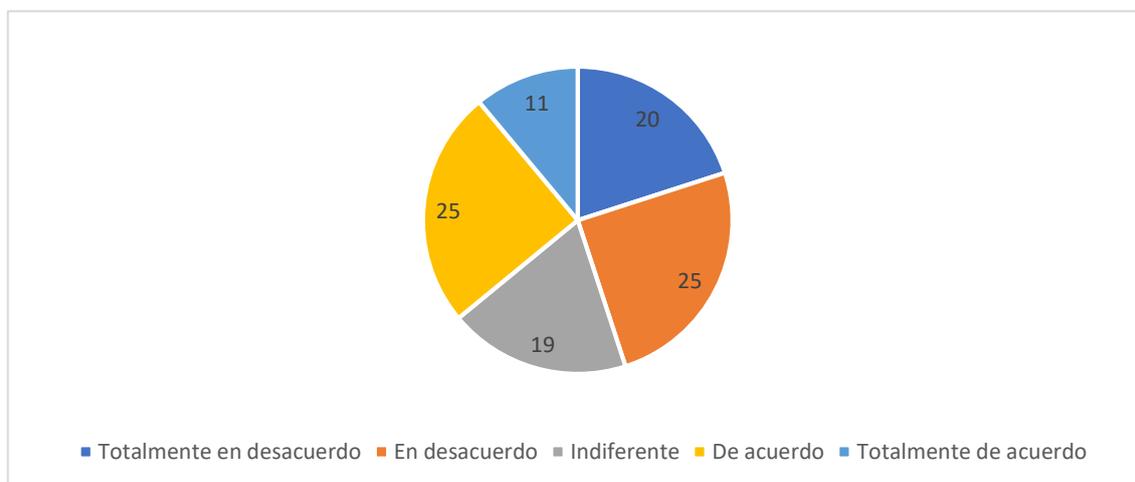
**Tabla 9.** *Predios e Impuestos en la zona regenerada.*

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	20	20%
2: En desacuerdo	25	25%
3: Indiferente	19	19%
4: De acuerdo	25	25%
5: Totalmente de acuerdo	11	11%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 9.** *Predios e Impuestos en la zona regenerada.*



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

En cuanto a los valores que los comerciantes pagan por concepto de predios urbanos y patentes dentro de la actual zona regenerada, de los 100 encuestados, el 25% de encuestados consideran que los valores que pagan por concepto de predios e impuestos municipales en la zona de regeneración urbana no son compensados por los ingresos actuales que tienen por ventas, sin embargo, un 11% indicó que si compensaban los predios pagados con la entrada de ingresos por ventas. Aunque el 19% indicó que le era indiferente, ya que se pagaba una vez al año los predios e impuestos municipales.

### Dimensión 3: Ventas

9.- Considera usted que existió un cambio significativo en el nivel de ventas a partir del proceso de regeneración urbana.

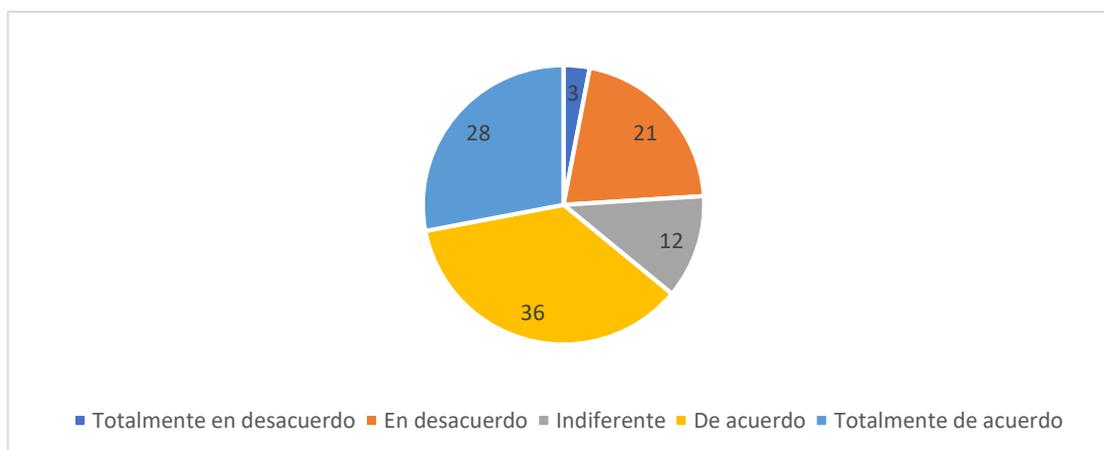
Tabla 10. Nivel de ventas.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	3	3%
2: En desacuerdo	21	21%
3: Indiferente	12	12%
4: De acuerdo	36	36%
5: Totalmente de acuerdo	28	28%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta

Elaborado: Autoría Propia (2023)

Figura 10. Nivel de ventas.



Elaborado: Autoría Propia (2023)

#### Análisis e interpretación:

El proceso de compra y venta dentro de una economía representa el desarrollo sostenible de una sociedad, tal como lo manifiesta el 36% de los 100 encuestados indicó que, si existió un cambio significativo en el nivel de ventas a partir del proceso de regeneración urbana, ya que con esto se atrajo más clientes debido al mejoramiento con el que cuentan los locales, en comparación a los antiguos negocios comerciales que existían en el centro de la ciudad, generando así un incremento en ventas. Mientras que el 3% está totalmente en desacuerdo con que existió un cambio significativo en el nivel de ventas.

**10.- Considera usted que los clientes se sienten satisfechos con la forma actual en cómo adquieren sus productos.**

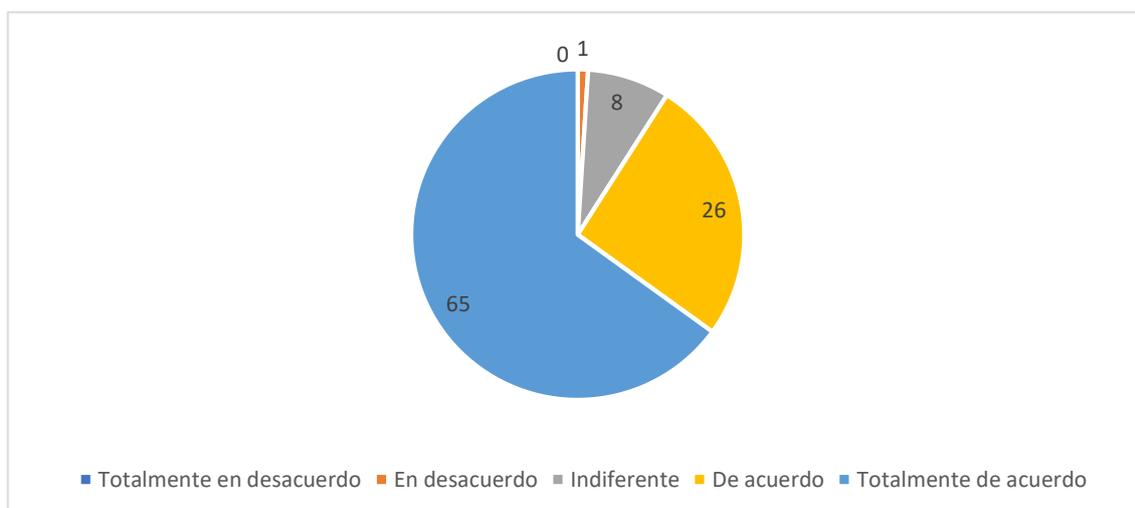
**Tabla 11.** *Satisfacción de los clientes.*

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	0	0%
2: En desacuerdo	1	1%
3: Indiferente	8	8%
4: De acuerdo	26	26%
5: Totalmente de acuerdo	65	65%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 11.** *Satisfacción de los clientes.*



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

Brindar un servicio eficiente y de calidad, es una regla fundamental para la atracción de clientes. A partir del proceso de regeneración urbana, el 65% de los comerciantes encuestados consideran que sus clientes se sienten satisfechos con la forma actual en cómo adquieren sus productos, ya que el proceso de regeneración urbana trajo consigo un orden, beneficiando la manera de promocionar sus productos a la vista del comprador, lo cual permite apreciar mejor la calidad de lo que ofrecen, teniendo así a sus consumidores satisfechos. Mientras que el 1% indicó que no está de acuerdo porque ahora existen otros medios para realizar compras, como las ventas en línea.

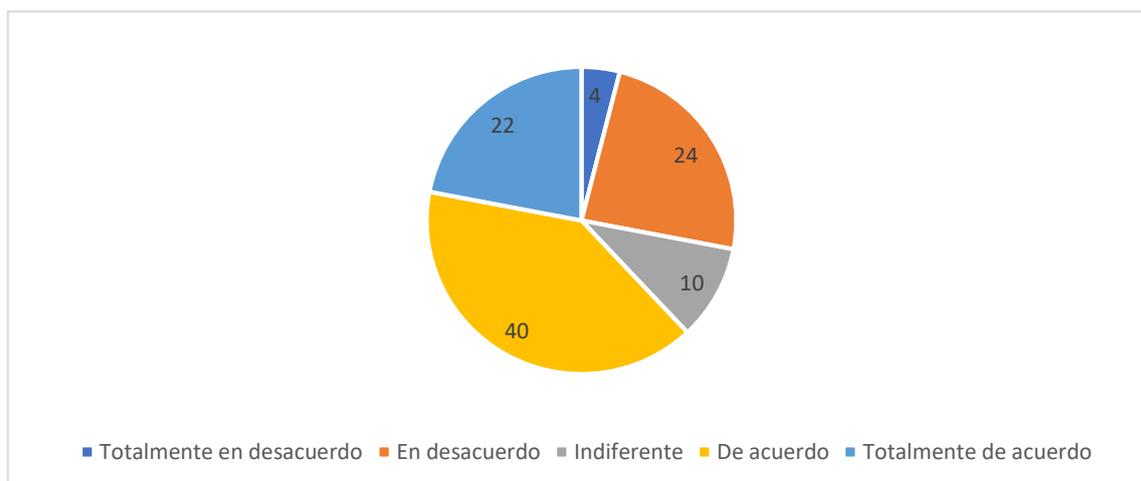
## 11.- Ha notado usted un incremento en el nivel de compradores a partir del proceso de regeneración urbana.

**Tabla 12.** Incremento en el nivel de compradores.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	4	4%
2: En desacuerdo	24	24%
3: Indiferente	10	10%
4: De acuerdo	40	40%
5: Totalmente de acuerdo	22	22%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

### **Análisis e interpretación:**

Se puede inferir en que el correcto manejo de una zona regenerada influye en el incremento del comercio, atrayendo en mayor cantidad a compradores objetivos. El 40% de los encuestados respondió que, si ha existido un incremento en el nivel de compradores a partir del proceso de regeneración urbana ya que, con la reubicación de los negocios informales en diferentes puntos de la ciudad, existió un incremento de clientes en el casco central por ser la zona muy concurrida. Mientras que el 4% indicó que esta en total desacuerdo con que existió un incremento de compradores a partir del proceso de regeneración urbana, porque se existen factores como el incremento de precios y el nivel de seguridad.

#### Dimensión 4: Bienestar

12.- Considera usted que el mejoramiento de la zona ha influido en su bienestar personal (estado de ánimo, salud, economía).

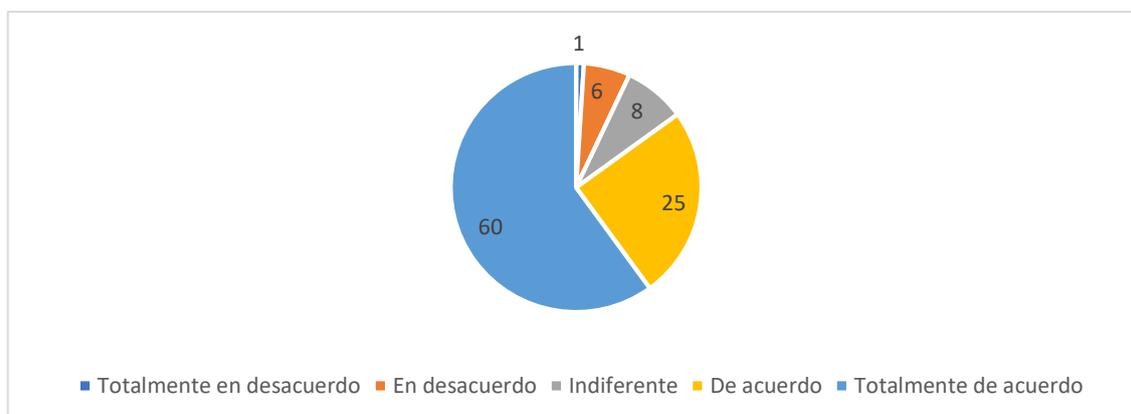
Tabla 13. Bienestar personal.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	1	1%
2: En desacuerdo	6	6%
3: Indiferente	8	8%
4: De acuerdo	25	25%
5: Totalmente de acuerdo	60	60%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta

Elaborado: Autoría Propia (2023)

Figura 13. Bienestar personal.



Elaborado: Autoría Propia (2023)

#### Análisis e interpretación:

El estado de ánimo es la base primordial del desarrollo de las actividades comerciales ya que de esta manera se puede brindar un servicio ameno y gratificante. A partir de la observación de la figura 12, se visualiza que un 60% de encuestados consideran que el mejoramiento de la zona ha influido en su bienestar, enfocándose principalmente en salud, estado de ánimo y economía, ya que al existir un cambio en el sector donde se desarrollan sus actividades comerciales, benefician el desempeño personal. Mientras que el 8% manifestó que le es indiferente su bienestar personal, ya que ellos se sienten bien y su estado de ánimo no depende de su trabajo.

**13.- Considera usted que el índice delincencial presente en la zona ha disminuido a partir de la regeneración urbana.**

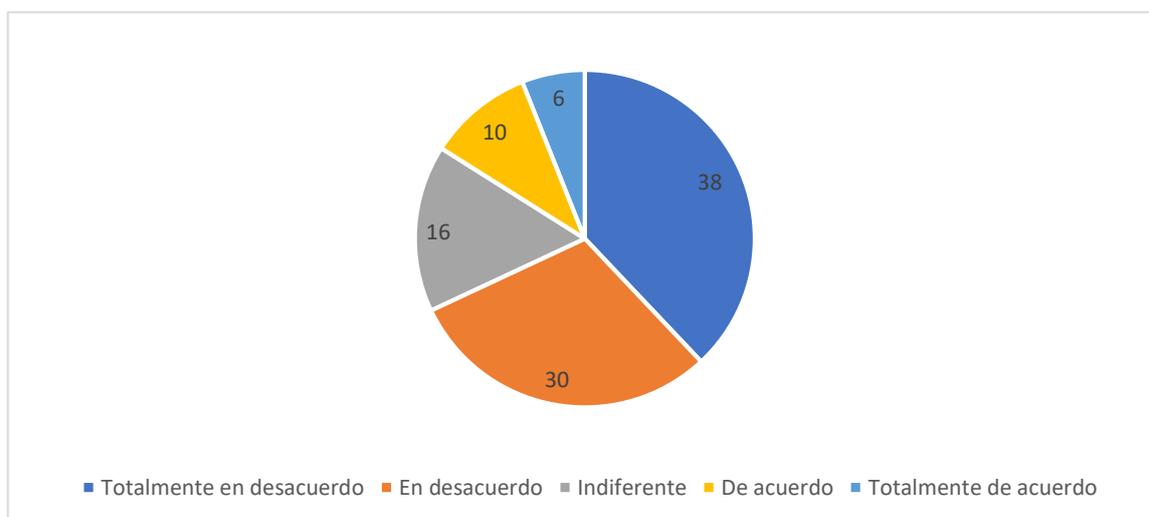
**Tabla 14.** *Índice delincencial.*

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	38	38%
2: En desacuerdo	30	30%
3: Indiferente	16	16%
4: De acuerdo	10	10%
5: Totalmente de acuerdo	6	6%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 14.** *Índice delincencial.*



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

La presencia de actos delincuenciales dentro de una zona comercial influye en el crecimiento económico de la sociedad. Dentro de la zona regenerada en la ciudad de Machala a partir de la aplicación de este modelo de cambios, un 38% indicó que están en completo desacuerdo con que el índice delincencial presente en la zona haya disminuido a partir del proceso de regeneración. Mientras que un 6% indicó que, si existe una disminución en el índice delincencial

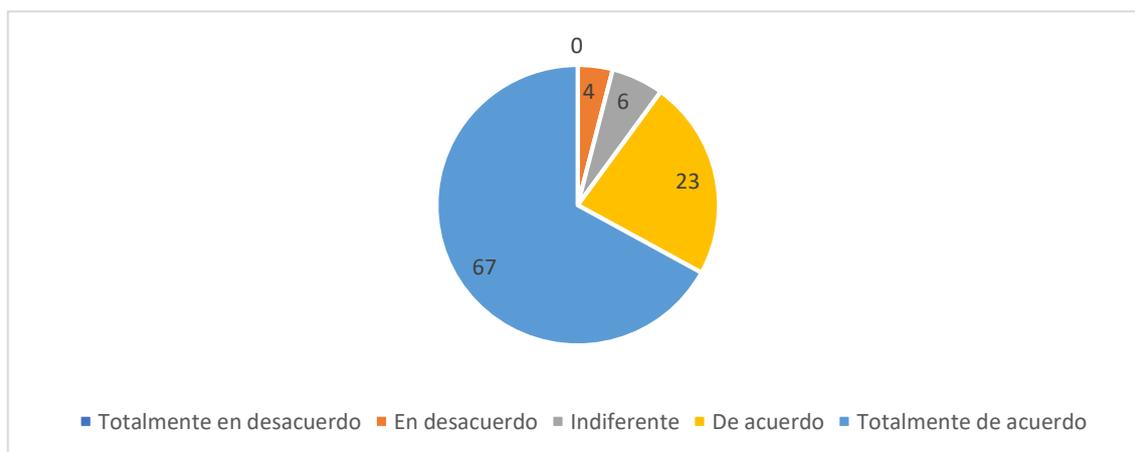
**14.- Considera usted que el proceso de regeneración urbana ha mejorado el nivel de salubridad del sector.**

**Tabla 15.** Nivel de salubridad.

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	0	0%
2: En desacuerdo	4	4%
3: Indiferente	6	6%
4: De acuerdo	23	23%
5: Totalmente de acuerdo	67	67%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

La mejora en la imagen de la ciudad de Machala es primordial para la atracción comercial, trayendo consigo la reactivación económica. A partir del análisis de la figura 14, se evidenció que el proceso de regeneración urbana mejoró el nivel de salubridad del sector, tal como lo manifestó el 67% de los comerciantes encuestados. Es importante resaltar que, a partir de la regeneración de la zona céntrica de la ciudad, se visualiza un cambio significativo con respecto al orden y aseo de las zonas regeneradas, incluso los encuestados expresaron que el personal municipal de limpieza, realiza recorridos diarios con el fin de mantener un alto nivel de salubridad. Mientras que el 4% de los encuestados manifiesta estar en desacuerdo con que no se ha evidenciado mejorías en el nivel de salubridad de la ciudad de Machala.

**15.- Se encuentra usted satisfecho con la relación o convivencia entre comerciantes de la zona.**

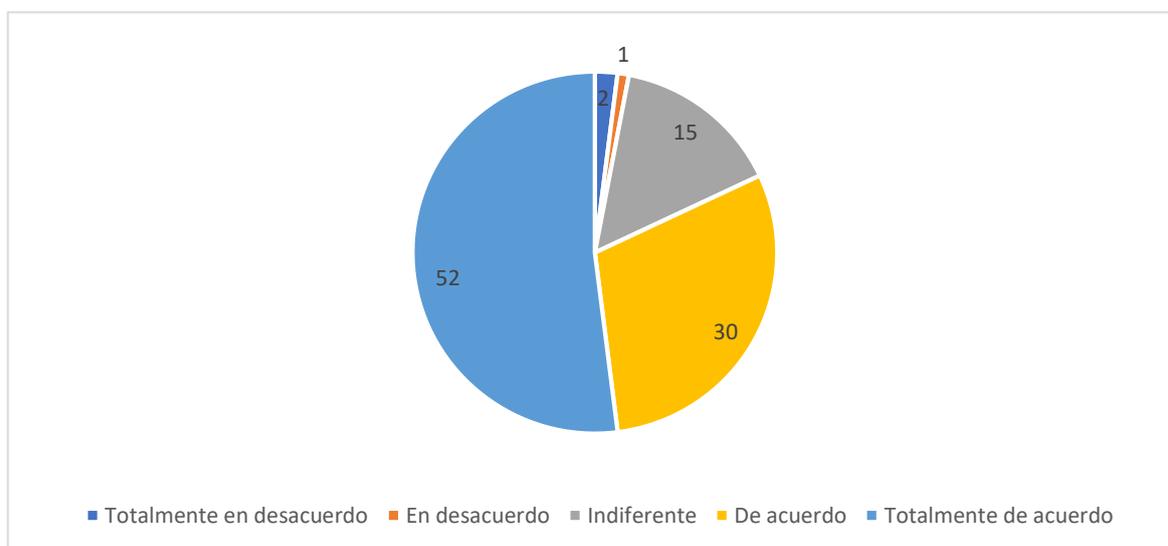
**Tabla 16.** *Relación y Convivencia entre comerciantes.*

RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1: Totalmente en desacuerdo	2	2%
2: En desacuerdo	1	1%
3: Indiferente	15	15%
4: De acuerdo	30	30%
5: Totalmente de acuerdo	52	52%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Figura 16.** *Relación y Convivencia entre comerciantes.*



**Elaborado:** Autoría Propia (2023)

**Análisis e interpretación:**

Un ambiente de armonía en el desarrollo de las actividades comerciales, es de vital importancia para mantener la convivencia entre los vendedores. Conforme se puede visualizar en la figura 15, un 52% de los encuestados manifiestan que mantienen una buena relación con los comerciantes aledaños, de esta manera, beneficiando el correcto desarrollo de las actividades comerciales.

Mientras que el 15% se mostraron indiferentes a esta pregunta, ya que solo se dedican a realizar sus labores cotidianas y no se preocupan por la convivencia entre comerciantes.

## **17. Discusión**

La aplicación de un modelo de regeneración urbana dentro de un territorio, repercute en el bienestar personal de los moradores de la zona donde se aplicará este proceso, buscando el beneficio social y desempeño comercial.

A partir de la implementación de las encuestas dentro de la zona de estudio, se ha logrado identificar y conocer la realidad que viven día a día los comerciantes. Muchos de los encuestados manifestaron que el proceso de regeneración urbana del casco central de la ciudad de Machala, benefició al desarrollo de sus actividades comerciales y esto influyó en su economía y bienestar personal.

Un gran porcentaje de los encuestados manifestaron evidenciar un incremento en el número de clientes y transeúntes en la zona regenerada, generándose un beneficio en el desempeño de sus ventas, mientras que una minoría supo manifestar que no han sido beneficiados de este proceso, debido a que el índice de actos delictivos presentes en la zona, atemorizan a los compradores, los cuales muchas de las veces prefieren visitar otros lugares antes de ser víctimas de asaltos.

Con respecto al nivel de salubridad y orden en la zona, la mayoría de los encuestados manifestaron que, si ha existido un cambio significativo, actualmente existe mucho más control en el ámbito de recolección de desechos, limpieza, mantenimiento de calles y aceras.

Los vendedores de la zona de estudio, manifiestan que sus compradores se sienten favorecidos con el proceso de regeneración, debido a que este cambio les facilita la manera en la cual adquieren sus productos, ya que lo hacen de forma más ordenada y limpia.

Es importante recalcar que, existe insatisfacción de los comerciantes ya que no se sienten satisfechos con el valor a pagar con respecto a patente, predios e impuestos. Debido a que manifiestan que a partir de la pandemia muchos de ellos tienen valores acumulados, los cuales han incrementado a partir del proceso de regeneración, siendo así complicado finiquitar la deuda ya que sus ingresos por ventas no compensan los valores que tienen que cancelar.

## 18. Conclusiones

De acuerdo con los resultados obtenidos a partir de la aplicación de la encuesta de elaboración propia a 100 comerciantes, elegidos de manera aleatoria, dentro de la zona de estudio, se concluye lo siguiente:

- A partir de los trabajos en obras públicas acompañados de las ordenanzas que trae el proceso de regeneración urbana en la ciudad de Machala, se ha generado un cambio significativo en la economía, produciendo bienestar en el diario vivir de las personas, evidenciando resultados positivos como la reducción del índice de insalubridad y mejora de las calles céntricas.
- El proceso de regeneración urbana satisface las necesidades tanto de los dueños de los locales comerciales, como también de las personas que habitan y visitan el lugar, este cambio repercute de manera positiva en el crecimiento económico de la ciudad, dando paso al progreso, mejoramiento del medio ambiente y bienestar social de la población machaleña.
- Se puede señalar que existe un incremento en el nivel de ventas de los comerciantes de la zona regenerada, debido a que ellos manifiestan que el proceso de regeneración urbana trajo consigo un elevado índice de clientes, beneficiando de esta manera, el nivel de ingresos económicos percibidos por los negocios comerciales ubicados en el centro de Machala.
- Con el modelo de regeneración urbana dentro de la zona de estudio, se inició la reubicación de los comerciantes informales en los diferentes mercados distribuidos a lo largo de la ciudad, beneficiando así a los locales del centro con el fin de que pueden mantener su ventas de manera constante y observar un aumento en el nivel de sus ingresos.
- Finalmente, se considera evidente que el proceso de regeneración urbana no es un factor de incidencia en la reducción de actos delictivos, ya que en lugar de existir un decrecimiento en la tasa delictuencial, ha persistido e incrementado el nivel de peligro en la zona, esto repercute principalmente en decisiones gubernamentales y no, en el manejo de las autoridades municipales.

## **19. Recomendaciones**

En base a la ejecución de este análisis de caso y las conclusiones obtenidas a partir de las encuestas realizadas, se puede recomendar lo siguiente:

- La ilustre municipalidad de Machala debe considerar seguir manteniendo un modelo de desarrollo y cambio, a partir de la aplicación de procesos de regeneración urbana dentro de los diferentes sectores de la ciudad, con el fin de permitir el resurgimiento local de la fluctuación de dinero; para esto las autoridades municipales deben contar con políticas que beneficien a la ciudadanía y al desarrollo de las actividades comerciales.
- Además, es importante que se consideren factores que influyan en el mejoramiento a nivel económico, sanitario y de seguridad, para convertir al territorio machaleño en el atractivo principal de inversión privada.
- Para ayudar a los comerciantes locales, las autoridades municipales deben recurrir a la recuperación de espacios públicos y mantenimiento de calles y aceras, para de esta manera promover el comercio local.
- Es crucial que la autoridad máxima de la ciudad y sus asesores, tengan presente destinar recursos a la seguridad pública, con el fin de que los ciudadanos se sientan protegidos y así puedan aprovechar de los espacios que han sido favorecidos por el proceso de regeneración urbana.
- De igual manera, se recomienda que exista un equilibrio en las patentes, predios e impuestos a cancelar por los comerciantes machaleños y sus ingresos, con el objetivo principal de impulsar el resurgimiento económico y comercial.

## 20. Referencias Bibliográficas

- Álvarez, A., & Camerin, F. (25 de Marzo de 2019). La herencia del "urban renewal" en los procesos actuales de regeneración urbana: el recorrido Renovación-Regeneración a debate. (M. d. Fomento, Ed.) *Ciencia y Territorio: Estudios Territoriales*, *LI*(199), 5-26. Recuperado el 06 de Julio de 2023, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6901004>
- Arias, W., Palma, N., & Riccio, D. (2019). La apertura comercial y su incidencia en el crecimiento económico del Ecuador. *Revista Empresarial*, *13*(1), 29-34. doi:10.23878
- Banco Central del Ecuador. (31 de Marzo de 2022). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 11 de Enero de 2023, de <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1482-la-economia-ecuatoriana-crecio-4-2-en-2021-superando-las-previsiones-de-crecimiento-mas-recientes#:~:text=Comercio%20creci%C3%B3%2011%25%20debido%20al,%2C%20pescado%2C%20flores%20y%20m>
- Basantes, J. L. (01 de Junio de 2022). Índice Sintético para medir la calidad del Empleo en las micro y pequeñas empresas del Ecuador. *Economía y Negocios-UTE Revista*, *13*(1), 87-100. doi:10.29019
- Bustos, M. (Diciembre de 2020). Trayectoria, evolución y configuración de la regeneración urbana en Chile: del higienismo a la equidad territorial. *Revista 180*, 75-90. doi:10.32995
- Castillo, Y., Polo, M., & Uruchima, F. (Octubre de 2018). El impacto del turismo en la economía local. Una necesidad de medir en Ecuador. *Killkana Sociales*, *2*(3), 153-160. doi:10.26871
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala. (Septiembre de 2020). *Servicio Nacional de Compras Públicas*. Recuperado el 09 de Enero de 2023, de <https://www.compraspublicas.gob.ec/ProcesoContratacion/compras/PC/informacionProcesoContratacion2.cpe?idSoliCompra=UcfzsX4ZpHVkT2g6UQONaPUe9UmkVUCOtoDA4QH-4Rs>,
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta ed.). (I. Editores, Ed.) Ciudad de México, México: Mc Graw Hill Education. Recuperado el 09 de Febrero de 2023, de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Lemoine, F., Delgado, Y., & Hernández, N. (Enero-Junio de 2020). Análisis de la actividad comercial para la sostenibilidad de los negocios del cantón Sucre. *Ciencias Administrativas*, 98-106. doi:10.24215
- León, N. (Abril-Junio de 2013). Fuerza de ventas determinante de la competitividad empresarial. *Revista de Ciencias Sociales*, *XIX*(2), 379-389. Recuperado el 09 de Enero de 2023, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28026992014>

- López, J. (Junio de 2022). La percepción de espacios públicos en Machala: caso de estudio mercado central. *Revista de Coyuntura y Perspectiva*, 7(2), 11-20. doi:1056274
- Lucena, R. (Mayo de 2006). Comercio Internacional y Crecimiento Económico. Una propuesta para la discusión. *Aldea Mundo*, 11(20), 49-55. Recuperado el 09 de Enero de 2023, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=54302006>
- Machala Alcaldía. (08 de Diciembre de 2021). *Machala Alcaldía*. Recuperado el 30 de Enero de 2023, de <https://www.machala.gob.ec/news/alcalde-dario-macas-inauguro-regeneracion-de-cdla-sauces-1/>
- Paquette, C. (Noviembre de 2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INVI*, 35(100), 38-61. doi:10.4067
- Prada, J. (Diciembre de 2015). La regeneración urbana como solución a los problemas urbanos ¿solución real o espejismo? Algunas evidencias a partir de la ciudad de Machala. *Revista ANALES Universidad de Cuenca*, 89-104. Recuperado el 23 de Enero de 2023, de <https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/anales/article/view/771/713>
- Quispe, J. (Mayo-Agosto de 2021). Desarrollo sostenible y el impacto en el medio ambiente. (I. d. Pacífico, Ed.) *Revista Latinoamericana OGMIOS*, 1(1), 73-81. doi:10.53595
- Ramos, C. (Enero-Junio de 2020). Los alcances de una investigación . *CienciAmerica*, 9(3), 1-6. doi:10.33210
- Robles, B. (Enero-Junio de 2019). Población y muestra. *Pueblo Continente*, 30(1), 245-246. doi:10.22497
- Rojas, D., Vilaú, Y., & Camejo, M. (Abril-Junio de 2018). La instrumentación de los métodos empíricos en los investigadores potenciales de las carreras pedagógicas. *Mendive Revista de Educación*, 16(2), 238-246. Recuperado el 09 de Febrero de 2023, de [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-76962018000200238](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-76962018000200238)
- Sandoval, G. (Enero de 2014). La informalidad laboral: causas generales. *Equidad y Desarrollo*, 1(22), 9-45. doi:10.19052
- Shaikh, A. (Enero-Marzo de 2020). Capital y Ganancia. *El trimestre económico*, LXXXVII(1)(345), 205-246. doi:10.20430
- Sierra, V., Blanco, F., Iglesia, M., Alonso, E., Campos, J., Moisés, M., . . . Zelli, F. (2020). *Arquitectura y Límite*. Valladolid, España : Ediciones Universidad de Valladolid. Recuperado el 01 de Marzo de 2023, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7705815>
- Sumba, R., Saltos, G., Rodríguez, C., & Tumbaco, Z. (24 de Octubre de 2020). El desempleo en el Ecuador: causas y consecuencias. *Polo del Conocimiento*, 5(10), 774-797. doi:10.23857

- Urbina, X., & Burgos, J. (25 de Julio de 2022). Las empresas familiares en el Ecuador y su contribución al producto interno bruto. *Digital Publisher*, 7(4-1), 290-300. doi:10.33386
- Vallejo, L. (11 de Marzo de 2020). Efectos de la reactivación económica en Colombia. *Apuntes del Cenes*, 39(70), 13. Recuperado el 20 de Enero de 2023, de [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0120-30532020000200001&lang=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-30532020000200001&lang=es)
- Villa, C., Samaniego, F., Vargas, D., & Merino, E. (Enero-Junio de 2018). La sostenibilidad del Presupuesto General del Estado. *Revista de Investigación Talentos*, 5(1), 45-52. Recuperado el 19 de Enero de 2023, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8551195>
- Zarlenga, M. (28 de Julio de 2022). Políticas de regeneración urbana a través de la cultura en ciudades latinoamericanas. *Revista Internacional de Política Cultural*, 48(144), 1-21. doi:10.7764

## 21. Anexos

### Anexo 1: Matriz de consistencia

Tabla 17. Matriz de relación problemas, objetivos, hipótesis, variables, indicadores y técnicas

Formulación del Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Tipo y Diseño de Investigación	Población y Muestra
<p><b>Problema General</b> ¿Cuál es el impacto generado en la ciudad de Machala a partir del proceso de regeneración urbana en el centro de la ciudad?</p> <p><b>Problemas Específicos</b> 4. ¿Qué problemas sociales tenían los dueños de negocios y locales</p>	<p><b>Objetivo General</b> Identificar el impacto en los negocios ubicados dentro de la regeneración urbana del Casco Central de la Ciudad de Machala.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b> 4. Medir el nivel de satisfacción de la calidad de vida de los dueños y</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En el casco central de la ciudad de Machala la tasa referencial de problemas sociales que tenían los dueños y comerciantes presenta cambios a partir del</li> </ul>	<p><b>Variable independiente:</b> Proceso de regeneración urbana en el casco central de la ciudad de Machala</p> <p><b>Variable dependiente:</b> Impacto generado en los negocios comerciales</p>	<p><b>Tipo de Investigación:</b> Investigación Documental. Investigación Bibliográfica.</p> <p><b>Diseño de la investigación:</b> Enfoque exploratorio (cuantitativo y cualitativo)</p> <p><b>Método:</b> Deductivo-Analítico.</p>	<p><b>Población:</b> 10200 habitantes ubicados en el casco central de la ciudad de Machala.</p> <p><b>Muestra:</b> 100 personas.</p>

<p>comerciales previo al proceso de regeneración urbana en el centro de la ciudad?</p> <p><b>5.</b> ¿Qué problemas tenían los clientes de los locales comerciales ubicados en el centro de la ciudad previo al proceso de regeneración urbana?</p> <p><b>6.</b> ¿Qué problemas se generaba a los dueños de locales comerciales</p>	<p>vendedores de los locales ubicados en esta zona frente a la regeneración urbana.</p> <p><b>5.</b> Conocer el grado de satisfacción de los clientes frente a la regeneración urbana de este sector.</p> <p><b>6.</b> Medir el comportamiento de la tasa de ventas de los locales comerciales del</p>	<p>proceso de regeneración urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el casco central de la ciudad de Machala se evalúan los principales problemas que padecían los clientes de los locales comerciales antes del proceso de regeneración.</li> </ul>			
--	--	---	--	--	--

respecto a sus ventas previo al proceso de regeneración urbana en el centro de la ciudad?	sector regenerado.				
---	-----------------------	--	--	--	--

**Fuente:** Autoría propia (2023)

**Anexo 2: Matriz de operacionalización de la variable independiente**

**Tabla 18.** *Matriz de operacionalización de la variable independiente.*

<b>VARIABLES</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>DEFINICIÓN OPERACIONAL</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>ÍTEMS</b>
Variable Independiente: <b>Proceso de regeneración urbana en el casco central de la ciudad de Machala</b>	El objetivo principal de la regeneración urbana se enfoca en generar cambios en una determinada infraestructura o localidad con el fin de mejorar la sostenibilidad económica (Sierra <i>et al.</i> 2020).	La variable independiente, proceso de regeneración urbana, se medirá mediante dimensiones e indicadores, basándose en un modelo de encuesta que consta de 16 preguntas, la misma que se aplicará a una muestra aleatoria de 100 comerciantes del casco central de la ciudad.	<b>Planificación y Desarrollo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo Comercial</li> <li>• Transeúntes/ Clientes.</li> <li>• Normas de mantenimiento.</li> <li>• Circulación Vehicular</li> </ul>	<b>1, 2, 3,4</b>
			<b>Bienestar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel de satisfacción en el bienestar personal.</li> <li>• Índice Delincuencial.</li> <li>• Calidad de vida.</li> <li>• Convivencia.</li> </ul>	<b>12, 13, 14, 15</b>

**Fuente:** Autoría propia (2023).

**Anexo 3: Matriz de operacionalización de la variable dependiente**

**Tabla 19.** *Matriz de operacionalización de la variable dependiente.*

<b>VARIABLES</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>DEFINICIÓN OPERACIONAL</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>ÍTEMS</b>
Variable Dependiente: <b>Impacto generado en los negocios comerciales</b>	El impacto generado en el sector comercial se basa en la aplicación de la sostenibilidad como estrategia para el mejoramiento de la actividad económica de un determinado mercado local (Lemoine <i>et al.</i> 2020)	La variable dependiente, mide impacto generado a partir del proceso de regeneración urbana, mediante dimensiones e indicadores, basándose en un modelo de encuesta que consta de 16 preguntas, la misma que se aplicará a una muestra aleatoria de 100 comerciantes del casco central de la ciudad.	<b>Economía</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingresos</li> <li>• Nivel de Competencia</li> <li>• Tasa de Empleo</li> </ul>	<b>5, 6, 7, 8</b>
			<b>Ventas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel de ventas.</li> <li>• Nivel de satisfacción de los clientes.</li> <li>• Índice de ofertantes.</li> </ul>	<b>9, 10, 11</b>

**Fuente:** Autoría propia (2023)

#### Anexo 4: Modelo de Encuesta

### ENCUESTA A COMERCIANTES DEL CASCO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MACHALA.

**Tema:** Análisis de impacto en los negocios comerciales ubicados dentro de la regeneración urbana del casco central de la ciudad de Machala.

**Objetivo:** Identificar el impacto en los negocios ubicados dentro de la regeneración urbana del Casco Central de la Ciudad de Machala, mediante la aplicación de instrumentos de investigación, para el beneficio de la población machaleña.

#### Edad

20 años a 35 años

36 años a 51 años

52 años a 67 años

Mayor de 67 años

#### Sexo

Femenino

Masculino

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo

1. PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO						
Nº	Ítems	1	2	3	4	5
1	Considera usted que el proceso de regeneración ha beneficiado al correcto desarrollo de las actividades comerciales.					
2	Considera usted que ha mejorado o ha incrementado el nivel de transeúntes y clientes en la zona regenerada.					
3	Está usted consciente de las normas de limpieza y mantenimiento de la zona regenerada.					
4	Ha evidenciado mejoría en base a los problemas de congestión vehicular a partir del plan de regeneración urbana.					
2. ECONOMÍA						
5	Considera usted que sus ingresos económicos han incrementado a partir del proceso de regeneración urbana.					

6	Considera usted que el mejoramiento del casco central de la ciudad beneficia al desarrollo del nivel de competencia con otras ciudades.					
7	Considera usted que el proceso de regeneración beneficia la circulación de dinero en la zona (existe mayor intercambio de dinero entre compradores y vendedores).					
8	Considera usted que los valores que paga ahora por concepto de predios e impuestos municipales en zona de regeneración urbana compensan los ingresos actuales por ventas.					
<b>3. VENTAS</b>						
9	Considera usted que existió un cambio significativo en el nivel de ventas a partir del proceso de regeneración urbana.					
10	Considera usted que los clientes se sienten satisfechos con la forma actual en cómo adquieren sus productos.					
11	Ha notado usted un incremento en el nivel de compradores a partir del proceso de regeneración urbana.					
<b>4. BIENESTAR</b>						
12	Considera usted que el mejoramiento de la zona ha influido en su bienestar personal (estado de ánimo, salud, economía).					
13	Considera usted que el índice delincriminal presente en la zona ha disminuido a partir de la regeneración urbana.					
14	Considera usted que el proceso de regeneración urbana ha mejorado el nivel de salubridad del sector.					
15	Se encuentra usted satisfecho con la relación o convivencia entre comerciantes de la zona.					

**Fuente:** Autoría propia.