

## **EL FENOMENO MIGRATORIO HABITACIONAL DE GUAYAQUIL**

El desplazamiento de la "masa poblacional selectiva" en las ciudades es un fenómeno que se ha dado históricamente en las grandes metrópolis generalmente motivados por razones de seguridad, logística comercial, segregación social o racial, religiosa, etc.

El "encierro" de sectores de la metrópoli no es un fenómeno de nuestro tiempo; ya en la edad media proliferaron las ciudades amuralladas para proteger la integridad de los habitantes.

Las razones del éxodo de las familias guayaquileñas selectivas a los conjuntos habitacionales de nueva generación pueden resumirse así:

- Garantía de seguridad, por el control de acceso general, y por la interrelación con la administración del conjunto habitacional.
- Resurgimiento de la vida del barrio, tal como ocurría en las décadas anteriores, lo cual se facilita por la inclusión de áreas de servicios comunales
- Arquitectura contemporánea, especialmente en la coherencia de estilo en el conjunto de viviendas, lo cual motiva a creer en la importancia del cuidado y mantenimiento no solo de la casa, sino también del barrio.
- El nivel similar de precios de venta de las viviendas, que garantiza la selectividad y el status de las familias con ingresos económicos y capacidad adquisitiva similares, lo cual permite compartir actividades y eventos sociales que hacen la vida comunitaria más amena.
- Accesibilidad de transporte sin afectar la vida cotidiana, ya que los vehículos de transporte público no utilizan la calle frente a la casa. La accesibilidad de transportación se da generalmente por una gran vía o Avenida en el exterior de las urbanizaciones.
- Facilidad en la adquisición de vivienda, ya que se trata de un producto terminado bajo un esquema de comercialización similar a las de compra electrodomésticos o vehículo en el que se da una cuota de entrada y mensualidades hasta quince años.

La proliferación de estos proyectos habitacionales, ubicados en su mayoría en la zona de Samborondón ó en la vía a la Costa, los de mayor valor; y en la vía a Daule ó Durán los clasificados como Populares, ha originado un proceso de "desplazamiento" de propietarios de las viviendas y departamentos construidos en las décadas anteriores a los 90, especialmente en aquellas zonas consideradas de alto riesgo o inseguridad, como es el caso de los barrios del sur de la ciudad, o el centro, y en menor cuantía Urdesa y Los Ceibos.

La desvalorización de las viviendas en los barrios tradicionales ha ocasionado problemas:

- La transformación de viviendas en oficinas o locales de comercio camuflados, para evadir limitaciones en su uso establecidos en Ordenanzas Municipales, lo cual no es muy adecuado para el ordenamiento urbano, o
- La tugurización como consecuencia de la caída de precios, que da paso a mayor accesibilidad de personas de menores recursos que casi siempre arrastran problemas de excesos de habitabilidad, lo cual tampoco es adecuado, ya que puede ocasionar colapso de servicios públicos, y desorden urbano.

Una manera de mitigar los problemas generados, es continuar e incrementar los programas de regeneración urbana, que permiten rescatar no solo el valor de la propiedad, sino estimular formas de vida que recuperen el respeto al barrio en conjunto y a la vivienda en particular. Me atrevería a creer que el término más adecuado para describir el proceso de regeneración urbana es el de "recuperación urbana".

La solución al problema de la seguridad también garantizaría que un porcentaje muy alto de los "potenciales migrantes" permanecerían en sus barrios, más aún si se continúa dotando de infraestructura de excelencia y mejorando los servicios públicos como ha sido la tendencia actual. Considero que el nuevo proyecto de transporte masivo para Guayaquil así como la construcción de dos grandes centros comerciales al sur de la ciudad; han sido y serán una poderosa herramienta para "anclar" a muchos guayaquileños a sus viviendas actuales, más aún si tomamos en cuenta, que existirán servicios tanto públicos como privados a "distancia de caminar", hospitales, centros de salud, centros deportivos, servicios religiosos, centros de educación, etc. Creo que el estrato social medio, medio-bajo, y bajo de la población no emigrará en la misma proporción que lo ha hecho en los últimos diez años

En cuanto a los estilos arquitectónicos, sería deseable que se intente "recuperar" el estilo de la casa costeña urbana, con elementos muy prácticos, como las ventanas de celosías de madera, los tumbados de gran altura, los elementos de ventilación cruzada, y en general, todo aquello que históricamente consideraba a la naturaleza como un referente indispensable del diseño. Es evidente que los nuevos conjuntos habitacionales han cambiado la vida de los guayaquileños, y a pesar de la influencia extranjera en cuanto a la vida en comunidad, estilos o servicios, creo que si se ha rescatado el concepto de "barrio" en el sentido clásico de la palabra, y esto es positivo; lo que falta es rescatar valores tradicionales de la familia y su entorno.

No creo que exista afectación ecológica grave en la actualidad, ya que se está respetando el manglar y se está limitando la explotación de los pocos cerros de Guayaquil. El mayor impacto ambiental de nuestra ciudad se dio en las décadas de los 50 60 y 70, por la depredación del manglar y la incontrolada explotación de canteras junto a la ciudad. Los asentamientos informales han causado el mayor impacto ambiental en la ciudad.

Las conclusiones que podemos sacar en base a los enunciados anteriores nos conducen a creer que los nuevos desarrollos inmobiliarios deben ubicarse en:

- VIA A LA COSTA ,por la pendiente natural del suelo hacia los esteros, la cercanía de fuentes de material para relleno ,por la capacidad de expansión de la infraestructura vial, por la ubicación del nuevo Aeropuerto de la ciudad, por la orientación a un polo de desarrollo turístico que es la Península de Santa Elena, más aún con la expectativa del ensanchamiento de la carretera actual; por el potencial desarrollo turístico, académico, científico y ecológico que es el manglar del Estero Salado. A no dudar este sector de la ciudad será el principal polo de desarrollo para vivienda clasificada como medio-bajo, medio y medio alto en los próximos años.
- VIA PERIMETRAL ZONA DE SAMBORONDON, continuará siendo el mayor polo de desarrollo en los próximos años para viviendas tipo medio-alto y alto, con limitaciones en su desarrollo ya que las tierras potencialmente rentables para urbanizar están en muy pocas manos, y ello desestimula la proliferación y libre competencia del mercado. Los urbanizadores están desplazando sus proyectos hacia la población de La Aurora, bajo jurisdicción del Municipio de Daule, ya que este no tiene Ordenanzas tan reglamentarias como es el caso de Samborondón o Guayaquil, lo cual ha estimulado la producción de proyectos orientados al estrato social medio, y hasta medio-bajo.
- VIA A DAULE Y PERIMETRAL; sectores que aún cuando son muy vulnerables a las afectaciones de asentamientos informales, siguen siendo los preferidos por las familias con bajos ingresos, ya que cuenta con grandes obras de infraestructura vial, con mercados, iglesias, servicio de transporte urbano, etc. En esta zona de la ciudad, se ubican la mayoría de los desarrollos habitacionales orientados a las familias clasificadas como estrato bajo y medio-bajo; con una particularidad, en los más recientes proyectos se ha incorporado el área comunal, el cerramiento perimetral con guardianía privada y parques con áreas deportivas como el caso de Colinas del Sol y Caracol; la una para estrato medio-bajo, y la otra para estrato bajo.

El hecho de MIGRAR al interior de una ciudad no puede ni debe considerarse como un problema; lo importante es canalizar adecuadamente esa energía en forma positiva. La MIGRACION esta íntimamente relacionada con la rotación del capital, que es la razón fundamental del desarrollo de una sociedad; y mas aun, si en el proceso de movilización se rescatan valores fundamentales, el proceso de recuperación es indiscutiblemente el inicio de una nueva era para nuestra ciudad GUAYAQUIL.