

Housing Development & Management, Lund Institute of Technology,
Lund University Sweden – Suède

6th N-Aerus Conference -6ème Colloque N-Aerus
Septembre 16 -17 – 17 September 2005

Promoting social inclusion in urban areas: Policies and Practices
Inclusion urbaine: politiques publiques et pratiques sociales

"IMPLICATIONS ET RÉACTIONS DES CITOYENS DEVANT LE PROCESSUS DE LÉGALISATION DE LA LOCATION DE LA TERRE PROMUE DEPUIS LA MUNICIPALITÉ DE GUAYAQUIL-ECUADOR"

Participation: *Ana SOLANO DE LA SALA PEREZ*

INSTITUT DE PLANIFICATION URBAINE ET REGIONALE (IPUR) de la Faculté d'Architecture
Université Catholique de Santiago de Guayaquil – Equateur

La légalisation de la terre urbaine dans les villes latino-américaines ne peut pas être comprise comme un processus d'intégration dans les nouvelles analyses d'INCLUSION URBAINE, si nous n'arrivons pas à dépasser l'analyse du cadre strictement juridique. Les variables sociales, politiques, économiques et culturelles sont nécessaires pour obtenir une compréhension intégrale.

La ville de GUAYAQUIL présente une situation de plus complexe parmi les villes latino-américaines de taille semblable. Cette complexité concerne les intenses processus d'occupation illégale du sol et les contrastes qui dérivent de la modernisation développée pendant les dernières années par le gouvernement local; ce qui accentue les contradictions entre les partenaires sociaux à l'intérieur des espaces urbains.

La légalisation de la terre dans les secteurs marginaux périphériques fait partie des politiques municipales mise en oeuvre actuellement dont les effets implicites et la réaction des citoyens constituent dans l'ensemble une problématique à étudier ici, sous les objectifs suivants :

1. Comprendre la logique sous-jacente dans le processus de légalisation de la terre dans les secteurs urbains de GUAYAQUIL.
2. Dévoiler les processus et les mécanismes mis en oeuvre par la Municipalité de GUAYAQUIL dans le programme de LÉGALISATION DE LA TERRE, étudier ses réalisations, ses insuffisances.
3. Identifier le niveau de participation de la Communauté bénéficiaire dans l'aboutissement du processus de légalisation et les bénéfices sociaux, économiques et politiques obtenus.

INCLUSION URBAINE DANS LE PROCESSUS DE LEGALISATION DES TERRES D'HABITATION MARGINALE

Dans l'État de Droit, la possession légale de la terre garantit à ses propriétaires:

- l'inclusion dans la dotation de services urbains tant d'infrastructures comme d'équipements sociaux publics.
- Il transforme aussi le propriétaire légal de la terre, en sujet de crédit dans les programmes de dotation de logement tant officiels que privés.

Des aspects comme la manipulation politique électorale des secteurs affirmés comme illégaux tendrait à être réduite, ainsi qu'on structurerait les bases légales de l'héritage parentale, et évidemment la valeur commerciale du sol tendrait à monter en incorporant la légitimité de la possession entre les facteurs de la formation de sa valeur.

D'autre part, le Budget Municipal, serait fortifié par l'augmentation des impôts fonciers, produit de l'incorporation de vastes secteurs jusqu'à présent exclus.

Quand les prises de terres ont été conduites par des promoteurs urbains informels ce qui a donné comme résultat la prolongation de la dépendance vis à vis des promoteurs au-delà de la période de durée du paiement des quotes-parts hebdomadaires pour payer le coût de l'"autorisation" pour occuper le terrain.

Le maniement politique électorale, qui accompagne ce processus, a eu plusieurs phases conforme les processus historiques et les formes évolutives de l'organisation dans la possession illégale des terres.

Ainsi :

Dans les phases initiales, le processus était donné sur la base de l'occupation spontanée individuelle ou par de petits groupes, qui étaient organisés et effectuaient la prise des terrains. Les offres électorales étaient adressées par les candidats directement envers leurs électeurs potentiels.

Dans une seconde phase, on divise le contrôle du territoire informel féodal, sous le contrôle d'un personnage qui à manière de chef de tribu, organise des invasions de grande taille, organise par la population sous des règles de coexistence, d'obligations dans les paiements y compris des sanctions sous des codes d'éthique propres de sa vision. Le tutelage est transformé dans un type de "cacicazgo" Dans cette phase "le cacique" est celui qui décide à quel parti politique il donne les votes des captifs, de *ses habitants*. L'obéissance au "cacique" l'a lui garanti malgré l'instabilité dans la possession légale de la propriété.

Quand les groupes dans le pouvoir local, promus par de nouvelles lignes politiques de développement lui-même exogène, ou avec des visions modernistes urbaines ou sous la pression de certains mouvements sociaux, décideront de légaliser la location du sol urbain dans leur commune, les organisations traditionnelles dans la prise et le contrôle de la terre sont restructurées, de nouvelles modalités apparaissent.

Les rapports politiques sont modifiées et apparaissent des conflits internes entre les chefs pour gagner une meilleure représentation dans la même commune, dans des Conseils Municipaux ou consultatifs dans les Préfectures.

Il passé du pouvoir populiste informel, au pouvoir formel élu, abrités par les partis politiques auxquels ont précédemment servi. Déjà dans cette nouvelle expression, il ne s'agit pas de satisfaire population avec la légalisation de la terre, qui a été transformée dans un processus promu depuis le pouvoir lui-même formel. Mais ils sont maintenant obligés de garantir leur contrôle électoral sur la population et d'obtenir des réalisations d'infrastructures et des services pour les secteurs sous leur influence tels que des remblaiements des zones inondables, canalisations (voirie et réseaux divers), et presque toujours des réalisations de grande ampleur où les conséquences électorales sont garanties.

Dans cette troisième phase, nous trouvons la nouvelle façon de montrer le Pouvoir Populaire par la consolidation de la Promotion Immobilière des pauvres organisée sous la commande des promoteurs patronaux illégaux. Les campagnes politiques électorales sont canalisées par ceux qui conditionnent la dotation des réalisations à l'obéissance électoral. Les structures hiérarchiques sont mieux organisées au moyen d'agents d'appui et de contrôle. Les propriétaires des terres sont obligés de prendre part dans le processus, sous menace d'invasion mais ils les vendent à des prix arbitraires imposés par les « chefs » maintenant devenus promoteurs.

L'ancien "cacique" (chef de tribu) est transformé en politicien dans le pouvoir choisi formellement, mais toujours comme appui inconditionnel devant le parti qui l'a inclus. Il évolue vers une gestion immobilière plus sophistiquée.

Dans tous ces processus, la recherche de l'organisation communautaire n'a pas existé ni comme objectif de base et fondamental pour le développement, ni comme politique municipale, ni comme manière revendicative propre.

De plus, quand celle-ci apparaît; elle est vu comme une menace. Il y a eu des réalisations temporaires dans ce sens à travers des ONG de Développement Social.

C'est ainsi que la posesion légale du sol urbain marginal es un problème hautement politique non seulement dans le cadre juridique-légal, mais l'est aussi par dessus tout, un mécanisme de support électoral.

SITUATION ACTUELLE DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL

Le processus de globalisation planétaire, exige actuellement la modernisation des villes dans ses infrastructures portuaires, hôtelières, des systèmes de communication, de l'information et des transports, pour constituer ainsi les réseaux urbains globalisés.

Les villes qui ne sont pas, ou considérées comme sièges potentiels pour la gestion des entreprises, ou pour les transferts commerciaux, seraient exclues des bénéfices de la circulation de capitaux. Cette nouvelle course vers l'inclusion capitaliste dans la globalisation de l'économie, apporte de grands investissements d'argent dans des macro réalisations, qui sont complétées par des micro ou moyennes réalisations avec des fins politiques devant la demande sociale. (*Sassen*)

Le financement de ces opérations requiert de l'habilité dans la gestion municipale pour obtenir l'appui et la crédibilité devant les organismes financiers internationaux, et aussi mettre en oeuvre des stratégies imaginatives pour la récupération d'argent pour remplir ensuite les obligations de paiement produites par ces derniers.

Dans ces stratégies **la légalisation de la terre marginale urbaine**, permettrait la collecte de l'impôt foncier, dont les volumes individuels sont très faibles, mais qui vu l'ampleur de

l'espace occupé illégalement dans les grandes villes comme GUAYAQUIL, une fois intégrées se transforment en recettes municipales assez élevées. Ce qui apporterait comme avantages, dans le meilleur des cas, obtenir un autofinancement des oeuvres d'amélioration à effectuer par la municipalité dans les secteurs populaires. Et dans le pire des cas, ces collectes serviront à augmenter les caisses municipales, dans un processus de transferts de fonds pour supporter le coût de la modernisation dans d'autres secteurs.

La dimension économique financière qui émerge du processus de la légalisation de la terre urbaine marginale dans les grandes villes devient plus fort que l'intérêt politique électoral traditionnel, basé sur le contrôle des masses de électeurs populaires à des promesses non accomplies entièrement, de légalisation de la propriété de ses terrains.

2. La croissance de Guayaquil a été favorisée par l'occupation illégale du sol urbain marginal périphérique.

La ville de Guayaquil avec 2'158.976 des habitants est établie sur un sol urbain de 31.642 hectares pour l'année 2.000, dont 8.487 HA. d'utilisation résidentielle et parmi celles-ci, 5.736 ha (67.88% est d'utilisation informelle, c'est à dire illégal).

Avec un taux de croissance de 2.9% et de 3.4% dans la décennie du 90, propulsées par des crises économiques et de l'impact du "Fenomeno del Nino" diminue à 2.1% par an dans les années 2000

Ces indicateurs sont la clef pour comprendre la dynamique sociale et démographique de la ville ce qui explique l'occupation spontanée incessante des secteurs périphériques de la ville et la difficulté d'obtenir une INCLUSION URBAINE programmée. (*Indicateurs Urbains, Municipalité*)

2.1. Processus d'occupation du sol habitacional populaire dans la ville de GUAYAQUIL

La diminution de la location du sol habitacional formel pour l'accroissement de la location informelle, (considérée comme invasion) a été constaté dans les derniers recensements, pour l'année 1988 nous trouvons que 64.2% des propriétés urbaines de la ville, sont en possession non légalisée, ce qui représente un accroissement de 4,9% sur 59.3% identifiés en 1983. Tandis que la location habitacional formelle a présenté une diminution dans la même période dans 4.5%, c'est-à-dire de 26.6% à 22,1%. (Indicateurs Urbains, Commune) en synthèse, nous pouvons identifier les périodes suivantes dans les règlements informels de Guayaquil qui ont été consolidés depuis approximativement 60 années, temps relativement court dans la structuration d'une ville.¹

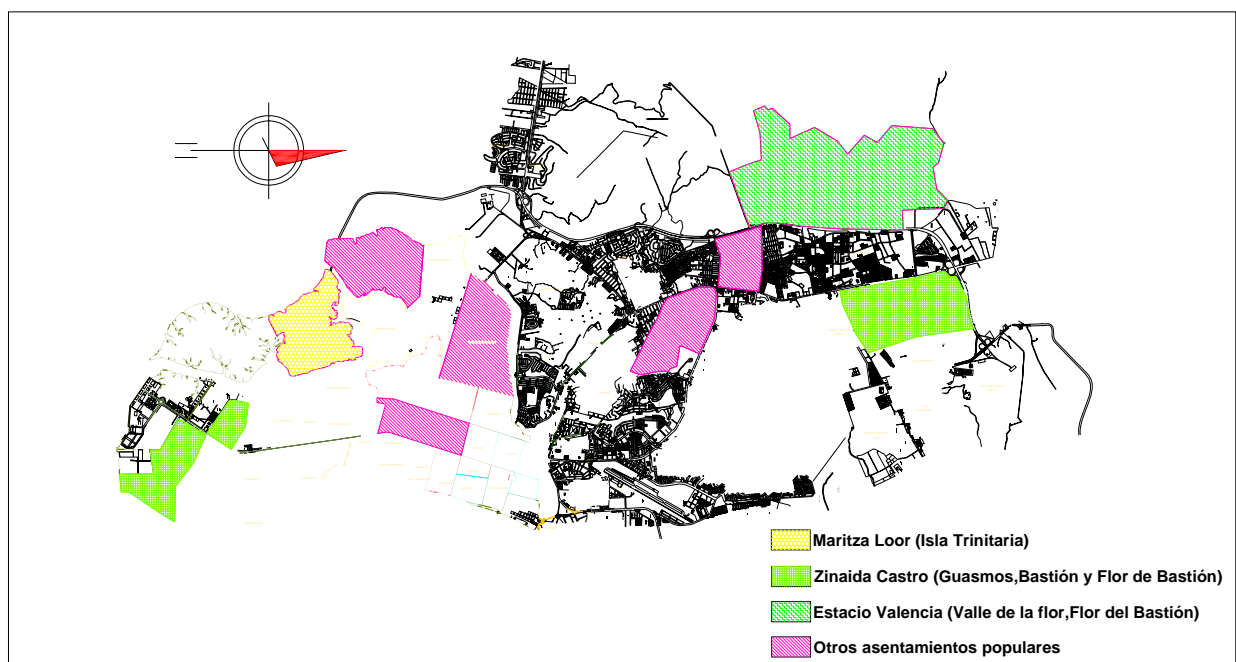
PERIODE	ANNEE	NOM DU SITE	CARACTERISTIQUE DU SITE	ETAT DE LEGALIZATION
PREMIER	Avant 1940	Cerros del Carmen y Santa Ana	2 collines avoisinantes, limite nord de la ville ancienne	Decret 144, de 1983 protège l'expropriación pour sa légalisation
	Decade de 1950 et 1960	Banlieue Sud oest, Ile San José, Parroisse	Bois de mangrove, île de l'estuario El Salado	Legalisé en un 70% depuis 1993

¹ . Référence Sassen, Saskia, *Cities in the Global Economy*, 1997.

		Febres Cordero		
DEUXIEME	Décade de 1970	Guasmos,(sud) collines de Mapasingue, Prosperina (nord)	terres plaines d'élevage au sud, collines avec bois sec tropical au nord	Legalisé en un 70% depuis 1993
TROISIEME	Décade de 1980	Bastión Popular au nord, Isla Trinitaria au sud	terres hautes de bonne qualité au nord, bois de mangrove dans Île Trinitaria traversée par l'autoroute périmétrale urbaine	Decret qui protège la vente pour legaliser emis en 1992, legalisés dans un 70%
QUATRIEME	Décade de 1990 jusqu'aujourd'hui	Fortín de la Flor, La Flor del Fortín, y demás sectores al oeste de la perimetral norte	Topographie irregular avec bcp des collines. Secteur traversé par poliducte et canal de trasvase d'eau	Procès de Legalización, rendu des écritures le 28 de Agosto 2005 à un pourcentage moyen.

Tableau: elaborado par l'auteur, Agosto 2005

Cette croissance sans mesure de contrôle environnemental a eu et continue à avoir un impact, aux forêts de mangrove au sud, à la forêt sèche tropicale qui se trouve dans les collines et son environnement, au nord ainsi qu'elle n'a pas respecté les retraits réglementaires au canal du transvasement d'eau du Barrage Daule Peripa vers le Barrage de Chongón, à l'ouest. Le plus grave encore, des populations se sont établies à côté du poliducte qui transporte l'essence depuis la prise dans "los Esteros" au sud vers les réservoirs de Pascuales au nord.²



² Référence Indicateurs Urbains de Guayaquil, Municipalidad, 2000

2.1. Les promoteurs immobiliers informels forment des entreprises illégales organisées pour le trafic de terres.

Les modalités dans la forme d'organisation de la prise des terres ont été chaque fois plus complexes, depuis l'occupation avec des fins revendicatives des émigrants pauvres, jusqu'aux organisations à caractère patronal informelle.

Il s'est produit une division patronale informelle de l'espace urbain pour les pauvres, où chaque secteur a son promoteur, lequel contrôle toute une structure composée pour des subalternes avec des rôles bien identifiés dans le partage, le contrôle et recouvrement des terrains, dont les dimensions conventionnelles sont autour de 8 x 15 mts. (120mts²) avec des valeurs qui fluctuent entre \$4 à \$5 dollars le m², c'est-à-dire \$600 à payer dans des quotes-parts mensuelles d'approximativement \$20 dollars. Ces valeurs équivalent à 25% du coût de terrains non cultivés semblables vendus à travers le secteur formel. (*L'express*)

Les mécanismes d'accès à ces terrains sont habituellement à travers des relations de parenté ou d'amitié avec les habitants déjà affirmés dans le secteur et à travers ceux-ci avec les promoteurs ou les chefs de l'occupation.

La filiation politique des Promoteurs Immobiliers Informels au parti hégémonique dans le pouvoir local, garantit la tolérance et le laisser faire de ce dernier, dans un entendement sous-jacent au niveau politique électoral.

En GUAYAQUIL la plupart des dirigeants des invasions sont identifiés actuellement avec le Parti Social Chrétien, dans le pouvoir. Voici quelques exemples:

Zenaida Castro, actuel Consejal de la Province, opère dans le secteur Bastion Populaire et règlements du nord-ouest.

Balerio Estacio, opère dans les secteurs nouveaux du nord-ouest de la voie périmétrale.

Maritza Loor, opère au Sud de la ville en maniant 3.000 lots.

Marcos Solís, affilié au parti Pachacutik opère au Nord-ouest, dans le secteur il Monte Sinai.

LES LÉGALISATIONS DE LA TERRE EN GUAYAQUIL

3.1 Évolution de la politique municipale sur la légalisation de la terre.

18 Décrets Lois et Décrets relatifs à la Location de la Terre ont été promulgués en GUAYAQUIL.

Par le Décret Suprême No.196, dU 3 février 1964 se sont vu exproprier des terrains des Finances le Guasmo au sud de de la ville avec des fins de libérer des terrains pour programmes de logement étatique et pour permettre l'articulation de la ville consolidée avec le Nouveau Port Maritime qui a été transféré dans l'Estuaire d'eaux profondes plus proche. Ce fait a totalement transformé la morphologie de la ville, puisqu'on a ouvert la frontière sud, et durant moins de 10 années il a été peuplé dans une manière intense sur la base de règlements spontanés (invasions), en transformant les plans "viviendistas" et de développement immobilier prévus. Le Décret No.151 du 14 juillet 1967 entame une série d'instruments légaux qui visent durant ces dernières 38 années à légaliser la propriété dans les secteurs d'invasion. Ils sont appelés des Décrets de Donation, mais aucun de d'eux n'a cessé de marquer une valeur.

Toute procédure de légalisation de terres envahies appartenant à des propriétaires privés entraîne initialement l'expropriation payée de la commune, une fois transformées en terres municipales, celles-ci peuvent être vendues ou être faites don à leurs occupants actuels.³

Le Décret de 1979 réduit à 1 année l'obligation minimale d'avoir habité dans le terrain, ce qui est exigé dans le Décret 2740 de de 1978 qui demandait un minimum de 5 années de possession.

Le Décret No.144 exige comme condition qu'on n'ait pas plus qu'un terrain en possession, mais ceci a été détourné par les habitants en occupant plusieurs terrains dans différentes invasions avec des noms des différents membres de la même famille (*avocat Ignacio Castro*)

3.2. Programme de gouvernement local

Actuellement le Parti Social Chrétien dans le Gouvernement Local, par déjà 14 années avec 2 maires réélus chacun, a permis de mettre en oeuvre des politiques et des programmes de coupe néolibérales, focalisés vers la modernisation de la ville et de la gestion municipale. Ce qui lui a permis d'obtenir la dénomination de Ville Excellence par l'ONU, dans le 2004.

Parmi nombreux projets entrepris pour moderniser la ville. Les années 2000 et 2005 ont vu apparaître 14 projets pour une valeur de **\$318'738.13dollars** (*L'Express*) en plus de créer les infrastructures nécessaires pour inclure la ville dans le contexte international au niveau touristique, on souligne dans les deux gouvernements locaux, le programme de la LÉGALISATION DE LA POSESION DE LA TERRE.

A l'heure actuelle presque 90% des terrains inventoriés par les recensements de l'année 2000 se trouvent dans le processus, ils "ont été déjà mesurés" et livrés à ses occupants, le "ticket" a été émis pour qu'ils procèdent au paiement de leur lot, dont la valeur municipale moyenne est de de \$40 dollars .

Ceci leur permettrait de recevoir dans 2 mois leur écriture de propriété légale du terrain.

Il a été possible de recoler, seulement par la vente des lots pendant l'année 2004, la quantité de **\$ 539.369,93 dollars**, et dans ce qu'il va de l'année jusqu'au mois de mai, **\$ 275.513,15 dollars** , (*L'express*) qui en étant projeté pour la fin de la période, nous parlons de **\$1'000,000 de dollars** pendant 2 années approximativement. Ces recettes seraient accrues avec les impôts fonciers que les mêmes terrains légalisés devront commencer à payer.

³ Référence Avocat Ignacio Castro Ex Chef Dpto. Terrains Commune Guayaquil. Journal L'express, Guayaquil, p....., Juillet 2005 (*L'express*) Référence Journal L'express de Guayaquil, juillet 2005

DECRETO	FECHA	SECTOR	GOBIERNO LOCAL
Decreto Supremo No. 196, publicado en el R.O. # 170 del 3 de febrero de 1964.	03/02/1964	El Guasmo	Dr. Jorge Hurel Cepeda
Decreto Constituyente No. 151, publicado en el R.O. No. 170 del 14 de Julio de 1967.	14/07/1967	Parroquia Febres-Cordero	Sr. Roberto Serrano Rolando
Decreto Supremo # 2740, publicada en el R.O. No. 646 del 9 de Agosto de 1978.	09/08/1978		Ing. Raul Baca Carbo
Decreto Legislativo innumerado, publicado en el R.O. No. 67 del 16 de Noviembre de 1979.	16/11/1979	El Guasmo	Sr. Antonio Hanna Musse
Decreto Legislativo # 144, publicado en el R.O. No. 591 del 3 de Octubre de 1983.	03/10/1983	Mapasingue, Cerro Santa Ana, Suburbio Oeste, Cerro de las Cabras.	Abg .Bolivar Cali Bajaña
Decreto Ley No. 27, publicado en el R. O. # 502 del 18 de Agosto de 1986.	18/08/1986	Precooperativa Assad Bucaram y Pastor Vera	Ing. Jorge Perrone Galarza

Decreto Legislativo No. 05, publicado en el R.O. No. 899 del 23 de Marzo de 1992.	23/03/1992	Bastión popular	
Decreto Legislativo No. 12, publicado en el R.O. No. 996 del 10 de Agosto de 1992.	10/08/1992	Isla Trinitaria	
Decreto Legistativo publicado en el R.O. 195, del 17 de Noviembre de 1997.	17/11/1997		

3. Politique Municipale pour la légalisation

Le Gouvernement Local actuel de la ville de GUAYAQUIL, dont le parti politique est représenté la majorité dans le Congrès, a obtenu de traiter rapidement les Décrets favorables à la Légalisation de la propriété du sol en possession illégale. Elle a obtenu dans le 2003 des réformes à la Loi du Régime Municipal, au moyen de laquelle se fera l'estimation des propriétés tous les 2 ans et non tous les cinq 5 ans comme il était stipulé.

Ceci permet un accroissement dans les impôts fonciers et une mise à jour de ces derniers, élément de base pour entamer les processus d'expropriation initiale et après transaction, sur la base de prix techniques en accord avec l'estimation réelle, et non comme il était précédemment effectué, dans laquelle le prix de l'estimation cadastrale était inférieur à la valeur commerciale.

Les règlements d'il y a approximativement 25 ans s'ils présentent déjà un niveau de consolidation physique remarquable ont été les premiers à être inclus dans le processus de légalisation, et on a obtenu livrer les écritures de propriété à 70% approximativement. Tandis que dans les secteurs nouveaux du nord, de 12 années jusqu'à la présent date, les processus de

⁴ Reference

Avocat Ignacio Castro, Ex Director Dpto.Terrenos Municipio de Guayaquil

consolidation ont été plus lents, et l'appui externe pour son développement et organisation moins efficaces.

HUIT PAS POUR LÉGALISER LA TERRE

- 1) Demande de légalisation de terre (théoriquement) il s'effectue par le biais du représentant d'un certain secteur.
- 2) Inspection du lieu par les fonctionnaires municipaux pour définir la faisabilité technique de légalisation
- 3) Visite des techniciens qui effectuent les relevés topographiques de la zone et le codage
- 4) Exécution du recensement des partenaires économiques effectués par les promoteurs avec familles du lieu.
- 5) Estimation du terrain, et la notification à celui qui est propriétaire avec livraison de l'avis pour payer.
- 6) *Paiement de la valeur déterminée du terrain et du taux de services dans la commune*
- 7) Livraison du titre de propriété par les autorités correspondantes
- 8) *Signer chez le notaire le protocole de vente et inscrire le titre dans le Registre de la Propriété.*

Sur la base d'un système simplifié, dans lequel on a élaboré un formulaire unique pour la notarización et pour le Registre. Et sous des coûts unifiés sur la base du salaire minimum vital, ce qui signifie \$25 à \$30.

Ces documents municipaux ont une utilisation de 90 días.(El Express)

Les pas 6 et 8 sont ceux qui requièrent la participation directe des bénéficiaires, etc' est ici qui se trouvent des obstacles dans le flux du processus. Il existe des délais très grandes entre le temps de la livraison de la convocation pour s'approcher au paiement dans la commune jusqu'à sa réalisation, qui dans beaucoup de cas porte plus de une année.

4. Identification de niveaux de participation de la Communauté dans le processus de légalisation de la terre.

Pour comprendre la dynamique de la participation des citoyens dans le processus de légalisation de leur lot, nous devons savoir que la installation des populations ont eu différentes origines, tant dans le temps chronologique, comme dans la forme de son organisation pour la prise des terres.

Depuis les années 50 les quartiers populaires ont été organisés dans des Comités Barriales suburbains dont les objectifs tournaient autour de éviter l'expulsion des terres envahies surtout au sud ouest, et l'obtention des infrastructures de base, spécialement le remblaiement des rues et des lots, puisque les zones d'invasion à cette époque étaient données en zone de mangroves.

Les mouvements sociaux ne s'exprimaient pas dans la nécessité de la légalisation de la terre..

En arrivant aux années 70, dans lequel le pays s'intègre au processus de production pétrolière, apparaissent des règlements informels visant à occuper spécialement les terres municipales et étatiques du Guasmo dans le Sud et des secteurs du nord des collines Mapasingue et La Prosperina. Les secteurs du Faubourg Sud-ouest étaient déjà saturés. La population a été organisée sous forme de **pré-cooperativas** et coopératives d'habitation. Ce type d'organisation a été imposé par l'État comme une mesure de contrôle et de démobilisation populaire.

C'est la décennie d'occupations intenses et des répressions, avec des sanctions pénales sérieuses pour les dirigeants. La vente du droit de possession, par des promoteurs entame le pas entre la valeur d'utilisation de la terre et la valeur d'échange, en tant que **marchandise** laquelle rend un bénéfice économique. Il est aussi à cette époque qu'on structure des **Mouvements d'Habitants** qui sont arrivés à avoir une primauté dans les luttes revendicatives, mais qui ont été submergés devant les pressions et les articulations avec le clientélisme politique électoral, dans lequel la légalisation de la terre était son "axe estructurador" (*Villavicencio*)

C'est dans la décennie des années 80 que sont établis, de manière intensive dans les secteurs du nord entre la voie à Daule et l'avenue Orellana les quartiers du Bastion populaire sous des chefs qui ont exercé un pouvoir total sur ces secteurs.

Parallèlement commence l'installation des populations pauvres dans l'île Trinitaria au sud éloigné, en zone de mangroves, suite à la construction de la voie périphérique qui avec ses 2 ponts arrive à l'intégrer à la ville.

C'est la décennie d'une grande crise économique nationale, pendant laquelle il y a une réduction radicale des investissements étatiques dans des oeuvres d'infrastructures pour les secteurs populaires et le niveau de vie des habitants, déjà précaire, se détériore fortement.

Depuis les années 90 jusqu'à présent, on entame de manière intensifiée l'occupation des terrains à l'ouest de la voie périmétrale vers le nord, dans des terrains en collines et en fortes pentes. L'île Trinitaria, au sud, est occupée totalement, et commencent à faire son apparition toute une série d'institutions privées avec des buts sociaux et d'appui pour l'organisation communautaire.

Dans les secteurs des Guasmos, se sont mises en oeuvre des Coopératives d'Économie, de Production, on fortifie des mouvements revendicatifs tant de femmes comme de jeunes. Ces secteurs organisés, arrivent à conclure le processus de légalisation dans un haut pourcentage égal à 70%.

Au nord-ouest de GUAYAQUIL, les occupations illégales entamés il y a 13 ans et qui continuent intensivement vers l'ouest, prennent part moins activement(**a quoi?**). Les promoteurs de l'occupation illégale ont formalisé leur représentation comme membres élus de la municipalité. Dans les secteurs où ces habitants sont placés, dans une grande majorité sont dans une extrême pauvreté. Et les réalisations municipales sont beaucoup moins ressenties que dans les autres secteurs d'invasion. Pour les habitants de ces secteurs la nécessité de base de refuge a été déjà satisfaite et ils aspirent à ce que les services complémentaires arrivent par l'intermédiaire du paternalisme, qui ont été déjà octroyés dans des autres secteurs illégaux plus anciens.

Lors d'interviews, en référence à leur participation au processus de légalisation de terrains, la majorité affirme avoir reçu la notification de paiement du terrain, Mais, pas tous ont effectué ce paiement initiale, 30% indiquent qu'ils ne l'ont pas encore fait, pour ne pas avoir pu réunir les \$40 dollars en moyenne; d'autres par négligence, ne le considérant pas urgent. Ils ne connaissent pas dans leur majorité les bénéfices à tirer de se transformer en sujets de crédits hypothécaires, et ne connaissent pas l'aide de \$500 qu'accorde le Ministère du Logement pour l'amélioration de l'habitat, pour la livraison de laquelle une des conditions est l'écriture du terrain⁵

⁵ . Référence Villavicencio, Gaitán, *le Processus Urbain de Guayaquil, 1870-1980*

Les familles qui ont déjà reçu leurs écritures affirment que sa participation n'a pas été effectuée par le biais de l'organisation communautaire, conduite par un représentant du secteur, mais a obéi à des actions individuelles.

Les dirigeants du quartier qui ont promu la vente de la possession des terrains ne s'intègrent absolument pas à ce processus, plutôt pour eux cette légalisation les affaiblit dans ses mécanismes de contrôle et domination.

La Municipalité n'a pas organisé une campagne parallèle INTENSIVE de diffusion des avantages de la légalisation, qu'elle stimule, aux secteurs encore non participants, à diligencer les actions d'achat. Pendant ce temps, ce processus a été complété dans les secteurs d'une plus grande ancienneté d'occupation spontanés. Alors, il pourrait être affirmé comme hypothèse : *"à une plus grande consolidation physique et sociale des secteurs, correspond une plus grande participation au processus de légalisation de la terre. tandis qu'à une occupation plus récente ne bénéficiant pas des opérations municipales, ou des dotations réduites correspond moins d'intégration dans le processus.*

Dans ce sens, ce sont les occupations du nord-ouest de GUAYAQUIL qui se sont maintenues à l'arrière de l'inclusion urbaine"

4.2 Participación des femmes chefs de maison dans le processus de légalisation

Bien qu'il soit certain que la participation féminine a été toujours présente dans les actions revendicatives populaires et l'organisation communautaire, c'est dans la dernière décennie qu'elle devient prédominante.

Dans les secteurs populaires un haut pourcentage des femmes reste dans sa maison et c'est par conséquence la femme qui est le plus grandement insérée dans la quotidien et dans les besoins de consommation tant individuelle comme communautaires.

Dans les 352.007 maisons pauvres de la ville de GUAYAQUIL, le 32.99% d'entre eux est dirigé par des femmes, celles-ci prennent part majoritairement aux réunions et organisations pour les revendications des quartiers. (INEC)

Les basses revenus qui sont perçues dans ces maisons sont apportés par un seul membre de la famille ce qui est un grand obstacle pour l'intégration dans les processus de légalisation de la terre, ce qui implique des coûts et du dévouement, du temps dans les démarches. Il est donc important de donner un appui spécial pour ce type de maisons dirigées par des femmes seules. (Departement de Planification Municipal)

CONCLUSIONS

Niveaux d'inclusion urbaine des secteurs urbains marginaux en Guayaquil, à partir de la légalisation de la terre

La légalisation de la terre en Guayaquil dans cette période apparaît comme une politique officielle du pouvoir local, en obéissant à des intérêts modernisateurs de coupe néo-libérale où les mouvements sociaux n'ont pas été le moteur incitatif de ces actions et plutôt sa vaste passivité. Il consolide son rôle de base politique électorale pour le parti dans le pouvoir actuellement.

1. L'inclusion juridique financière par la propriété légale du sol habitational

La légalisation de la terre occupée illégalement accorde au son occupant le caractère de propriétaire. Et son principal bénéfice individuel, au niveau économique, est celui de le transformer en sujet de crédit, devant les systèmes privés ou publics de financements pour ainsi obtenir des améliorations ou des nouvelles dotations de logements, ainsi que pour obtenir des crédits productifs, ou des crédits personnels. C'est-à-dire, une inclusion dans le système capitaliste se produit au niveau juridique financier, c'est pourquoi ils obtient des avantages tant à caractère individuel que des avantages pour le système économique en général, en obtenant une augmentation considérable de la masse de potentiels utilisateurs formels.

En outre, l'appui dans le renforcement se produit pour l'inclusion internationale de la ville par le renforcement de la modernisation de cette dernière.

2. L'inclusion urbaine

En accord avec la Loi du Régime Municipal, il existe l'obligation par la Commune de doter des services urbains à tous les secteurs qui se trouvent sous leur juridiction, plus encore si ceux-ci payent des impôts fonciers. Une fois légalisée la location de la terre, on aurait théoriquement le droit d'être inclus dans les quartiers de la ville avec des droits collectifs pour être bénéficiaires des services. La Municipalité peut et doit exercer l'application des instruments techniques et légaux pour la planification et l'organisation de l'espace. La gestion de l'espace urbain avant marginale, est rendue maintenant effective, par l'intermédiaire du codage cadastral, cette situation nécessite des habitants recensés.

On est en face d'une inclusion urbaine, en matière d'accessibilité aux améliorations physiques, aux services sociaux, qui se traduit par l'élévation de la qualité de vie urbaine de ces secteurs périphériques.

Nous pouvons dire que GUAYAQUIL est un exemple d'une inclusion urbaine juridique car ce processus permettra l'accès à des améliorations physiques et aux services sociaux qui se traduisent par une élévation de la qualité de vie urbaine de ces secteurs périphériques.

PROPOSITION

La légalisation de la terre comme politique pour l'inclusion des secteurs urbains marginaux dans le Développement Social.

Les processus de légalisation de la terre urbaine doivent collectivement être effectués et soutenus dans l'organisation communautaire existante ou à créer comme condition initiale du processus.

Cette organisation de la population conformée par des petites unités barriales devra être représentée **démocratiquement**, par des directives propres, qui permettent un exercice pratique d'organisation, de participation, voire de contrôle, et de responsabilités partagées.

Ce processus doit être accompagné avec la connaissance des obligations et les droits des citoyens ainsi qu'avec la connaissance de mécanismes de participation sociale et politique pour le Développement.

De cette manière, la légalisation de la terre serait un instrument hautement dynamisant d'une véritable INCLUSION SOCIALE ET POLITIQUE. *Source Source INEC : Enquête Emploi, Sous-emploi et Chômage, 1990-2000 Élaborations : DPLANG, Département Plans et Programmes Stratégiques.*