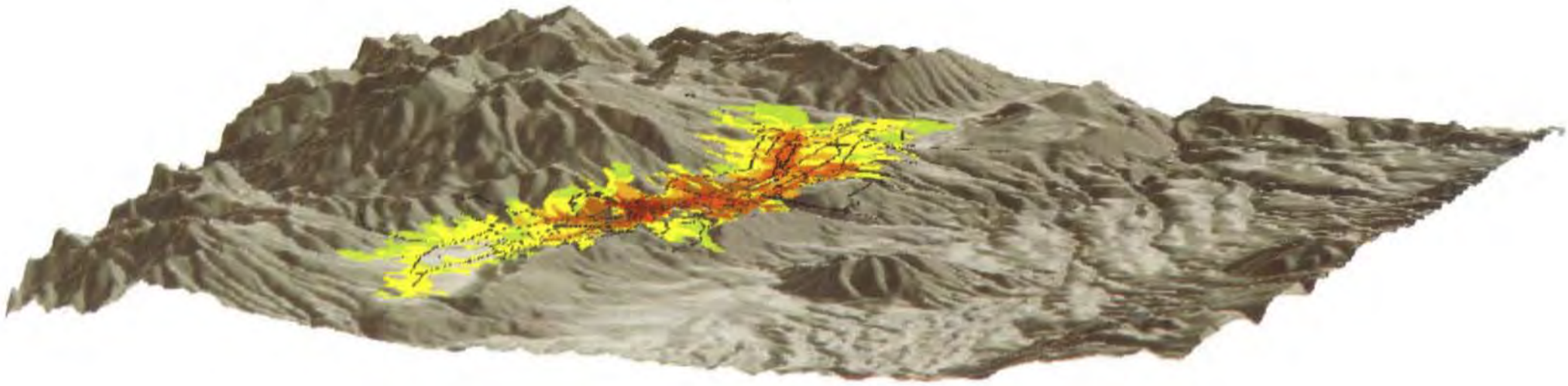


ATLAS INFOGRÁFICO DE QUITO

socio-dinámica del espacio y política urbana



ATLAS INFOGRAPHIQUE DE QUITO

socio-dynamique de l'espace et politique urbaine



*Instituto Geográfico Militar (IGM)
Ecuador*



*Instituto Panamericano de Geografía e
Historia Sección Nacional del Ecuador
(IPGH)*



*L'Institut français de recherche
scientifique pour le développement en
coopération*

Módulo numérico de terreno de la portada

La ciudad de Quito y su crecimiento, software *Savane*, © ORSTOM, 1992

Modèle numérique de terrain de la couverture

La ville de Quito et sa croissance, logiciel *Savane*, © ORSTOM, 1992

Ficha de documentación

INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR (IGM); INSTITUTO PANAMERICANO DE GEOGRAFÍA E HISTORIA SECCIÓN NACIONAL DEL ECUADOR (IPGH); INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT EN COOPÉRATION (ORSTOM). — **Atlas infográfico de Quito: socio-dinámica del espacio y política urbana / Atlas infographique de Quito : socio-dynamique de l'espace et politique urbaine.** — 41 láminas bilingües (español, francés), cuadr., gráf., bibliogr. ; 29,7 x 42
ISBN : 2-7099-1083-7 (para Europa, África, Asia y Oceanía)

Difusión exclusiva para las Américas

INSTITUTO PANAMERICANO DE GEOGRAFIA E HISTORIA SECCIÓN NACIONAL DEL ECUADOR (IPGH)
Siniergues s/n y Paz y Miño (IGM tercer piso) - Quito - ECUADOR
Apartado 3898 - Quito - ECUADOR
Telf.: 522-495, Ext. 38; 541-627; 525-378

Fiche documentaire

INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR (IGM) ; INSTITUTO PANAMERICANO DE GEOGRAFIA E HISTORIA SECCIÓN NACIONAL DEL ECUADOR (IPGH) ; INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT EN COOPÉRATION (ORSTOM). — **Atlas infográfico de Quito: socio-dinámica del espacio y política urbana / Atlas infographique de Quito : socio-dynamique de l'espace et politique urbaine.** — 41 planches bilingues (espagnol, français), tabl., graph., bibliogr. ; 29,7 x 42
ISBN : 2-7099-1083-7 (pour l'Europe, l'Afrique, l'Asie et l'Océanie)

Diffusion exclusive pour l'Europe, l'Afrique, l'Asie et l'Océanie

INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT EN COOPÉRATION (ORSTOM)
213, rue La Fayette - 75480 Cédex 10 - FRANCE
Tél : (1) 48 03 77 77
Télex : ORSTOM 214 627 F
Télécopie : 48 03 08 29

COMITÉ DE DIRECCIÓN - COMITÉ DE DIRECTION

Germán RUIZ ZURITA (1982 - 1984)
Segundo CASTRO CASTILLO (1984 - 1986)
Marco MIÑO MONTALVO (1986 - 1986)
Marcelo ALEMÁN SALVADOR (1987 - 1988)
Bolívar ARÉVALO VILLAROEL (1988 - 1990)
Cesar DURÁN ABAD (1990 - 1991)
Eduardo SILVA MARIDUEÑA (1991 - 1992)
Aníbal SALAZAR ALBÁN (en funciones)

Directores del IGM y Presidentes del
IPGH

Medardo TERÁN RODRÍGUEZ

Secretario Técnico del IPGH Sección
Nacional del Ecuador

Pierre POURRUT (1987 - 1990)

René MAROCCO (en fonction)

Représentants de l'ORSTOM en
Équateur

COMITÉ CIENTÍFICO - COMITÉ SCIENTIFIQUE

Jeanett VEGA (1987 - 1991)

Investigadora del IGM

Aníbal SALAZAR (1991 - 1992)

Director del IGM

María Augusta FERNÁNDEZ

Investigadora del IPGH

Henri GODARD

Chargé de recherche à l'ORSTOM

René de MAXIMY

Directeur de recherche à l'ORSTOM

DIRECCIÓN CIENTÍFICA - DIRECTION SCIENTIFIQUE

René de MAXIMY

SECRETARIO CIENTÍFICO - SECRÉTARIAT SCIENTIFIQUE

Henri GODARD

DIRECCIÓN INFORMÁTICA - DIRECTION INFORMATIQUE

Marc SOURIS

**COLABORACIONES
COLLABORATIONS**

Rodrigo ACOSTA
Eduardo BALDEÓN
Olivier BARBARY
Orlando BAQUERO
Lucía BEDOYA
Alain CHOTIL
Galo COBO
Françoise DUREAU
Carlos ESPINEL
Soledad GALIANO
Jakeline JARAMILLO
Bolívar JIMÉNEZ
Bernard LORTIC
Nicole MARCEL
Tanya MEJÍA
Alain MICHEL
Claude de MIRAS
Darwin MONTALVO
Marío MORÁN
Laura PEREZ
Guido PINTADO
Rommel PROAÑO
Beatriz RIVERA
Jorge ROJAS
Juan SARRADE
José TUPIZA
Michael ZAPATA
René VALLEJO

BASE DE DATOS - BASE DE DONNÉES

CARTOGRAFÍA - CARTOGRAPHIE

TALLERES GRÁFICOS - ATELIERS GRAPHIQUES

SEPARACIÓN DE COLORES - SÉPARATION DE COULEURS

COMPOSICIÓN - COMPOSITION

FOTOGRAFADO - PHOTOGRAVURE

TRADUCCIÓN - TRADUCTION

IMPRESIÓN - IMPRESSION

PORTADA - COUVERTURE

ENCUADERNACIÓN - RELIURE

Marc SOURIS (responsable)
Jeanett VEGA (responsable)

Henri GODARD (responsable)
Marc SOURIS (responsable)

Graffiti
Macgeneración

Imprenta Mariscal
El Comercio

Henri GODARD (responsable)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

María Dolores VILLAMAR (Trébol)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

El banco de datos fue creado y manejado con el Sistema de Información Geográfica SAVANE (© ORSTOM, 1984-1992)
La base de données a été créée et gérée avec le Système d'Information Géographique SAVANE (© ORSTOM, 1984-1992)

Las láminas fueron compuestas en letras de molde TIMES - Les planches ont été composées en caractères TIMES

LISTA DE LOS AUTORES - LISTE DES AUTEURS

Jean-Guilhem BASTIDE

Mathématicien (MASS), Allocataire à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Marie S. BOCK

Géographe, Allocataire à l'Institut français d'études andines (IFEA) rattachée à l'Université de Toulouse-Le Mirail (IPEALT)

Bernard CASTELLI

Économiste, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

Géographe, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Anne COLLIN DELAUAUD

Docteur d'État, Professeur à l'Université de Paris III, Centre de recherche et de documentation sur l'Amérique latine (CREDAL)

Dominique COURET

Docteur en Géographie, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

María Augusta CUSTODE

Arquitecta, Dirección de la Planificación Urbana del Ilustre Municipio de Quito (IMQ)

Robert D'ERCOLE

Docteur en Géographie, Pensionnaire à l'Institut français d'études andines (IFEA)

Álvaro DÁVILA

Ingeniero geógrafo, Investigador del Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH)

Anne-Claire DEFOSSEZ

Sociologue, Chercheur à l'Institut santé et développement de l'Université de Paris VI et associée au Centro de Estudios y Asesoría en Salud (CEAS)

Jean-Paul DELER

Docteur d'État, Directeur de recherche au Centre national de la recherche scientifique (CNRS)

Didier FASSIN

Médecin, anthropologue, Pensionnaire à l'Institut français d'études andines (IFEA) et chercheur associé au Centro de Estudios y Asesoría en Salud (CEAS)

María Augusta FERNÁNDEZ

Ingeniera geógrafa, Investigadora del Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH)

Henri GODARD

Docteur en Géographie, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Juan LEÓN

Docteur en Sociologie, coordinador del Centro Ecuatoriano De Investigación en Geografía (CEDIG)

René de MAXIMY

Docteur d'État, Directeur de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Pierre PELTRE

Docteur en Géographie, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Marc SOURIS

Ingénieur en informatique, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

Jeanett VEGA

Ingeniera geógrafa, Investigadora del IGM

Las opiniones vertidas comprometen únicamente a los autores y no a las instituciones a las que pertenecen

Les opinions exprimées n'engagent que leurs auteurs et non les institutions auxquelles ils appartiennent

MIEMBROS DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN - MEMBRES DU COMITÉ D'ÉVALUATION

Patricia ASPIAZU

André BALLUT

Bernard COCHET

Olivier DOLLFUS

Jean-Paul DELER

Anne COLLIN DELAUAUD

Xavier FONSECA

Jean-Paul GILG

Nelson GÓMEZ

Jorge LEÓN

Juan LEÓN

Christian de MUIZON

Antonio NARVÁEZ

Lelia OQUENDO

Aníbal ROBALINO

Yves SAINT-GEOURS

Olga SANI

Carlos VELASCO

Con el apoyo de los siguientes organismos e instituciones:

Ambassade de France
Banco Central
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)
Bancos ecuatorianos y extranjeros
Bureaux régionaux de coopération scientifique et technique (Chili, Costa Rica, Venezuela)
Centro de Levamientos Integrados de Recursos Naturales por Sensores Remotos (CLIRSEN)
Centro Ecuatoriano De Investigación Geográfica (CEDIG)
Centro Panamericano de Estudios e Investigaciones Geográficas (CEPEIGE)
Centre National de la Recherche Scientifique
Colegio de Geógrafos del Ecuador
Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE)
Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR)
Dirección General de Aviación Civil
Dirección Nacional de Tránsito
Empresa Eléctrica Quito S.A.
Empresa Municipal de Agua Potable (EMAP-Q)
Empresa Municipal de Alcantarillado (EMA)
Empresa Municipal de Rastro
Escuela Politécnica del Ejército (ESPE)
Escuela Politécnica Nacional (EPN), Instituto Geofísico
Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)
Institut français d'études andines
Ilustre Municipio de Quito (IMQ)
Instituto Ecuatoriano de Electrificación (INECEL)

Avec le concours des institutions et organismes suivants :

Instituto Ecuatoriano de Minería (INEMIN)
Instituto Ecuatoriano de Obras Sanitarias (IEOS)
Instituto Ecuatoriano de Recursos Hidráulicos (INERHI)
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)
Instituto Ecuatoriano de Telecomunicaciones (IETEL)
Instituto Geográfico Militar (IGM)
Instituto Nacional de Energía (INE)
Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)
Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI)
Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH)
Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)
Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)
Ministerio de Bienestar Social y Promoción Popular
Ministerio de Defensa Nacional
Ministerio de Educación, Cultura y Deportes
Ministerio de Energía y Minas
Ministerio de Industrias, Comercio e Integración
Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones
Ministerio de Relaciones Exteriores
Ministerio de Salud Pública
Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Superintendencia de Bancos
Superintendencia de Compañías
Universidad Central del Ecuador

Avant-propos (Jorge SALVADOR LARA)

Prólogo (Jorge SALVADOR LARA)

De la base de données à l'Atlas Infographique de Quito : genèse et gestion d'un outil scientifique et de planification urbaine - Équipe Atlas

De la base de datos al Atlas Infográfico de Quito: génesis y manejo de un instrumento científico y de planificación urbana - Equipo Atlas

Plans de référence

Planos de referencia

CHAPITRE 1. PHÉNOMÈNE URBAIN ET CONTRAINTES GÉOGRAPHIQUES

CAPÍTULO 1. FENÓMENO URBANO Y LIMITACIONES GEOGRÁFICAS

Quito et l'Aire métropolitaine

Quito y su Área Metropolitana

01. La distribution de la population urbaine équatorienne et la croissance de la capitale

01. La distribución de la población urbana ecuatoriana y el crecimiento de la capital

Henri GODARD ; Jeanett VEGA

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

02. Situation et site : modèles numériques de terrain

02. Situación y sitio: modelos numéricos de terreno

María Augusta FERNÁNDEZ ; Marc SOURIS

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

03. Les dynamiques de la croissance de l'agglomération de Quito

03. Las dinámicas del crecimiento de la aglomeración de Quito

Anne COLLIN DELAUAUD

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

04. Stabilité géomorphologique de la région de Quito

04. Estabilidad geomorfológica de la región de Quito

Álvaro DÁVILA

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

Risques naturels et occupation de l'espace

Riesgos naturales y ocupación del espacio

05. Risques volcaniques de l'Aire Métropolitaine de Quito

05. Riesgos volcánicos del Área Metropolitana de Quito

Álvaro DÁVILA

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

06. La population de la province du Pichincha face au volcan Cotopaxi. Aléas, risque et vulnérabilité

06. La población de la provincia de Pichincha frente al volcán Cotopaxi. Peligros, riesgo y vulnerabilidad

Robert D'ERCOLE

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

07. Risque morphoclimatique historique

07. Riesgo morfoclimático histórico

Pierre PELTRE

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

08. Constructibilité de Quito

08. Constructibilidad de Quito

Álvaro DÁVILA

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

09. Les risques naturels

09. Los riesgos naturales

Álvaro DÁVILA ; René de MAXIMY

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ

CHAPITRE 2. ARTICULATION STRUCTURELLE : DÉMOGRAPHIE ET SOCIO-ÉCONOMIE

CAPÍTULO 2. ARTICULACIÓN ESTRUCTURAL: DEMOGRAFÍA Y SOCIO-ECONOMÍA

Caractéristiques démographiques

Características demográficas

10. Densités des populations

10. Densidades de la población

René de MAXIMY

Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

11. *Âge et sexe*

11. Edad y sexo

René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

12. *Catégories socio-professionnelles*

12. Categorías socio-profesionales

René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

13. *Population et appropriation de l'espace*

13. Población y apropiación del espacio

René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

14. *Cohabitation*

14. Cohabitación

René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

Activités

Actividades

15. *Activités : localisation et densité*

15. Actividades: localización y densidad

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

16. *Les tiendas*

16. Las tiendas

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

17. *Les activités de la construction*

17. Las actividades de la construcción

Bernard CASTELLI ; Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

18. *Caractérisation des principaux axes en fonction des activités dominantes*

18. Caracterización de los principales ejes en función de las actividades dominantes

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

**CHAPITRE 3. SYSTÈMES, HIÉRARCHIES
FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS**

**CAPITULO 3. SISTEMAS, JERARQUÍAS,
FUNCIONAMIENTO Y DISFUNCIONAMIENTOS**

Localisation des équipements et services collectifs

Ubicación de los equipamientos y servicios colectivos

19. *Établissements et fréquentation scolaires*

19. Establecimientos y frecuentación escolares

René de MAXIMY ; Jeanett VEGA
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

20. *Sociologie et histoire du système de soins*

20. Sociología e historia del sistema de atención médica

Anne-Claire DEFOSSEZ ; Didier FASSIN ; Henri GODARD
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

21. *Bipolarité patrimoine « réel » et consommation culturelle*

21. Bipolaridad patrimonio « real » y consumo cultural

Marie S. BOCK ; Henri GODARD
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

Réseaux et infrastructures

Redes e infraestructuras

22. *La problématique de l'eau potable*

22. La problemática del agua potable

Jeanett VEGA
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

23. L'évacuation des eaux usées

Jean-Guilhem BASTIDE ; Jeanett VEGA
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

23. La evacuación de las aguas servidas

24. Transports et voirie

Henri GODARD ; René de MAXIMY ; Jeanett VEGA
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

24. Transportes y red vial

25. Autres réseaux : téléphone et électricité

René de MAXIMY ; Jeanett VEGA
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

25. Otras redes: teléfono y energía eléctrica

26. Zones desservies par les réseaux principaux

Henri GODARD ; René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

26. Zonas atendidas por las redes principales

27. Grilles des services et des équipements

Henri GODARD ; René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

27. Mallas de servicios y equipamientos

28. Les flux aériens et téléphoniques : deux indicateurs de l'intégration de Quito au sein du système Monde

Henri GODARD ; Jeanett VEGA
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

28. Los flujos aéreos y telefónicos: dos indicadores de la integración de Quito en el seno del sistema Mundo

**CHAPITRE 4. DYNAMIQUES ET INÉGALITÉS
INTRA-URBAINES**

**CAPITULO 4. DINÁMICAS Y DESIGUALDADES
INTRA-URBANAS**

29. Dynamiques du foncier quiténien

Bernard CASTELLI
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Bernard CASTELLI

29. Dinámicas del suelo en Quito

30. Typologie de l'habitat

María Augusta CUSTODE ; René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

30. Tipología del hábitat

Dynamiques du marché du sol et des propriétés

Dinámicas del mercado del suelo y de las propiedades

31. Formes spatiales de la propriété urbaine

Bernard CASTELLI
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Bernard CASTELLI

31. Formas espaciales de la propiedad urbana

32. L'espace des valeurs immobilières

Bernard CASTELLI
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Bernard CASTELLI

32. El espacio de los valores inmobiliarios

Quartiers

Barrios

33. Classification et analyse de quartiers

Henri GODARD ; René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

33. Clasificación y análisis de barrios

34. Tentative de définition de zones urbaines homogènes

René de MAXIMY ; Marc SOURIS
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

34. Tentativa de definición de zonas urbanas homogéneas

35. Le comportement électoral dans les paroisses urbaines de Quito

Juan LEÓN
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

35. El comportamiento electoral en las parroquias urbanas de Quito

**CHAPITRE 5. ORGANISATION SPATIALE ET
SÉGRÉGATION FONCTIONNELLE**

**CAPITULO 5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL Y
SEGREGACIÓN FUNCIONAL**

Centralité urbaine et organisation de l'espace

Centralidad urbana y organización del espacio

36. Une approche des aires de centralité à partir de l'analyse de quelques indicateurs urbains

36. Un enfoque de las áreas de centralidad a partir del análisis de algunos indicadores urbanos

Henri GODARD ; René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD

37. Typologie des marchés, centres commerciaux et ossature de l'espace

37. Tipología de los mercados, centros comerciales y articulación del espacio

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

38. Hiérarchisation socio-économique de l'espace quiteñoien

38. Jerarquización socio-económica del espacio quiteño

René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

39. Le plan régulateur G. Jones Odriozola et la structuration actuelle de l'espace urbain

39. El plan regulador G. Jones Odriozola y la estructuración actual del espacio urbano

Henri GODARD
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD

40. Les modes de composition urbaine

40. Los modos de composición urbana

Marie S. BOCK ; Henri GODARD ; René de MAXIMY
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

41. Structures de l'espace quiteñoien : des chorèmes au modèle spécifique

41. Estructuras del espacio quiteño: de los coremas al modelo específico

Jean-Paul DELER ; Henri GODARD
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD

Annexe - Lecture discursive de l'atlas : quelques exemples

Anexo - Lectura discursiva del atlas: algunos ejemplos

Henri GODARD ; René de MAXIMY

SOURCES ET LIMITES

La carte principale exprimant la distribution des types d'occupation du logement à Quito fut établie grâce aux données du recensement INEC réalisé en 1982. Plus précisément, les traitements statistiques ont essentiellement porté sur les trois formes les plus représentatives de cette problématique : l'accession à la propriété, l'habitat locatif et, finalement, le logement occupé à titre gratuit.

La carte (figure 1) qui reproduit la localisation géographique des biens publics locaux (BPL) a été conçue à partir des informations fournies par la Direction des biens et du patrimoine municipal de Quito. D'un survol rapide de cette figure apparaissent immédiatement deux limitations : premièrement, seule une partie de la ville — dont la superficie coïncide avec les limites du Plan Directeur du Centre Historique — y a été représentée ; en effet, les données concernant les biens municipaux situés dans d'autres lieux de la capitale n'ont pu être obtenues, interdisant par là même l'agrandissement cartographique à l'ensemble de l'agglomération. Deuxièmement, si l'on considère la cartographie des BPL comme un « bilan graphique » de la richesse patrimoniale de l'IMQ au cours de la période 1986-1987, le volume des propriétés a certainement changé depuis cette date, élément qui diminue la portée informationnelle de l'image présentée.

À partir d'une enquête légère entreprise auprès d'un certain nombre d'institutions publiques installées dans la capitale équatorienne, nous avons décidé d'étudier la dynamique de la localisation des biens publics à Quito (figure 2). L'échantillon initial des ministères et des services administratifs de la ville fut construit à l'aide de l'annuaire téléphonique (Institut équatorien des télécommunications [IETEL], 1990). Un total de 20 administrations (sur 33 contactées) ont répondu au formulaire d'enquête en remplissant ses diverses rubriques ; finalement, l'ensemble des données nécessaires à l'étude a été organisé et rassemblé dans un fichier informatique comprenant 79 enregistrements.

Le schéma (figure 3) décrivant les acteurs qui interviennent dans le processus de formation et légitimation de la propriété urbaine à Quito a été réalisé après consultation d'ouvrages liés au thème. De manière délibérée, cette tentative de synthèse n'aborde pas les procédures d'intervention mais signale simplement le domaine juridique de compétence des institutions concernées.

PROBLÉMATIQUE ET CONCEPTION

On sait que les travaux en Sciences Humaines traitant du thème controversé de la propriété foncière, tandis que les tentatives pour représenter dans l'espace urbain les biens et les services possédés par les différents agents sont en nombre beaucoup plus réduit ; cette lacune est en soi révélatrice d'un certain malaise face à une approche essayant de décrire — pour mieux l'interpréter ultérieurement — l'espace des pouvoirs dans la complexité de sa réalité socio-économique.

Dans cette optique, notre priorité a consisté à mieux connaître, comprendre et analyser finalement le rôle et l'importance spatiale des propriétés détenues par les divers pouvoirs urbains : quelle que soit leur nature (privée, publique ou parapublique) et selon l'échelle géographique considérée, il nous est apparu intéressant non seulement de montrer les tendances principales de localisation mais encore de vérifier si la propriété induisait ou accentuait les inégalités dans l'espace. En d'autres termes, la domination politique s'accompagne-t-elle d'une hiérarchisation spatiale, de nouveaux déséquilibres sociaux produits des mutations de la structure urbaine ?

ÉLABORATION

La carte intitulée les modes d'occupation du logement à Quito repose sur une division ternaire établie à partir des valeurs relatives des différentes catégories de statuts. Cette classification nous conduisit au choix d'une palette de trois couleurs qui a suffi pour mieux différencier les divers modes d'occupation.

L'échelle de numérisation qui a permis l'intégration dans la banque de données urbaines des informations liées au patrimoine foncier et immobilier municipal (figure 1), est au 1/28 000. On doit cependant préciser que la localisation des BPL a été réalisée en reprenant la distinction traditionnelle empruntée à l'économie entre biens d'usage public, biens affectés à un usage public et biens ressortissant du domaine privé. C'est la raison pour laquelle cette taxonomie se retrouve également dans la symbolisation et le texte de la légende.

Pour ce qui a trait à l'histoire récente des localisations administratives à Quito (figure 2), le report sur la carte des dates d'acquisition foncière favorisa le regroupement et la classification des observations par grandes périodes. Sur un plan cartographique, cette périodisation se traduisit par un choix de symboles retraçant les étapes d'implantation urbaine des administrations.

COMMENTAIRE

1. Tendances du logement privé à Quito

D'un point de vue général, l'analyse cartographique de la figure principale nous permet de repérer plusieurs tendances intéressantes : d'une part, on constate globalement que le nord de Quito forme un espace où les propriétaires sont les plus nombreux tandis que la partie méridionale de la ville accueille — dans sa majorité — des ménages en logement locatif ; l'existence d'un tel contraste entre le nord et le sud, quant à la diffusion dans l'espace des modes d'habitat, est due sans aucun doute aux différenciations économiques et sociales engendrées par l'inégalité des revenus urbains. D'autre part, la difficulté d'analyser précisément la répartition des divers statuts d'occupation provient également de la présence de zones « sub-

FUENTES Y LÍMITES

El mapa principal que presenta la distribución de los tipos de ocupación de la vivienda en Quito fue elaborado en base a los datos del censo del INEC realizado en 1982. De manera más exacta, los procesamientos estadísticos se aplicaron básicamente a las tres formas más representativas de esta problemática: el acceso a la propiedad, el hábitat locativo y, finalmente, la vivienda ocupada gratuitamente.

El mapa (figura 1) que reproduce la localización geográfica de los bienes públicos locales (BPL) fue diseñado a partir de las informaciones proporcionadas por la Dirección Municipal de Bienes y de Patrimonio de Quito. Al sobrevolar rápidamente esta figura surgen inmediatamente dos limitaciones: primeramente, sólo una parte de la ciudad — cuya superficie coincide con los límites del Plan Maestro del Centro Histórico — está representada; en efecto, fue imposible obtener los datos relativos a los bienes municipales situados en otros lugares de la capital, lo que impidió la ampliación cartográfica al conjunto de la aglomeración. En segundo término, si se considera la cartografía de los BPL como un « balance gráfico » de la riqueza patrimonial del IMQ durante el período 1986-1987, el volumen de las propiedades ha variado seguramente desde esa fecha, lo cual disminuye el alcance, en cuanto a la información, de la imagen presentada.

En base a una encuesta ligera aplicada a ciertas instituciones públicas instaladas en la capital ecuatoriana, decidimos estudiar la dinámica de localización de los bienes públicos en Quito (figura 2). La muestra inicial de los ministerios y de los servicios administrativos de la ciudad fue constituida con ayuda del directorio telefónico (Instituto Ecuatoriano de Telecomunicaciones, [IETEL], 1990). Un total de 20 administraciones (de las 33 contactadas) llenaron los diferentes puntos del cuestionario de encuesta; finalmente, todos los datos necesarios al estudio del tema fueron organizados y reunidos en un archivo informático que comprende 79 registros.

El esquema (figura 3), que describe a los actores que intervienen en el proceso de formación y legitimación de la propiedad urbana en Quito, fue elaborado previa consulta de obras relacionadas con el tema. Deliberadamente, esta tentativa de síntesis no aborda los procedimientos de intervención sino que señala simplemente el campo jurídico de competencia de las instituciones concernidas.

PROBLEMÁTICA Y CONCEPCIÓN

Se sabe que abundan los trabajos en Ciencias Humanas que tratan del controvertido tema de la propiedad, mientras que los intentos de representación en el espacio urbano de los bienes y servicios propiedad de los diferentes agentes, son mucho menos numerosos; esta carencia es en sí reveladora de un cierto malestar frente a un enfoque que intente describir — para interpretarlo mejor posteriormente — el espacio de los poderes en la complejidad de su realidad socio-económica.

En esta óptica, nuestra prioridad consiste en conocer mejor, comprender y finalmente analizar el papel y la importancia espacial de las propiedades de los diferentes poderes urbanos: independientemente su naturaleza (privada, pública o parapública) y según la escala geográfica considerada, nos pareció interesante no sólo mostrar las principales tendencias de localización sino igualmente comprobar si la propiedad inducía o acentuaba las desigualdades en el espacio. En otros términos ¿está la dominación política acompañada de una jerarquización espacial y de nuevos desequilibrios sociales producto de las mutaciones de la estructura urbana?

ELABORACIÓN

El mapa titulado *los modos de ocupación de la vivienda en Quito* reposa en una división ternaria establecida en base a los valores relativos de las diferentes categorías. Esta clasificación nos condujo a escoger una paleta de tres colores que bastó para diferenciar claramente los diversos modos de ocupación.

La escala de numerización que permitió ingresar al banco de datos urbanos las informaciones relativas al patrimonio territorial e inmobiliario municipal (figura 1), es de 1:28.000. Se debe sin embargo especificar que la localización de los BPL fue realizada tomando la distinción tradicional utilizada en economía entre bienes de uso público, bienes asignados a un uso público y bienes controlados por el sector privado. Es la razón por la cual esta taxonomía se encuentra igualmente en la simbología y en el texto de la leyenda.

En lo que respecta a la historia reciente de las localizaciones administrativas en Quito (figura 2), la representación en el mapa de las fechas de adquisición inmobiliaria favoreció el agrupamiento y la clasificación de las observaciones en grandes períodos. En el plano cartográfico, esa clasificación se tradujo en una elección de símbolos que trazan las etapas de implantación urbana de las administraciones.

COMENTARIO

1. Tendencias de la vivienda privada en Quito

Desde un punto de vista general, el análisis cartográfico de la figura principal nos permite identificar varias tendencias interesantes: por una parte, se constata globalmente que el Norte de Quito forma un espacio en donde los propietarios son mayoritarios mientras que la parte meridional de la ciudad alberga — en su mayor parte — a familias arrendatarias; la existencia de tal contraste entre el Norte y el Sur, en cuanto a la distribución en el espacio de los modos de hábitat, se debe probablemente a las diferenciaciones económicas y sociales engendradas por la desigualdad de los ingresos urbanos. Por otra parte, la dificultad en analizar de manera exacta la repartición de las diversas categorías de ocupación proviene igualmente de la presencia de zonas « sub-

peuplées » aux extrémités nord et sud de la capitale, ce dernier phénomène s'expliquant par le fait qu'en 1982 l'existence de réserves foncières ou de surfaces occupées par un habitat de type industriel diminuait l'importance du sol urbain à vocation résidentielle. Enfin, bien que le logement en accession à la propriété occupe généralement les versants du Pichincha, le pourquoi de cette localisation renvoie à un faisceau de causes toutes plus acceptables les unes que les autres : on insistera surtout sur les facteurs d'ordre économique qui incluent tant le pouvoir d'achat des différentes catégories sociales que le niveau des loyers en vigueur sans oublier évidemment les opportunités spéculatives de placement immobilier.

En ce qui concerne la gratuité du logement, on constate qu'elle est quantitativement plus répandue dans le nord où elle est souvent associée à la dynamique de la production du cadre bâti ; un tel mouvement tantôt suscite la création d'emplois salariés rémunérés, tantôt favorise l'apparition de travaux payés en nature, c'est-à-dire se traduisant — dans le cas qui nous intéresse ici — par une autorisation temporaire d'habiter un logement sans verser de contrepartie monétaire (gardiennage d'immeubles, surveillance des matériaux et des équipements de construction, etc.).

Ainsi, au centre nord (Iñaquito et tout autour du parc de la Carolina), la présence de la gratuité résidentielle est fondamentalement la conséquence d'une pratique sociale bien établie de cohabitation des locataires et des propriétaires avec leurs employés de maison. De plus, tout au long de l'avenue Colombia et aux abords du parc d'El Ejido sont réunis les logements dont la gratuité est liée avant tout aux tâches d'entretien et de surveillance des locaux commerciaux ou des bureaux des sociétés. Dans l'espace intra-urbain du Centre Historique, avec la concentration élevée des administrations fournissant des emplois de concierges des bâtiments publics et de gardiens de parking, il n'est pas étonnant d'y trouver par conséquent des ménages logés gracieusement. Finalement, la dispersion géographique des logements occupés gratuitement caractérise le sud et l'extrême sud de la capitale : une hypothèse peut être avancée basée sur la relation entre les mises en chantier et l'attribution de logements gratuits pendant la période d'exécution des travaux de construction.

En revanche, à un niveau d'analyse beaucoup plus fin que l'approche macro-spatiale privilégiée précédemment, on observe les faits suivants : au nord, la zone s'étendant depuis le rond-point d'El Labrador jusqu'à la hauteur de Cotocollao, regroupe essentiellement les propriétaires de maison individuelle à revenus moyens et bas (cf. planche n° 12), même si cette dernière caractéristique doit être relativisée par l'existence minoritaire de locataires dispersés sur tout l'espace étudié. L'origine généralement populaire des accédants confirme la reconnaissance individuelle de la propriété comme instrument d'intégration et de précaution face à l'avenir.

Au centre nord, l'espace compris entre les avenues El Inca et Patria a une physionomie beaucoup moins homogène que l'image précédente : en d'autres termes, l'hétérogénéité des statuts d'occupation constatée ne permet pas de déceler une prépondérance des locataires sur les propriétaires ou vice versa ; la concurrence des deux formes d'habitat demeure toujours vive en raison de la relative homogénéité sociale de la zone et d'une flexibilité du marché immobilier susceptible de satisfaire une demande « standard » en location ou en accession à la propriété. Seule exception dans ce tableau composite, le rectangle constitué par les avenues Amazonas, Naciones Unidas, Gaspar de Villaroel et los Shyris ne semble plus être aujourd'hui le lieu principal d'un habitat locatif pour les classes moyennes en voie de paupérisation : en effet, une connaissance intime de cette portion de tissu urbain nous fait penser que l'accès massif à la propriété tend à supplanter irréversiblement la progression des logements à louer. Mais il est vrai qu'une telle transformation sociale n'a été possible que sous l'emprise d'une forte spéculation immobilière qui n'a cessé de s'amplifier au cours de la période 1986-1991, et dont la manifestation la plus visible reste l'édification de grands immeubles de haut standing à usages multiples (cf. planche n° 36).

Enfin, à la différence des deux zones commentées précédemment, l'ensemble délimité par l'avenue Patria au nord et le quartier Solanda au sud manifeste une évidente uniformité sociale : le locatif constitue la modalité majeure d'occupation de l'habitat dans le sud sans que la propriété soit représentative tant numériquement que spatialement ; bien que minoritaire, l'acquisition immobilière reprend une importance relative aux extrémités méridionales et on repère même — sur les flancs occidentaux et orientaux — quelques conglomerats de logements à bon marché occupés par leurs propriétaires. Certes, ce panorama d'une zone sous-intégrée de la capitale nous paraît être historiquement influencé par l'époque (marquée par l'extension des fronts pionniers et le trafic des terres) à laquelle fut réalisé le recensement, car depuis ce temps une plus grande disponibilité de terrains et les effets (limités mais réels) de politiques foncières et immobilières entreprises à l'échelon local ou national ont probablement biaisé notre diagnostic.

2. Spatialisation des biens publics locaux (BPL)

L'hétérogénéité et la carence d'informations relatives aux biens publics locaux (BPL) ne permettant pas une analyse sophistiquée des stratégies d'occupation spatiale, seules leurs localisations **effectives** dans cette zone urbaine seront donc abordées ici.

On constate tout d'abord que, depuis l'avenue Amazonas jusqu'à la limite méridionale du Panecillo, sont disséminées les aires communales (ou de récréation) appartenant à l'IMQ : en effet, une réglementation municipale — qui affecte obligatoirement 10 % des surfaces des nouvelles opérations d'urbanisme à des activités communautaires (terrains de jeu, espaces verts, équipements sportifs...) — explique en partie la distribution inégale des propriétés observées. En outre, bien que la superficie qu'elles occupent soit la plus importante à l'intérieur de l'espace géré par la Municipalité, leur localisation intra-urbaine présente deux particularités : d'une part, dispersées sur cette portion du territoire métropolitain, les parcelles consacrées à l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers sont principalement situées soit au bas des ravins soit à proximité des infrastructures de voirie récemment construites (échangeurs, axes de communication, gare routière, etc.). D'autre part, comme facteurs explicatifs de la caractéristique antérieure, il est à signaler la dispersion et la rareté (relative) de ces BPL dues à l'ancienneté du tissu urbain et à un parcellaire non rénové bloquant l'application de la disposition réglementaire aux nouvelles interventions urbanistiques. Par ailleurs, si l'on conserve comme critère la quantité d'espace consommé, on s'aperçoit également que vient au second rang dans la localisation des BPL la catégorie naturelle des ravins et remblaiements municipaux : sans insister sur ce point, il est admis que

pobladas » en los extremos norte y sur de la capital, explicándose este último fenómeno por el hecho de que en 1982 la existencia de reservas territoriales o de superficies ocupadas por un hábitat de tipo industrial disminuía la importancia del suelo urbano de vocación residencial. Finalmente, aunque la vivienda accesible a la propiedad ocupa generalmente las vertientes del Pichincha, el porqué de esta localización remite a una serie de causas todas más aceptables unas que otras: insistiremos sobre todo en los factores de orden económico que incluyen tanto el poder adquisitivo de las diferentes clases sociales como el nivel de los alquileres vigentes, sin olvidar evidentemente las oportunidades especulativas de inversión inmobiliaria.

En lo que atañe a la gratuidad de la vivienda, se constata que es cuantitativamente más extendida en el Norte en donde está asociada a la dinámica de la producción del marco construido; tal movimiento, ya sea suscita la creación de empleos asalariados remunerados, o favorece la aparición de trabajos pagados en especie, es decir que se traducen — en el caso que aquí nos ocupa — en una autorización temporal de ocupar una vivienda sin pagar una contraparte monetaria (guardianía de edificios, vigilancia de materiales y de equipos de construcción, etc.).

Así, en el centro norte (Iñaquito y alrededor del parque de La Carolina), la presencia de la gratuidad residencial es básicamente la consecuencia de una práctica social bien establecida de cohabitación de los arrendatarios y propietarios con sus empleados domésticos. Además, a todo lo largo de la avenida Colombia y en los alrededores del parque de El Ejido se reúnen las viviendas cuya gratuidad está ligada ante todo a las tareas de mantenimiento y de vigilancia de los locales comerciales y de las oficinas de las empresas. En el espacio intra-urbano del Centro Histórico, dada la elevada concentración de administraciones que ofrecen empleos de conserjes de edificios públicos y de guardianes de aparcaderos, no es sorprendente encontrar familias alojadas gratuitamente. Finalmente, la dispersión geográfica de las viviendas ocupadas gratuitamente caracteriza al Sur y al extremo Sur de la capital: se puede adelantar una hipótesis basada en la relación entre el inicio de la construcción y la atribución de viviendas gratuitas durante el período de ejecución de las obras.

A un nivel de análisis mucho más detallado que el enfoque macro-espacial privilegiado anteriormente, se observan en cambio los siguientes hechos: al Norte, la zona que se extiende desde el redondel de El Labrador hasta la altura de Cotocollao, reúne esencialmente a propietarios de casas individuales que cuentan con ingresos medios a bajos (ver lámina n° 12), incluso si se debe tomar en cuenta la relatividad de esa característica debido a la existencia minoritaria de arrendatarios dispersos en todo el espacio estudiado. El origen generalmente popular de quienes acceden a la propiedad confirma el reconocimiento individual de esta última como instrumento de integración y de precaución frente al porvenir.

En el centro norte, el espacio comprendido entre las avenidas El Inca y Patria tiene una fisonomía mucho más homogénea que la imagen anterior: en otros términos, la heterogeneidad de los estatus de ocupación constatada no permite revelar una preponderancia de los arrendatarios sobre los propietarios y viceversa; la competencia de las dos formas de hábitat sigue siendo activa en razón de la relativa homogeneidad social de la zona y de una flexibilidad del mercado inmobiliario capaz de satisfacer una demanda « estándar » de arriendo o de acceso a la propiedad. La única excepción en este cuadro compuesto constituye el rectángulo formado por las avenidas Amazonas, Naciones Unidas, Gaspar de Villaroel y los Shyris que parece ya no ser ahora el lugar principal de un hábitat locativo destinado a las clases medias en vías de pauperización: en efecto, un conocimiento íntimo o por observación directa de esta porción de tejido urbano nos hace pensar que el acceso masivo a la propiedad tiende a suplantir irreversiblemente a las viviendas alquiladas. Pero es cierto que tal transformación social no ha sido posible sino bajo la influencia de una fuerte especulación inmobiliaria que no ha dejado de amplificarse durante el período 1986-1991, y cuya manifestación más visible sigue siendo la construcción de grandes edificios de alto nivel para diversos usos (ver lámina n° 36).

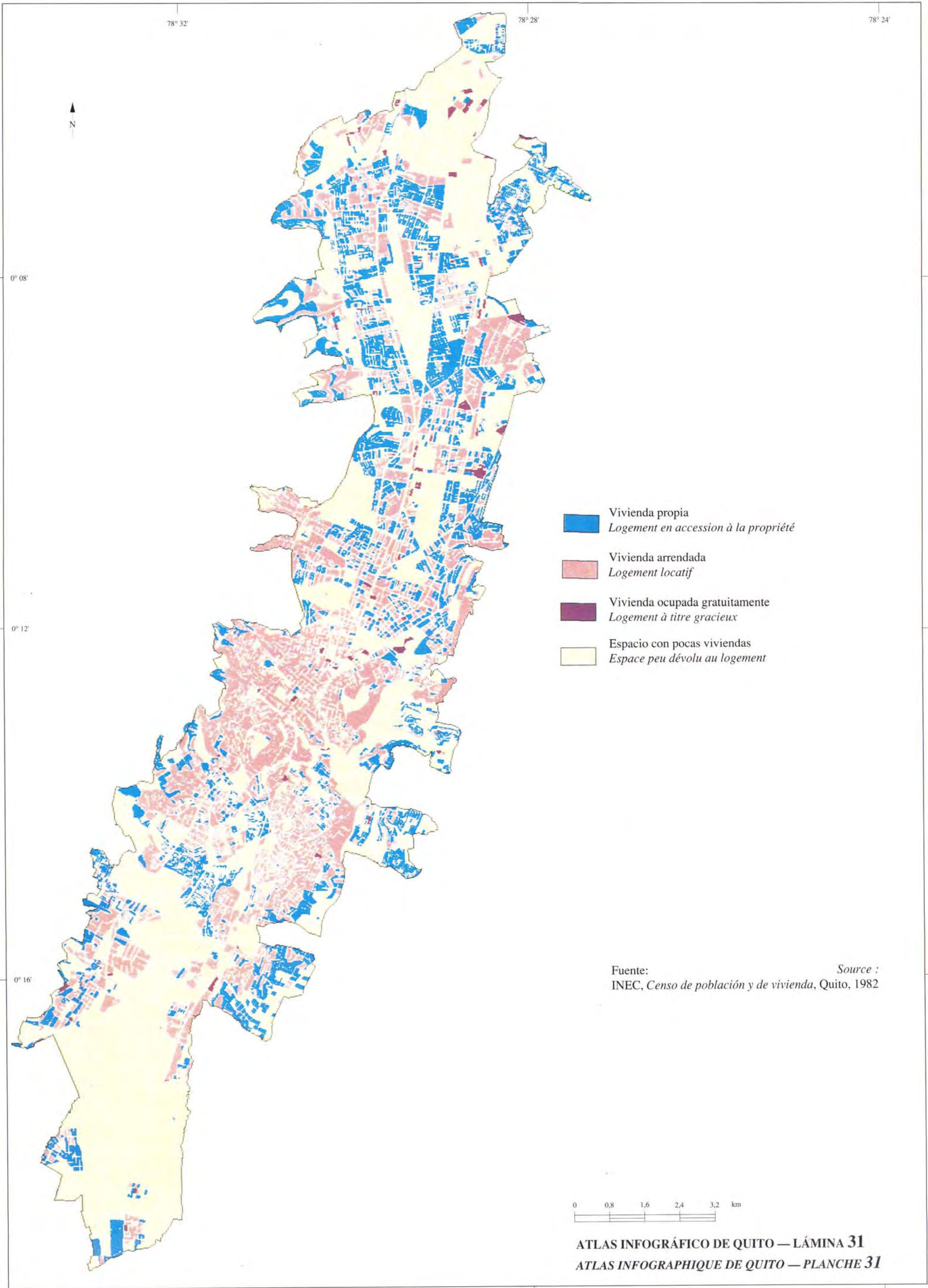
Finalmente, a diferencia de las dos zonas comentadas anteriormente, el conjunto delimitado por la avenida Patria al Norte y el barrio Solanda al Sur manifiesta una evidente uniformidad social: el alquiler constituye la modalidad dominante de ocupación del hábitat en el Sur sin que la propiedad sea representativa ni numérica ni espacialmente; aunque minoritaria, la adquisición inmobiliaria toma sin embargo una importancia relativa en los extremos meridionales identificándose incluso — en los flancos orientales y occidentales — algunos conglomerados de viviendas de bajo costo ocupadas por sus propietarios. Ciertamente, este panorama de una zona subintegrada de la capital nos parece estar influido históricamente por la época (marcada por la extensión de los frentes pioneros y el tráfico de tierras) en la que fue realizado el censo, pues desde esa fecha, una mayor disponibilidad de terrenos y los efectos (limitados pero reales) de políticas inmobiliarias emprendidas a nivel local o nacional introducen probablemente un sesgo en nuestro diagnóstico.

2. Representación espacial de los bienes públicos locales (BPL)

Dada la heterogeneidad y la carencia de informaciones relativas a los bienes públicos (BPL), que impiden un análisis sofisticado de las estrategias de ocupación espacial, abordaremos aquí solamente las localizaciones **efectivas** en esta zona urbana.

Se constata primeramente que desde la avenida Amazonas hasta el límite meridional del Panecillo están diseminadas las áreas comunales (o de recreación) pertenecientes al IMQ: en efecto, la reglamentación municipal — que asigna obligatoriamente 10 % de las superficies de las nuevas operaciones de urbanismo a actividades comunitarias (canchas de juego, espacios verdes, equipamientos deportivos...) — explica en parte la distribución desigual de las propiedades observadas. Además, aunque la superficie que ocupan sea la mayor al interior del espacio manejado por el Municipio, su localización intra-urbana presenta dos particularidades: por una parte, dispersos en esta porción del territorio metropolitano, los predios consagrados al mejoramiento del marco de vida de los habitantes de los barrios están situados principalmente ya sea en la parte baja de las quebradas o a proximidad de las redes viales recientemente construidas (pasos a desnivel, ejes de comunicación, terminal terrestre, etc.). Por otra parte, como factores explicativos de la característica anterior, hay que señalar la dispersión y la escasez (relativa) de estos BPL debidas probablemente a la antigüedad del tejido urbano y a una parcelación no renovada que impide la aplicación de la disposición reglamentaria a las nuevas intervenciones urbanísticas. Por otro lado, si se mantiene el criterio de la cantidad de espacio consumido, se observa igualmente que el segundo lugar de localización de los BPL está ocupado por la categoría *natural* de las quebradas y los rellenos municipales: sin insistir

DISTRIBUCIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA
RÉPARTITION DES STATUTS D'OCCUPATION DU LOGEMENT



leur situation géographique particulière se plie aux contraintes oro-hydrographiques (la rivière Machángara) du site quiténien.

En ce qui concerne les biens privés municipaux, dont l'éparpillement peut être constaté depuis la colline du Panecillo jusqu'à l'intersection des avenues 12 de Octubre et Juan Maldonado, leur cartographie mérite que l'on s'y arrête : en effet, au-delà des motivations spécifiques d'installation, il est évident que le choix d'implantation de ces biens marchands est lié à des objectifs de logique économique et financière ; par exemple, comme l'autorise la réglementation urbaine, la location d'immeubles municipaux à des agents privés constitue un moyen de développer la gestion autonome de la Municipalité tout en réduisant sa dépendance financière à l'égard des subventions aléatoires de l'État central.

Tant aux abords du Centre Historique que dans le centre nord (les espaces de la Alameda et d'El Ejido), l'image cartographiée des parcs trouve sa signification dans les conditions historiques de formation de l'agglomération quiténienne : d'un côté, il s'agit sans nul doute d'un héritage de l'urbanisation coloniale où la concentration des fonctions politiques et administratives — autour de la place centrale — était souvent complétée par des lieux d'agrément et de rencontre sociale (hippodromes par exemple) réservés aux seules classes dirigeantes de l'époque ; d'un autre côté, l'existence de parcs et de jardins dans le centre nord témoigne d'un aménagement réalisé dans le cadre d'une planification fonctionnaliste de la cité (cf. planche n° 39), laquelle anticipait implicitement une sérieuse détérioration de la qualité de la vie métropolitaine.

Si l'on examine maintenant les services urbains (eau, assainissement...) et les bâtiments liés à l'administration municipale, il est intéressant de constater combien leur implantation est nettement différenciée : ainsi, la majorité des entreprises ayant pour finalité le fonctionnement de l'économie locale est regroupée autour de la place de l'Indépendance tandis que les services techniques sont plus éparpillés, plus excentrés comme s'ils se rapprochaient de la demande des usagers. Par ailleurs, que la Municipalité ait pu bénéficier d'opportunités foncières — c'est-à-dire de l'existence de terrains vacants, de terrains ou bâtiments en attente de réaffectation — doit être envisagée comme un « avantage urbain », comme un argument décisif pour implanter des BPL à certains endroits de la capitale.

3. Le pouvoir dans la ville

Dans les années antérieures au premier boom pétrolier (1973), on observe principalement la localisation des édifices à l'intérieur du centre civico-administratif de l'agglomération (figure 2). Les séquelles de l'histoire sociale et politique de l'Équateur, le symbolisme prestigieux de la place de l'Indépendance, un certain conformisme spatial de la fonction publique, etc. sont quelques-unes des circonstances d'ordre général permettant d'interpréter cette spécialisation fonctionnelle du Centre Historique. Cependant, ce regroupement institutionnel dans un lieu aussi restreint est légèrement atténué par deux localisations excentrées : le quartier El Batán et l'espace situé tout au début de l'avenue América constituent probablement un essai timide de déconcentration administrative.

La seconde période (1970-1975) voit s'affirmer le processus lent mais continu de déconcentration constaté précédemment ; cette confirmation était prévisible dans la mesure où la congestion urbanistique du centre et le poids croissant de l'État équatorien entravent le déroulement normal des activités institutionnelles. Durant ce laps de temps, on constate aussi que la tendance des administrations à émigrer vers des sites plus vastes, plus accessibles et, par conséquent, urbanistiquement moins problématiques, s'accompagne d'une dispersion spatiale. C'est l'impression qui se dégage de la figure 2 comme si les institutions étaient à la recherche des meilleurs emplacements ; une telle stratégie de localisation « tous azimuts » ne privilégie aucun lieu géographique. Bien que le Centre Historique ne soit pas entièrement délaissé, l'interprétation du phénomène de délocalisation du parcellaire ancien ne peut être imputée aux retombées encore récentes de la manne pétrolière ; l'existence d'une certaine inertie bureaucratique dans la prise des décisions d'expansion de l'espace public doit être considérée comme une raison plausible dans ce changement spatial progressif. Enfin, en ce qui concerne le reste de l'aire métropolitaine, les déplacements observés prennent appui généralement sur l'avenue 10 de Agosto.

Même si la phase suivante (1976-1980) ne se différencie pas radicalement de la précédente, la translation des services administratifs vers les zones septentrionales de la ville se consolide nettement en devenant la caractéristique majeure. Le mouvement d'éparpillement des institutions repéré au cours des étapes historiques précédentes disparaît au profit d'une polarisation unidirectionnelle : à partir de cette date, le quartier Mariscal Sucre — vitrine prestigieuse du capitalisme financier en plein essor — se mue en un lieu préférentiel d'implantation du secteur institutionnel. D'un point de vue ponctuel, la situation du Ministère de l'Agriculture et de l'Élevage (MAG) près du parc de La Carolina correspond à une séquelle du quartier administratif prévu par le plan G. Jones Odriozola qui — comme conséquence des circonstances politiques du moment (la période du gouvernement militaire) — n'a jamais été achevé, renvoyant ainsi son application future à des temps meilleurs.

Au cours de la dernière décennie (1981-1990), le transfert des administrations vers la zone nord de la capitale se poursuit : tout d'abord, on note un premier niveau correspondant peut être à un essai de décongestion du quartier Mariscal Sucre. Ce mouvement gagne les quartiers La Tola et Ichimbía tout en prolongeant son occupation spatiale jusqu'à La Vicentina. Un second niveau met en évidence l'éloignement de la fonction publique du quartier Mariscal Sucre ; à l'avenir, un tel espace intra-urbain offrira plus d'inconvénients urbanistiques que d'avantages socio-économiques de situation. En effet, bien que celui-ci demeure — pour un temps encore — un quartier globalement attractif, l'appropriation future et l'utilisation prévisionnelle de son sol (cf. ci-dessous) par des administrations rencontrent plusieurs problèmes : l'existence d'une saturation urbanistique réduisant les possibilités d'extension des services publics, l'accélération de la spéculation foncière consécutive au deuxième boom pétrolier, le renchérissement de la construction immobilière à Quito, les difficultés de mobilité intra-urbaine (circulation, parkings, transports, etc.) rendent moins intéressante la présence administrative dans un tel lieu géographique. Un troisième niveau, étroitement lié au précédent, permet de repérer le déplacement des administrations vers les parties septentrionales (Iñaquito, El Bosque). Finalement, dernier niveau dans la hiérarchisation des localisations publiques, les extrêmes

en este punto, se admite que su situación geográfica particular está sometida a las limitaciones oro-hidrográficas (el río Machángara) del sitio quiteño.

En lo que respecta a los bienes privados municipales cuya dispersión puede constatarse desde la colina del Panecillo hasta la intersección de las avenidas 12 de Octubre y Juan Maldonado, su cartografía merece una atención particular: en efecto, más allá de las motivaciones específicas de instalación, es evidente que la elección de implantación de estos bienes comerciales está ligada a objetivos de lógica económica y financiera. Por ejemplo, como lo autoriza la reglamentación urbana, el alquiler de edificios municipales a agentes privados constituye un medio de desarrollo de la gestión autónoma del Municipio al reducir a la vez la dependencia financiera de este último con relación a las subvenciones aleatorias del Estado central.

Tanto en los alrededores del Centro Histórico como en el centro norte (los espacios de La Alameda y de El Ejido), la imagen cartografiada de los parques encuentra su significación en las condiciones históricas de formación de la aglomeración quiteña: por un lado, se trata sin duda alguna de una herencia de la urbanización colonial en donde la concentración de las funciones políticas y administrativas — alrededor de la plaza central — era a menudo completada por lugares de entretenimiento y de reunión social (hipódromos por ejemplo) reservados sólo a las clases dirigentes de la época; por otro lado, la existencia de parques y jardines en el centro norte es testimonio de un ordenamiento realizado en el marco de una planificación funcionalista de la urbe (ver lámina n° 39), la misma que anticipaba implícitamente un serio deterioro de la calidad de la vida metropolitana.

Si se examinan ahora los servicios urbanos (agua, alcantarillado...) y los edificios vinculados a la administración municipal, es interesante constatar en qué medida su implantación es claramente diferenciada: así, la mayoría de las empresas que tienen como finalidad el funcionamiento de la economía local están agrupadas alrededor de la plaza de la Independencia mientras que los servicios técnicos están más dispersos, más excéntricos, como si se acercaran a la demanda de los usuarios. Por otro lado, el hecho de que el Municipio haya podido aprovechar oportunidades inmobiliarias — es decir la existencia de terrenos vacantes, de terrenos o de edificios en espera de asignación —, debe ser considerado como una « ventaja urbana », como un argumento decisivo para implantar BPL en ciertos lugares de la capital.

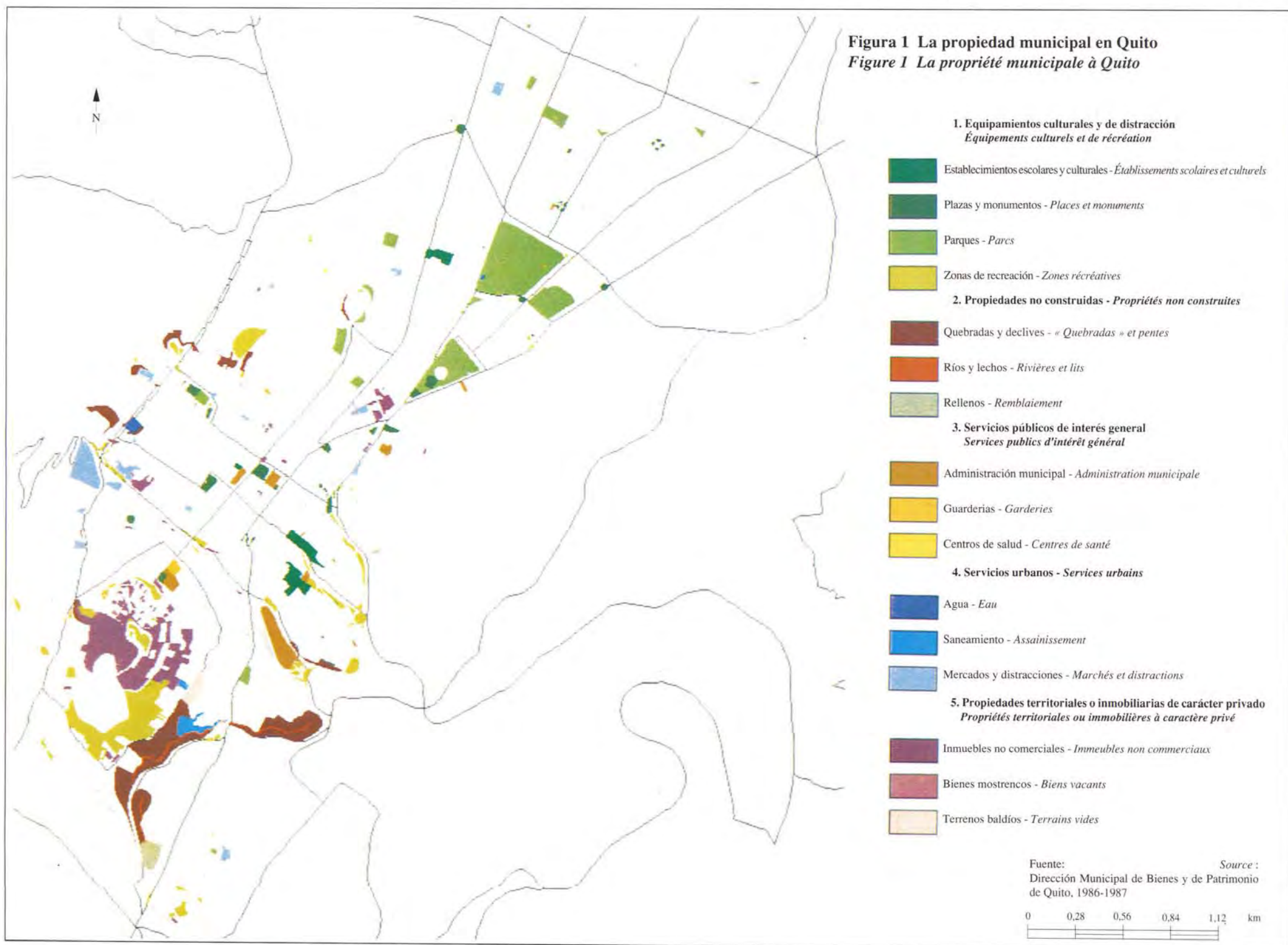
3. El poder en la ciudad

En los años anteriores al primer boom petrolero (1973), se observa la localización de los edificios principalmente al interior del centro civico-administrativo de la aglomeración (figura 2). Las secuelas de la historia social y política del Ecuador, el simbolismo prestigioso de la plaza de la Independencia, un cierto conformismo espacial de la función pública, etc., son algunas de las circunstancias de orden general que permiten interpretar esta especialización funcional del Centro Histórico. Sin embargo, este agrupamiento institucional en un lugar tan restringido es atenuado ligeramente por dos localizaciones excéntricas: el barrio El Batán y el espacio situado al inicio de la avenida América constituyen probablemente un tímido intento de desconcentración administrativa.

El segundo período (1970-1975) ve afirmarse el proceso lento pero continuo de desconcentración constatado anteriormente; esta confirmación era previsible en la medida en que la congestión urbanística del centro y el peso creciente del Estado ecuatoriano entorpecen el desarrollo normal de las actividades institucionales. Durante ese lapso, se constata también que la tendencia de las administraciones a emigrar hacia sitios más vastos, más accesibles y, en consecuencia, urbanísticamente menos problemáticos, se acompaña de una dispersión espacial. Es la impresión que surge de la figura 2, como si las instituciones estuvieran en busca de los mejores emplazamientos; tal estrategia de localización « en todas las direcciones » no privilegia a ningún lugar geográfico. Aunque el Centro Histórico no esté completamente abandonado, la interpretación del fenómeno de deslocalización de la antigua parcelación no puede ser imputada a las repercusiones aún recientes del auge petrolero; la existencia de una cierta inercia burocrática en la toma de las decisiones de expansión del espacio público debe ser considerada como una razón plausible en este cambio espacial progresivo. Finalmente, en lo que respecta al resto del Área Metropolitana, los desplazamientos observados se apoyan generalmente en la avenida 10 de Agosto.

Incluso si la siguiente fase (1976-1980) no se diferencia radicalmente de la anterior, la translación de los servicios administrativos hacia las zonas septentrionales de la ciudad se consolida claramente convirtiéndose en la característica mayor. El movimiento de dispersión de las instituciones identificado en el transcurso de las etapas históricas anteriores desaparece en beneficio de una polarización unidireccional: a partir de esa fecha, el barrio Mariscal Sucre — prestigiosa vitrina del capitalismo financiero en pleno auge — se mueve en un lugar preferencial de implantación del sector institucional. Desde un punto de vista puntual, la situación del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), cerca del parque La Carolina corresponde a una secuela del barrio administrativo previsto por el plan G. Jones Odriozola que — debido a las circunstancias políticas del momento (período del gobierno militar) — nunca fue acabado, postergando así su aplicación a tiempos mejores.

Durante el último decenio (1981-1990), prosigue la transferencia de las administraciones hacia la zona norte de la capital: se observa ante todo un primer nivel que corresponde tal vez a un intento de descongestión del barrio Mariscal Sucre. Este movimiento invade los barrios La Tola e Ichimbía prolongando al tiempo su ocupación espacial hasta la Vicentina. Un segundo nivel pone en evidencia el alejamiento de la función pública del barrio Mariscal Sucre; en el futuro, tal espacio intra-urbano ofrecerá más inconvenientes urbanísticos que ventajas socio-económicas de situación. En efecto, aunque siga siendo — por algún tiempo aún — un barrio globalmente atractivo, la apropiación futura y la utilización previsible de su suelo (ver más adelante) por parte de la administración enfrentarían varios problemas: la existencia de una saturación urbanística que reduce las posibilidades de extensión de los servicios públicos, el incremento de la especulación inmobiliaria consecutiva al segundo boom petrolero, el encarecimiento de la construcción inmobiliaria en Quito, las dificultades de movilidad intra-urbana (circulación, aparcaderos, transportes, etc.) hacen menos interesante la presencia administrativa en tal lugar geográfico. Un tercer nivel, estrechamente ligado al anterior, permite identificar el desplazamiento de las administraciones hacia las partes septentrionales (Iñaquito, El Bosque). Finalmente, último nivel en la jerarquización de las localizaciones públicas, los extremos norte

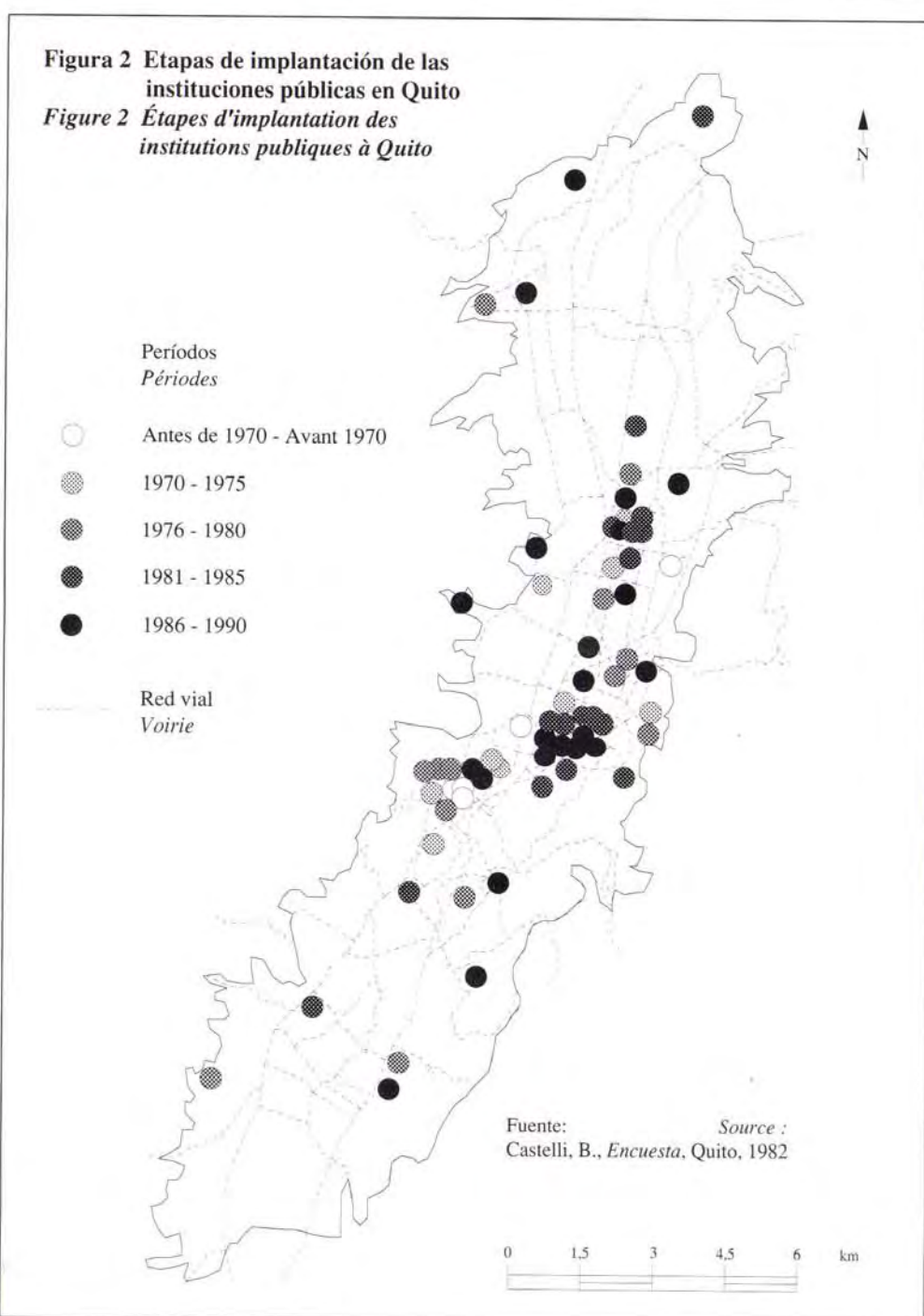


nord et sud de l'agglomération représentent des cas isolés de dispersion spatiale.

4. Intervention institutionnelle et propriété urbaine

En plus de sa compétence juridique, trait qu'il partage avec les collectivités locales (décrets, ordonnances municipales, plans urbains...), on constate que l'organisation de la propriété par l'État contient aussi un volet de nature socio-économique (figure 3) ; de manière plus précise, la politique urbaine du pouvoir central repose sur trois instruments principaux : en premier lieu, pour mener à bien des programmes de logements sociaux, l'État (par l'intermédiaire de la Junta nacional de l'habitat [JNV]) a la faculté de devenir acquéreur de terrains (entre 0,5 et 5 ha) situés dans un certain périmètre urbain, après que leur prix ait été déterminé par la Direction nationale des évaluations et des cadastres (DINAC). En second lieu, étant effectué l'achat de terrains par la JNV, il reste encore à trouver les fonds indispensables pour entreprendre les travaux de viabilité et d'urbanisation ; généralement, c'est la Banque équatorienne de l'habitat (BEV) — un organisme bancaire parapublic de financement de projets de logement destinés aux classes moyennes et basses de la société — qui se charge de réunir les ressources financières nécessaires à ce type d'entreprise. Finalement, l'intervention de l'État se conclut concrètement par la construction des logements sociaux, phase durant laquelle prend une place importante l'appui tant technique de la JNV que financier de l'IESS (la sécurité sociale équatorienne).

Bien qu'elle possède son propre dispositif juridique pour réglementer l'usage de la propriété dans la ville, la collectivité locale utilise aussi des outils spécifiques lui



y sur de la aglomeración representan casos aislados de dispersión espacial.

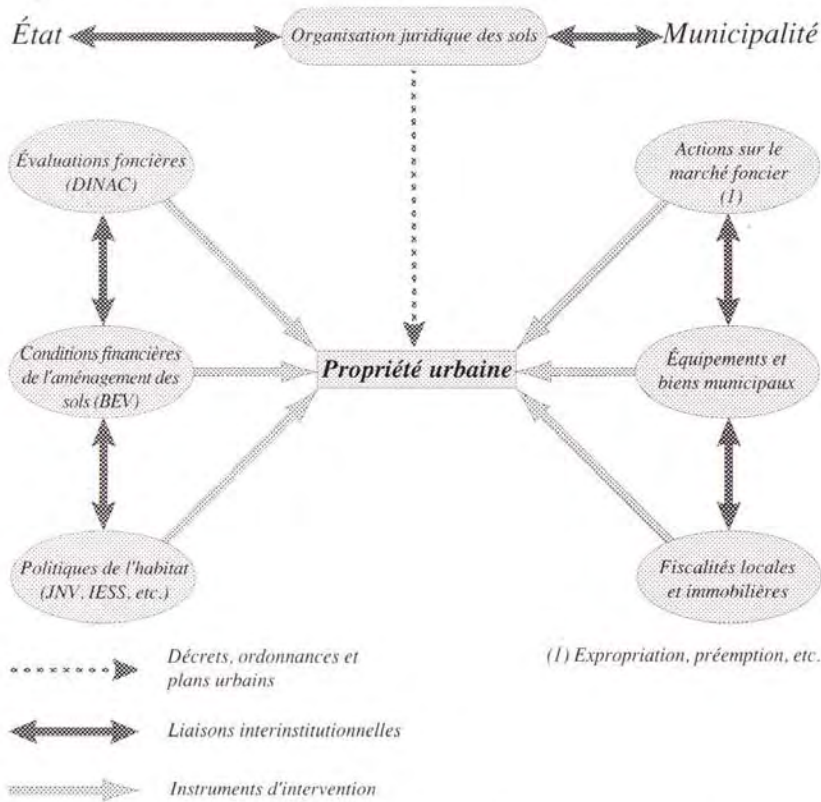
4. Intervención institucional y propiedad urbana

Además de su competencia jurídica, rasgo que comparte con las colectividades locales (decretos, ordenanzas municipales, planes urbanos...), se constata que el Estado, en su organización de la propiedad, incluye un elemento de naturaleza socio-económica (figura 3). De manera más exacta, la política urbana del poder central se basa en tres instrumentos principales: en primer lugar, para llevar a buen término programas de vivienda popular, el Estado (por medio de la Junta Nacional de la Vivienda [JNV]) tiene la facultad de transformarse en comprador de terrenos (entre 0,5 y 5 ha) situados en un cierto perímetro urbano, una vez que el precio de los mismos ha sido determinado por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC). En segundo lugar, luego de la adquisición por parte de la JNV, queda por encontrar los fondos indispensables para emprender los trabajos de viabilidad y de urbanización; es generalmente el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) — organismo bancario parapúblico que financia proyectos de vivienda destinados a las clases medias y bajas de la sociedad — el que se encarga de reunir los recursos financieros necesarios para este tipo de empresa. Finalmente, la intervención del Estado concluye concretamente con la construcción de las viviendas populares, fase durante la cual adquiere un lugar importante el apoyo tanto técnico de la JNV como financiero del IESS.

Aunque posee su propio dispositivo jurídico para reglamentar el uso de la propiedad en la ciudad, la colectividad local utiliza también instrumentos específicos que le permitan

permettant d'agir si le besoin s'en fait sentir (figure 3) : par exemple, si l'insuffisance des réserves foncières ou des biens immobiliers d'origine municipale ralentit l'exécution d'un plan favorable au bien-être économique et social de la métropole, la Municipalité peut recourir aux procédures d'expropriation, de préemption, etc. autorisées par les diverses ordonnances. De manière plus précise, et tout dernièrement, la publication du nouveau règlement urbain de Quito (RUQ) confirme la volonté politique et sociale de la Municipalité de réduire la forte influence du pouvoir central sur l'administration des affaires de la cité andine.

Figure 3 Acteurs institutionnels et propriété à Quito



Il faut souligner cependant que l'efficacité de l'intervention de la collectivité locale risque d'être freinée par une forte opposition à sa politique urbaine. Ainsi, la résistance de certains groupes sociaux lésés par une ordonnance d'utilité publique les expropriant — même si cette décision s'accompagne d'une indemnisation pécuniaire — est une situation banale qui se répète lors de toute nouvelle opération d'urbanisme. De plus, il est courant que l'équipement d'un espace particulier obéisse à des motivations d'ordre politique sans que celles-ci répondent à de véritables priorités sociales. Enfin, le montant d'endettement interne de l'entité municipale est souvent un obstacle pour couvrir le coût des travaux prévus, une telle circonstance pouvant conduire à une révision à la baisse ou voire même à la suspension des projets envisagés, car il est connu que le recours systématique aux prêts internationaux ou aux subventions du gouvernement accroît chaque fois davantage le danger d'une ingérence externe dans les décisions municipales.

CONCLUSION

L'analyse de la propriété à Quito a été réalisée en recourant à une approche concrète, qui privilégie davantage la spatialisation d'informations que les considérations d'ordre théorique. À cette démarche pragmatique et aux résultats et interprétations déjà proposés nous ajouterons quelques réflexions générales.

Tout d'abord, le rôle et l'importance des éléments structurels ou conjoncturels qui organisent la distribution des biens et des services dans le périmètre urbain constituent souvent des grilles de lecture pertinentes permettant de mieux interpréter la réalité spatiale des propriétés (locale, publique, privée) : par exemple, dans le cas de l'immobilier privé, les facteurs économiques tels que le niveau des revenus ou les anticipations spéculatives foncières se placent naturellement au premier rang des explications ; par conséquent, une représentation cartographique simple mais originale des stratégies de localisation immobilière est rapidement opérationnelle si l'on y inclut les variables essentielles de la problématique foncière.

De plus, la pression sociale — indirectement appréhendée au travers des actions menées par les institutions — est une composante structurelle de l'analyse qui explique tant la situation actuelle que l'évolution future de la propriété ; rien d'original à tout cela puisqu'historiquement la pensée politique, sociologique, géographique, etc. a beaucoup insisté sur la relation étroite attachant la propriété et la société. D'ailleurs, comment ne pas prendre en compte la réaction de certaines catégories de citoyens lorsque celles-ci se trouvent être affectées dans leurs intérêts par des décisions d'urbanisme qui ne leur laissent le choix qu'entre la soumission coercitive ou le rejet énergique ?

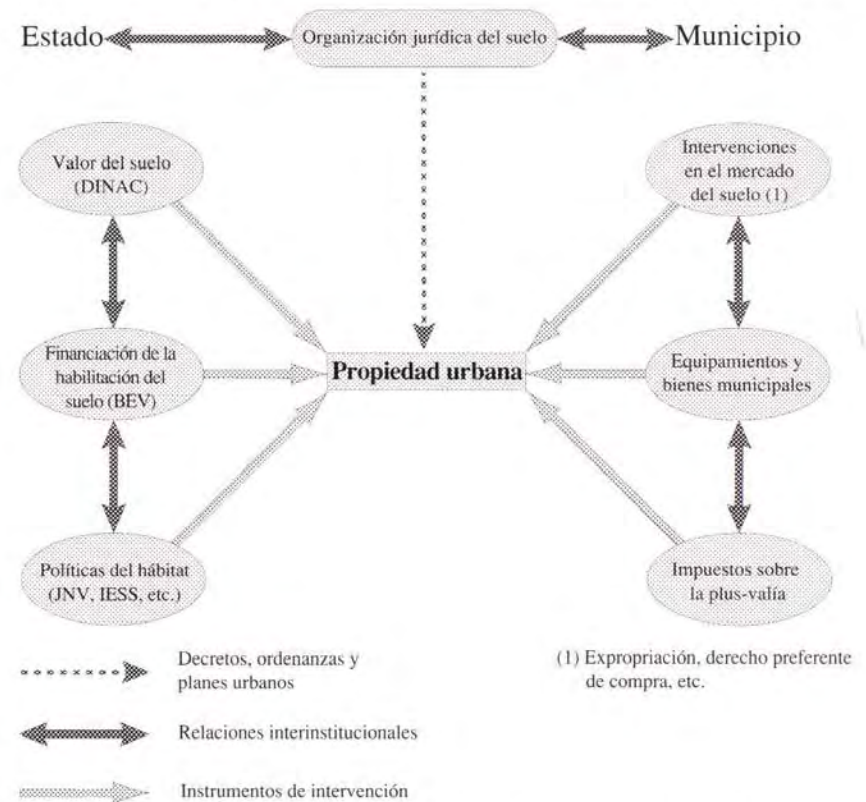
De même, la possibilité de négocier des « compromis urbains » entre les différents acteurs institutionnels dépendra avant tout de leur degré d'autonomie générale : en effet, tant l'indépendance économique des intervenants que la compatibilité du droit de chaque institution sont des conditions préalables pour non seulement garantir et légitimer leur propriété mais encore éliminer définitivement les abus et les malentendus surgis de pratiques urbanistiques peu scrupuleuses.

ORIENTATION BIBLIOGRAPHIQUE - ORIENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA

- ALTAMIRO, R. (1988), *Conformación y transformaciones arquitectónicas del sector Mariscal Sucre (1922-1988)*, Quito, Serie tesis de grado, 7, Universidad Central del Ecuador-Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 66 p.
- ATTALI, J. (1988), *Au propre et au figuré. Une histoire de la propriété*, Paris, Fayard, 553 p.
- CARRIÓN, F. (1987), *Quito: Crisis y política urbana*, Quito, Editorial El Conejo / Ciudad, 235 p.
- GOUX, J.-F. (1978), *Éléments d'économie immobilière*, Paris-Lyon, Economica / Presses Universitaires de Lyon, 249 p.
- GRANELLE, J.-J. (1975), *La valeur du sol urbain et la propriété foncière. Le marché des terrains à Paris*, Paris-La Haye, Mouton, 240 p.

actuar llegado el caso (figura 3); por ejemplo, si la insuficiencia de reservas territoriales o de bienes inmobiliarios de origen municipal dificulta la ejecución de un plan favorable al bienestar económico y social de la metrópoli, el Municipio puede recurrir a los procedimientos de expropiación, de derecho preferente de compra, etc., autorizados por las diversas ordenanzas. De manera más exacta, y muy recientemente, la publicación del nuevo Reglamento Urbano de Quito (RUQ) confirma la voluntad política y social del Municipio de reducir la fuerte influencia del poder central en la administración de las transacciones de la urbe andina.

Figura 3 Agentes institucionales y propiedad en Quito



Se debe señalar sin embargo que la eficacia de la intervención de la colectividad local corre el riesgo de verse frenada por una fuerte oposición a su política urbana. Así, la resistencia de ciertos grupos sociales perjudicados por una ordenanza de utilidad pública que implica una expropiación — incluso si tal decisión se acompaña de una indemnización pecuniaria — es una situación común que se repite cada vez al realizarse una nueva operación de urbanismo. Además, es frecuente que el equipamiento de un espacio particular obedezca a motivaciones de orden político sin que ellas respondan a verdaderas prioridades sociales. Finalmente, el monto del endeudamiento interno de la entidad municipal es a menudo un obstáculo para cubrir el costo de los trabajos previstos, pudiendo tal circunstancia conducir a una revisión y consecuente reducción o incluso hasta la suspensión de los proyectos considerados, pues es conocido que el recurso sistemático a los préstamos internacionales o a las subvenciones del gobierno incrementa cada vez más el peligro de una ingerencia externa en las decisiones municipales.

CONCLUSIÓN

El análisis de la propiedad en Quito fue realizado recurriendo a un análisis concreto, que privilegia más la representación espacial de las informaciones que las consideraciones de orden teórico. A este enfoque pragmático y a los resultados e interpretaciones ya propuestos agregaremos algunas reflexiones generales.

Primeramente, el papel y la importancia de los elementos estructurales o coyunturales que determinan la distribución de los bienes y servicios en el perímetro urbano constituyen frecuentemente escalas de lectura pertinentes que permiten interpretar mejor la realidad espacial de las propiedades (local, pública, privada): por ejemplo, en el caso de los bienes inmobiliarios privados, los factores económicos tales como el nivel de ingresos o las anticipaciones especulativas del suelo se colocan naturalmente en el primer lugar como elementos explicativos; consecuentemente, una representación cartográfica simple pero original de las estrategias de localización inmobiliaria es rápidamente operacional si se incluyen en ella las variables esenciales de la problemática territorial.

Además, la presión social — indirectamente aprehendida a través de acciones emprendidas por las instituciones — es un componente estructural del análisis que explica tanto la situación actual como la evolución futura de la propiedad; no hay nada de original en todo esto puesto que históricamente, el pensamiento político, sociológico, geográfico, etc. ha insistido sobremano en la estrecha relación entre la propiedad y la sociedad. Por otra parte, cómo no tomar en cuenta la reacción de ciertas clases ciudadanas cuando estas se ven afectadas en sus intereses por decisiones de urbanismo que no les dejan opción sino entre la sumisión coercitiva o el rechazo energético?

Asimismo, la posibilidad de negociar « compromisos urbanos » entre los diferentes actores institucionales dependerá ante todo de su grado de autonomía: en efecto, tanto la independencia económica de las partes que intervienen como la compatibilidad del derecho de cada institución son condiciones previas no solamente para garantizar y legitimar la propiedad sino para eliminar definitivamente los abusos y malentendidos surgidos de prácticas urbanísticas poco escrupulosas.