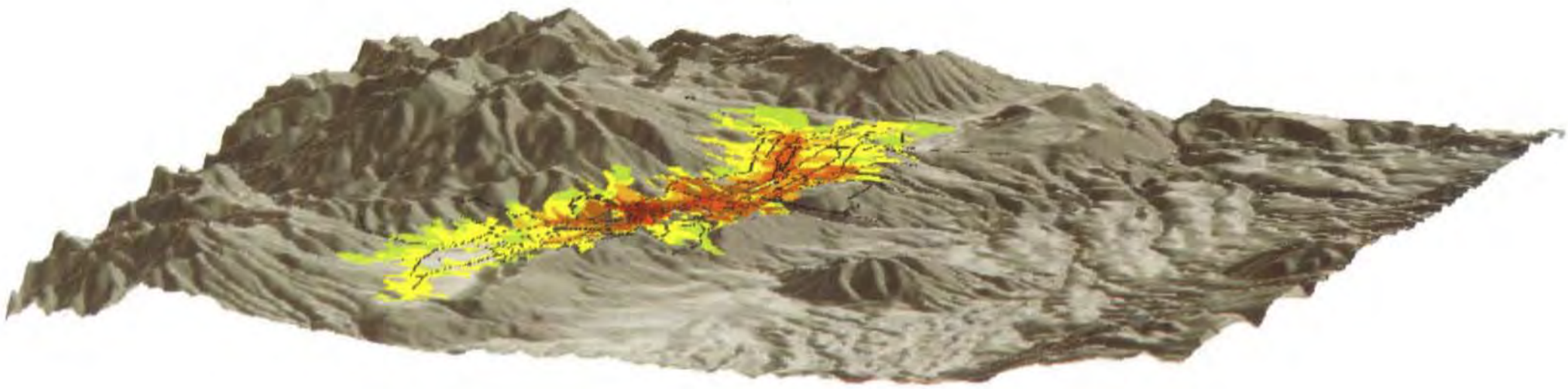


ATLAS INFOGRÁFICO DE QUITO

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 quiteño

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 quiteño : 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 présente étude appréhende les prix du logement à Quito d'après leur valeur vénale déclarée. Un dépouillement systématique des offres d'appartements et de maisons sur la période 1970-1987 a été effectué en prenant comme référence les petites annonces parues dans le journal *El Comercio*. L'information — lorsqu'elle existe — concerne principalement le prix de vente unitaire par secteur urbain ; en revanche, pour des raisons liées à la nature rétrospective des sources utilisées, il n'a pas été possible d'exploiter les données ayant trait tant à la surface qu'aux caractéristiques physiques des biens immobiliers mis en vente (nombre de chambres par exemple). Finalement, les informations immobilières les plus fiables ont été organisées dans un fichier informatisé comprenant un peu moins de 5 000 enregistrements ; ces données ont été localisées à l'intérieur des limites géographiques des secteurs municipaux.

Aux informations de premier ordre, ont été ajoutées des données économiques plus récentes (ou secondaires) sur les prix du logement, provenant d'une enquête réalisée entre mai et septembre 1990 ; ces informations ont été regroupées dans une base de données comprenant plus de 550 enregistrements ; chaque information est identifiée spatialement par un code qui reprend la division sectorielle municipale de la ville. Les résultats de ce travail de terrain ont permis d'exprimer la valeur des biens au m² habitable : outre l'avantage bien connu de favoriser les comparaisons intra-urbaines, un tel indicateur a également le mérite de mieux rendre compte de la réalité immobilière.

PROBLÉMATIQUE ET CONCEPTION

L'objet de cette planche est de présenter une analyse cartographique du marché immobilier dans les limites de la ville de Quito, et d'en tirer quelques réflexions relatives à son fonctionnement dans l'espace. En effet, il est inutile d'insister sur le fait que l'étude des prix du logement quiteño se signale à l'attention par l'importance des plus-values atteintes au cours des cinq dernières années : à titre d'exemple, on peut mentionner que, en moins de quatre ans, les prix de l'immobilier dans quelques quartiers du centre-nord ont été en moyenne multipliés par 2, voire plus de 5 dans un cas extrême !

Si il est vrai que le marché immobilier de Quito a déjà été traité dans des travaux antérieurs, le niveau et l'évolution de ses valeurs dans l'espace demeurent aujourd'hui encore mal connus. C'est la raison pour laquelle la cartographie du phénomène économique de valorisation immobilière constitue l'axe principal de notre démarche concrète, l'aboutissement de cette approche se situant également dans la recherche des mécanismes de formation des prix intra-urbains et l'interprétation de leur nature complexe.

ÉLABORATION

Les données cartographiées (figures 1 et 3) ont fait l'objet d'une exploitation statistique préalable en vue de calculer le prix moyen des maisons et des appartements offerts dans plusieurs secteurs de la capitale. Bien que ce calcul évite de nombreux problèmes, il est à signaler que l'emploi de cette technique suscite parfois des biais cartographiques dont la maximisation excessive du niveau des prix dans certaines zones urbanisées constitue l'exemple le plus flagrant (cf. ci-dessous).

Malgré cette difficulté, la classification de la variable prix moyen des appartements et des maisons des figures 1 et 3 a été opérée en alternant l'application des méthodes de progression géométrique et des seuils observés : l'asymétrie prononcée de la distribution des valeurs explique pour une grande part cette alternance méthodologique, employée jusqu'à la détermination des cinq classes nécessaires à l'expression cartographique. Par ailleurs, et afin d'éliminer l'influence de la variation monétaire au cours du temps, la valeur moyenne de chaque bien a été exprimée en dollars constants de 1987.

Par ailleurs, le fait de disposer simultanément d'une source principale et d'une source secondaire nous a incité à entreprendre une brève analyse comparative des données exploitables entre 1987 et 1990 (figures 2 et 4), tentative partielle puisque l'absence de référent spatial précis a restreint la comparaison aux secteurs où l'information s'avérait la plus fiable. On ajoutera cependant que les tableaux présentés portent sur les prix immobiliers transformés en dollars constants (base : 1990).

De plus, une approche identique à celle des figures 1 et 3 a été utilisée pour cartographier le prix du m² des appartements et des maisons en vente entre mai et septembre 1990 (figures 5 et 6) ; toutefois, en raison de la dépréciation monétaire permanente affectant l'économie équatorienne au cours de la période 1987-1990, les valeurs présentes sur ces deux dernières cartes ont été converties en dollars constants de 1990.

Enfin, le schéma (figure 7) — synthétisant la combinaison productive et les rapports sociaux nécessaires à l'élaboration de la marchandise-logement dans le cadre de la production immobilière capitaliste — a été élaboré à partir de la documentation locale existante sur le thème. De manière délibérée, cet essai de synthèse ne décrit pas les étapes concrètes de la construction de l'habitat mais se contente de montrer les principaux acteurs et facteurs de la production qui interviennent au cours de ce processus complexe.

COMMENTAIRE

1. Analyse de la valorisation des appartements

À quelques exceptions près, une approche macro-spatiale de la figure 1 nous renseigne sur la présence d'espaces situés à la limite du découpage urbain et contenant des appartements dont

FUENTES Y LIMITES

El presente estudio trata de los precios de la vivienda en Quito según su valor comercial declarado. Se realizó un análisis sistemático de las ofertas de departamentos y casas en el período 1970-1987, tomando como referencia los anuncios clasificados publicados en el diario *El Comercio*. La información — cuando existe — se refiere principalmente al precio de venta unitario por sector urbano; por razones ligadas a la naturaleza retrospectiva de las fuentes utilizadas, no fue posible explotar los datos relativos a la superficie y a las características físicas de los bienes inmobiliarios puestos en venta (número de habitaciones por ejemplo). Finalmente, se organizaron las informaciones más confiables en un archivo informatizado que comprende cerca de 5.000 registros y se localizaron los datos al interior de los límites geográficos de los sectores municipales.

A las informaciones de primer orden, se agregaron datos económicos más recientes (o secundarios) sobre los precios de la vivienda, provenientes de una encuesta realizada entre mayo y septiembre de 1990; estas informaciones fueron reunidas en un banco de datos que contiene más de 550 registros; cada información está identificada espacialmente con un código que retoma la división sectorial municipal de la ciudad. Los resultados de este trabajo de campo permitieron expresar el valor de los bienes por m² habitable; además de favorecer, como bien se sabe, las comparaciones intra-urbanas, tal indicador tiene igualmente el mérito de dar cuenta de la realidad inmobiliaria.

PROBLEMÁTICA Y CONCEPCIÓN

El objeto de esta lámina es presentar un análisis cartográfico del mercado inmobiliario dentro de los límites de la ciudad de Quito, y extraer de él algunas reflexiones relativas a su funcionamiento en el espacio. En efecto, es inútil insistir en el hecho de que el estudio de los precios de la vivienda quiteña llama la atención por la importancia de la plusvalía alcanzada a lo largo de los cinco últimos años: como ejemplo se puede mencionar que, en menos de cuatro años, los precios de los bienes inmobiliarios en algunos barrios del centro-Norte se han multiplicado en promedio por 2 y hasta por 5 en un caso extremo!

Si bien es cierto que el mercado inmobiliario en la capital ya ha sido abordado en trabajos anteriores, el nivel y la evolución de sus valores en el espacio siguen siendo en la actualidad poco conocidos. Es la razón por la cual la cartografía del fenómeno económico de valorización inmobiliaria constituye el eje principal de nuestro razonamiento concreto, pretendiendo este enfoque desembocar igualmente en la investigación de los mecanismos de formación de los precios intra-urbanos y la interpretación de su compleja naturaleza.

ELABORACIÓN

Los datos cartográficos (figuras 1 y 3) fueron objeto de un procesamiento estadístico previo destinado a calcular el precio promedio de las casas y los departamentos ofrecidos en varios sectores de la capital. Aunque este cálculo evita numerosos problemas, se debe señalar que el empleo de tal técnica suscita a veces sesgos cartográficos de los cuales la excesiva maximización del nivel de precios en ciertas zonas urbanizadas constituye el ejemplo más patente (ver más adelante).

A pesar de esta dificultad, se realizó la clasificación de la variable *precio promedio de los departamentos y casas* de las figuras 1 y 3 alternando la aplicación de los métodos de progresión geométrica y de los umbrales observados: la pronunciada asimetría en la distribución de los valores explica en gran parte dicha alternancia metodológica empleada hasta la determinación de las cinco clases necesarias para la expresión cartográfica. Por otra parte, y a fin de eliminar la influencia de la variación monetaria a lo largo del tiempo, el valor promedio de cada bien fue expresado en dólares constantes de 1987.

Por otro lado, el hecho de disponer simultáneamente de una fuente principal y de una fuente secundaria nos incitó a emprender un breve análisis comparativo de los datos explotables entre 1987 y 1990 (figuras 2 y 4), tentativa parcial puesto que la falta de un referente espacial previo limitó la comparación a los sectores en donde la información se revelaba más confiable. Se debe agregar que los cuadros presentados se refieren a los precios inmobiliarios transformados a dólares constantes (base: 1990).

Además, un enfoque idéntico al de las figuras 1 y 3 fue utilizado para cartografiar el precio del m² de los departamentos y casas en venta entre mayo y septiembre de 1990 (figuras 5 y 6); sin embargo, en razón de la permanente depreciación monetaria que ha afectado a la economía ecuatoriana durante el período 1987-1990, los valores presentados en esos dos últimos mapas fueron convertidos a dólares constantes de 1990.

Finalmente, el esquema (figura 7) — que sintetiza la combinación productiva y las relaciones sociales necesarias para la elaboración de la mercadería-vivienda en el marco de la producción inmobiliaria capitalista — fue elaborado en base a la documentación local disponible sobre el tema. Deliberadamente, este intento de síntesis no describe las etapas concretas de la construcción del hábitat sino que se limita a mostrar los principales actores y factores de la producción que intervienen durante ese complejo proceso.

COMENTARIO

1. Análisis de la valorización de los departamentos

Con algunas excepciones, un enfoque macro-espacial de la figura 1 nos informa sobre la presencia de espacios situados en el límite de la división urbana en donde los departamentos

les prix moyens sont inférieurs à 2 600 dollars. Certes, en s'éloignant de ces zones pentues — souvent dépourvues des équipements collectifs (eau, assainissement, électricité...) — on s'aperçoit immédiatement de l'existence de fortes disparités économiques.

- Au sud du Panecillo, les prix de vente des appartements oscillent entre 2 600 et 5 700 dollars. À cet égard, l'ensemble des quartiers, assez valorisés, de Solanda, El Pintado et Santa Rita se détache plus particulièrement : en effet, ceux-ci ont bénéficié très tôt des retombées socio-économiques de la planification urbaine laquelle a dynamisé la réalisation de programmes de logement social et d'équipements collectifs.

- Plus au nord, nous trouvons des appartements dont les prix moyens de vente se situent au-dessus de 5 700 dollars l'unité : plus précisément, l'aire qui englobe le pied du Panecillo, en bordure du Centre Historique, correspond à un segment de tissu urbain enserré entre une zone non-spéculative et une autre en plein processus de rénovation. Serait-ce par un effet de contagion que l'on en serait arrivé à cette situation ? Cette question mérite d'être posée dans la mesure où le Centre Historique a toujours été considéré comme à l'abri des influences de la spéculation en raison de son passé architectural, protégé par une législation conservatrice et contraignante. Néanmoins, l'incertitude demeure quant à la durée de cet « état de grâce », si l'on considère les taux d'inflation (50 %) et l'actuel processus de rénovation du Centre Historique qui risquent à moyen terme d'altérer la stabilité légendaire des valeurs immobilières dans cette zone.

- De même, malgré leur localisation relativement excentrée, La Vicentina, L'Itchimbia et La Tola rassemblent des offres dont les prix moyens dépassent les 5 700 dollars : ces quartiers sont peuplés par des actifs appartenant aux classes moyennes basses ; cette donnée sociologique explique certainement la bonne tenue des prix des appartements dans cette partie de la capitale.

- Le seuil du Centre Historique franchi, on constate combien la hausse des prix des appartements s'accélère : du parc de l'Ejido jusqu'à l'avenue Shyris, leur valeur moyenne est supérieure à 8 000 dollars. Or, depuis vingt ans, le quartier Mariscal Sucre, La Carolina, La Paz... sont des quartiers où les comportements inflationnistes du marché immobilier ont toujours été les plus excessifs, s'agissant des principaux lieux de résidence des nantis (voir figure 2). On remarquera néanmoins que les chiffres de Bellavista et El Batán sont trop faibles par rapport au niveau général des prix atteint dans cette zone ; cette réduction inattendue des prix moyens est due en grande partie à la rareté des relevés dans le temps, hélas ! moins sûrs que les moyennes établies sur des milliers d'observations contemporaines.

Figure 2 Variations du prix moyen des appartements dans la zone centre nord entre 1987 et 1990 (dollars constants)

Secteurs	Coefficient de multiplication
Centre Historique	1,46
La Floresta	1,48
Rumipamba	4,39
Chaupicruz	3,76
La Carolina	2,49
La Paz	5,74

Source : Castelli, B., Enquête, 1990

l'intervalle des prix moyens s'établit entre 5 700 et 8 000 dollars. La structure sociale des espaces considérés (El Inca, Kennedy...) est certainement à l'origine du niveau modéré des évaluations immobilières : au cours de la période 1970-1987, ces quartiers originellement ouvriers (cf. planche n° 38) ont vu leur base sociale élargie et modifiée à la faveur d'une occupation continue du cadre bâti par les nouvelles classes moyennes (fonctionnaires, militaires, employés du secteur privé...), bénéficiaires de la croissance de l'économie pétrolière.

2. Les maisons individuelles : un exemple de ségrégation socio-spatiale en évolution

La lecture de la figure 3 révèle quelques similitudes avec la carte antérieure.

- Tout d'abord, le territoire — délimité au sud par le parc de El Ejido et borné au nord par l'avenue Gaspar de Villaroel — rassemble les prix moyens des maisons compris entre 20 000 et 28 000 dollars ; les zones où se localisent ces offres de valeur supérieure correspondent également aux lieux de résidence des classes privilégiées de la capitale : ainsi, cet ensemble de survalorisation s'oriente dans un sens est-ouest à partir du « triangle d'or » (parc de La Carolina, les quartiers La Paz et El Batán Alto). La coïncidence s'arrête là, dans la mesure où des aires d'habitat individuel comme Belisario Quevedo et Rumipamba y sont maintenant incluses alors qu'elles n'y apparaissaient pas dans la figure précédente. Par déduction, les mêmes éléments explicatifs retenus pour l'augmentation de la valeur des appartements sembleraient exercer ici une influence sur les variations des prix moyens des maisons, mais les cas particuliers de Belisario Quevedo et Rumipamba suggèrent que d'autres facteurs interviennent dans la diffusion du phénomène spéculatif : par exemple, le coût élevé de la construction et une bonne infrastructure routière (avenues América, Occidentale, 10 de Agosto...) ont non seulement accru l'intérêt de construire entre ces deux espaces mais encore augmenté corollairement les prix de l'immobilier.

- Depuis l'aéroport jusqu'à Cotocollao, les trames figurant sur la figure 3 symbolisent les prix moyens des maisons offertes entre 14 000 et 20 000 dollars ; en d'autres termes, cette image confirme l'existence de zones où les valeurs immobilières augmentent non seulement rapidement mais aussi de manière continue : plutôt que d'un simple déplacement de type fonctionnel occasionné par la domination économique d'une activité à un certain moment historique, il s'agit d'un glissement géographique des classes moyennes supérieures vers des sous-espaces plus adéquats à leurs nouveaux besoins résidentiels, car il ne faut jamais oublier que l'évolution sociale des formes urbaines obéit souvent à des modes locaux ou importés, des aspirations socio-culturelles, des comportements de consommation, etc. que révèlent non

tienen precios promedio inferiores a 2.600 dólares. Ciertamente, alejándonos de estas zonas empinadas — a menudo desprovistas de equipamientos colectivos (agua, alcantarillado, electricidad...) — se observa inmediatamente la existencia de fuertes disparidades económicas.

- Al Sur del Panecillo, los precios de venta de los departamentos oscilan entre 2.600 y 5.700 dólares. Al respecto, los barrios bastante valorizados de Solanda, El Pintado y Santa Rita se destacan de manera particular; en efecto, se beneficiaron muy tempranamente de las consecuencias socio-económicas de la planificación urbana que ha impulsado la realización de programas de vivienda social y de equipamientos colectivos.

- Más al Norte, encontramos departamentos cuyos precios promedio de venta se sitúan por encima de los 5.700 dólares por unidad; se trata más exactamente del área que abarca el pie del Panecillo, al borde del Centro Histórico, y que corresponde a un segmento de tejido urbano encerrado entre una zona no especulativa y otra en pleno proceso de renovación. ¿Será acaso por un efecto de contagio que se ha llegado a esta situación? Esta interrogante merece ser planteada en la medida en que el Centro Histórico siempre ha sido considerado como resguardado de las influencias de la especulación en razón de su pasado arquitectural, protegido por una legislación conservadora y limitante. Sin embargo, la incertidumbre sigue existiendo en cuanto a la duración de este « estado de gracia », si se consideran la tasa de inflación (50 %) y el actual proceso de renovación del Centro Histórico que podrían, a mediano plazo, alterar la estabilidad legendaria de los valores inmobiliarios en esa zona.

- Asimismo, a pesar de su localización relativamente alejada del centro, La Vicentina, El Itchimbia y La Tola presentan precios promedio que superan los 5.700 dólares; esos barrios están poblados por activos que pertenecen a las clases medias bajas, dato sociológico que explica seguramente el comportamiento de los precios de los departamentos en esta parte de la capital.

- Franqueado el umbral del Centro Histórico, se constata en qué medida se acelera el alza de precios de los departamentos: del parque de El Ejido hasta la avenida de Los Shyris, su valor promedio es superior a los 8.000 dólares. Ahora bien, desde hace veinte años, el barrio Mariscal Sucre, La Carolina, La Paz... son barrios en donde los comportamientos inflacionistas del mercado inmobiliario han sido siempre excesivos, tratándose de los principales lugares de residencia de los acaudalados (ver figura 2). Se observará sin embargo que las cifras de Bella Vista y el Batán son demasiado bajas con relación al nivel general de precios alcanzado en esta zona; tal reducción inesperada de los precios promedio se debe en gran parte a los pocos datos recolectados a través del tiempo, menos seguros que los promedios establecidos en base a miles de observaciones contemporáneas.

Más allá de la permanencia histórica del problema especulativo y de la segregación social reflejados en la cartografía, es interesante reflexionar brevemente sobre las circunstancias que han permitido la conversión de un hábitat residencial acomodado en un bien de lujo: a nuestro criterio, la transformación funcional del barrio Mariscal Sucre en centro de negocios y el fracaso del proyecto de centro administrativo han favorecido la aparición de un prestigioso marco construido, en donde la búsqueda de plusvalía no está ausente de las preocupaciones de sus habitantes.

- Finalmente, alrededor del aeropuerto y hasta Cotocollao incluido, se observa una mancha que representa un subespacio relativamente homogéneo de valorización; en efecto, en esta parte septentrional, el intervalo de los precios promedio se establece entre 5.700 y 8.000 dólares. La estructura social de los espacios considerados (El Inca, Kennedy...) determina seguramente el nivel moderado de los precios inmobiliarios: durante el período 1970-1987, esos barrios, originalmente obreros (ver lámina n° 38), vieron su base social ampliarse y modificarse en favor de una ocupación continua del marco construido por parte de las nuevas clases medias (funcionarios, militares, empleados del sector privado...), beneficiarios del crecimiento de la economía petrolera.

2. Las casas individuales: un ejemplo de segregación socio-espacial en evolución

La lectura de la figura 3 revela algunas similitudes con el mapa anterior:

- Primeramente, el territorio — delimitado al Sur por el parque de El Ejido y al Norte por la avenida Gaspar de Villaroel — registra precios promedio de las casas comprendidos entre 20.000 y 28.000 dólares; las zonas en donde se localizan estas ofertas de valor superior corresponden igualmente a los lugares de residencia de las clases privilegiadas de la capital: así, este conjunto de sobrevalorización se orienta en dirección Este-Oeste a partir del « triángulo de oro » (parque de La Carolina, barrios La Paz y Batán Alto). Allí se detiene la coincidencia, en la medida en que áreas de hábitat individual como Belisario Quevedo y Rumipamba están ahora incluidas mientras que no aparecían en la figura anterior. Por deducción, los mismos elementos explicativos expuestos en el caso del incremento del valor de los departamentos parecerían ejercer aquí una influencia en las variaciones de los precios promedio de las casas; sin embargo, los casos particulares de Belisario Quevedo y Rumipamba sugieren que otros factores intervienen en la difusión del fenómeno especulativo: por ejemplo, el elevado costo de la construcción y una buena infraestructura vial (avenidas América, Occidental, 10 de Agosto...) no sólo han tornado más interesante la construcción entre estos dos espacios sino que, como lógica consecuencia, han aumentado los precios inmobiliarios.

- Desde el aeropuerto hasta Cotocollao, las tramas que figuran en la figura 3 simbolizan los precios promedio de casas ofrecidas entre 14.000 y 20.000 dólares; en otros términos, esta imagen confirma la existencia de zonas en donde los valores inmobiliarios aumentan no sólo rápidamente sino de manera continua: más que de un simple desplazamiento de tipo funcional ocasionado por el predominio económico de una actividad en un cierto momento histórico, se trata de un deslizamiento geográfico de las clases medias altas hacia subespacios más adecuados a sus nuevas necesidades residenciales, pues no se debe olvidar que la evolución social de las formas urbanas obedece a menudo a modas locales o importadas, a aspiraciones socio-culturales, a comportamientos de consumo, etc. revelados no sólo por la decisión de

Figura 2 Variaciones del precio promedio de los departamentos en la zona centro Norte entre 1987 y 1990 (dólares constantes)

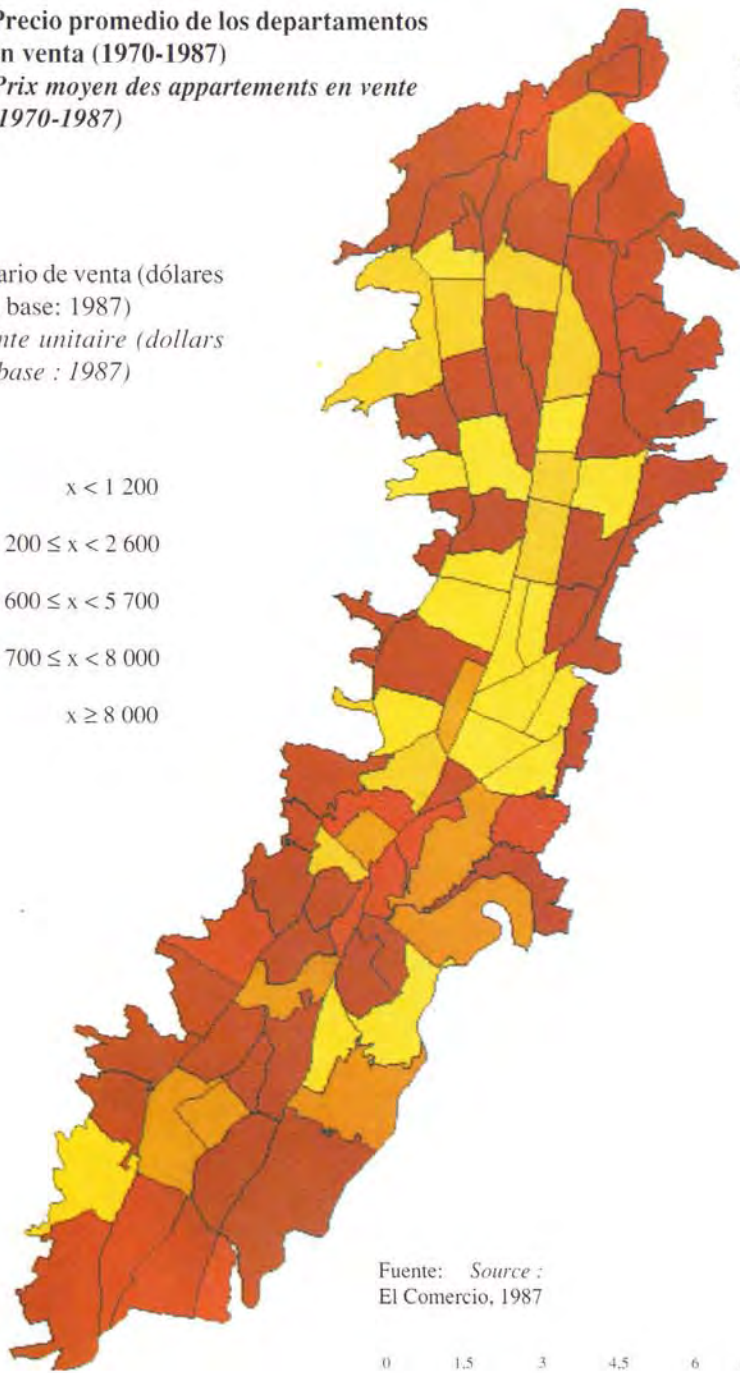
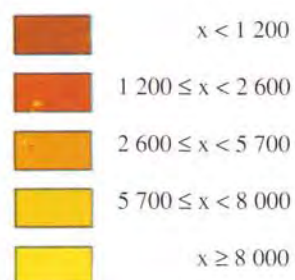
Sectores	Coefficiente multiplicador
Centro Histórico	1,46
La Floresta	1,48
Rumipamba	4,39
Chaupicruz	3,76
La Carolina	2,49
La Paz	5,74

Fuente: Castelli, B., Encuesta, 1990

Figura 1 Precio promedio de los departamentos en venta (1970-1987)

Figure 1 Prix moyen des appartements en vente (1970-1987)

Precio unitario de venta (dólares constantes, base: 1987)
Prix de vente unitaire (dollars constants, base : 1987)



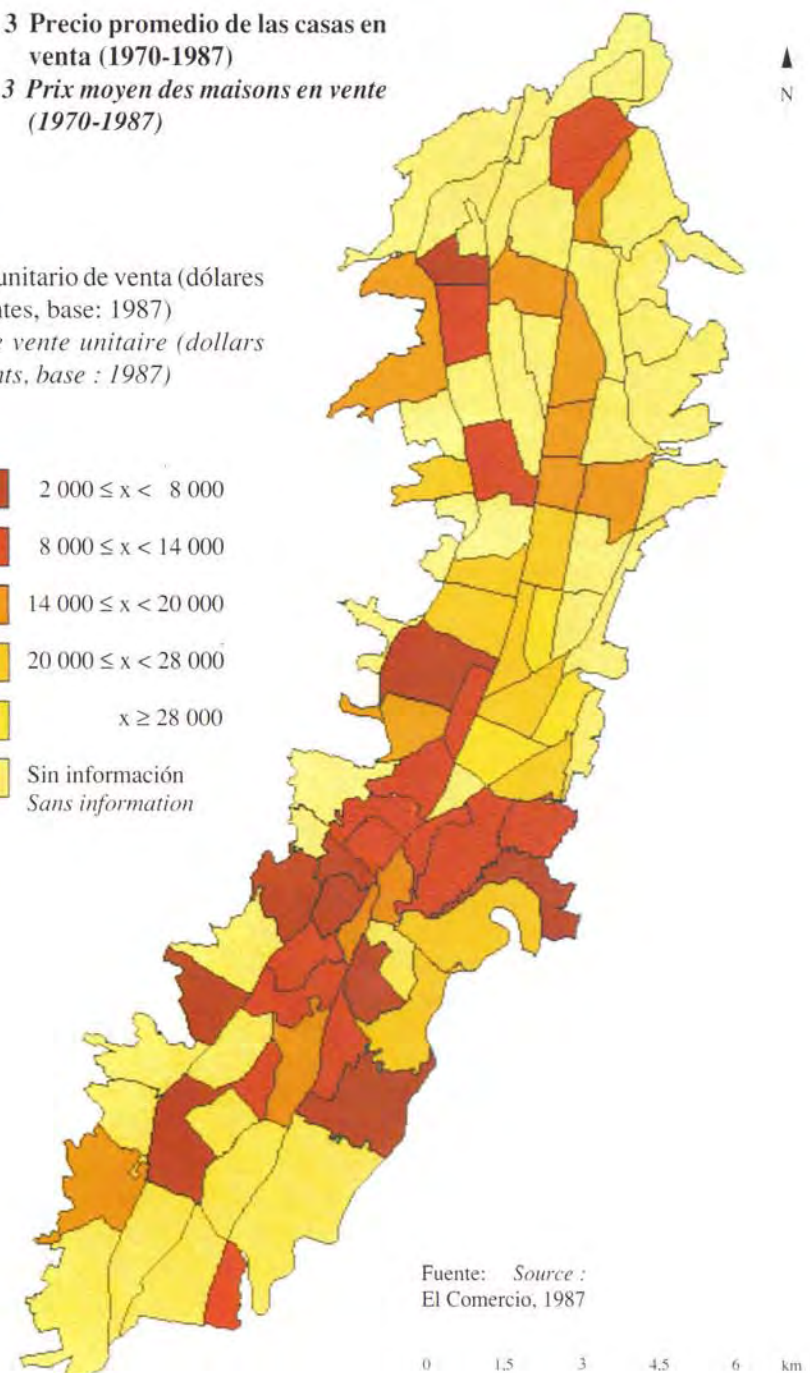
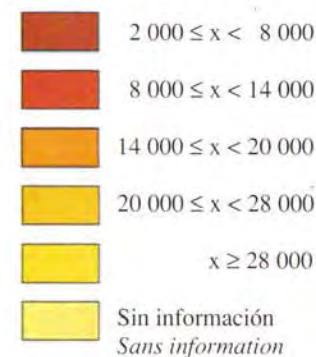
Fuente: *Source :*
El Comercio, 1987

0 1.5 3 4.5 6 km

Figura 3 Precio promedio de las casas en venta (1970-1987)

Figure 3 Prix moyen des maisons en vente (1970-1987)

Precio unitario de venta (dólares constantes, base: 1987)
Prix de vente unitaire (dollars constants, base : 1987)



Fuente: *Source :*
El Comercio, 1987

0 1.5 3 4.5 6 km

seulement la décision de résider dans telle partie de l'espace urbain mais aussi le choix d'un type d'habitat. Autrement dit, une telle mutation signifie que l'idée d'une concentration uniforme de couches sociales dans quelques quartiers demande à être nuancée, voire révisée par la prise en considération des migrations intra-urbaines produites par les préférences de consommation en habitat et la structure des revenus en vigueur.

Pour compléter la vision générale du nord de Quito, plusieurs originalités doivent être relevées :

1/ La portion du territoire située juste en dessous du quartier El Bosque et face à El Inca ne constitue pas un lieu de forte valorisation si on la compare aux autres segments du tissu urbain ; la proximité d'un axe de communication (avenue de La Prensa) encombré, pollué par les bruits et les gaz de la circulation automobile, de même que la prolifération d'activités commerciales (magasins, ateliers, quincailleries...) représentent de sérieux obstacles bloquant l'installation et l'extension du logement résidentiel de luxe.

2/ Bien que les prix pratiqués dans La Victoria ne se différencient pas beaucoup de ceux observés pour les appartements, ce quartier est un exemple particulier de valorisation des maisons individuelles ; en effet, la présence de demeures confortables et souvent de haut de gamme serait imputable à des causes d'origine économique et à un vide réglementaire en matière d'urbanisme : l'échec de la zone industrielle prévue au départ ayant libéré de vastes terrains à bon marché et la latitude de construire le type d'habitation désiré (absence de cadastre) y ont multiplié les résidences parfois ostentatoires (mansions).

Au sud, la courbe des prix moyens des maisons proposées à la vente s'incline : à partir du Centre Historique et des quartiers voisins, mais en allant d'ouest en est, les valeurs comprises entre 8 000 et 14 000 dollars singularisent une aire identique à celle déjà observée dans le cas des appartements. De manière plus précise, l'ensemble considéré est formé d'une constellation de quartiers où sont regroupées les classes moyennes basses de Quito ; soulignons qu'une telle caractéristique socio-économique n'est pas sans implication quant aux normes retenues en matière d'habitat individuel : d'origine plus ancienne et de qualité généralement bonne mais sans les raffinements du centre nord, le modèle résidentiel dominant dans ces espaces répond beaucoup plus à l'effort de ses habitants pour accéder au marché immobilier qu'aux contraintes du site.

Au-delà du Panecillo et jusqu'au quartier El Pintado, la décroissance des prix moyens semble davantage liée au plus ou moins grand éloignement du Centre Historique même si quelques aires survalorisées (figure 4) ne permettent pas d'en déduire une loi générale. Par exemple, il n'est pas rare que l'on trouve des annonces de maisons à vendre sur les bordures orientales et occidentales de Quito (Marcopamba, La Ferroviaria...) à des prix variant entre 2 000 et 8 000 dollars ; ce sont des quartiers où l'équipement en services collectifs ne suit pas toujours

residir en tal parte del espacio urbano sino también por la elección de un tipo de hábitat. En otras palabras, tal mutación significa que la idea de una concentración uniforme de capas sociales en algunos barrios requiere ser matizada, e incluso revisada, tomando en consideración las migraciones intra-urbanas producidas por las preferencias de consumo en el hábitat y la estructura de ingresos vigente.

Para completar la visión general del Norte de Quito, se deben destacar varios aspectos originales:

1/ La porción del territorio situada justo debajo del barrio El Bosque y frente al Inca no constituye un lugar de fuerte valorización si se la compara con los otros segmentos del tejido urbano; la proximidad de un eje de comunicación (avenida La Prensa) muy transitado, contaminado por los ruidos y gases de la circulación automotriz, al igual que la proliferación de actividades comerciales (almacenes, talleres, ferreterías...) representan serios obstáculos que bloquean la instalación y la extensión de la vivienda residencial de lujo.

2/ Aunque los precios en La Victoria no se diferencian mucho de los observados en el caso de los departamentos, ese barrio constituye un ejemplo particular de valorización de las casas individuales; en efecto, la presencia de residencias confortables y a menudo de alto nivel podría ser atribuida a causas de origen económico y a un vacío reglamentario en materia de urbanismo: el fracaso de la zona industrial prevista inicialmente que liberó extensos terrenos a bajo costo y la libertad de construir el tipo de habitación deseado (ausencia de catastro) han multiplicado allí las residencias, a veces ostentosas (mansiones).

Al Sur, la curva de los precios promedio de las casas ofrecidas en venta se inclina: a partir del Centro Histórico y de los barrios vecinos, pero yendo de Oeste a Este, los valores comprendidos entre 8.000 y 14.000 dólares caracterizan a un área idéntica a la ya observada en el caso de los departamentos. De manera más exacta, el conjunto considerado está formado por una constelación de barrios en donde se reúnen las clases medias bajas de Quito; hay que subrayar que tal característica socio-económica no deja de tener implicaciones en cuanto a las normas escogidas en materia de hábitat individual: de origen más antiguo y de calidad generalmente buena pero sin los refinamientos del centro-Norte, el modelo residencial predominante en estos espacios responde mucho más al esfuerzo de sus habitantes por acceder al mercado inmobiliario que a las limitaciones del sitio.

Más allá del Panecillo y hasta el barrio el Pintado, el decrecimiento de los precios promedio parece estar más ligado al grado de alejamiento del Centro Histórico, incluso si algunas áreas sobrevaloradas (figura 4) no permiten deducir de ello una ley general. Por ejemplo, no es raro encontrar anuncios de casas en venta en los bordes orientales y occidentales de Quito (Marcopamba, La Ferroviaria...) a precios que varían entre 2.000 y 8.000 dólares; son barrios en donde el equipamiento en servicios colectivos no siempre acompaña a la urbanización

Figure 4 Variations du prix moyen des maisons dans la zone centre sud entre 1987 et 1990 (dollars constants)

Secteurs	Coefficient de multiplication
San Roque	0,81
Villa Flora	1,92
Santa Ana	1,71
Los Dos Puentes	0,64
San Sebastián	2,26
González Suárez	2,01
San Juan	3,52
América	3,06
Manosalvas	1,09

Source : Castelli, B., Enquête, 1990

l'urbanisation spontanée et qui sont souvent occupés par des résidents aux revenus modestes (moins de 70 dollars par mois / actif).

3. Évolution récente du marché immobilier à Quito

À la première lecture de la figure 5, on remarque immédiatement une absence d'homogénéité dans la répartition géographique des prix du m² des maisons en vente :

Les maxima des prix sont atteints dans le nord de Quito ; plus précisément, les offres de maisons dont le m² dépasse la valeur de 226 dollars sont rassemblées dans trois lieux particuliers (El Batán Alto, El Bosque et La Alborada) qui présentent toutes les caractéristiques de quartiers chics en raison du niveau de vie élevé de leurs habitants et de l'agrément socio-spatial d'y résider.

Par ailleurs, en allant du sud vers le nord, la tache qui s'étend depuis La Pradera jusqu'au cône d'envol de l'aéroport concentre les villas proposées à la vente pour un prix au m² compris entre 177 et 226 dollars. Supérieurs à la moyenne, ces prix indiquent la présence d'un phénomène de valorisation dû à de nombreux avantages économiques de localisation (accessibilité, équipements, proximité de pôles de développement tertiaire...) et au pouvoir d'achat élevé des catégories sociales résidentes (professions libérales).

Malgré leur éloignement, les quartiers de Carcelén et du Comité del Pueblo connaissent eux aussi une hausse relativement importante des prix de l'habitat individuel ; ce fait s'explique non seulement par la consommation croissante d'espace réservé au logement mais surtout par la réalisation de programmes d'équipement urbain (assainissement, voirie...) ayant permis d'améliorer les conditions de vie de leurs résidents. Pour être plus exhaustif, il faudrait aussi mentionner que, dans le cas de Carcelén, la rationalité fonctionnelle (réalisation de logements sociaux par l'État équatorien) de son processus d'urbanisation a eu une part de responsabilité dans la poursuite du mouvement ascendant des prix de l'immobilier.

Entre 123 et 176 dollars, l'intervalle de prix du m² des villas ne permet pas de distinguer de nettes différenciations spatiales : ces prix ne privilégient en apparence aucune zone particulière à l'intérieur de la limite urbaine. En outre, il convient de remarquer que tant les parties planes que les flancs du Pichincha sont représentés, la discrimination s'effectuant plutôt le long des voies d'accès.

Enfin, les valeurs du m² inférieures à la moyenne de l'échantillon (147 dollars) sont situées dans leur majorité au sud du parc d'El Ejido : sur les pentes méridionales de Quito, les résidences de valorisation moindre constituent la tendance générale tandis que les habitations un peu plus chères — ou disposant d'un minimum de services essentiels — s'établissent aux abords des aires urbanisées depuis longtemps. En revanche, s'il est vrai que le sud regroupe l'essentiel des biens immobiliers appartenant à cette tranche de prix, on doit signaler aussi qu'il existe des localisations septentrionales de la capitale où les prix au m² sont comparativement faibles : par exemple, aux alentours de l'aéroport (El Inca, El Rosario...), l'existence de nuisances suscitées par son fonctionnement et les nombreux travaux entrepris par la Municipalité pour construire à proximité un échangeur routier donnent un sens à cette récente dépréciation immobilière. À l'ouest du Comité del Pueblo (San Isidro), on observe une sous-valorisation du prix des maisons à vendre qui s'explique non seulement — comme pour les quartiers El Inca et El Rosario — par sa consistance ouvrière initiale mais aussi par la localisation d'industries ou d'entrepôts commerciaux rendant impropre un usage résidentiel de l'espace occupé.

En ce qui concerne le prix au m² des appartements mis en vente entre mai et septembre 1990 (figure 6), on observe que sa distribution dans la ville est beaucoup plus homogène que celle des maisons :

Ainsi, l'observation des valeurs signalant un prix au m² compris entre 33 et 86 dollars révèle que leur répartition spatiale ne favorise pas le nord par rapport au sud ou vice versa. Cependant, la formation de ces prix immobiliers ne nous semble pas indépendante d'une micro-localisation sur les pentes de la ville due en partie à l'existence de points de vue appréciés ; par exemple, on constate que trois localisations sur quatre des appartements offerts au prix mentionné précédemment se rencontrent sur un tel site urbain.

D'un point de vue cartographique, la tranche de prix comprise entre 87 et 147 dollars représente un phénomène spatial doublement intéressant : d'une part, à partir du centre nord de Quito, cette catégorie se diffuse sur l'ensemble du territoire, tant sur le plateau que sur les pentes de la ville ; d'autre part, en termes quantitatifs, cette classe de prix dépasse en importance le reste des intervalles de valeurs cartographiés sur la figure 6. Autrement dit, la majorité des transactions immobilières retenues par l'enquête semble se réaliser à l'intérieur du créneau 87-147 dollars.

Quant aux appartements dont le prix au m² oscille entre 148 et 253 dollars, on observe qu'ils se situent dans la partie du territoire délimitée par les avenues Colón au sud et Gaspar de Villaroel au nord ; en effet, cet espace réunit la majorité des offres établies dans cet intervalle de valeurs.

Finalement, les appartements dont le prix est supérieur à 254 dollars le m² sont localisés principalement aux abords du parc La Carolina : en ce sens, la lecture de cette carte est importante, puisqu'elle vient corriger les biais produits par la technique du prix moyen (cf. ci-dessus) en précisant qu'entre les avenues Shyris et 6 de Diciembre la valorisation atteint son niveau maximum. Une seule exception à cette polarisation spatiale des plus-values

espontanea y que están a menudo ocupados por residentes de ingresos modestos (menos de 70 dólares por mes / activo).

3. Evolución reciente del mercado inmobiliario en Quito

En una primera lectura de la figura 5, se observa inmediatamente una falta de homogeneidad en la distribución geográfica de los precios del m² de las casas en venta:

Los valores máximos se alcanzan en el Norte de Quito; más exactamente, las ofertas de casas cuyo precio por m² supera los 226 dólares están reunidas en tres lugares particulares (el Batán Alto, El Bosque y La Alborada) que presentan todas las características de barrios chics en razón del elevado nivel de vida de sus habitantes y del atractivo socio-espacial de residir allí.

Por otra parte, yendo de Sur a Norte, la mancha que se extiende desde La Pradera hasta el ángulo de despegue del aeropuerto concentra las villas ofrecidas en venta a un precio por m² comprendido entre 177 y 226 dólares. Superiores al promedio, estos precios indican la presencia de un fenómeno de valorización debido a numerosas ventajas económicas de localización (accesibilidad, equipamientos, proximidad de polos de desarrollo terciario...) y al alto poder adquisitivo de las clases sociales residentes (profesiones liberales).

A pesar de su alejamiento, los barrios de Carcelén y del Comité del Pueblo registran igualmente un alza relativamente importante de los precios del hábitat individual; este hecho se explica no sólo por el creciente consumo de espacio dedicado a viviendas sino sobre todo por la realización de programas de equipamiento urbano (alcantarillado, red vial...) que han permitido mejorar las condiciones de vida de los residentes. Para ser más exhaustivo, habría que mencionar también que, en el caso de Carcelén, la racionalidad funcional (construcción de viviendas sociales por parte del Estado ecuatoriano) de su proceso de urbanización ha sido en parte responsable de la prosecución del movimiento ascendente de los precios inmobiliarios.

El intervalo de precios de casas de 123 a 176 dólares por m² no permite distinguir claras diferenciaciones espaciales: aparentemente, estos precios no se concentran en particular en ninguna zona situada al interior del límite urbano. Además, conviene señalar que, en este caso, están representados tanto las partes planas como los flancos del Pichincha, efectuándose la distinción más bien a lo largo de las vías de acceso.

Finalmente, los valores del m² inferiores al promedio de la muestra (147 dólares) se localizan en su mayoría al Sur del parque de El Ejido: en las pendientes meridionales de Quito, las residencias de menor valorización constituyen la tendencia general mientras que las viviendas un tanto más costosas — o que disponen de un mínimo de servicios esenciales — se establecen en los alrededores de las áreas urbanizadas desde hace largo tiempo. En cambio, si bien es cierto que en el Sur se concentra lo esencial de bienes inmobiliarios pertenecientes a esta clase de precios, se debe señalar también que existen sectores septentrionales de la capital en donde los precios del m² son comparativamente bajos: por ejemplo, en los alrededores del aeropuerto (El Inca, El Rosario...), las molestias ocasionadas por su funcionamiento y las numerosas obras emprendidas por el Municipio para construir en las cercanías un intercambiador vial dan un sentido a esta reciente depreciación inmobiliaria. Al Oeste del Comité del Pueblo (San Isidro), se observa una subvalorización del precio de las casas en venta que se explica no solamente — como en el caso de los barrios El Inca y El Rosario — por su origen obrero sino también por la localización de industrias y de depósitos comerciales que hacen impropio un uso residencial del espacio ocupado.

En lo que respecta al precio del m² de los departamentos puestos en venta entre mayo y septiembre de 1990 (figura 6), se observa que su distribución en la ciudad es mucho más homogénea que la de las casas:

Así, la observación de los valores del precio por m² comprendidos entre 33 y 86 dólares revela que su distribución espacial no favorece al Norte con relación al Sur o viceversa. Sin embargo, la formación de estos precios inmobiliarios no nos parece independiente de una micro-localización en las pendientes de la ciudad, debida en parte a la existencia de lugares desde los cuales se tiene una agradable vista; se constata por ejemplo que tres de cuatro departamentos ofrecidos a ese precio se localizan en esos sitios.

Desde un punto de vista cartográfico, la clase de precios comprendida entre 87 y 147 dólares por m² representa un fenómeno espacial doblemente interesante: por una parte, a partir del centro-Norte de Quito, esta categoría se dispersa en todo el territorio, tanto en la llanura como en las pendientes de la ciudad; por otra, en términos cuantitativos, esta clase de precios supera en importancia al resto de intervalos de valores cartografiados en la figura 6. En otros términos, la mayoría de las transacciones inmobiliarias tratadas por la encuesta parecen realizarse dentro del intervalo 87-147 dólares.

Por otra parte, se observa que departamentos cuyo precio por m² oscila entre 148 y 253 dólares, se sitúan en la parte del territorio delimitada por las avenidas Colón al Sur y Gaspar de Villaroel al Norte; en efecto, este espacio reúne a la mayoría de ofertas ubicadas en ese intervalo de valores.

Finalmente, los departamentos cuyo precio por m² es superior a 254 dólares están localizados principalmente en los alrededores del parque de La Carolina; en ese sentido, la lectura de este mapa es importante, puesto que viene a corregir los sesgos producidos por la técnica del precio promedio (ver más arriba) precisando que entre las avenidas Los Shyris y 6 de Diciembre la valorización alcanza su máximo nivel. Una sola excepción a esta polarización espacial de la plusvalía

Figura 4 Variaciones del precio promedio de las casas en la zona centro sur entre 1987 y 1990 (dólares constantes)

Sectores	Coefficiente multiplicador
San Roque	0,81
Villa Flora	1,92
Santa Ana	1,71
Los Dos Puentes	0,64
San Sebastián	2,26
González Suárez	2,01
San Juan	3,52
América	3,06
Manosalvas	1,09

Fuente: Castelli, B., Encuesta, 1990

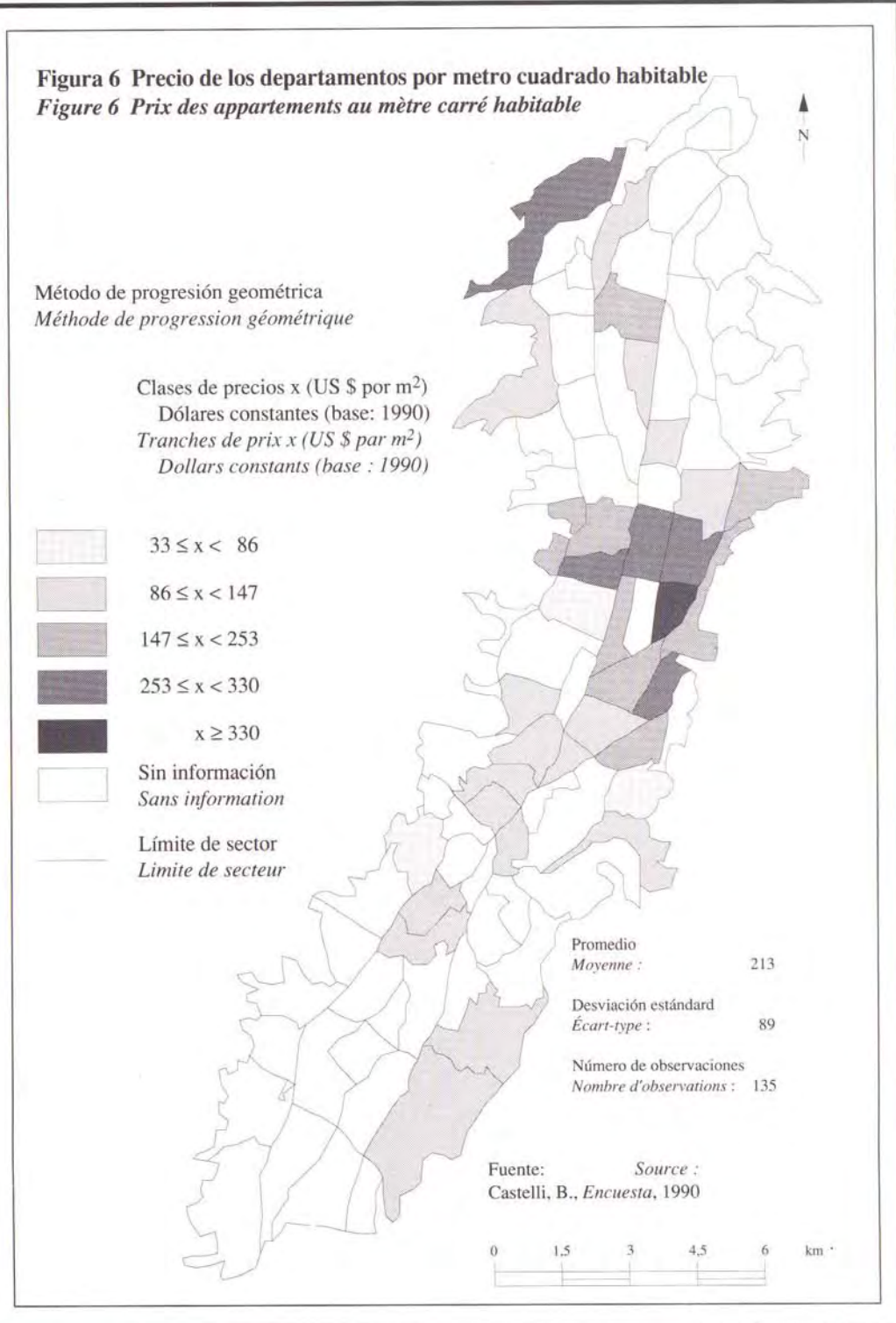
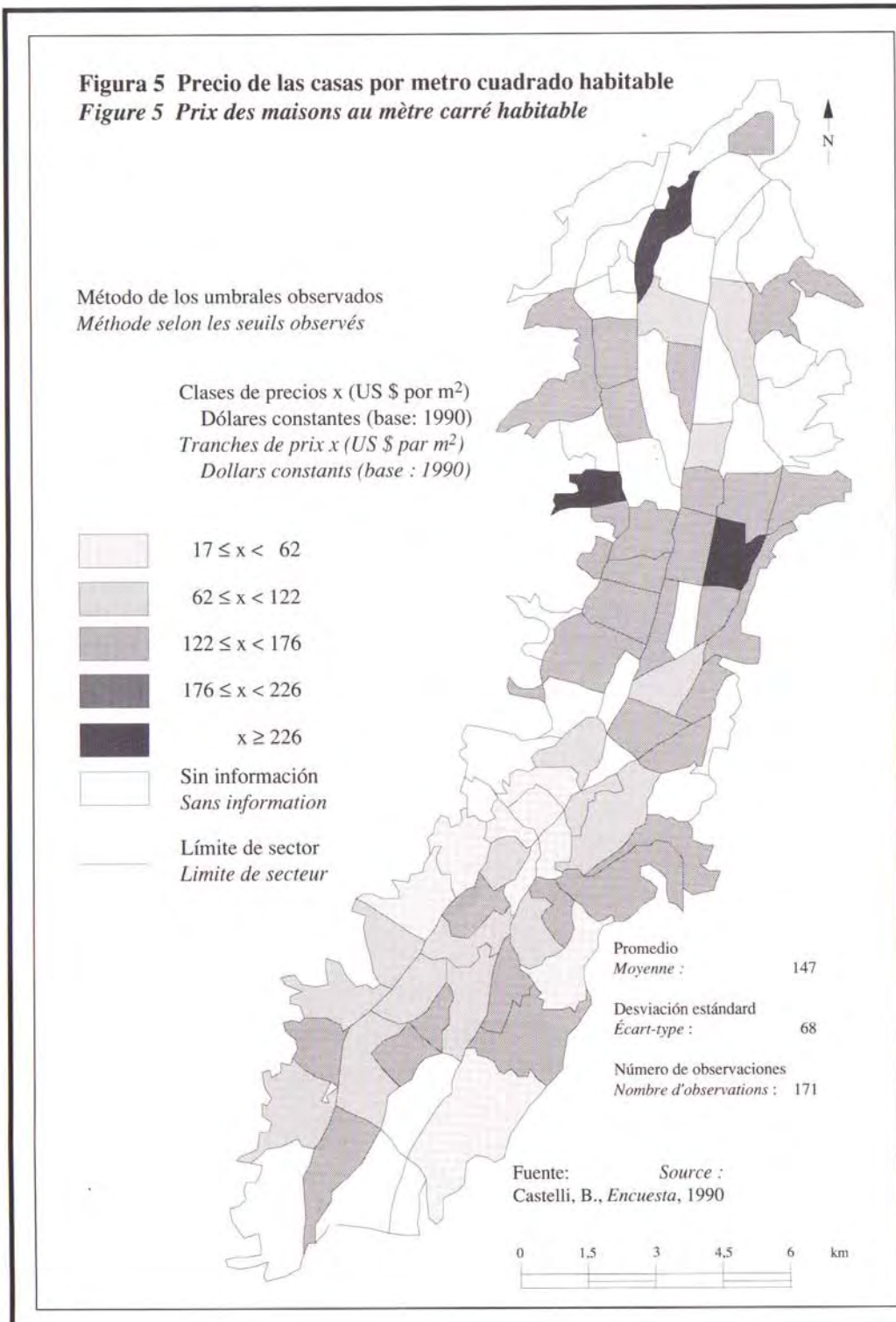


Figure 7 Agents et facteurs de la production immobilière privée à Quito

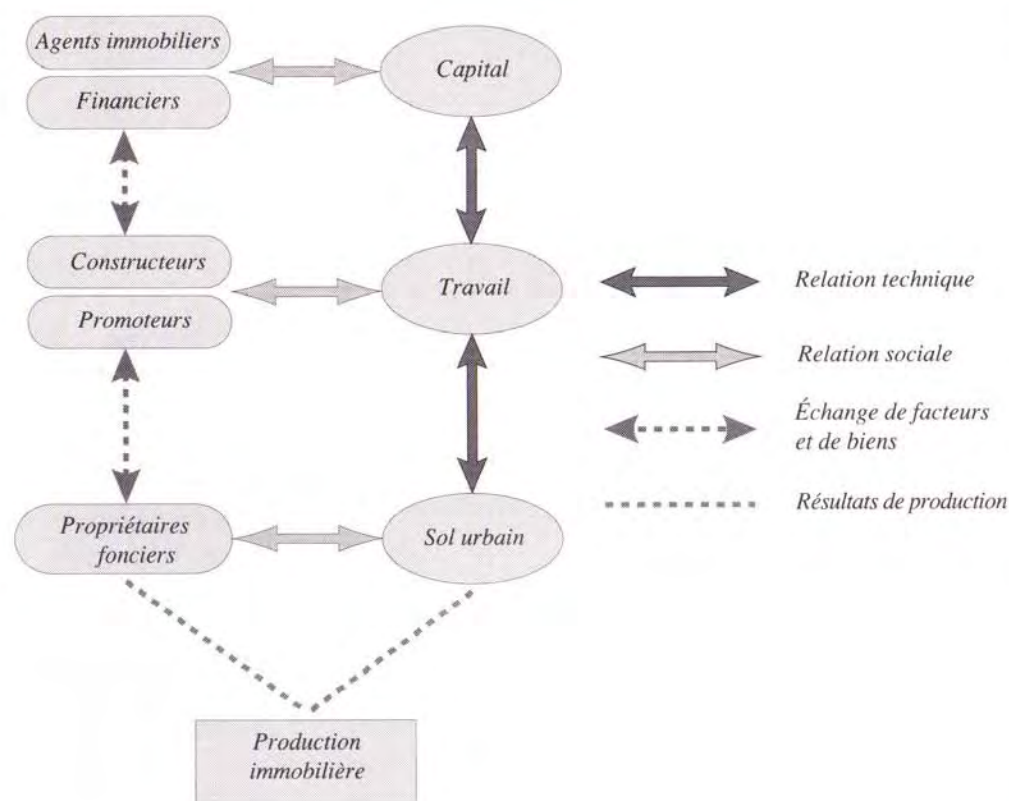
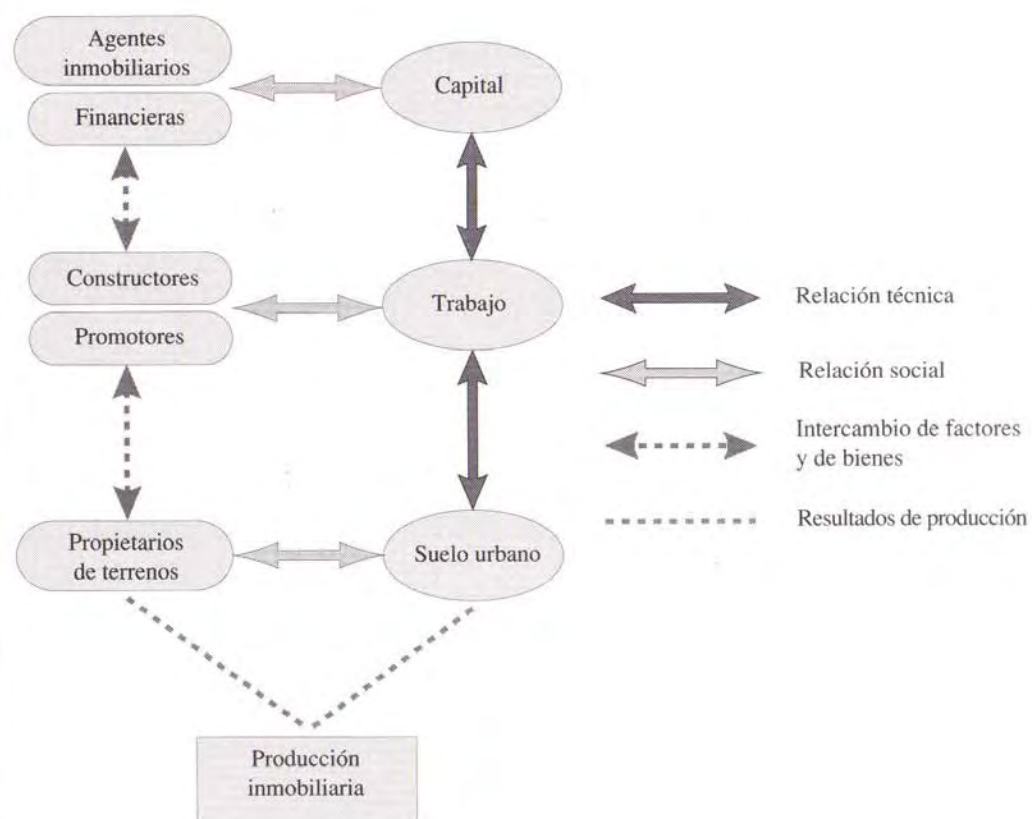


Figura 7 Agentes y factores de la producción inmobiliaria en Quito



immobilières, le secteur El Condado — à l'extrémité septentrionale du périmètre urbain — vient relativiser, malgré la distance, le poids du foyer spéculatif mentionné auparavant.

4. Le fonctionnement de la production immobilière capitaliste

De manière synthétique (figure 7), l'immobilier de type formel ou capitaliste combine des facteurs de production et réunit des agents dans le but d'obtenir un produit-logement individuel ou collectif. Cet habitat aux caractéristiques standardisées (en dur, de qualité et bien équipé...) est le pendant de la mise en valeur d'un investissement rationnel où la production du logement représente une marchandise susceptible de dégager une forte rentabilité.

Selon les cas, et en fonction du pouvoir économique de l'acteur considéré, l'accès au terrain à bâtir empruntera des voies distinctes : par exemple, la disponibilité d'une propriété foncière antérieure fournira au constructeur la possibilité de réaliser immédiatement son projet ; en revanche, s'il en est démuné, il devra en acquérir une auprès du propriétaire à un prix, plus ou moins élevé, dépendant de la situation du marché (cf. planche n° 31, figure 4).

En ce qui concerne les circuits de financement, le capital bancaire vient au premier rang mais sans pour autant détenir la suprématie financière ; en effet, il n'est pas rare que l'épargne personnelle du constructeur serve souvent à payer l'ensemble de la production sans qu'il y ait besoin de recourir aux crédits bancaires. Néanmoins, le choix d'une des modalités de financement précédentes l'amènera à retenir la location ou la vente du bien immobilier (souvent sur plans avant d'être construit) comme solution la plus avantageuse soit pour rembourser les prêts contractés soit pour éponger rapidement les frais engagés. Très répandue chez les grandes sociétés immobilières quiteñas, une pratique courante de financement consiste en une association étroite avec le capital financier afin de produire en grandes quantités de l'habitat résidentiel haut de gamme.

Enfin, malgré la hausse des taux d'intérêt et une baisse relative de la demande urbaine (diminution du pouvoir d'achat des classes moyennes et supérieures) comme effets de la crise de l'économie équatorienne, il est remarquable de constater — au vu des chantiers ouverts principalement dans le nord de la ville — le dynamisme actuel de ce type de production.

CONCLUSION

En guise de conclusion, nous voudrions formuler ici quelques considérations générales ayant trait aux résultats cartographiques.

Tout d'abord, et même si cela n'apparaît pas sur les cartes, il est certain que le processus de formation des prix immobiliers dans l'espace quiteño n'est pas dû aux seules forces du marché ; bien qu'importantes d'un point de vue économique et social, les incitations marchandes œuvrent à côté d'autres éléments dont la conjonction explique généralement l'augmentation de valeur des biens immobiliers : le site, l'aménagement des aires urbaines, la contrainte du revenu et une certaine qualité écologique des quartiers... sont autant de préconditions situées en arrière plan des cartes de l'immobilier.

De manière concrète, on a pu observer également que plus les prix de l'immobilier sont bas, moins ils semblent fixés par les oscillations de l'offre et de la demande, et plus il s'avère difficile de repérer les facteurs qui président à leur formation dans l'espace urbain, d'autant plus qu'en ce qui concerne les données recueillies, il faut reconnaître que nous n'avons relevé que les mutations exploitables, c'est-à-dire celles pour lesquelles on dispose des informations essentielles comme la localisation ou le prix. En éliminant les annonces incomplètes, on s'est aperçu qu'elles émanaient généralement de vendeurs échangeant leurs propriétés situées dans la partie sud de la capitale. De même, l'absence d'adresse précise renvoyait à des segments du territoire méridional où la faiblesse des ressources économiques des résidents et la carence d'équipements urbains dessinaient de manière implicite un sous-marché « imparfait » à l'intérieur d'un autre beaucoup plus normalisé s'identifiant aux espaces dominés par la logique marchande (centre-nord et nord de Quito).

Certes, comme nous l'avons vu, la cartographie économique des biens immobiliers ne fait qu'entériner la division sociale préexistante dans la cité, mais il faut ajouter que celle-ci n'est pas monolithique et figée puisque la nature sociale des quartiers et les transformations qu'ils subissent en permanence accentuent, consolident ou changent le contenu de la ségrégation observée. Abstraction faite de la contrainte économique des revenus disponibles, il est bon de rappeler cependant que même le choix d'accès à une maison individuelle n'est pas neutre socialement car il tend soit à reproduire les divisions sociales latentes soit à en susciter de nouvelles.

Finalement, comme nous avons pu remarquer des différenciations socio-économiques à l'intérieur de l'espace selon le type d'habitat, il serait peut-être intéressant d'approfondir et de vérifier ultérieurement l'idée suivant laquelle le marché quiteño des appartements se distingue de celui des maisons par une moindre polarisation des inégalités économiques dans certains lieux et une plus grande accessibilité apparente pour les classes moyennes urbaines. Néanmoins, dès qu'on aborde le problème des variations relatives, il devient indispensable d'introduire des éléments et des outils explicatifs plus fins que ceux fournis par l'analyse économique a-spatialisée.

ORIENTATION BIBLIOGRAPHIQUE - ORIENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA

- AYDALOT, P. (1985), *Économie Régionale et Urbaine*, Paris, Economica, 487 p.
- DURAND-LASSERVE, A. (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde. Accès au sol et au logement*, Paris, Editions L'Harmattan, 198 p.
- PERRIN, L. (1989), Les techniques d'information foncière, in *Etudes Foncières* n° 45, Paris, p. 26-32.
- TRIBILLON, J.-F. (1991), *L'urbanisme*, Paris, Editions La Découverte, 124 p.

inmobiliaria, el sector de El Condado — al extremo septentrional del perímetro urbano — viene a relativizar, a pesar de la distancia, el peso del núcleo especulativo mencionado anteriormente.

4. El funcionamiento de la producción inmobiliaria capitalista

De manera sintética (figura 7), el sector inmobiliario de tipo formal o capitalista combina factores de producción y reúne agentes con el fin de obtener un producto-vivienda individual o colectivo. Este hábitat de características normalizadas (construido con materiales duros, de calidad y bien equipado...) es contraparte valorizada de una inversión racional en donde la producción de viviendas representa una mercadería capaz de ofrecer una gran rentabilidad.

Según los casos y en función del poder económico del actor considerado, el acceso al terreno a construirse tomará distintos caminos: por ejemplo, el disponer previamente de una propiedad posibilitará al constructor la inmediata realización de su proyecto; en cambio, de no poseer tal propiedad, deberá adquirir una a un precio más o menos elevado dependiendo de la situación del mercado (ver lámina n° 31, figura 4).

En lo que respecta a los circuitos de financiamiento, el capital bancario ocupa el primer lugar pero no por ello detenta la supremacía financiera; en efecto, no es raro que el ahorro personal del constructor sirva para pagar toda la producción sin que tenga necesidad de recurrir a préstamos bancarios. Sin embargo, la elección de una de las anteriores modalidades de financiamiento lo llevará a optar por el arriendo o la venta del bien inmobiliario (a menudo en planos antes de ser construido) como la solución más ventajosa ya sea para reembolsar los préstamos contraídos o para recuperar rápidamente los gastos en que incurrió. Muy difundida en las grandes sociedades inmobiliarias quiteñas, una práctica usual de financiamiento consiste en una estrecha asociación con el capital financiero a fin de producir en grandes cantidades un hábitat residencial de alta categoría.

Finalmente, a pesar del incremento de las tasas de interés y de un relativo decrecimiento de la demanda urbana (disminución del poder adquisitivo de las clases medias y altas) como efecto de la crisis de la economía ecuatoriana, es notable constatar — al observarse las obras en construcción principalmente en el Norte de la ciudad — el dinamismo actual de este tipo de producción.

CONCLUSION

A manera de conclusión, quisiéramos formular aquí algunas consideraciones generales relacionadas con los resultados cartográficos.

Primeramente, e incluso si ello no aparece en los mapas, es seguro que el proceso de formación de los precios inmobiliarios en el espacio quiteño no se debe a las solas fuerzas del mercado; aunque importantes desde un punto de vista económico y social, las incitaciones mercantiles actúan junto a otros elementos cuya conjunción explica generalmente el aumento de valor de los bienes inmobiliarios: el sitio, el acondicionamiento de las áreas urbanas, la limitación de los ingresos y una cierta calidad ecológica de los barrios... son otras tantas condiciones previas situadas en el plano posterior de los mapas del sector inmobiliario.

De manera concreta, se pudo observar igualmente que mientras menores son los precios inmobiliarios, menos responden a las oscilaciones de la oferta y la demanda, y más difícil se revela identificar los factores que rigen su formación en el espacio urbano, tanto más cuanto que en lo que respecta a los datos recogidos, hay que reconocer que sólo se extrajeron las mutaciones explotables, es decir aquellas en que se dispone de las informaciones esenciales tales como la localización o el precio. Al eliminar los anuncios incompletos, observamos que emanaban generalmente de vendedores deseosos de intercambiar sus propiedades situadas en la parte sur de la capital. Asimismo, la falta de una dirección exacta correspondía a segmentos del territorio meridional en donde los bajos recursos económicos de los residentes y la carencia de equipamientos urbanos dibujaba de manera implícita un submercado « imperfecto » al interior de otro mucho más normalizado que se identifica con los espacios dominados por la lógica comercial (centro-Norte y Norte de Quito).

Ciertamente, como lo hemos visto, la cartografía económica de los bienes inmobiliarios no hace sino ratificar la división social preexistente en la urbe; sin embargo, hay que agregar que esta no es monolítica ni invariable puesto que la naturaleza social de los barrios y las permanentes transformaciones que experimentan, acentúan, consolidan o cambian el contenido de la segregación observada. Haciendo abstracción de la limitación económica de los ingresos disponibles, es conveniente recordar sin embargo que incluso la opción de acceso a una casa individual no es socialmente neutra pues tiende ya sea a reproducir las divisiones sociales latentes o a suscitar otras.

Finalmente, como se pudieron observar diferenciaciones socio-económicas al interior del espacio según el tipo de hábitat, sería tal vez interesante profundizar y verificar posteriormente la idea de que el mercado quiteño de los departamentos se distingue del de las casas por una menor polarización de las desigualdades económicas en algunos lugares y una mayor accesibilidad aparente de las clases medias urbanas. Sin embargo, en cuanto se aborda el problema de las variaciones relativas, se hace indispensable introducir elementos e instrumentos explicativos más finos que los proporcionados por el análisis económico no-espacializado.