

PRECIO DE SUELO Y TIPO DE TENENCIA EN LA PRODUCCIÓN DE VACÍOS URBANOS

Johanna Villavicencio Ordóñez
jvillavicenciofl@flacso.edu.ec
FLACSO Ecuador

Recibido: 27/04/22
Aceptado: 25/05/22
Publicado: 01/07/22

RESUMEN

Esta investigación analiza la producción de los vacíos urbanos, relacionándolos con la variación del precio de suelo y el tipo de tenencia. Para ello, se aplicó una metodología basada en cuatro etapas: identificación de los vacíos urbanos para la identificación de espacios sin uso en el área de estudio, una aproximación espacial mediante el uso de ortofotos, determinación de las unidades de análisis con sistemas de información geográfica y el enfoque particular en la parroquia Punzara, de crecimiento constante en el sur occidente de la ciudad de Loja. Se evalúan dos hipótesis mediante información empírica y desarrollada durante la investigación, que permite afirmar que los vacíos urbanos están sujetos a procesos especulativos y, por otra parte, las tierras institucionales son espacios residuales que no están incluidos en la dinámica de la ciudad.

PALABRAS CLAVE: especulación del suelo, precio del suelo, tierra vacante, tipo de tenencia, vacíos urbanos.

LAND PRICE AND TYPE OF TENURE IN THE PRODUCTION OF URBAN VOIDS**ABSTRACT**

This research analyzes the production and permanence of urban voids, relating them to the variation of land prices and type of tenure. A methodology is developed in four stages: inventory of urban voids for the identification of unused spaces in the area of study, spatial approximation excluding voids less than or equal to 500m, visual approximation through the use of orthophotos and determination of the units of analysis using Geographic Information Systems with a particular focus on the parish of Punzara, of constant growing in the southwest of Loja city. Two hypotheses are evaluated using empirical and information developed during the research that allows us to affirm that urban voids are subject to speculative processes, and, on the other hand, institutional lands are residual spaces that are not included in the dynamics of the city.

KEYWORDS: land speculation, price of land, type of tenure, urban voids, vacant land

1. INTRODUCCIÓN

Los procesos derivados de la expansión urbana implican cambios en la estructura física y en la dinámica económica y social; una ciudad dispersa presenta actividades sociales y de habitar discontinuamente en una nueva configuración del territorio. Las ciudades de América Latina presentan procesos comunes como la ocupación del suelo de manera acelerada, extensas manchas urbanas con baja densidad, uso del suelo en inversiones para generar capital, procesos de segregación, agentes informales, escasa regulación de la ocupación del suelo y ausencia de políticas urbanas (Rábago, 2001).

Producto de estos procesos y del crecimiento disperso de las ciudades son los espacios residuales, lotes baldíos, áreas verdes sin uso, tierra vacante, espacios en abandono a los que se denomina vacíos urbanos, porque han quedado apartados de la dinámica de la ciudad; los factores que inciden en su producción son de carácter político y económico (Montes, 2016). Estos espacios se ubican entre el paisaje urbano y natural, como discontinuidad en la mancha urbana o entre límite de espacios (Urbina, 2002).

La ciudad de Loja ha estado expuesta a procesos como resultado de su crecimiento con un "modelo de concentración en el centro y desplazando la ciudad futura o nuevos sectores urbanos hacia el occidente" (Fernández y Ruiz, 2018, p. 50), originando un crecimiento disperso de la ciudad. De esta manera, han surgido espacios en áreas consolidadas, que por factores físicos y sociales han originado vacíos urbanos en el sur occidente (Ruiz, 2017). Por ello, es importante entender cuáles son los aspectos sociales y económicos que inciden en la falta de uso y en temporalidad incierta de los mismos.

Esta investigación busca responder el por qué se producen los vacíos urbanos, explorando de manera específica ¿cómo los cambios en el precio del suelo y el tipo de tenencia favorecen a la producción de vacíos urbanos? Se formulan dos hipótesis: i) los vacíos urbanos se originan por los cambios en el precio del suelo a través de tres procesos: la tierra de engorde o reserva, tierra que es obtenida de forma ilegal y la tierra sin demanda y ii) el tipo de propiedad: privada por medio de agentes formales o informales en el mercado inmobiliario y pública por los espacios residuales que presentan condiciones físicas inadecuadas para la implementación de proyectos y la falta de financiamiento por parte del municipio.

La investigación constituye un aporte para los estudios urbanos, debido a la falta de profundización a nivel nacional en los factores principales que intervienen en el origen de los vacíos urbanos y la escasa atención por parte de la planificación municipal hacia la implementación de regulación del mercado del suelo.

Este trabajo se estructura, inicialmente con la conceptualización del objeto de estudio, a través de definición y perspectivas de autores que llevan a exponer, de manera general las teorías explicativas con posibles causantes de los vacíos urbanos. Posteriormente, se describe el caso de estudio caracterizando histórica y físicamente el área de estudio, para dar paso al diseño metodológico mediante la

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

propuesta de un modelo de análisis con dimensiones e indicadores y la metodología para definir las unidades de análisis con las que se trabajó durante la investigación. Más adelante se exponen los resultados enunciados en tres subapartados: tipología del vacío urbano, variaciones del precio del suelo y tipo de tenencia y finalmente se concluye con las discusiones de resultados y posibles planteamientos teóricos.

Vacío urbano: aproximación a teorías explicativas

Los vacíos urbanos se pueden definir como “espacios presentes dentro de la estructura urbana, identificados entre viviendas y edificios como espacios a la espera de su urbanización o construcción” (Ríos, 2013, p. 32). Algunos autores definen al vacío urbano según su ámbito de estudio, por ejemplo, Rem Koolhaas (2016) emplea el término “espacio basura” para referirse a los espacios que surgen de manera espontánea ante factores como el mercado o eventos temporales, de esta manera señala que el espacio basura “es un espacio que no identifica, sino también es un despropósito, una arrogancia, una tiranía, y no está enfocado únicamente en su extensión física, está ligado implícitamente por el uso que se le da” (Koolhaas, 2016, p. 93-94).

Por otra parte, Solá-Morales (2002) los denomina *terrain vague*, por ser lugares que han quedado fuera de la estructura productiva de la ciudad, es decir, son “islas interiores vaciadas de actividad, son olvidos y restos que permanecen fuera de la dinámica urbana” (Solá-Morales 2002, p. 127). Nora Clichevsky (2002), utiliza el término “tierra vacante” porque son el resultado de la expansión urbana, así como, de la interacción con el mercado de tierras donde actúan agentes privados y públicos.

Sin embargo, el concepto planteado por Freire (2011) caracteriza de manera precisa el objeto de investigación. Para esta autora el vacío urbano es “aquel espacio vacío (público o privado) que nunca ha participado en la dinámica urbana, manteniéndose ignorado y en estado de aparente abandono en un tejido urbano consolidado” (Freire, 2011, p. 66). Así, se han tomado en cuenta los espacios que no han tenido uso y poseen temporalidad incierta.

Es difícil establecer una clasificación de vacíos urbanos, debido a que responden a distintos factores, no obstante, es importante determinar una tipología que permita caracterizarlos y conocer su relación con el entorno y con la ciudad. Berruete (2015), en su trabajo doctoral, propuso una tipología de vacíos urbanos la que permitió catalogar a los identificados en esta investigación. Se reconocieron cinco tipos que se detallan en la Tabla 1.

Tabla 1

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.
<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>
Julio - diciembre (2022)
ISSN 2806-5573

Tipología de vacíos urbanos.

Nombre	Características
Interiores	Espacios residuales sin construcción en una trama definida (suelo urbano), o edificios en ruinas y que han sido demolidos.
Intersticiales	Se ubican en el borde de una autopista o vía férrea, están rodeados por infraestructura o cinturones viales
Atrapados	Pueden ubicarse entre dos infraestructuras o entre un cauce fluvial, por lo general aparecen cuando hay nuevos desarrollos urbanos
Límite	Se ubican en zonas naturales como ríos o cauces fluviales, o en áreas de límite o crecimiento de las ciudades
Naturales	Aparecen en zonas de desarrollo, están en suelo urbano y limitan con zonas naturales o agrícolas

Fuente: Berruete (2015, p. 198). Elaboración propia.

Los vacíos urbanos, según Freire (2011), son producto de factores endógenos o propios y factores exógenos o circunstanciales. Sin embargo, su origen puede variar, por ejemplo, si los vacíos urbanos son resultado de procesos históricos suscitados en una ciudad, si son producto de los cambios en la dinámica urbana respecto a características de la morfología o se han presentado por cualidades físicas propias de la ciudad como, por ejemplo, topografía o condiciones geológicas (Rojas, 2009 citado en Vallejo, 2016). Pero, también se puede atribuir otras razones al origen de los vacíos urbanos. Charline (1999) citado en Rábago (2001) señala dos factores que predominan en el contexto latinoamericano: por una parte, las políticas del Estado y por otra, las prácticas sociales y preferencias que, de una u otra forma, interfieren en la valoración o devaluación de los territorios en la ciudad.

En el presente trabajo, se han considerado razones causales que se derivan del acceso a suelo urbano. La adquisición de tierra, de manera directa, implica la obtención de un lote no edificado. El propietario puede mantener el lote como un bien sin utilizarlo de manera inmediata o puede destinarlo como reserva de valor (Abramo, 2009), produciéndose vacíos urbanos por la especulación del suelo por parte del propietario privado o público. De esta manera, se plantean dos teorías explicativas en torno al precio del suelo y el tipo de tenencia del vacío.

Carrión y Carrión (2002), analizan una tipología de tierra vacante apoyada en: tipo de propietario, procedencia, uso y tamaño de la parcela. En este caso, se exponen dos tipos de vacíos acorde a las hipótesis planteadas. Por un lado, la tierra de engorde, es excluida del mercado y está expuesta a procesos especulativos; por lo general se ubican en áreas urbanizadas. "Los propietarios se benefician de las inversiones en desarrollo urbano realizadas por el poder público, que suponen una significativa revalorización de las parcelas del entorno" (Carrión y Carrión, 2002, p. 112). Por otra parte, la tierra con dificultad de inversión está excluida del mercado: el propietario no posee los recursos para desarrollarla y prefiere que sea una

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

reserva familiar. Siendo así, los lotes baldíos son originados por la especulación con respecto a la retención de suelo, éste estará a la espera del momento oportuno según los intereses del propietario.

En la producción social del espacio, se puede considerar al espacio como un valor de uso o valor de cambio; es decir, será valor de uso, al asignarle un valor social de utilidad y valor de cambio porque se transfiere su uso a otra persona mediante una transacción económica (Sánchez, 1991). Pero también el suelo, además de ser un bien de consumo, es un bien de inversión de capital. La formación del precio del suelo se produce principalmente por la localización: se formará del centro a la periferia, por lo cual, a mayor distancia del centro el suelo tendrá menor valor. Esto influirá en la distribución de usos en el mercado, donde las funciones y actividades económicas se implantarán en relación a los precios (Martín y Camas, 2017, p. 149). Los precios de suelo son establecidos por parte del municipio, pero sobre todo por la dinámica del mercado y por agentes inmobiliarios. Por lo general, los vacíos urbanos se ubican en áreas donde no pueden ser ocupadas, porque son sectores de bajos ingresos y también las inmobiliarias no consolidan su venta (Clichevsky, 2002). Los procesos de segregación, la carencia de servicios e infraestructura y la permanencia de la tierra a la espera del momento adecuado para usarla o venderla interfieren en la asignación de precios del suelo. El suelo es, por tanto, un bien escaso, originando especulación por las elevadas valoraciones (González, 2012).

Según los artículos 415 a 419, los bienes pueden ser de dominio privado y público; los bienes privados se encuentran bajo la naturaleza del mercado y los públicos pertenecen a cada gobierno autónomo sin poseer valor. Estos pueden ser donados a entidades públicas para la ejecución de servicios, igualmente de índole público (COOTAD, 2011). De esta manera, un bien no puede comportarse de modo capitalista, debido a que está establecido por relaciones sociales que limitan de manera jurídica su uso (Topalov, 1979). Como razón causal de los vacíos urbanos, el tipo de tenencia pública o privada es un factor endógeno que incrementa en las ciudades áreas destinadas como tierra de reserva para expansión urbana (Clichevsky, 2002 citada en Reinoso, 2016). Las expectativas del mercado inmobiliario, conjuntamente con factores culturales, sociales y políticas del suelo están latentes en la ocupación del territorio (Montes, 2016).

Caso de estudio: sur occidente de la ciudad de Loja

Loja está ubicada al sur del Ecuador, a 2.100 metros sobre el nivel del mar. Según el Censo de Población y Vivienda 2010, posee una población de 180.617 habitantes, con una tasa de crecimiento de 2.65%. La población urbana representa el 79.25%, la población rural el 15.94% y la población ubicada en la periferia el 4.81% (INEC, 2010). En la actualidad, la ciudad está conformada por seis parroquias urbanas: Punzara, Sucre, San Sebastián, Carigan, Sagrario y El Valle. Mediante Reforma No. 006-2014, se determinaron los límites de las nuevas parroquias, incorporándose Punzara y Carigan al occidente de la ciudad, incluyendo las áreas

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

consolidadas, en proceso de ocupación, expansión urbana reserva y no urbanizable.

El sector occidental ha experimentado procesos de expansión urbana desde 1970, cuando se produjeron los primeros asentamientos espontáneos en el territorio. El crecimiento de la ciudad se manifiesta a partir de los usos de suelo (Salgado, 1990). El centro histórico se constituye centro administrativo, de comercio y se produce un desarrollo hacia la periferia, siendo notable también un crecimiento poblacional por el auge económico de bonanza bananera y petrolera (Palacios, 2015). Con el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja del periodo 1984 a 1989, se asignaron nuevos usos, determinando el suelo que no era urbanizable por sus características geológicas y topográficas (Palacios, 2015). De esta manera, existió un control respecto al crecimiento urbano en terrenos de carácter agrícola, forestal y ganadero. En 1997, la parte occidental pasó a formar parte del área urbana consolidada, al extenderse el perímetro urbano en la ciudad de Loja (Fernández y Ruiz, 2018) ampliándose de 3316.60 a 5186.58 hectáreas. De esta manera, surgieron nuevas urbanizaciones en la parte sur occidental, porque se dispuso la implementación de programas de vivienda en área de suelo no urbanizable bajo intereses políticos.

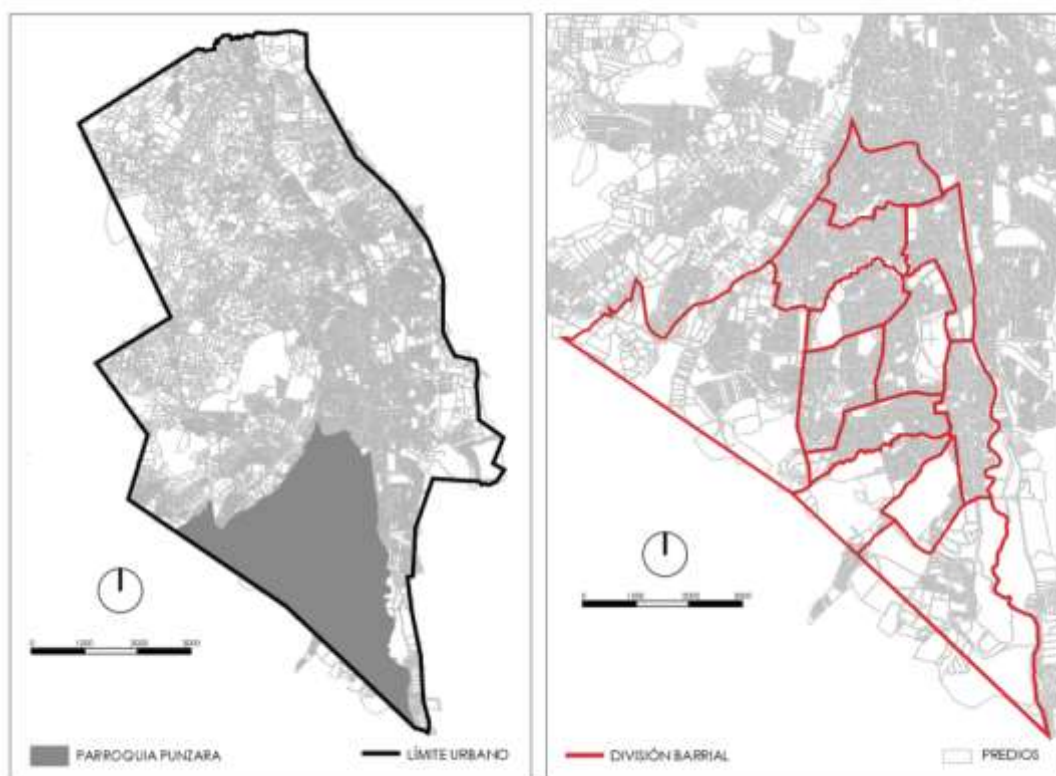
En 2002 se crearon planes sectoriales para regular y controlar el uso de suelo, debido al notable crecimiento en el área occidental, específicamente en el territorio rural. El 22% del área urbana estaba consolidada, el 13% en proceso de consolidación y el 63% era área vacante. En 2009, se elaboró el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja (POUL), cuya propuesta se basaba en polos de desarrollo que incorporen vivienda, recreación, servicios y equipamiento, todo ello ligado a la nueva red vial. Sin embargo, la ciudad no se vio inmersa en un control de crecimiento por parte de la planificación con lo que ha existido un crecimiento irregular con lotes dispersos, ocasionando vacíos y discontinuidad en la trama urbana (Herrera, 2015, p. 18).

Es importante mencionar que el POUL 2009 dedica un apartado a la problemática que representa el sector occidental, planteando algunas estrategias para el desarrollo urbano, mediante conectividad entre la zona occidental y oriental (Yaguana, 2019). Además, el plan plantea la regulación de la expansión, consolidación y densificación de las áreas cercanas al centro, evitando la especulación del suelo y asentamientos en el sector occidental (POUL, 2009).

Por lo tanto, el caso de estudio para la presente investigación considera el sector sur occidente de la ciudad de Loja, específicamente la parroquia urbana Punzara, realizando un recorte temporal desde el 2008 al 2018 por el notable crecimiento, implantación de nuevas urbanizaciones, red vial y crecimiento poblacional. La Parroquia Punzara posee 1052.14 hectáreas, con 39.117 habitantes (Obaco, 2016), con 12 barrios: Daniel Álvarez, Isidro Ayora, Juan José Castillo, La Tebaida, Ciudad Alegría, Santa Teresita, Héroe del Cenepa, Sol de los Andes, San Pedro, La Argelia, San Isidro y Colinas Lojanas (Figura 1.).

Figura 1

Área de Estudio - Parroquia Punzara.



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja. Elaboración Propia.

Según el POUL 2009, la parroquia tenía una ocupación del 50% de predios sin edificación. El área consolidada del sector aún presenta características referentes a usos no urbanos y la red vial es incompleta con un 31%. El área vacante con cualidades agrícolas tiene posibilidad de convertirse en urbanizable con un 54.90%; finalmente, el área en proceso de consolidación representa el 14.10%. Los usos de suelo que se evidencian en el área son de vivienda, comercio, gestión, industria, servicios generales, combinación de los anteriores y usos no urbanos.

2. ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS / MATERIALES Y MÉTODOS

El modelo de investigación empleado contempla dos variables: por una parte, la variable dependiente que son los vacíos urbanos y la variable independiente, las teorías explicativas o factores causales, operacionalizando las distintas dimensiones mediante indicadores (Tabla 2).

Tabla 2*Modelo de investigación.*

Variable	Dimensión	Subdimensiones	Indicador
Vacío urbano	Determinación del vacío urbano	Tipología de vacío urbano	Tipología de vacío urbano
			Características funcionales y espaciales del vacío
			Forma del vacío (regular, irregular y variada)
			Superficie del vacío
Factores causales	Precio del suelo	Variación en el precio del suelo en unidades de análisis	Valoración del suelo urbano en la ciudad de Loja / Municipio 2008-2018
		Tipos de tierra vacante	Valoración del suelo urbano en la ciudad de Loja / Inmobiliarias
			Origen y destino de la tierra vacante (tierra de engorde, dificultad de inversión, afectadas, institucionales)
	Propiedad	Pública	Predios de tenencia pública (municipio)
			Predios de tenencia pública (instituciones)
		Privada	Predios de tenencia privada

Fuente: elaboración propia.

Para determinar la tipología de vacíos urbanos, se utilizaron fichas de análisis, en las que se clasificaron y caracterizaron a cada uno de los vacíos urbanos; se empleó fotografía aérea y sistemas de información geográfica para el análisis espacial. Para la variable independiente precio de suelo, se consideraron dos subdimensiones con el objetivo de caracterizar a la tierra vacante y determinar cómo la variación del precio del suelo influye en la permanencia de los vacíos urbanos, utilizando sistemas de información geográfica y tablas de datos. Finalmente, la dimensión de propiedad, se enfocó en identificar los predios de propiedad pública y privada, con el análisis de catastros y registros de cada propietario.

Definición de unidades de análisis

La metodología aplicada consistió en cuatro etapas. Para definir las unidades de análisis que formaron parte de esta investigación se emplearon técnicas de análisis espacial y fotointerpretación con sistemas de información geográfica.

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

Inventario de vacíos urbanos

La primera etapa consistió en la construcción del plano de localización de vacíos urbanos en el área de estudio. En la primera fase, se identificaron los vacíos utilizando el catastro municipal del año 2009, el *Basemap (Imagery)* del software ArcGIS versión 10.3 y el recorrido virtual de *Google Maps*; esta herramienta posee imágenes del área de estudio del año 2015. Sobre el mapa base y utilizando la herramienta de polígono, se creó un *shape* denominado "área de estudio y barrios". De esta manera, se asignaron los atributos de superficie en hectáreas y nombre del barrio.

En este mismo sentido, utilizando el catastro y el *Basemap* se dibujaron cada uno de los vacíos urbanos, empleando el sistema de coordenadas *WGS 1984 UTM Zone 17S*, verificando sus características mediante el recorrido virtual en *Google Maps*. En la siguiente fase, se comprobó los vacíos, creando un *shape* denominado "áreas verdes" considerando parques, área de protección de quebradas, espacios deportivos y áreas sobrantes entre cruces de calles o esquinas; también se creó el *shape* áreas de equipamiento.

De esta primera etapa resultaron 2152 vacíos urbanos identificados en el área de estudio, a los cuales se les asigna los atributos: superficie en metro cuadrado, hectárea y barrio donde se encuentra ubicado. Así, se obtiene un área total de 162 hectáreas, representando el 15.39% del área de estudio; además, se determinaron 104 áreas verdes y 41 equipamientos.

Aproximación espacial de los vacíos urbanos

Una de las características principales para la identificación de los vacíos fue que el espacio no debía presentar uso. Es por ello, que se descartaron vacíos que pertenecen a proyectos de vivienda actualmente en abandono y lotizaciones como por ejemplo en el barrio Juan José Castillo. Además, en la segunda etapa se descartan los vacíos que son iguales o menores a 500 metros cuadrados debido a que estos se encuentran en áreas consolidadas y de uso residencial, obteniendo de esta manera 202 vacíos con una extensión de 121.95 hectáreas. Adicionalmente, se incluyó un nuevo *shape* llamado "vacíos urbanos", asignándole un código de identificación correspondiente al número e inicial del nombre de cada barrio donde se ubican: Héroes del Cenepa (H), Sol de los Andes (SA), Isidro Ayora (I), La Tebaida (T), Daniel Álvarez (D), Ciudad Alegría (CA), San Isidro (S), San Pedro (SP), La Argelia (A), Juan José Castillo (J), Santa Teresita (ST) y Colinas Lojanas (CL). En esta misma etapa, se verificó la tenencia de los vacíos utilizando el *shape* "catastro 2019" y se agregó un nuevo atributo denominado "propietario" y la clave catastral de cada predio.

Aproximación visual de los vacíos urbanos

En esta etapa, se realizó un análisis de fotointerpretación para validar la permanencia de los vacíos en el periodo establecido de esta investigación. En este

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

proceso, se utilizó una ortofoto del año 2010 - 2013 facilitada por el Instituto Geográfico Militar, con extensión de 51.05 km² al 100% en formato tif y una ortofoto del 2018 del archivo de imágenes históricas que posee *Google Earth Pro* en formato jpg. Ambas imágenes fueron trabajadas en un programa gráfico de donde se exportó también el *shape* "vacíos urbanos", sobreponiendo en las dos fotos para comprobar la evolución de uso de los 202 vacíos urbanos identificados.

La etapa de aproximación visual permitió verificar los vacíos identificados, por cuanto podían existir errores de visualización y apreciación con el *Basemap*. De esta manera, se descartan canchas deportivas, vivienda precaria y vacíos que fueron reconocidos como una sola unidad, pero que corresponden a subdivisiones de lotes con varios propietarios. Se realizó un segundo recorte espacial a 132 unidades con una superficie de 102.29 hectáreas y se creó un nuevo *shape* "vacíos urbanos 2".

Unidades de análisis

La última etapa de la metodología propuesta se sintetiza en el análisis de los vacíos ubicados en cada uno de los 12 barrios del área de estudio, tomando en cuenta aspectos de carácter físico, la relación con el entorno y descartando los vacíos que pertenecen a áreas residuales, uso agrícola, área verde, poseen vivienda, elementos hídricos o tienen uso (Tabla 3).

Tabla 3

Etapas de identificación de vacíos urbanos.

Barrio	Inventario de vacíos urbanos	Aproximación espacial	Aproximación visual	Unidades de análisis
La Argelia	21	8	7	4
Héroes del Cenepa	51	9	7	3
Colinas Lojanas	499	49	41	17
San Isidro	94	10	3	3
Isidro Ayora	270	41	33	12
La Tebaida	7	2	2	0
San Pedro	72	8	6	2
Sol de los Andes	369	20	10	4
Daniel Álvarez	80	6	3	2
Ciudad Alegría	30	4	4	1

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

Juan José Castillo	411	33	12	9
Santa Teresita	248	12	4	3
	2152	202	132	60

Fuente: autoría propia.

Se obtuvieron sesenta unidades de análisis (Figura 2) que comprenden un área de 46.26 hectáreas. Así, se incorporó otro *shape* denominado "unidades de análisis", asignando los atributos de "predio", "sector", "manzana", "zona" y la "cédula de identidad" de cada propietario. Los barrios con mayor número de vacíos urbanos son: Juan José Castillo, Colinas Lojanas e Isidro Ayora.

Figura 2

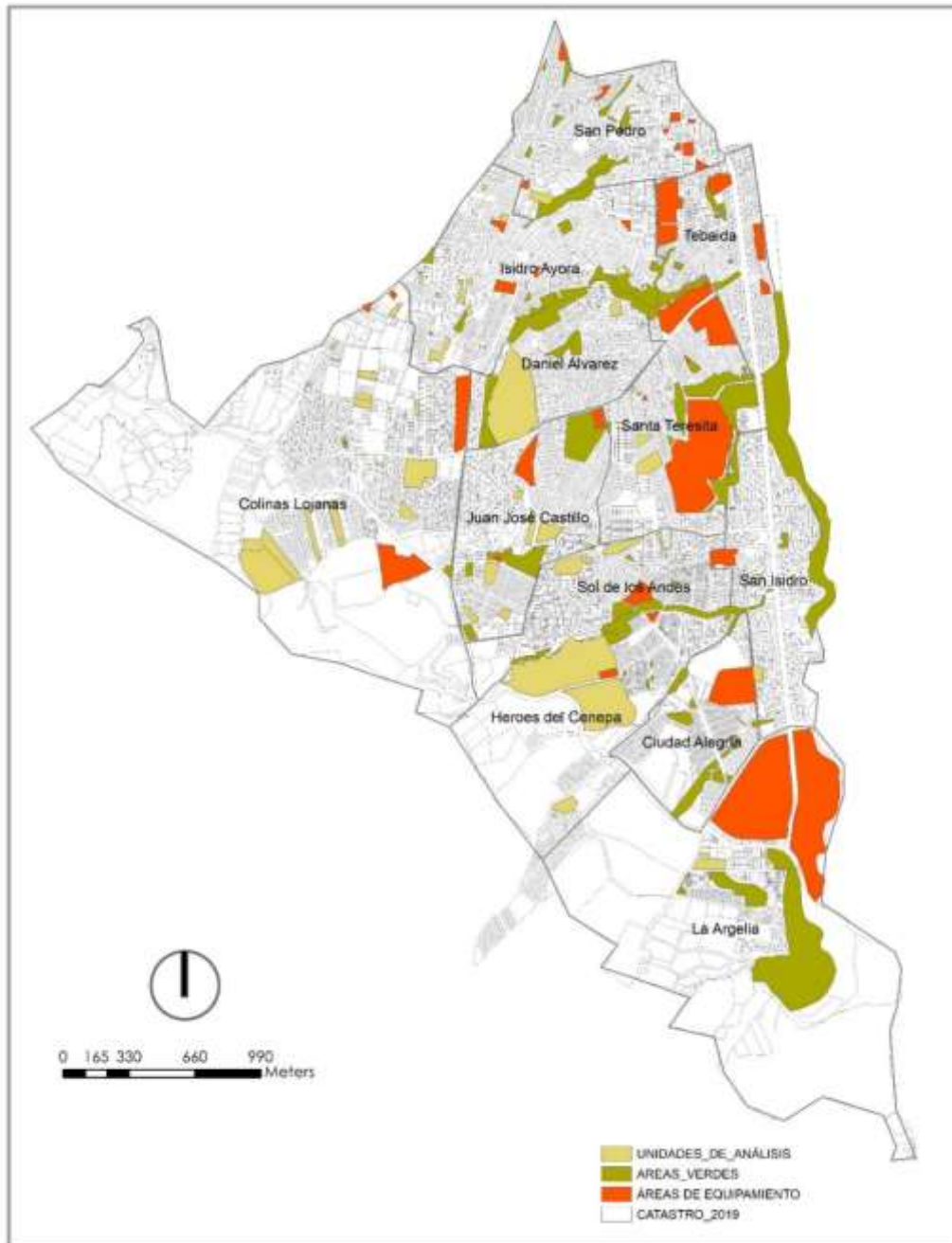
Delimitación de unidades de análisis.

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja 2019. Elaboración propia.

3. RESULTADOS

Tipología de vacíos urbanos

La clasificación se realizó con base en la caracterización funcional y espacial de cada unidad de análisis, definiendo su forma y superficie. Los vacíos fueron clasificados según la tipología establecida por Berruete (2015, p. 111), en relación a los límites, situación, morfología y superficie. Para determinar cada uno de los tipos de vacíos se asignó una numeración: interior (1), intersticial (2), atrapado (3), límite (4) y natural (5); de igual manera para la forma: regular (1), irregular (2) y

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

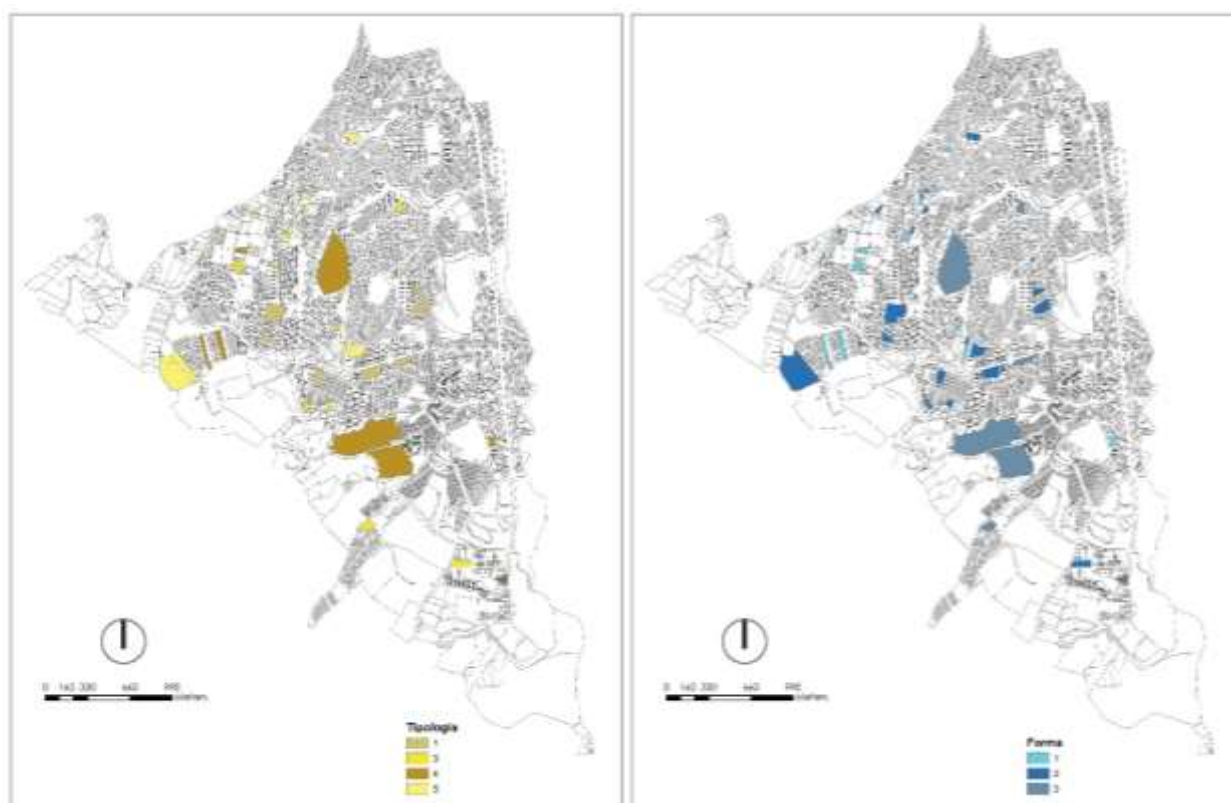
Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

variada (3). De esta manera, se determinó en cantidad cuáles vacíos pertenecen a las tipologías y qué forma presentan. Para reconocer los tipos, se utilizaron factores comunes como el entorno, los límites, infraestructura, hidrografía, desarrollo urbano, que facilitó la relación con las características de cada tipo. Los resultados fueron: 12 vacíos son de tipo atrapado, 15 de tipo natural, 22 de tipo interior, 11 de tipo límite y no existen vacíos correspondientes a al tipo intersticial. Por otro lado, según la forma, fueron reconocidos 22 con forma regular, 30 irregulares y 8 con forma variada. La morfología de los vacíos se relaciona con la tipología y las características del entorno (Figura 3).

Figura 3

Tipología y forma de los vacíos urbanos en la parroquia Punzara.



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja (2019). Autoría propia.

Variaciones en el precio del suelo

El suelo, al ser un elemento de la estructura urbana, se ve condicionado por procesos de especulación. La variación del precio del suelo se convierte en un factor causal de los vacíos urbanos, debido a que es un instrumento para que el propietario genere capital. "En los procesos especulativos, tener la seguridad del precio, factor que en el mayor de los casos el propietario del bien quiere asegurar, aunque está en función de la oferta y la demanda" (Herrera y Peña, 2016, p. 25).

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

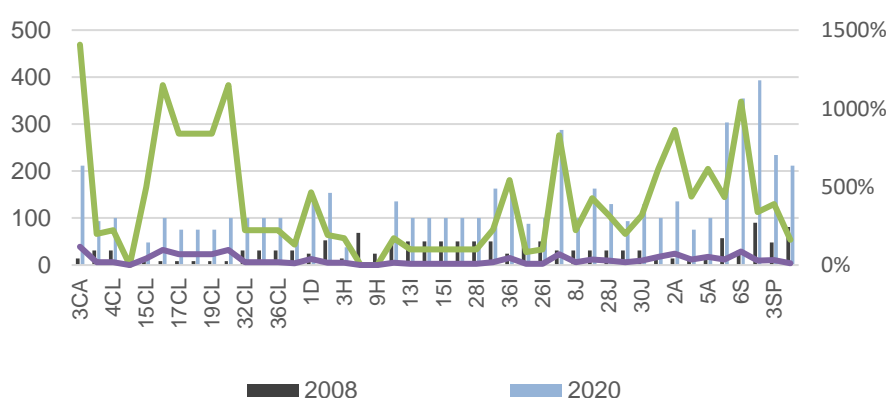
Para asignar el valor del suelo urbano se consideraron las características de uso y ocupación de suelo, la morfología y la presencia de equipamiento urbano, dividido en sectores homogéneos (González, 2012). Los precios del suelo urbano en la ciudad de Loja según el POUL 2009 comprenden entre \$2/m² y \$378/m²; los valores más bajos se ubican en áreas del límite urbano, con valores entre \$2/m² a \$6/m², en el sector occidental y los valores altos en el centro cuyos usos son comercial y de servicios.

El área de estudio según el POUL 2009 presenta valores entre \$2 y \$180 por m², identificándose valores bajos cerca al límite urbano. Así también, se ubicaron los vacíos analizados para obtener la variación temporal durante el periodo de investigación. Es importante destacar que durante el periodo de estudio solo existe un Plan de Ordenamiento Urbano; actualmente, se desarrolló el nuevo plan, por lo que no se poseen datos para realizar la comparación. Sin embargo, se utilizaron los datos del año 2020 que se incluyen en cada una de las fichas catastrales que posibilita el GAD Municipal de Loja y permiten conocer el avalúo de la propiedad por m² homogéneo (POUL 2009). En este caso, no se incluyeron 16 vacíos pertenecientes al Municipio, ya que estos terrenos no son ofertados.

En el periodo analizado, existe una variación notable de los precios del suelo respecto donde se ubica cada uno de los vacíos urbanos. En la Figura 4, se puede observar la variación absoluta en porcentaje y el incremento anual según los barrios. De esta manera, si se analiza el vacío 16 de Colinas Lojanas en el 2008, el precio del suelo en este barrio es de \$8/m², lo que para el 2020 el valor se incrementa en 1150% con \$100/m², incrementándose anualmente el valor en 96%. Caso contrario sucede con los vacíos 411 y 26l en el Barrio Isidro Ayora con un incremento anual de 7 y 8%.

Figura 4

Variación temporal del precio del suelo.



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja. Jefatura de Catastros y Avalúos. Autoría propia.

Por el contrario, no se contó con información de las inmobiliarias con respecto al periodo de análisis. Estas tienden a establecer precios referenciales según la ubicación de los barrios (González, 2012). Esto está relacionado

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

directamente con la modalidad de oferta y demanda, ya que reciben un porcentaje del valor de venta. Durante la investigación, se pudo recopilar valores referentes al año 2012, donde se obtuvo una clasificación de precios según sectorización de barrios, considerando 15 inmobiliarias de la ciudad de Loja. Como indica la Tabla 4, existe una variación paulatina respecto a los datos que corresponden a los establecidos por el municipio.

Tabla 4

Precios referenciales según barrios y cantidad de vacíos urbanos.

Barrio	Precio \$/m² (2012)	Cantidad de vacíos
La Argelia	70	4
San Isidro	100	3
Héroes del Cenepa	70	3
Juan José Castillo	70	9
San Pedro	150	2
Isidro Ayora	80	12
La Tebaida	140	0
Colinas Lojanas	40	17
Ciudad Alegría	s/i	1
Sol de los Andes	70	4
Santa Teresita	100	3
Daniel Álvarez	90	2
Total		60

Fuente: González (2012, p. 85-89). Asociación de Corredores Loja. Autoría propia.

Tipo de tenencia

En el negocio de la tierra urbana intervienen actores del sector privado, inmobiliarias, entidades financieras, cooperativas y organizaciones populares. Por otro lado, están los actores del sector público como el Municipio y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los actores se relacionan al mercado de la tierra por situaciones en las que predomina la ocupación de la tierra, localización, superficie y tipo de cliente (Carrión y Carrión, 2002).

Los 60 vacíos urbanos son de propiedad pública y privada. Los públicos pertenecen al municipio, cooperativas o entidades estatales. El POUL 2009 definió una clasificación para asignar la propiedad de los predios: natural, jurídico público, jurídico privado o jurídico público municipal. Se ha utilizado esta clasificación para determinar a cuál pertenecen los vacíos urbanos. De esta manera, se obtiene que el 27% es de propiedad jurídico municipal, el 65% es de propiedad natural, el 5% jurídico privado y el 3% pertenece al jurídico público (Figura 5).

Figura 5

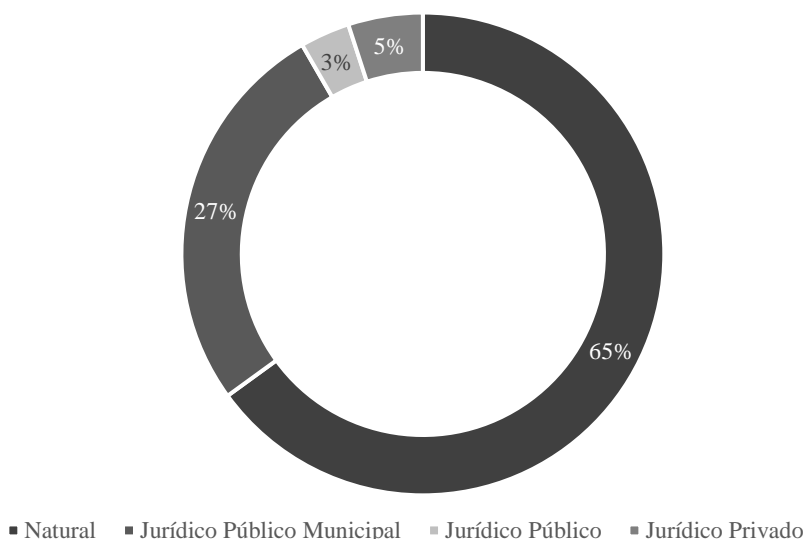
Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

Tipo de tenencia.



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja (2019). Elaboración propia.

En la ficha registral que proporciona el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, se pueden conocer los antecedentes que posee cada vacío, el número de inscripción, el acto y calidad del propietario y la fecha de inscripción (Tabla 5). Con esta información fue posible realizar una aproximación para conocer el tiempo de permanencia con el último propietario hasta el 2018. No se consideraron los 16 vacíos de propiedad jurídico público municipal, uno de tenencia jurídico privado, dos de jurídico público y dos de tenencia natural, debido a que no fue posible acceder a las fichas registrales de estos vacíos.

Tabla 5

Temporalidad de vacíos urbanos hasta el 2018.

Código	Calidad	Acto	Año de inscripción	Temporalidad
3CA	Adquirente	Partición	2016	2
2CL	Adquirente	Compraventa con hipoteca	2016	2
4CL	Adquirente	Compraventa	2016	2
7CL	Adquirente	Compraventa	1996	22
15CL	Adquirente	Compraventa con hipoteca	2016	2
16CL	Adjudicatario	Partición	2017	1
17CL	Adquirente	Gananciales, derechos y acciones	2001	17
18CL	Otorgante	Expropiación	2014	4

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

19CL	Propietario	Partición Extrajudicial	2009	9
30CL	Adquirente	Compraventa	1996	22
32CL	Adquirente	Compraventa	2003	15
35CL	Adquirente	Compraventa	1996	22
36CL	Adquirente	Prescripción extraordinaria	2004	14
41CL	Adquirente	Partición Extrajudicial	1995	23
4H	Vendedor	Compraventa	2019	-1
9H	Vendedor	Compraventa	2019	-1
12I	Adquirente	Compraventa	1980	38
13I	Adquirente	Adjudicación	2015	3
14I	Adjudicatario	Partición	2011	7
15I	Adquirente	Adjudicación	2015	3
28I	Adjudicatario	Partición	2011	7
31I	Adquirente	Compraventa	2014	4
36I	Otorgante	Compraventa (propiedad vendida)	1992	26
41I	Adquirente	Compraventa	2000	18
26I	Adquirente	Compraventa	2005	13
4J	Adquirente	Documento	2019	-1
8J	Adquirente	Compraventa	2011	7
26J	Adquirente	Compraventa	2000	18
28J	Otorgante	Derechos y acciones	2008	10
29J	Adquirente	Partición	2013	5
30J	Adquirente	Partición	2015	3
2A	Adquirente	Compraventa	2008	10
4A	Adquirente	Derechos y acciones	2009	9
5A	Adquirente	Compraventa con hipoteca	2013	5
3S	Otorgante	Compraventa (propiedad vendida)	2004	14
6S	Adquirente	Partición	2001	17
7S	Propietario	Documento	2019	-1
3SP	Adquirente	Compraventa	2005	13
7ST	Otorgante	Compraventa (propiedad vendida)	2014	4

Fuente: Registro de la Propiedad del Cantón Loja. Autoría propia.

De los 39 vacíos revisados, la temporalidad que revelan es de 1 a 38 años. Los vacíos con -1 se encuentran fuera del periodo, es decir, fueron adquiridos en el 2019. El vacío 12I presenta 38 años que ha permanecido con el mismo propietario y por lo tanto sin uso. Este vacío posee una forma regular y tipología natural, en

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

cambio, el vacío 16CL ubicado en el barrio Colinas Lojanas tiene un año de temporalidad posee forma regular y tipología límite.

De la información recopilada, también se puede acotar que, de los 39 vacíos, se reconocieron 11 tipos de actos: partición, compraventa con hipoteca, compraventa, expropiación, partición extrajudicial, prescripción extraordinaria, gananciales, derechos y acciones, adjudicación, derechos y acciones, documento y compraventa (Registro de la Propiedad). Esto permitió conocer el tipo de tierra vacante de cada vacío y la condición que sustenta la permanencia de los vacíos urbanos. La mayor cantidad de vacíos han sido adquiridos por compraventa seguido del acto de partición.

4. DISCUSIÓN

Al considerar al vacío como espacio sin uso y fuera de la dinámica de la ciudad, es preciso determinar las causas que lo originan. Existen algunos factores más allá de la morfología, el crecimiento y transformación urbana, planificación fallida, desastres naturales y los cambios en el uso del suelo (López, 2016). Estos vacíos, denominados funcionales, son producto de los cambios en la dinámica y ritmos urbanos, pero también son resultado de las transformaciones económicas (Chalin, 1981 citado en Reinoso, 2016).

En este trabajo se tomaron en consideración factores que derivan de los efectos económicos sobre el territorio que han provocado modificaciones en el sector inmobiliario, influyendo en el control del precio de suelo. La primera hipótesis formulada en torno a la variación del precio de suelo como factor causal, considerando las condiciones de la tierra vacante como reserva a la espera de demanda, inciden directamente en la permanencia de los vacíos.

En la Figura 4, se observó que existe una variación porcentual promedio de 400%, con un incremento anual del 34%. El Barrio Colinas Lojanas presenta los valores más bajos, siendo que el precio fue de \$6/m² en el año 2008 de a \$100/m² en el 2020 con variación absoluta de \$92/m², a pesar que el sector se encuentra cercano al límite urbano y aún presenta características rurales. Los barrios cercanos al centro de la ciudad: San Isidro, San Pedro y Santa Teresita, presentan de 2 a 3 vacíos con incrementos anuales del precio de suelo entre 13 y 36%. Por el contrario, otros barrios como, Héroes del Cenepa, Isidro Ayora y Juan José Castillo, presentan baja variación en los precios, lo que no sucede con el resto de los barrios que, debido a la presencia de externalidades como nuevos desarrollos urbanísticos, infraestructura y equipamiento, ocasiona que exista oferta y demanda del suelo.

Algunos vacíos analizados presentan entre 22 y 38 años sin uso y pertenecen al mismo propietario. Estos fueron adquiridos por compraventa y partición y son de propiedad jurídico natural, con lo que puede atribuirse su uso como tierra de reserva. El propietario se encuentra a la espera de una mejor valoración a pesar de ubicarse cercanos a nueva infraestructura.

Con estos antecedentes, se puede afirmar que los vacíos urbanos son considerados como tierra de engorde y tierra con dificultad de inversión según la clasificación de Carrión y Carrión (2002). Los vacíos urbanos están expuestos a procesos de especulación, a la espera de obtener un beneficio económico. Como ya se mencionó, los agentes públicos y privados ejercen acciones para que la tierra permanezca vacante, prevaleciendo intereses principalmente económicos, seguidos de los sociales (Clichevsky, 2002). El planteamiento de la segunda hipótesis responde a que el propietario privado actúa de manera formal o informal en el mercado de tierra y, a la vez, el propietario público tiene espacios residuales que no cuentan con recursos para usarlos o utilizarlos en proyectos para la ciudad.

Finalmente, dos vacíos identificados pertenecen a la Secretaría Nacional de Comunicación y al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano, es decir, son de tenencia pública. Por otra parte, tres vacíos de tenencia privada corresponden a la Asociación General de Empleados de la Universidad Nacional de Loja (AGEUL) y a la Cooperativa de Producción Minera Once de Julio. Algunos de ellos forman parte de programas de vivienda y otros son terrenos que han sido evaluados para proyectos futuros y que se incluyeron en el POUL 2009. En el área de estudio, predominaron los vacíos con tenencia natural. Estos poseen una relación directa con la primera hipótesis, al decir que la tierra es utilizada como reserva, esperando una oportunidad para ofertar, ya que han permanecido sin uso durante un tiempo considerable. La mayoría de estos terrenos han sido adquiridos por partición (herencia) y compraventa que confirman la tierra como un bien del que se puede recibir una ganancia económica.

5. CONCLUSIONES / CONSIDERACIONES FINALES

Con la información recopilada, se concluye que los efectos políticos y económicos influyen en la producción y permanencia de los vacíos urbanos, mediante las escasas o nulas políticas públicas referentes al control del uso de suelo. Es importante, contar con un inventario de vacíos urbanos en las ciudades, ya que permite formular instrumentos de regulación para controlar el precio de suelo por parte del municipio, del sector inmobiliario y el estado.

En la actualidad, existe una ordenanza para lotes sin cerramiento con la asignación de una multa que se impone al propietario durante un periodo de tiempo. Se destaca la importancia de conocer las cualidades de los vacíos urbanos para proponer estrategias respecto a su intervención y revertir la problemática de especulación, priorizando el acceso al suelo, mediante la regulación. Además, la crítica a los planes urbanos que no incluyen estrategias de intervención o mitigación para su origen. El vacío urbano se encuentra activo y posee gran importancia en la generación de alternativas para densificación en las ciudades y reducir índices de desigualdad.

6. REFERENCIAS

- Abramo, P. (2009). Formas de financiamiento del acceso a la tierra y el financiamiento del mercado inmobiliario. Un ensayo a partir de la Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.
<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>
Julio - diciembre (2022)
ISSN 2806-5573

perspectiva regulacionista. *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Volumen V. 75-105. Quito. Textos Urbanos. OLACCHI.

Berruete, F. (2015). *Vacíos urbanos en la ciudad de Zaragoza (1945-2010) Oportunidades para la estructuración y continuidad urbana*. (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Madrid. <http://oa.upm.es/36549/>

Carrión, D. y Carrión, A. (2002). Tierra vacante en Quito. Estrategias de "engorde" y ausencia de políticas de suelo. En N. Clichevsky. *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. (pp. 107-125). Canadá. Lincoln Institute of Land Policy.

Chalin, C. (1981). *La Dinámica Urbana*. No. 31. España. Madrid. Colección Nuevo Urbanismo.

Charline, C. (1999). *Le régénération urbaine*. París.

Clichevsky, N. (2002). El contexto de la tierra vacante en América Latina. *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. (pp. 1-12). Canadá. Lincoln Institute of Land Policy.

Fernández, G. y Ruiz, K. (2018). *El borde como elemento articulador en ciudades andinas intermedias. Borde centro occidental de Loja como caso de estudio*. (Tesis de grado). Universidad Técnica Particular de Loja. Facultad de Arquitectura. Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/20.500.11962/22614>

Freire, S. (2011). Los "vacíos urbanos" Causas de su existencia en el suelo urbano de la primera periferia de Madrid. N01. *Revista Territorios en Formación*. Trabajo Fin de Máster. Estudios Urbanos. 61-78.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, (2011). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja 2012-2022*. Dirección Estratégica de Prospectiva y Proyectos.

González, C. (2012). *Los mercados del suelo urbano y captación de plusvalías en la ciudad de Loja*. (Tesis de grado). Universidad Técnica Particular de Loja. Titulación de Arquitecto. Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/123456789/4260>

Herrera, K. (2015). *Estudio de los asentamientos espontáneos urbanos de la ciudad de Loja aplicando una propuesta de urbanismo social*. (Tesis de grado). Universidad Técnica Particular de Loja. Facultad de Arquitectura. Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/123456789/12633>

Herrera, L. y Peña, L. (2016). *Baldíos en la zona centro de Ciudad Juárez Chihuahua: su uso como planteamiento para una ciudad compacta y sustentable*. Vol. 1. Issue 1. International Multilingual Journal of Science and Technology.

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. Revista Cotopaxi Tech, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

Ilustre Municipio de Loja, (2008). *Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja 2009-2023. Propuesta Territorial*. 1-11.

INEC. (2010). Censo de Población y Vivienda 2010.

Koolhaas, R. (2016). *Acerca de la ciudad*. Barcelona. España. Gustavo Gili, SL.

López, M. (2016). *Vacíos urbanos como oportunidad de desarrollo urbano en la localidad de los mártires*. (Tesis de grado) Universidad de La Salle. Facultad de Ciencias del Hábitat. <https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura/652/>

Martín, A. y Camas, A. (2017). Relación y mercado de suelo España. Presupuestos para el debate. *Revista EURE*. Vol. 43. No. 130. 141-160.

Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados. (2011). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD*. Quito.

Montes, A. (2016). La gestión del vacío urbano: contexto, casos y propuestas. Ciudad y Territorio. Ensayo. *Revista de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica*. Vol. 5. Núm. 2.

Obaco, R. (2016.) *Diseño de equipamiento cultural y recreativo como elemento urbano para una nueva centralidad en la ciudad de Loja, caso de estudio Parroquia Punzara*. (Tesis de grado). Universidad Técnica Particular de Loja. Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/123456789/15913>

Palacios, C. (2015). *Modos y planes en el crecimiento urbano de la ciudad de Loja. 1900-2013*. (Tesis de grado) Universidad Técnica Particular de Loja. Facultad de Arquitectura. Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/123456789/11296>

Rábago, J. (2001). *¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?* Madrid. España. Instituto Juan de Herrera.

Reinoso, V. (2016). *Grandes vacíos urbanos. El vacío urbano en la transformación de la ciudad contemporánea. Parque Bicentenario de la Ciudad de Quito*. (Tesis de maestría). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. Quito. <http://hdl.handle.net/10469/9406>

Ríos, M. (2013). *El vaciado urbano para construcción del espacio público. Estrategias de Acupuntura Urbana en Ciutat Vella*. (Tesis de máster). Universitat de Barcelona. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/2445/45004>

Rojas, A. (2009). *La ciudad viva*. Chile.

Ruiz, M. (2017). *Estrategias de recuperación de vacíos urbanos en centros consolidados. Caso de estudio: Barrio Ramón Pinto del cantón Loja*. (Tesis de grado) Universidad Técnica Particular de Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/123456789/17515>

Villavicencio Ordóñez, J. (2022). *Precio de suelos y tipos de tenencia en la producción de vacíos urbanos*. *Revista Cotopaxi Tech*, 2(2), pp. 13-35.

<http://ojs.istx.edu.ec/index.php/cotopaxitech/article/view/60>

Julio - diciembre (2022)

ISSN 2806-5573

- Salgado, E. (1990). *Estudio de los asentamientos espontáneos urbanos de la ciudad de Loja*. (Tesis de grado). Universidad Técnica Particular de Loja. Facultad de Arquitectura. Loja. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/123456789/16207>
- Sánchez, J-E. (1991). El Espacio geográfico. En *Espacio, economía y sociedad. Economía y demografía*. (pp. 13-27). Siglo XXI de España Editores, S. A.
- Topalov, C. (1979). *La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: Introducción al problema de la renta*. (pp. 647-667).
- Urbina, C. (2002). *El lugar del vacío urbano en la ciudad contemporánea. Centro y vacíos en Maracaibo-Venezuela*. Artículo. Venezuela.
- Vallejo, A. (2016). *Integración de los vacíos residuales de borde con la traba urbana: Centro de Apoyo Juvenil*. (Tesis de grado) Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/11565>
- Yaguana, Y. (2019). *Plan parcial para el área de expansión urbana de la ciudad de Loja: de los barrios, Menfis, Obrapia, La Alborada y Chonta Cruz, pertenecientes a la Parroquia urbana Sucre, en base al Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja, 2008-2023*. (Tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/16204>