



Acercamiento a la problemática del precio de la tierra rural en el Ecuador 2019 - 2020

Diana Montesdeoca



PROYECTO
EQUITERRA





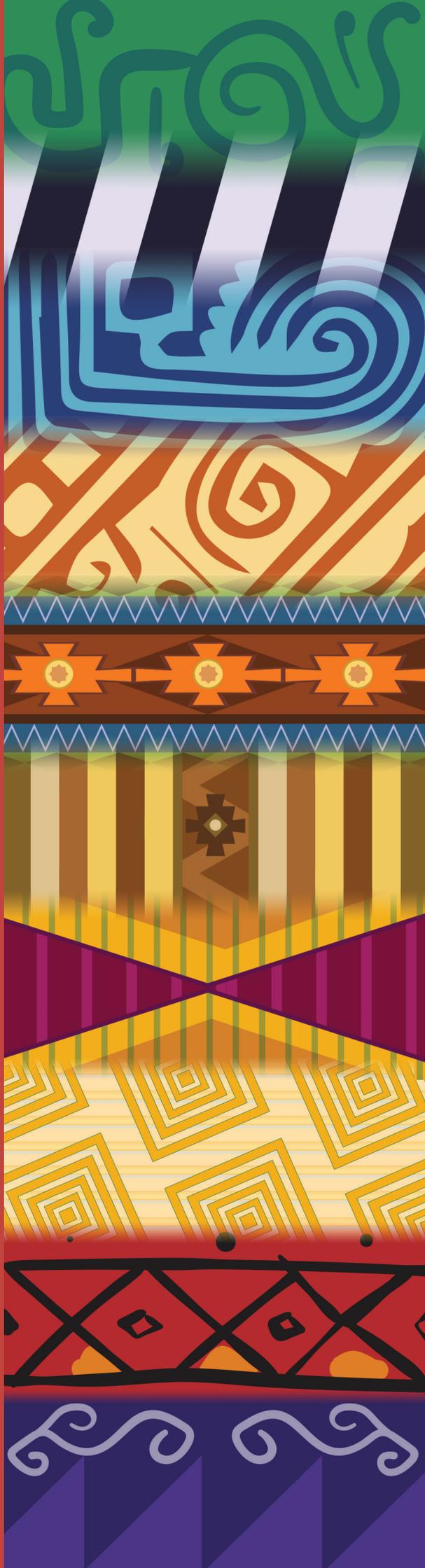
PROYECTO EQUITERRA



Financiado por
la Unión Europea







Créditos

Autora: Diana Montesdeoca

Serie Proyecto Equiterra - Publicación Digital SIPAE

Quito, marzo 2021.

Coordinadora de investigación Equiterra:
Melissa Ramos Bayas.

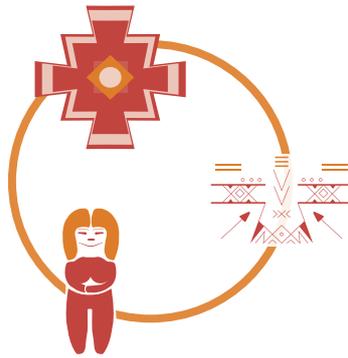
Diseño y diagramación:
Lucas Daniel Ramos

Fotografías:
Sergio Pilataxi
Corentin Valençot
Leonardo Salas Z
Esteban Barrera / Créditos: AVSF, FEPP, Proyecto
Terramaz AFD

Investigación realizada en el marco del proyecto CSO-LA/2018/159690-2/72 "Fortaleciendo redes para el diálogo sobre las inequidades de la tierra-EQUITERRA", ejecutado por Agrónomos y Veterinarios Sin Fronteras (AVSF), Central de Servicios Agrícolas (CESA), Grupos Social FEPP (FEPP) y el Sistema de Investigación sobre la Problemática Agraria del Ecuador (SIPAE), con el apoyo de Unión Europea.

«La presente publicación ha sido elaborada con el apoyo financiero de la Unión Europea. Su contenido es responsabilidad exclusiva de Diana Montesdeoca y no necesariamente refleja los puntos de vista de la Unión Europea».

* Licencia Creative Commons: Se autoriza la publicación parcial o total de este documento con la condición de que se mencionen los créditos.



Diana Montesdeoca

Ingeniera agrónoma por la Universidad Central del Ecuador.

diana.montesdeocach@hotmail.com



Tabla de Contenido

1.	Antecedentes	1
2.	Marco teórico	6
2.1	La tierra y el mercado de tierras	7
2.2	Acceso y tenencia de la tierra rural	8
2.3	Agricultura familiar campesina	9
2.4	Valoración catastral de la tierra rural	11
3.	Antecedentes de la situación agraria y el mercado de tierras en Ecuador	14
4.	Análisis de la Estructura de propiedad y tenencia de la tierra	19
4.1	Concentración y distribución de la tierra	22
5.	Recorrido histórico del mercado de la tierra en la política ecuatoriana	26
5.1	Primera Reforma Agraria	27
5.2	Segunda Reforma Agraria	28
5.3	Ley de Desarrollo Agrario (1994)	28
5.4	Constitución de la República del Ecuador (2008)	29
5.5	Ley Orgánica del Régimen de Soberanía Alimentaria (LORSA)	30
5.6	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales	31
6.	Política pública alrededor del precio de la tierra	34
6.1	Valoración catastral de tierras rurales	35
7.	Formación del precio de la tierra	36
7.1	Análisis descriptivo del catastro nacional	37
8.	Análisis temporal del Cantón San Lorenzo	47
9.	Factores de fluctuación del precio de la tierra en Imbabura y Carchi	53
10.	Conclusiones	61
11.	Lecciones aprendidas y recomendaciones	63
12.	Bibliografía	66

Índice de tablas

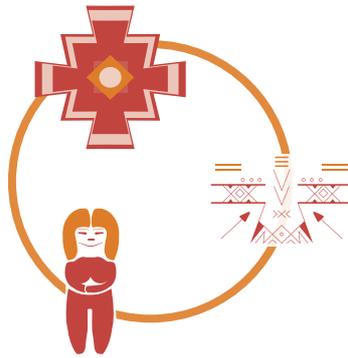
Tabla 1. Superficie titulada y precio promedio de la tierra.	41
Tabla 2. Superficie no titulada y precio por hectárea promedio.	42
Tabla 3. Número y tipos de propietarios involucrados en los procesos de compra venta.	49
Tabla 4. Número y tipos de propietarios involucrados en las adjudicaciones.	51
Tabla 5. Resultados del cálculo del precio de la tierra por determinación de factores.	57

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Evolución índice de Gini de la Tenencia de la Tierra en el Ecuador.	21
Gráfico 2. Distribución de la tierra por estratos de superficie agrícola.	22
Gráfico 3. Superficie titulada, sin título y sin información a nivel nacional, por región.	37
Gráfico 4. Usos de la tierra a nivel nacional.	39
Gráfico 5. Relación entre precio y área por provincia.	43
Gráfico 6. Tenencia y precio de la tierra por género.	44
Gráfico 7. Procesos de compra-venta desde el año 2000 al 2019, en el cantón San Lorenzo.	49
Gráfico 8. Transacciones por compra venta entre personas naturales.	50
Gráfico 9. Adjudicaciones de tierra del 2000 al 2019.	51
Gráfico 10. Relevancia de los factores de formación del precio de la tierra.	55
Gráfico 11. Puntuación de los factores de formación del precio escogidos.	56

Índice de Mapas

Mapa 1. Mapa de inequidad en el acceso a la tierra.	21
---	----



1. Antecedentes



El desarrollo histórico en el agro latinoamericano ha permitido la evolución de características específicas del desarrollo de la pequeña producción campesina. Una de las características más significativas se centra en el proceso de capitalización en el campo. Esta capitalización se concentra en determinadas áreas y en ciertos productos, mientras que la gran mayoría de pequeñas y medianas unidades agropecuarias, continúan en un estado limitado de desarrollo de factores de producción y tecnología agrícola, caracterizado por distintos procesos de diferenciación interna (Sanmartín A. 2016).

La actividad agropecuaria se ha convertido en una fuente de desarrollo en ciertos países con dependencia de producción primaria. En especial, en aquellas economías donde existe un alto porcentaje de la población rural dependiente del trabajo directo e indirecto que genera la agricultura. Sin embargo, el avance científico y tecnológico optimiza los recursos humanos, tanto como los recursos naturales disponibles. De tal forma que, se cuenta con los medios para diseñar y evaluar estrategias que lleven a la implementación de mecanismos de apoyo al sector agropecuario. El aprovechamiento inadecuado de los recursos lleva principalmente a mantener sistemas productivos ineficientes y, por ello, a disminuir la calidad de vida de las personas involucradas. De allí que se puede llegar a tener medios provistos de las capacidades naturales suficientes, pero cuyas comunidades no cuenten con condiciones de vida adecuadas (INEC-FAO 2008).

El mundo rural es sumamente heterogéneo y complejo, sujeto a variaciones producto de factores como los riesgos climáticos, de tipo fitosanitario, así como el precio de los productos. A esto se añade, la desigual distribución de la tierra y la escasa productividad promedio de la mano de obra, que ocasionan bajos ingresos para la mayoría de los agricultores y sus empleados (CEPAL, 2003). Es así que durante años, se ha

sostenido que el sector agrario es puntual en la realidad social y económica del Ecuador. El acceso a la tierra en áreas rurales en el país constituye uno de los aspectos fundamentales del desarrollo agropecuario. De acuerdo a los datos del III Censo Agropecuario de 2001, cerca del 94% de la tierra en el Ecuador se encuentra bajo un régimen de propiedad privada, equivalente a 11'680.469 has. En esta superficie se encuentran alrededor de 828.260 unidades productivas agropecuarias (UPAs), categorizadas en dimensiones de pequeñas, medianas y grandes extensiones de tierra.

En Ecuador son muy difundidos los sistemas de tenencia y acceso a la tierra en base a «posesión de baldíos» (posesión de tierras estatales) o la «venta de derechos posesorios» (enajenación no inscrita de derechos posesorios) o la herencia no inscrita o «al partir» (Burbano 2008). Si bien estas transacciones informales han funcionado como instituciones de mercado de tierras en niveles locales, no garantizan una seguridad de tenencia y, por lo tanto, no son suficientes para iniciar transacciones con la tierra más allá de lo local.

En el caso de las tierras comunitarias indígenas, existen distintas instituciones de códigos internos que facilitan el usufructo individual de tierras agrícolas y, en el caso de Ecuador permiten el uso colectivo de páramos y bosques. Sin embargo, este tipo de acuerdos intra comunales tampoco da cuenta de una tenencia segura, mientras no haya al menos un reconocimiento oficial del Estado que delimite y garantice la propiedad del cuerpo colectivo (Francescutti 2002). La existencia de infraestructuras básicas de apoyo a la producción, como riego y acceso a los mercados, tanto en la Costa como en la Sierra, es un factor determinante para la dinamización del mercado de tierras (Instituto de Estudios Ecuatorianos, 2012).

La agricultura campesina ha tomado un papel fundamental dentro de las agendas nacionales

y supranacionales. El aporte en la producción de alimentos facilita el autoconsumo, así como el abastecimiento de alimentos a la población urbana. En algunos casos, son agentes que contribuyen al cuidado de la biodiversidad y de los suelos. Sin embargo, dependen de procesos que faciliten el acceso a la tierra y al agua, influenciados por prácticas sostenibles por medio de técnicas que incrementen los rendimientos. Además, existe la necesidad de fomentar los circuitos de comercialización, que va de la mano de mejora de la viabilidad rural, sin olvidar muchos aspectos del entorno social y cultural (Houtart 2015).

A pesar de la importancia del análisis del mercado de tierras, se han estudiado pocos modelos para comprender la dinámica heterogénea de las explotaciones agrícolas. Sin contar con la incertidumbre en la toma de decisiones y el efecto de las distintas políticas del gobierno. Un factor que influye en lo mencionado es el precio de la tierra que se plantea como un factor productivo, pero también como un activo que permite la reserva de valor. Por consiguiente, es que este estudio tiene como objetivo realizar un acercamiento hacia la problemática del precio de la tierra rural en el mercado de tierras dentro de la estructura agraria del país, y sus relaciones con la tenencia y uso de la tierra. En este caso, el mercado ofrece tierras a precios con una gran variabilidad, cuya dinámica amerita ser evaluada tanto desde la perspectiva de la generación de renta desde su capacidad productiva, así como la formación de su valor de acuerdo a la oferta y demanda del mercado.

El desarrollo del estudio tiene como limitación la falta de información actualizada acerca del tema. De esta forma, como alternativa se ha considerado el análisis del precio de la tierra rural en fuentes primarias y secundarias. Para lo cual, se trabajó con una base de datos de SIGTIERRAS. Esta contiene variables catastrales (género del propietario, provincia, cantón, parroquia, posesión o no de título de propiedad, uso del predio, área

del predio y avalúo por hectárea). La información para el análisis del precio de la tierra rural corresponde a 64 cantones a nivel nacional, actualizada hasta febrero del 2018.

En el marco del proyecto EQUITERRA se propone realizar estudios de caso a nivel nacional, uno de ellos se realizó en el cantón San Lorenzo, Provincia Esmeraldas, en unión con Land Matrix. Land Matrix registra casos de “grandes transacciones de tierras” (a partir de 200 hectáreas), es decir aquellas transferencias de propiedad de la tierra, a través de la venta, arrendamiento o concesión, a partir del 2000, que además comprende un cambio en el uso del suelo (Alvarado & Minda 2020). Los datos, además, fueron obtenidos a partir del Registro de Propiedad del cantón San Lorenzo, sobre las transacciones de tierra superiores a 200 ha, a partir del 2000 hasta el 2019 y que representan: adjudicaciones y procesos de compraventa.

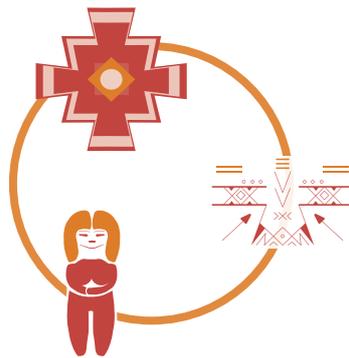
Un segundo estudio de caso del proyecto EQUITERRA, es el realizado en la Zona ancestral de Imbabura y Carchi. Para la recopilación de información se aplicó una encuesta a los habitantes de las zonas identificadas en el estudio, con el fin de establecer la percepción y relevancia de los factores de formación del precio de la tierra rural. Para este propósito se aplicó el método hedónico, cuyo supuesto de partida es que el precio de un bien es igual a la suma de los precios de sus características o atributos. Así se reconoce que para la formación del precio, cada característica del bien o servicio, contribuye con a la definición del precio, en la determinación del valor que finalmente pagaríamos, de forma que la suma de todas las características (ponderadas por su peso en la función) resulta en esa cantidad de dinero (Lever 2014).

Al respecto, el Sistema de Investigación sobre la Problemática Agraria del Ecuador (SIPAE), Agrónomos y Veterinarios Sin Fronteras (AVSF),

el Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio (FEPP), y la Central Ecuatoriana de Servicios Agrícolas (CESA), ejecutan el proyecto denominado “Fortaleciendo redes para el diálogo sobre las inequidades de la tierra –EQUITERRA”, financiado por la Unión Europea dentro del llamado: LOTE 2 – OSC-AL: Apoyo a las Organizaciones de la Sociedad Civil en el fortalecimiento de sus capacidades para su incidencia y gestión en lo público.

EQUITERRA maneja como objetivos comprender la problemática de la tierra en el Ecuador y facilitar información actualizada a las organizaciones sociales y al proceso de fortalecimiento. La hipótesis general que maneja el SIPAE es: las inequidades en el sector rural estarían originadas en buena medida por la falta de acceso a los medios de producción, especialmente la tierra. En este contexto se plantea un estudio específico sobre el precio y mercado de tierra como eje analítico transversal de los nueve estudios de caso.





2. Marco teórico



La tierra corresponde a un factor que ha sido analizado desde diferentes perspectivas, por la influencia que tiene en la posesión y acumulación de riqueza. Por lo cual, se requiere una definición, como punto de partida del estudio, y así conocer su papel dentro del mercado es decir la relación de la oferta y la demanda. En este sentido, el valor catastral de la tierra rural dentro del territorio ecuatoriano se vuelve un factor determinante

dentro del mercado de tierras, ya que nos proporciona un valor monetario de la misma, el cual se usa en el mercado formal de tierras. A continuación, se presentan varias definiciones y conceptualizaciones de temas y elementos seleccionados, a partir del conocimiento e investigación del estado actual de la problemática del precio de la tierra en el Ecuador.

2.1 La tierra y el mercado de tierras

Los factores de producción son los diferentes recursos que sirven para crear y producir bienes y servicios. Los economistas clásicos consideraban que para producir bienes y servicios es necesario utilizar tres factores productivos: la tierra, el trabajo y el capital. Por tierra se entiende, no sólo la empleada en la producción agrícola, sino a la tierra urbanizada, los recursos mineros y los naturales (Taboada 2015).

La tierra, en la economía clásica,

“Se considera como uno de los factores básicos de producción que se diferenciaba del trabajo por su carácter no humano y del capital porque su oferta global no podía incrementarse. La tierra es espacio para el desarrollo de actividades productivas para la siembra o la cría de ganado, para la instalación de plantas u oficinas pero no es un espacio general y abstracto, sino uno que se valoriza de acuerdo a su facilidad de acceso y su proximidad a los mercados.” (Eco-Finanzas 2008).

La tierra puede definirse como un bien permanente y variable, con una facultad de constante

reposición o debilitamiento de su capacidad productiva. En consecuencia, este constituye un valor eminentemente cultural y cuyas condiciones no son absolutas sino históricas.

La tierra tiene ciertas características físicas, por lo que se lo considera un bien económico inusual. A diferencia de la mayoría de las otras mercancías, no puede ser creada, reemplazada o desplazada. Además, la tierra tiene características físicas y geográficas que están sujetas a la ubicación. En otras palabras, la tierra es lo que los economistas llaman un bien heterogéneo, ya que las distintas parcelas no son iguales entre sí, ni sustituibles unas por otras (CEPAL 2003).

La valorización de la tierra depende de la cercanía a centros urbanos, del acceso a servicios, disponibilidad de otros recursos naturales, del área, etc. Mientras, el valor de la tierra agrícola puede estimarse en función de la renta en un plazo específico, y en función de sus elementos productivos, o dicho en otras palabras, la captura a valor presente de los beneficios futuros mediante el flujo de renta generado por la actividad agrícola (Salguero 2015).

Las definiciones de los mercados de tierras son distintas, dependiendo de la perspectiva. En

este caso, depende del marco conceptual de cada autor, que busca introducir los criterios normativos que considera apropiados.

“El mercado no es un lugar, una cosa, o una entidad colectiva. El mercado es un proceso que está constituido por la interacción de varios individuos que cooperan bajo la división del trabajo. Las fuerzas que determinan los cambios del mercado son los juicios de valor de los individuos, y las acciones que se derivan de dichos juicios de valor. El estado del mercado en cualquier instante es la estructura de precios. Ello significa que la totalidad de las relaciones de intercambio dependen de la interacción entre quienes desean comprar y quienes desean vender. En su totalidad, el proceso de mercado depende de la acción humana. Cada uno de los fenómenos del mercado está soportado en decisiones específicas de los miembros de la sociedad de mercado” (Mises 1949).

La falta de control del mercado de tierras puede llevar a la concentración, así como al

desplazamiento de los campesinos con poca participación en la tenencia de tierra. Como es cada vez es más escasa, el libre mercado conduce a la exclusión, por acumulación.

El mercado de tierras rurales se entiende como el

“conjunto de transacciones o acuerdos, libres de coerción o presión, mediante el cual se realiza el intercambio parcial o total de alguno(s) de los componentes del derecho de propiedad como uso, goce o rentas generadas por la tierra y disposición de predios rurales que no han sido objeto de exclusiones legales” (UPRA-Colombia 2013).

Los mercados de tierra forman parte del contexto más amplio constituido por los derechos de propiedad y los sistemas de tenencia de la tierra (FAO 2018). Estas atribuciones se enmarcan dentro de un sistema jurídico que regula la tenencia y el traspaso de tierras, y adicionalmente define las condiciones y los límites de la acción legal, así como los procedimientos para adquirir los bienes (Carrera 2000).

2.2 Acceso y tenencia de la tierra rural

A lo largo de la historia, la tierra ha sido considerada como una fuente principal de riqueza, situación social y poder. Es la base para la vivienda, alimentos y actividades económicas. Representa un recurso para el desarrollo de oportunidades de empleo en las zonas rurales y un recurso cada vez más escaso en los núcleos urbanos. Varios recursos se encuentran condicionados, de acuerdo al derecho de la tierra, como son el acceso al agua

y a otros recursos, así como a servicios básicos tales como el saneamiento y la electricidad.

La disposición y posibilidad de invertir a largo plazo en la tierra cultivable y destinada a vivienda dependen directamente de la protección que otorga la sociedad a los titulares de los derechos. En consecuencia, el desarrollo sostenible aporta a la constitución del acceso a los derechos

de propiedad de la tierra y en la seguridad de esos derechos (FAO 2012).

La tierra es un pilar dentro de aspectos culturales, religiosos y jurídicos en la configuración social. En las zonas rurales, la integración o exclusión social depende de la capacidad de una persona con acceso a tierra. En cambio, en las zonas urbanas, el derecho a participar en la planificación municipal, en las decisiones comunitarias y en ocasiones, en las elecciones, depende de la condición de un individuo como «residente» o «propietario de una vivienda». Este fenómeno se presentó varias décadas atrás, pues solamente los «propietarios de tierras» podían participar en las elecciones. El acceso a la tierra es, por tanto, representa un instrumento de poder, a nivel familiar, comunitario y nacional (FAO 2012).

Dado que la tierra es, en cierto sentido, un recurso natural esencial, su propiedad y tenencia se ha convertido en el fundamento de los sistemas sociales y económicos. Situación más evidente en las sociedades agrícolas, donde la modalidad de tenencia de la tierra es casi sinónimo

de su estructura social y su organización política y económica. La tenencia de la tierra mantiene un menor impacto en su predominio, en dinámicas de preponderancia industrial y comercial. Además, la tierra es uno de los tres factores de producción considerados en la teoría económica, junto con el trabajo y el capital (CEPAL 2003).

Además, la tenencia es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra. Las reglas sobre la tenencia definen de qué manera pueden asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra (FAO 2012). La tenencia de la tierra es también uno de los pilares organizativos de las economías y sociedades rurales, que ayudan a definir relaciones económicas y contractuales, formas de cooperación y relaciones sociales (FAO, 2010). Por otra parte, los sistemas de tenencia otorgan el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como responsabilidades y limitaciones. En otras palabras, determinan quién puede utilizar, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias.

2.3 Agricultura familiar campesina

El sector rural se considera como heterogéneo y complejo, tanto como la actividad agrícola. Intervienen en su accionar factores de riesgos climáticos o fitosanitarios. Por otra parte, está sujeta a las condiciones de mercado, provocando variaciones de precio y un incremento de costos, producto de la falta de acceso a tecnología para la producción.

La desigual distribución de la tierra y la escasa productividad relacionada con el uso mano de obra, son parte de los problemas que afectan a

los pequeños agricultores. Así también, son afectados por bajos ingresos en la venta de sus productos en los mercados. La falta de capital físico, humano y social, así como la existencia de mercados imperfectos, dificultan el acceso de tecnologías y procesos que mejoren las explotaciones de los pequeños y medianos productores. A esto se añaden las características de la demanda que afecta a los productos campesinos, debido a los estándares que exigen productos sin magulladuras, de calibre y peso estándar y enmarcados en el consumidor. Así se marca un retroceso acelerado



En el Ecuador el **60% de los alimentos** provienen de la agricultura familiar y campesina - AFC (FAO 2018) el aporte que se genera va desde el autoconsumo hasta la alimentación de la población urbana, sin embargo, la falta de capital físico, humano y social, así como la existencia de mercados imperfectos, dificultan el acceso de tecnologías y procesos que mejoren las explotaciones de los pequeños y medianos productores (CEPAL 2003).



frente a la oferta de la agricultura industrializada (CEPAL 2003).

La agricultura familiar y campesina es reconocida por su rol en la producción de alimentos. El aporte que se genera va desde el autoconsumo hasta la alimentación de la población urbana. Los procesos que la constituyen guardan relación con la conservación de la biodiversidad y el cuidado de los suelos. Sin embargo, enfrenta dificultad en el acceso a la tierra y riego y una recurrente falta de apoyo para promover una producción libre de pesticidas, mejorar sus técnicas de producción e incentivar circuitos de comercialización. En definitiva, eliminar las imperfecciones del mercado y generar alternativas para el desarrollo del entorno social y cultural (Houtart 2015).

La mayor parte de los alimentos consumidos en el Ecuador (60%) provienen de la agricultura

familiar y campesina - AFC. La AFC contribuye a la exportación con alrededor del 80% de las UPAs de cacao y 93% de las UPAs de café, por lo que existe un incremento de los envíos realizados por producciones campesinas (FAO 2018).

La estructura agraria se caracteriza por la división entre la agroindustria (AI) y la Agricultura Familiar Campesina (AFC). Por una parte, la agricultura empresarial concentra el 80% de la tierra en posesión del 15% de las unidades de producción agrícola (UPAs). En su adjudicación se encuentra el 63% del agua para riego, así como se relaciona la producción por el uso de agroquímicos y energía para la agroexportación. Por otra parte, la AFC representa el 84,5% de las UPAs con una posesión de tierra del 20%. Además, mantiene el 37% del agua de riego, la cual permite un enfoque de subsistencia y abastecimiento de mercados locales (FAO 2018).

2.4 Valoración catastral de la tierra rural

El catastro predial es un inventario público, metódicamente ordenado con datos concernientes a un determinado país, región o municipio basado en la medida de sus límites. Las propiedades inmuebles y sus contenidos identificados sistemáticamente mediante códigos y límites en planos de escala grande, junto con otros datos que demuestren para cada predio su naturaleza, el valor, el tamaño y los derechos legales (Rodríguez, 2008).

En el sector rural, la tierra ha sido considerada como la fuente principal de riqueza, de situación social y de poder, cuyo desarrollo está condicionado por el acceso a los derechos de propiedad de la tierra y por la seguridad de esos derechos (SIGAGRO 2008). El organismo responsable de

la valoración predial debe mantener estudios permanentes y actualizados para analizar el comportamiento que tiene el valor del suelo (DMQ 2018). La Titulación y Regulación de Tierra se considera como un elemento esencial al Catastro Multifinanciado, el mismo que se constituye en un inventario estructurado que contiene información respecto de la identificación, descripción, ubicación geográfica, clasificación y valuación de predios y de los bienes inmuebles ubicados sobre ellos (SIGAGRO 2008). Entonces, para establecer el valor de la propiedad se considera, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

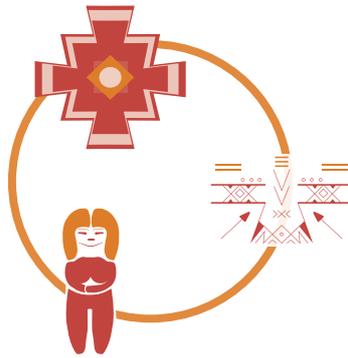
- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano o rural, se determina por

un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de construcción que se desarrollan con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil (Nieto 2012).





3. Antecedentes de la situación agraria y el mercado de tierras en Ecuador



La estructura agraria es una expresión de relaciones que se establecen en el proceso de producción de bienes primarios, materializados en el proceso de trabajo, en el que intervienen hombres y mujeres con su energía y aptitud para desarrollar dicha actividad (fuerza de trabajo), y los medios de producción (Arroyo 1990).

El problema de la inequidad en la tenencia de tierra ha provocado procesos de concentración a nivel mundial y regional, los mismos que han llevado a implicaciones de tipo económico, social y ecológico. Por un lado, la teoría estructuralista (Paz 2001) sostiene que estos procesos en el plano económico pueden ocasionar repercusión en la distribución del ingreso y el rendimiento, así como efectos en la productividad por unidad de área, en unas condiciones de alta especialización. Por otro lado, las consecuencias sociales serían las prevalecientes condiciones de exclusión y de distribución desigual de los recursos productivos. Estas generan un uso de la tierra ineficiente en términos de la distribución alimentaria. En cambio, las implicaciones ecológicas, según Frithjof Kuhnen (1980) se podrían expresar, mediante la explotación de los recursos naturales y prácticas agrícolas poco sostenibles, dada la limitación en el acceso a la tierra. Además, que el proceso de desterritorialización se constituye en una amenaza latente para la conservación de los recursos naturales en las zonas rurales (Sanmartín A. 2016).

En el caso de Ecuador, antes de la Reforma Agraria, la tenencia de la tierra expresa la perpetuación de formas de producción y modalidades de relación social altamente anacrónicas y opuestas a los ideales de una sociedad moderna. La concentración de los recursos territoriales en pocas manos es la más clara muestra de ello: en 1954, 1.369 explotaciones agrarias representaban el 0,4% del conjunto total, y concentraban el 45,1% de la superficie; más de 250 mil explotaciones (73,1 por ciento de las existentes en ese momento), utilizaban el 7,2% de la superficie. De

esta forma, la tenencia de la tierra se convirtió en la base de un sistema institucional que producía una extrema desigualdad en la distribución del ingreso. El latifundio, expresión concreta de ese sistema, tenía un enorme poder sobre el mercado del trabajo y el mercado de la tierra (Jordán 2003).

En Ecuador, los procesos de despojo y apoderamiento de la tierra inician con el proceso de colonización. Más tarde, la afirmación del sistema hacendatario, especialmente en la Sierra, despojó progresivamente a los indígenas de sus tierras, ubicadas en los valles, obligándolos a ascender y vivir en laderas y montañas. Además, se mantuvieron las haciendas bajo la dinámica del huasipungo y el concertaje. Un primer intento para afrontar la concentración de la tierra fue la llamada Ley de Beneficencia (1908). Entre 1888 y 1920, las crecientes plantaciones en la Costa implicaron el monocultivo de café, tagua y cacao. Posteriormente, se instalaron de forma extensiva banano, caña de azúcar y palma africana.

A inicios del siglo XX se presentan las primeras movilizaciones campesinas bajo la consigna de “Tierra y Libertad”, como primer intento para afrontar la concentración de la tierra y el concertaje (SIPAE 2011). La Ley de Comunas (1937) fue instaurada con la finalidad de crear seguridad jurídica para las comunidades campesinas e indígenas en defensa de sus territorios (SIPAE 2011).

Ante el incremento de la conflictividad en la demanda de la tierra, se plantea el primer proceso de reforma agraria, que facilitó la extensión de la frontera agrícola, en zonas de alta concentración campesina. Así se produjo la Ley de Reforma Agraria y Colonización de 1964, el cual no concluyó con el decreto de 1964, pues la presión social se mantuvo por décadas. En 1973 se promulgó una nueva Ley de Reforma Agraria. Esta era más radical y ambiciosa “porque requería la explotación eficiente de más del 80% del predio como condición para no ser sujeto de afectación”, como señala Jordán (2003). La agitación social volvió

en 1990 cuando se produce un levantamiento indígena en demanda de mayor distribución de la tierra. El Gobierno de Rodrigo Borja decidió entonces entregar títulos a cerca de 2 millones de hectáreas (Pallares 2014).

El modelo agrícola en el Ecuador, no ha cambiado en gran medida: por un lado podemos encontrar al sector primario agroexportador que posee el control de los recursos productivos más importantes (tierra, agua, tecnología) y la sobre explotación laboral, de pequeños y medianos productores, mientras que en el otro extremo se encuentra una enorme proporción de pequeños agricultores que basan su economía, de subsistencia en algunos casos, en las actividades familiares y que generalmente son acusados de ser ineficientes o improductivos.

El mercado de tierras ecuatoriano se caracterizaba por ser un mercado informal debido principalmente a los largos trámites requeridos para implementar y legalizar el derecho de propiedad, cuyos costos especialmente para los pequeños productores rurales o campesinos sin tierra eran altos y, por ende, inaccesibles. De otro lado, la legislación pertinente de la época no reconocía el arrendamiento de predios rurales ni permite los acuerdos de aparcería que, sin embargo, eran mecanismos recurrentes en las áreas rurales de la Costa y la Sierra. Otros mecanismos de posesión se basan en el arrendamiento, así como la aparcería, las cuales se pactaban mediante acuerdos verbales, cuyo objetivo fue el usufructo de la tierra y no la propiedad de ella, durante un plazo determinado por ambas partes.

Según Laforge (2015),

“...los ...los datos del Censo, la mayor concentración de la tierra se encuentra en la Costa, donde el 78% de las UPAs (170.000) tienen menos de 20 ha y representan apenas el 18% de la superficie,

mientras que 235 propiedades, de más de 1.000 ha concentran el 12%. Este fenómeno es más notorio y acentuado en las provincias de Esmeraldas, Manabí y Guayas. Por ejemplo, en el cantón Guayaquil, 64 UPAs concentran casi 50% del total de la tierra, a pesar de que solo representan el 3% del total”.

Sin embargo, el proceso por el cual se ha generado la posesión de la tierra mantiene su condición de inequidad. El 88% de las unidades productivas está en manos de pequeños y medianos productores. Para el 2015, el 5% de los propietarios concentra el 52% de las tierras agrícolas, mientras que el 60% de los pequeños productores son propietarios del 6,4% de las tierras (Laforge 2015).

Dentro de la Ley de tierras rurales y territorios ancestrales existe una definición de la agricultura campesina:

Artículo 28.- Definición. La agricultura familiar campesina es una modalidad productiva, agropecuaria, de recolección, acuícola, forestal o silvícola, que implica una forma de vida y una realidad cultural, que combina funciones económicas, ambientales, sociales y culturales.

Se caracteriza por:

- a) Limitado acceso a la tierra y al capital;
- b) El uso preponderante de la mano de obra familiar;
- c) La vinculación al mercado a través de la venta de productos primarios o elaborados, trabajo asalariado, compra de insumos y bienes de consumo; y,

El 88% de las unidades productivas
está en manos de pequeños y medianos productores.

**Para el 2015, el 5% de los
propietarios concentra el
52% de las tierras agrícolas,**

mientras que

**el 60% de los pequeños productores
son propietarios del 6,4% de las tierras**



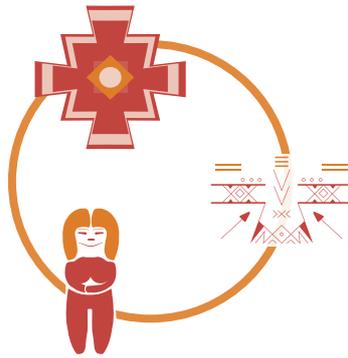
Laforge, 2015.

d) La diversificación de actividades generadoras de ingreso en el interior del hogar (Asamblea Nacional 2016).

Para los pueblos y nacionalidades indígenas, así como para los campesinos, la tierra constituye un valor esencial para la vida, la convivencia familiar y comunitaria. Es decir, mantiene una relación directa entre la persona y cada elemento existente, de ahí el concepto de Pachamama, con sentido de generosidad, corresponsabilidad y respeto. Desde esta visión comunitaria se logra concebir que la Tierra es todo, es de donde se sustentan y se construyen los seres humanos, es el espacio donde reproducen los saberes, es

el recurso que brinda refugio y protección. Este concepto de Pachamama nos convoca al cuidado ambiental para la defensa de la vida. Sin embargo, el modelo agroindustrial absorbe a los pequeños sectores que aún persisten en generar un modelo alternativo frente a lo que está por encima de todo pensamiento comunitario (SIPAE 2011).

Con los antecedentes presentados se procede a realizar un análisis teórico, revisión bibliográfica y una contextualización histórica de trabajos previos y fuentes de información estadísticas nacionales, gubernamentales o no gubernamentales, que permitan determinar el estado del mercado de tierras rurales en el país.



4. Análisis de la Estructura de propiedad y tenencia de la tierra



Según el estudio de la FAO (2003) sobre la tenencia de la tierra y el desarrollo rural, la tenencia de la tierra es una parte importante de las estructuras sociales, políticas y económicas. Tiene un carácter multidimensional, ya que relaciona aspectos sociales, técnicos, económicos, institucionales, jurídicos y políticos.

La tenencia de la tierra se divide frecuentemente en las siguientes categorías:

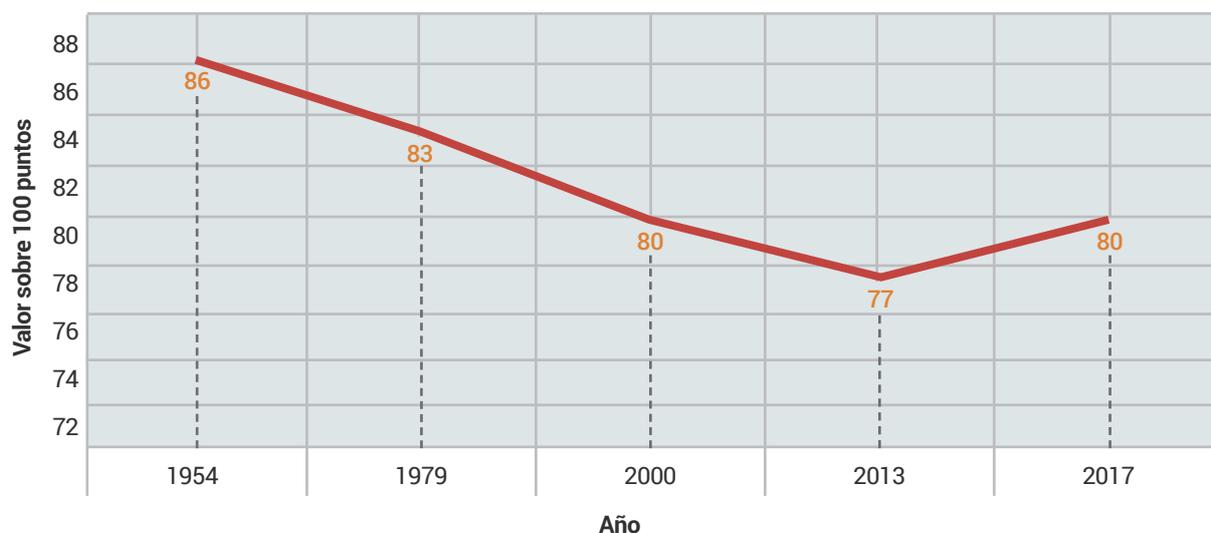
- Privada: asignación de derechos a una parte privada, que puede ser un individuo, un grupo de personas o una persona jurídica, así como una entidad comercial o una organización sin fines de lucro.
- Comunal: puede existir un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.
- De libre acceso: en este caso no se asignan derechos específicos a nadie, ni se puede excluir a nadie.
- Estatal: se asignan derechos de propiedad a una autoridad del sector público (FAO, 2003).

Los países de América Latina y el Caribe (ALC) tienen una estructura agraria considerada entre las más inequitativas del planeta. Una de

las expresiones claras de la heterogeneidad se puede leer en la estructura agraria en sí misma (Escobar 2016). El problema de la inequidad en la tenencia de tierra ha provocado varios procesos de concentración a nivel mundial y regional ha incrementado el problema de inequidad en la tenencia de tierra, los mismos que han llevado a implicaciones de tipo económico, social y ecológico. Delimitar la propiedad de la tierra en el Ecuador implica, considerar tanto las condiciones de acceso para toda la población que habita y vive en el campo, como la preservación de los ecosistemas, así como los derechos de los pueblos y nacionalidades indígenas, montubios y afrodescendientes (SIPAE, 2011). Ante las limitaciones de acceso, los campesinos adoptan una estrategia de diversificación productiva y rotación de cultivos, siendo así que los pequeños y medianos productores de la Costa, Sierra y Amazonía, producen la mayoría de los cultivos transitorios o de ciclo corto; muchas veces esta inequidad pone en riesgo la alimentación de las familias productoras y de los consumidores rurales y urbanos (SIPAE 2011).

En la medición de desigual acceso a la tierra, el índice de Gini, para los valores de distribución anotados en 1954, se estableció en 0,86. En 2001 se calculó en 0,80 (Martínez, 2014). Este cambio en la tenencia de la tierra se ha realizado mediante dos reformas agrarias (1964 y 1973) y diferentes propuestas de desarrollo rural a partir de mediados de la década del ochenta. En cambio, para el 2008 se determina en 0,78 (Brassel, Herrera, & Laforge, 2008).

Gráfico 1.
Evolución índice de Gini de la Tenencia de la Tierra en el Ecuador.

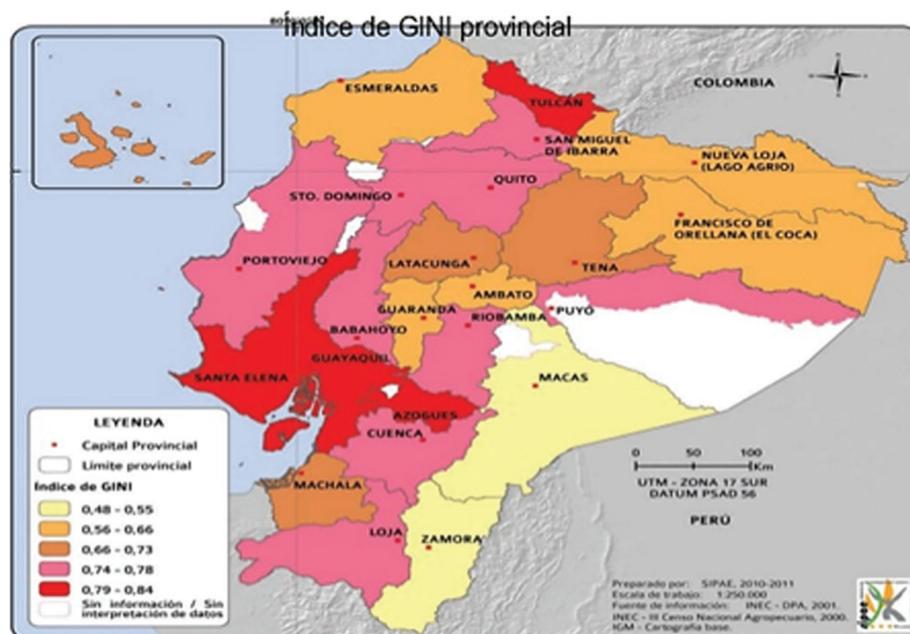


Fuente: Censo Nacional Agropecuario del 86 al 2000 y ESPAC de 2002 - 2017
Elaboración: Diagnóstico de la política y estructura nacional de la tierra del Ecuador, 2000 a 2018, 2020.

La variación se presenta en el Gráfico 1. En más de dos décadas se observa una variación de 0,86 a 0,83. Existe una tendencia hacia la reconcentración de la tierra a partir del año 2013. En este caso, se relaciona con la ausencia de

políticas públicas que busquen la desconcentración y promueva una reforma agraria integral, que no sólo entregue tierra, sino que atienda una serie de demandas en función a garantizar la soberanía alimentaria (Daza 2015).

Mapa 1.
Mapa de inequidad en el acceso a la tierra.



Fuente: SIPAE (2014)

En el Mapa 1 se observa que, de acuerdo a los datos que consta en el III Censo Nacional Agropecuario (2000) se reconocen como formas de propiedad: privada, comunal y estatal, cada una de ellas posee un tipo distinto de tenencia de la tierra, el Censo también reconoce el predominio de la propiedad privada sobre las otras formas de propiedad. Es así que el 4,9% (602.862 ha) es de

propiedad comunal, el 0,6%, es decir 73.261 ha, son tierras de instituciones públicas; mientras el 94,5% de la superficie agrícola del Ecuador (que corresponde a 11'680.469 ha) es de propiedad privada. Toda esta concentración se muestra en el mapa 1 en donde de las 21 provincias (a 2001) del Ecuador tan solo dos muestran un índice de Gini menor a 0,5.

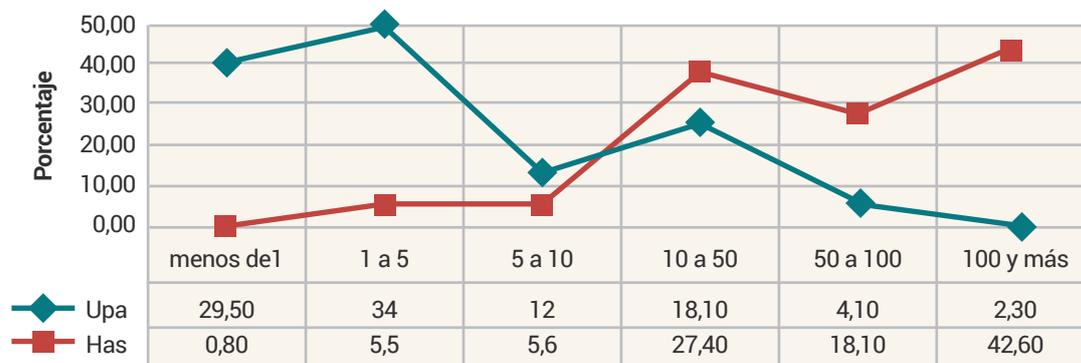
4.1 Concentración y distribución de la tierra

La superficie agrícola en el año 2000 representaba el 48,2% (123.558,31 km²). Esta superficie agrícola está conformada por 842.882 unidades productivas agrícolas (UPAs) de diversos tamaños, desde 0,5 ha hasta 65.000 ha. La superficie de labor agropecuaria, en el 2018 es de 5,3 millones de hectáreas, de los cuales un 45,1% se destinan al cultivo de pastos. En el sector agrícola del país los cultivos permanentes representan el 26,2% de la superficie de labor agropecuaria, siendo así la caña de azúcar, banano y palma africana los cultivos de mayor producción a nivel nacional (ESPAC, 2019). (ESPAC 2019).

El incremento en la concentración de la tierra, en condiciones de presión sobre los pequeños

propietarios, está provocando el apareamiento de un nuevo estrato social en el campo: los sin tierra (SIPAE 2011). Desde la perspectiva económica las reformas agrarias no lograron resolver dos de los problemas más imperativos: la modernización de la agricultura y los niveles de pobreza de la población rural (Groppo 1996). En general, las reformas no lograron una verdadera redistribución de la tierra y su asignación no vino acompañada de medidas complementarias, asistencia técnica, créditos o acceso a mercados (Dam 1999). Se reconoce que existe una agricultura moderna, vinculada a la agroindustria y agroexportación, la cual no solventa la oferta para los mercados nacionales ni la situación de pobreza de campesinos y trabajadores del campo.

Gráfico 2.
Distribución de la tierra por estratos de superficie agrícola.



Fuente: INEC-MAG, Censo Nacional Agropecuario (2001).

Los “sectores agrícolas y agroindustriales”, no sólo poseen las mejores tierras del país y su producción se destina fundamentalmente a la exportación (banano, flores, camarones, cacao, café, pescado, etc.) o la producción industrial de alimentos (leche, maíz duro, palma, etc.) sino que mantienen un control oligopólico del mercado. Las 100 empresas agropecuarias más grandes del país concentran el 58% del PIB agrícola



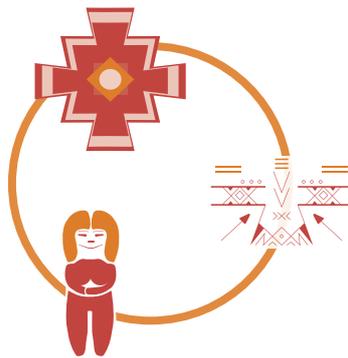
Báez, 2017.

Se puede evidenciar en el Gráfico 2 que las pequeñas propiedades en su gran mayoría corresponden a la agricultura familiar, disponen en una forma limitada del factor tierra. Solo a partir de las 10 hectáreas, la relación entre unidades productivas y la tierra es favorable.

Báez (2017) concluye que los “sectores agrícolas y agroindustriales”, no sólo poseen las

mejores tierras del país y su producción se destina fundamentalmente a la exportación (banano, flores, camarones, cacao, café, pescado, etc.) o la producción industrial de alimentos (leche, maíz duro, palma, etc.) sino que mantienen un control oligopólico del mercado. Las 100 empresas agropecuarias más grandes del país concentran el 58% del PIB agrícola.





5. Recorrido histórico del mercado de la tierra en la política ecuatoriana



Al analizar la dinámica social, agraria campesina y las formas concretas que asume el desarrollo capitalista en el agro es necesario describir el proceso histórico, partiendo de la Reforma Agraria, desarrollo rural y el cambio de estructura en la tenencia de la tierra en el Ecuador.

Los problemas de la tierra tienen una

institucionalidad, dentro de un marco normativo formal, a partir de una mirada histórica se han podido identificar algunas iniciativas llevadas a cabo por el Estado ecuatoriano, se trata de acciones que modifican la correlación de fuerzas y las relaciones de dominación. Se hace referencia a las reformas agrarias y las políticas de regulación de los mercados de tierras.

5.1 Primera Reforma Agraria

Previo a la creación de la Primera Ley de Reforma Agraria, el agro ecuatoriano adolecía de una estructura caracterizada por la inequitativa tenencia de la tierra. A inicios de los años 60, confluyeron algunos procesos que posicionaron al problema agrario en primer plano del debate latinoamericano, y tuvieron influencia en la generación de la Primera Reforma Agraria de Ecuador, estos fueron: Revolución cubana (1959); Alianza para el Progreso (1961) y la Carta de Punta del Este (1961) (Sanmartín A. 2016).

Bajo ese marco, las organizaciones sindicales reclamaban insistentemente una Reforma Agraria radical. A los representantes de la clase obrera ya no les parecía posible aislar sus reivindicaciones clasistas de una redistribución generalizada de la tierra. Era importante que se entienda la demarcación entre campesinos y obreros, diferencia que estaba ligada a los intereses de las clases (Andrade et al, 2002). A la par a las medidas que se establecían en la Ley, se puede revisar el objetivo de la Reforma Agraria, el cual consistía en afectar a propiedades de baja productividad, e incentivar la formación de empresas agropecuarias eficientes, basadas en relaciones laborales salariales (Flores et al. 2015: 27).

En cuanto al tamaño de los predios la ley establecía que el IERAC debía determinar una

extensión mínima a entregar como ‘unidad agrícola familiar’ de acuerdo a las particularidades de cada zona. Así la Ley de Reforma Agraria y Colonización (1964) determina la extensión adecuada como aquella que:

“Conforme a la naturaleza de la zona, explotada en condiciones de razonable eficiencia, mediante el trabajo propietario y su familia sea capaz de suministrar ingresos adecuados para su sostenimiento, y para el progresivo mejoramiento de su nivel de vida”.

Sin embargo, y como otra ambigüedad más, no se hablan de extensiones mínimas cuando se habla de la supresión de los huasipungos (Jiménez 2002).

5.2 Segunda Reforma Agraria

Fue decretada el 9 de octubre de 1973, después de que las Fuerzas Armadas tras un golpe de Estado a Velasco Ibarra regresaran al poder en 1972. Este gobierno buscó “impulsar un proyecto que altere las características del modelo de desarrollo imperante, basado esencialmente en las exportaciones agrícolas” (Barsky 1984).

En su esencia, esta Ley manifestaba ambiciones más grandes, tratando no sólo de reformar la distribución de la tierra, sino también de crear

un proceso de cambio gradual y ordenado de la estructura, en los aspectos económico, cultural, social y político (Sanmartín A. 2016). La aplicación de esta Ley retomó los procesos de entrega de huasipungos en la Sierra, y de tierras a los precaristas arroceros de la Costa que se habían iniciado con las leyes de Reforma Agraria de 1964 y el Decreto 1001, respectivamente. Se impulsó así, en mayor medida las movilizaciones campesinas que afectaron la propiedad de unidades en manos de grandes propietarios (Jiménez 2002).

5.3 Ley de Desarrollo Agrario (1994)

La intención inicial de la presidencia de Durán Ballén, referente a la tierra, radica en expandir los límites de la propiedad privada convirtiendo grandes áreas de propiedad pública en susceptibles de ser usadas como fuente de ganancia privada o directamente apropiadas por actores privados. La Ley de Modernización y los decretos establecían los principios rectores de la privatización y las capacidades estatales para llevar a cabo nuevas formas contractuales, o directamente, para la conversión de propiedad pública en propiedad privada (Andrade 2009). Los sectores campesinos se contrapusieron al contenido de esta ley, fundamentalmente por la supresión de las causales de expropiación y por las regulaciones que estaban relacionadas al fraccionamiento de los predios comunales.

Conforme la promoción de la dinamización del mercado de tierras, La Ley de Desarrollo Agrario (1994) estableció la eliminación del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria (IERAC), y la supresión de la autorización que concedía el IERAC

para la venta de las tierras que habían sido objeto de adjudicación. Paralelamente, la ley estipula la creación del Instituto de Desarrollo Agrario (INDA), el mismo que tuvo como finalidad principal; declarar la expropiación de tierras (Sanmartín A. 2016). Además, se establece que las concesiones de agua sean transferidas automáticamente con la venta de las tierras, lo cual debe ser registrado en el Consejo Nacional de Recursos Hídricos (Chiriboga & Rodríguez 1998).

Con la creación del INDA, institucionalmente se puso fin al proceso de reforma agraria e introdujo el mercado libre de tierras. Es notable que esta ley resalta el mercado de tierras, y deja ver que la redistribución obtenida de las dos reformas agrarias iniciales, no han logrado sostenerse, debido a que pocos han logrado configurar una producción sostenible (Sanmartín A. 2016).

Más tarde, en el marco jurídico, tanto la Constitución Nacional del 2008, el Plan Nacional del Buen Vivir 2013 – 2017, y la Ley de Soberanía

Alimentaria (LORSA) consideran a los/as pequeños/as productores/as como sujetos prioritarios de la política pública y privilegia a la agricultura campesina por sobre la agricultura de exportación. Con esto se provee de políticas públicas redistributivas que permiten el acceso a los campesinos a bienes productivos al igual que el derecho al acceso al agua y la alimentación. La LORSA, a su vez, exige la definición de 8 leyes fundamentales para el desarrollo rural que deben considerarse: Ley de Tierras, Ley de Agro-Biodiversidad, Ley de Comunas, Ley de Territorios, Ley de Desarrollo Agrario, Ley de Agroindustria y Empleo Rural, Ley de Sanidad Animal y Vegetal, Ley de Acceso de los Campesinos e Indígenas al Crédito Público (FAO 2018). A continuación, se describe con más detalle cada uno de los elementos jurídicos mencionados con anterioridad. Más tarde, el marco jurídico, tanto la Constitución Nacional del 2008, Plan Nacional

del Buen Vivir 2013 – 2017, y la Ley de Soberanía Alimentaria (LORSA) consideran a los pequeños productores como sujetos prioritarios de la política pública y privilegia a la agricultura campesina por sobre la agricultura de exportación. Con esto se provee de políticas públicas redistributivas que permiten el acceso a los campesinos a bienes productivos al igual que el derecho al acceso al agua y la alimentación. La LORSA, a su vez, exige la definición de 8 leyes fundamentales para el desarrollo rural que deben considerarse: Ley de Tierras, Ley de Agro-biodiversidad y Semillas, Ley de Comunas, Ley de Territorios, Ley de Desarrollo Agrario, Ley de Agroindustria y Empleo Rural, Ley de Sanidad Animal y Vegetal, Ley de Acceso de los Campesinos e Indígenas al Crédito Público (FAO 2018). A continuación, se describe con más detalle cada uno de los elementos jurídicos mencionados con anterioridad.

5.4 Constitución de la República del Ecuador (2008)

Las reformas agrarias, inducidas por el Estado, fueron el principal instrumento de política para abordar el problema de la pobreza y marginalidad rural. Sin embargo, el nuevo modelo de desarrollo enfatiza el mercado como principal fuerza o factor de distribución de recursos tanto de tierra como capital de trabajo en el sector rural. No obstante, para que el mercado funcione se requieren de ciertas condiciones relacionadas a los factores de producción, las cuales comprenden lo siguiente:

- a) Derechos de propiedad claramente definidos y legalmente reconocidos para lo cual es necesario la legislación correspondiente, un sistema de catastro y regis-

tro de la propiedad que sea ágil, efectivo y confiable, y mecanismos de resolución de conflictos sobre derechos de propiedad; y b) Sistemas de información (sobre los factores de producción) de modo que los diversos agentes en el mercado puedan participar/operar en el mismo de forma eficiente/efectiva (Molina 2017).

Ecuador mantiene una constitución progresista, que resalta en toda América Latina. Resulta relevante mencionar algunos de los elementos dentro de la constitución que se encuentran relacionados con el mercado de tierra ecuatoriano. Si bien, el derecho a la tierra y el territorio de comunidades campesinas no está explícitamente

reconocido en la Constitución, cabe resaltar el Art. 60.-

Art. 60.- Los pueblos ancestrales, indígenas, afroecuatorianos y montubios podrán constituir circunscripciones territoriales para la preservación de su cultura. La ley regulará su conformación. Se reconoce a las comunas que tienen propiedad colectiva de la tierra, como una forma ancestral de organización territorial (Asamblea Nacional 2008).

Además, el Art.257 menciona:

Art. 257.- En el marco de la organización político administrativa podrán conformarse circunscripciones territoriales indígenas o afroecuatorianas, que ejercerán las competencias del gobierno territorial autónomo correspondiente, y se regirán por principios de interculturalidad, plurinacionalidad y de acuerdo con los derechos colectivos. Las parroquias, cantones o provincias conformados mayoritariamente por comunidades, pueblos o nacionalidades indígenas, afroecuatorianos, montubios o ancestrales podrán adoptar este régimen de administración especial, luego de una consulta aprobada por al menos las dos terceras partes de los votos válidos. Dos o más circunscripciones administradas por gobiernos territoriales indígenas o pluriculturales podrán integrarse y conformar una nue-

va circunscripción. La ley establecerá las normas de conformación, funcionamiento y competencias de estas circunscripciones (Asamblea Nacional 2008).

El derecho a la tierra y a los recursos naturales debe entenderse de una forma holística. Los recursos naturales y sus usos están interconectados. La tierra y los recursos naturales cumplen múltiples funciones que están estrechamente relacionadas con la realización de múltiples derechos humanos. El Art. 71 trata el respeto hacia la naturaleza y una convivencia sana entre el ser humano y ella.

Art. 71.- La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema (Asamblea Nacional 2008).

5.5 Ley Orgánica del Régimen de Soberanía Alimentaria (LORSA)

En la Constitución de la República del Ecuador (2008), Título VI, Art.281 del Régimen de Desarrollo, se establece “a la soberanía alimentaria

como un objeto estratégico y una obligación del Estado”. (Asamblea Nacional 2008). Este principio dio paso a la creación de la Ley Orgánica del

Régimen de la Soberanía Alimentaria (LORSA), publicada en el Registro Oficial en diciembre del 2010. El objeto de la LORSA es “establecer los mecanismos mediante los cuales el Estado cumpla con su obligación y objetivo estratégico de garantizar a las personas, comunidades y pueblos la autosuficiencia de alimentos sanos, nutritivos y culturalmente apropiados de forma permanente” (Asamblea Nacional 2010), en este marco con respecto al acceso a la tierra se observa el siguiente Art.:

Art. 6.- Acceso a la tierra.- El uso y acceso a la tierra deberá cumplir con la función social y ambiental.

La función social de la tierra implica la generación de empleo, la redistribución equitativa de ingresos, la utilización productiva y sustentable de la tierra. La función ambiental de la tierra implica que ésta procure la conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de las funciones ecológicas; que permita la conservación y manejo integral de cuencas hidrográficas, áreas forestales, bosques, ecosistemas frágiles como humedales, páramos y manglares, que respete los derechos de la naturaleza y del buen vivir; y que contribuya al mantenimiento del entorno y del paisaje.

La ley que regule el régimen de propiedad

de la tierra permitirá el acceso equitativo a ésta, privilegiando a los pequeños productores y a las mujeres productoras jefas de familia; constituirá el fondo nacional de tierras; definirá el latifundio, su extensión, el acaparamiento y concentración de tierras, establecerá los procedimientos para su eliminación y determinará los mecanismos para el cumplimiento de su función social y ambiental. Así mismo, establecerá los mecanismos para fomentar la asociatividad e integración de las pequeñas propiedades. Además, limitará la expansión de áreas urbanas en tierras de uso o vocación agropecuaria o forestal, así como el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles o en zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico, de conformidad con lo que establece el Art. 409 de la Constitución de la República (Asamblea Nacional 2009).

La finalidad de esta ley es el incentivo a la producción y la transformación agroalimentaria mediante la promoción de tecnología amigable con el ambiente y políticas distributivas con respecto al acceso de los medios de producción. Este antecedente nos permite mencionar que la propiedad de la tierra está ligada en el cumplimiento de la función social de la tierra, lo que da paso a cambios sociales, organizacionales y, por lo tanto, modifica el precio y mercado de tierra rural.

5.6 Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

El carácter multidimensional de la LORSA se basa en la necesidad de crear leyes que confluyan para la construcción del régimen de Soberanía

Alimentaria. Es así que, como parte de los proyectos de Ley que se generaron paralelamente la creación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y

Territorios Ancestrales - LOTRTA. Creada con el afán de reemplazar la norma vigente desde 1994 (Ley de Desarrollo Agrario). Por medio de esta ley busca responder a la preocupación mundial existente sobre la fiebre por la tierra. Es decir, se genera una regulación ante el fenómeno que se dio a partir del aumento de precios en los commodities de los productos agrícolas en los años 2007-2008, y suscitó una ola de transacciones en adquisiciones de tierras agrícolas en el mundo.

El incremento de esta tendencia se ve agravada por factores como: crecimiento demográfico; crecimiento del consumo; y el aumento en el mercado de la demanda de alimentos, biocombustibles, materias primas y madera. Estos factores incentivan a la producción agrícola, pero al mismo tiempo tienen que lidiar con un problema cada vez más recurrente, la escasez de tierra en el mundo (FAO 2011).

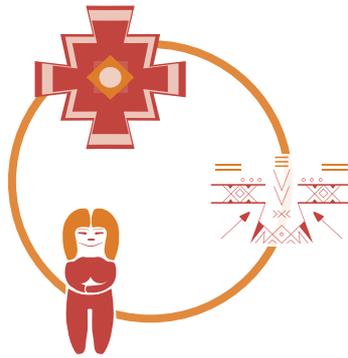
El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley.

Artículo 4.- Tierra rural. Para los fines de la presente Ley la tierra rural es una

extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional (Asamblea Nacional 2016).

Bajo la Ley se produce la apertura al mercado de tierras rurales y establece lineamientos y regulaciones que permiten el flujo de dicho mercado, en este marco se busca manejar un Fondo Nacional de tierras y sistemas de garantía crediticia que garanticen la equidad del acceso a la tierra.





6. Política pública alrededor del precio de la tierra



Los instrumentos clásicos de gestión de tierras en Ecuador han sido: el servicio de catastro y el registro de la propiedad. Por medio de estos, se genera el inventario de tierras, así como del seguimiento a los cambios de propiedad, gravámenes

y limitaciones que configuran su tradición y de la asignación de tierras. Este proceso incumbe tanto a particulares, que cumplan los requisitos preestablecidos en la ley, y que son alusivos a actividades agropecuarias.

6.1 Valoración catastral de tierras rurales

El catastro es un censo estadístico de los bienes inmuebles de la población ecuatoriana que contiene la descripción física, económica y jurídica de las propiedades rurales y urbanas. También, constituye la base sobre la cual se distribuye el impuesto de bienes inmuebles y es utilizado por la administración pública en la elaboración de proyectos de obras públicas.

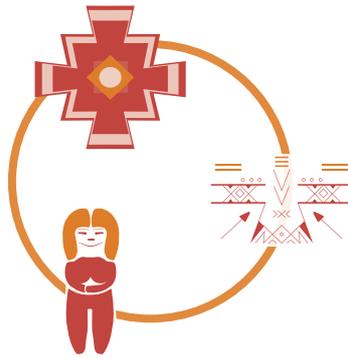
Los derechos de propiedad determinan el dominio, la distribución, uso y control de los recursos. Los regímenes de derechos de propiedad son algo más que meras instituciones legales: también incorporan y reflejan relaciones sociales y políticas, la distribución de la riqueza y del poder, división del trabajo, organización de la producción y tipos de tecnología imperantes (CEPAL 2003)

Por otra parte, el Art. 306, de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal citada, menciona que son las municipalidades son los entes públicos que mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de los predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado. El Artículo 18, menciona sobre el avalúo de los bienes inmuebles lo realizará la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros. En este caso se toma en cuenta el valor del terreno, de las edificaciones y de todos los bienes que vayan a incluirse en la enajenación con sus valores comerciales (Nieto 2012).

Una de las aplicaciones fiscales del catastro es la valoración de los inmuebles urbanos y rurales. El avalúo es de utilidad no sólo para el cobro de impuestos por bienes inmuebles, sino también, para la emisión de constancias de valor catastral que se utilizan en trámites de garantías bancarias, solicitud de visa para viajar al extranjero o estudios socioeconómicos, entre otros (Cruz 2010).

La valuación se trata de la determinación del valor de un bien inmueble mediante un proceso objetivo y ordenado con parámetros generalmente preestablecidos para cada zona o municipio, considerando aspectos económicos, de mercado y técnicos, este valor de la tierra es aquel que se considera dentro del mercado como el precio formal o legal de la tierra.

Considerando, la poca efectividad de las políticas públicas en la reducción de la desigualdad, así como el incremento de la producción y del empleo agrícola. Tiene una repercusión sobre el mejoramiento de las condiciones de vida. Desde finales de los 90s hasta la actualidad, los programas de reforma de tenencia de la tierra han sido diseñados con el objetivo de facilitar mercados de tierras. Esto se debe a que dentro del actual modelo de desarrollo económico, el mercado constituye el medio principal para la obtención de recursos de capital para dinamizar el sector rural.



7. Formación del precio de la tierra



La tierra es un factor que incide en las relaciones sociales, políticas y económicas que se dan dentro de una región: por su existencia material, y por su valor como bien productivo o patrimonial. La formación del precio de la tierra tiene el efecto de incidir en el desarrollo de una sociedad. Sin embargo, estar bien administrado puede contribuir al crecimiento económico, la generación de empleo, resolver problemas de inequidad económica y garantizar la seguridad alimentaria de su población (Lozano 2007).

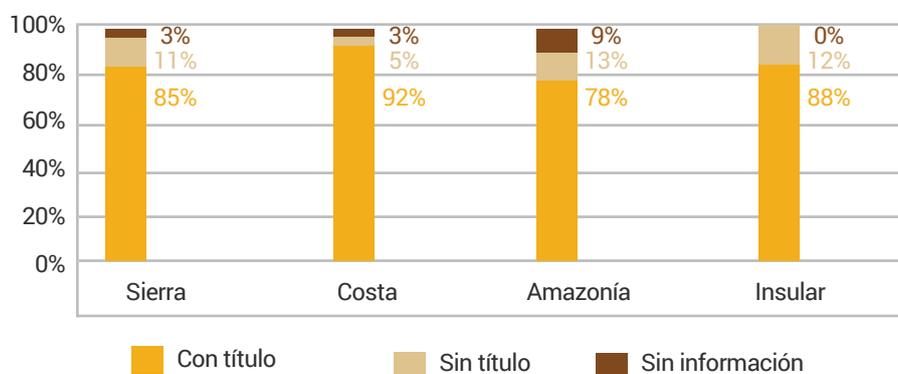
El precio que se paga por la utilización de los medios de producción (en este caso la tierra) se denomina pago de alquiler, el cual obtendrá una renta por concepto de su uso (Samuelson 2002). Los precios de la tierra también reflejan presiones de demanda no relacionadas directamente con la producción agropecuaria, como la incertidumbre macroeconómica, la obtención de rentas derivadas de ventajas tributarias asociadas a la posesión de la tierra y al desarrollo urbano (Jaramillo 2000).

7.1 Análisis descriptivo del catastro nacional

Mediante la base de datos del catastro nacional proporcionada por SIGTIERRAS (2018), que posee información de 57 de los 221 cantones existentes en todo el país. Proporciona registros de superficie equivalente a 3.247.947,97 hectáreas que corresponde al 11,5% de la superficie total del Ecuador. El 61% pertenece a la Sierra (1'996.846,58 ha), mientras que 574.501,03 ha corresponde a la Costa (18% de la superficie total). En la Amazonía se establecen 654.542,86 ha, equivalente al 20% de la superficie total. Mientras que en la región insular existe un total de 22.057,50 ha (1%).

A nivel nacional se determinan tres variables de análisis con respecto al título de propiedad: con título, sin título y sin información. Es así que, en el siguiente gráfico se representa el cruce de las tres variables para las cuatro regiones del país. Se observa que a nivel nacional existen 2'759.917,26 ha de superficie titulada, 346.850,02 ha de superficie no titulada y 141.186,29 ha, de las cuales no hay información acerca de la posesión o no de título de propiedad.

Gráfico 3.
Condición jurídica de la tierra.



Fuente: SIGTIERRAS
Elaboración: SIPAE (2020)

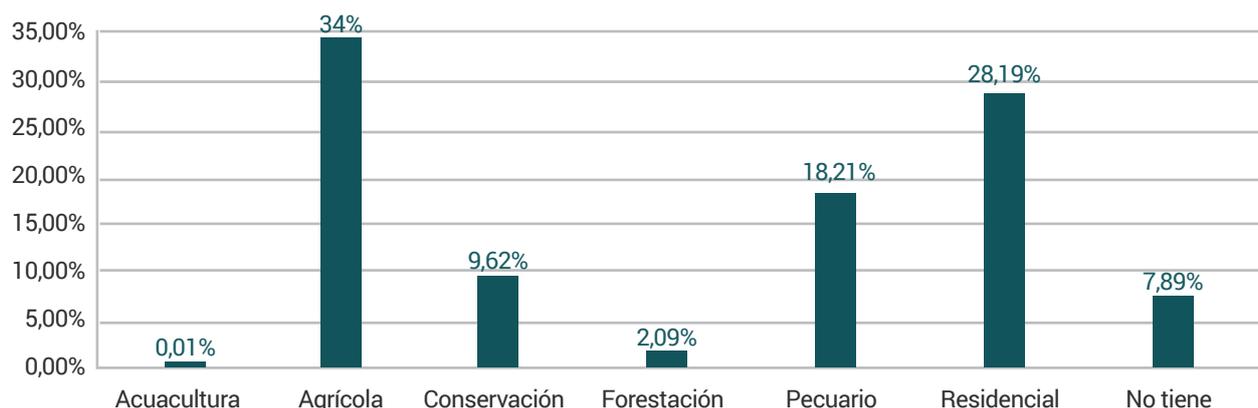
*A nivel nacional se determinan tres variables de análisis con respecto al título de propiedad: con título, sin título y sin información. **A nivel nacional existen 2'759.917,26 ha de superficie titulada, 346.850,02 ha de superficie no titulada y 141.186,29 ha,** de las cuales no hay información acerca de la posesión o no de título de propiedad.*



De acuerdo al Gráfico 3, a partir de la base catastral se ha definido para el uso de la tierra en siete actividades: acuicultura, agricultura, conservación, uso forestal, pecuario, residencial, no tiene (N/C). Además, se encuentran 5,61 ha las cuales se han incluido dentro de una zona no delimitada.

Según el Gráfico 4, a continuación, se observa que en el Ecuador el uso del suelo en su mayoría se concentra en tres categorías: 34% en agricultura, 28,2% residencial y 18,2% actividades pecuarias. Las actividades agropecuarias se concentran en el 52,2% del suelo, que corresponde a 1.695.428,84 ha de la superficie catastrada.

Gráfico 4.
Uso de la tierra a nivel nacional según el registro catastral hasta 2018.



Fuente: SIGTIERRAS
Elaboración: SIPAE (2020)

El porcentaje de superficie registrada de 9,62%, repartido entre las cuatro regiones del país, es bajo, y se destina a espacios de conservación de la biodiversidad. Bajo esta denominación la tierra no tiene un valor monetario o económico que le permita participar en el mercado.

Amazonía existen 507.668,43 ha tituladas (18% de la superficie nacional), y por último, Galápagos cuenta con 2.613 propietarios y un total de 19.434,06 ha tituladas (1%).

Para ser propietario de un inmueble y merecer toda la protección legal que ello implica es necesario haber adquirido el derecho de propiedad por alguno de los modos que contempla la ley (Balseca 2014). El registro nacional indica que existe un total de 777.214 personas que poseen una superficie de tierra con título. Este número de propietarios representa un total de 2.759.917,26 ha de superficie titulada. En el caso de la Sierra, se establece el porcentaje más alto (62%), que corresponde a 1.704.152,35 ha. La Costa, por su parte, cuenta con 528.662,43 ha tituladas (19%) pertenecientes a 127.879 propietarios. Para la



En el Ecuador el uso del suelo en su mayoría se concentra en tres categorías:



**34% en agricultura,
28,2% residencial y
18,2% actividades
pecuarias.**

Las actividades agropecuarias se concentran en el 52,2% del suelo, que corresponde a

**1.695.428,84 ha de
la superficie
catastrada.**



Tabla 1.

Superficie titulada y precio promedio de la tierra según el registro catastral hasta 2018.

Región	Área (ha)	Precio (\$/ha)
Sierra		
Azuay	1,86	112.946,95
Bolívar	2,78	7.454,61
Cañar	0,89	21.132,47
Carchi	4,48	18.208,93
Chimborazo	0,72	7.256,65
Cotopaxi	1,61	27.958,48
Imbabura	2,30	10.694,82
Loja	6,64	11.247,53
Pichincha	4,06	36.099,93
Costa		
El Oro	4,52	18.116,31
Guayas	3,19	8.834,45
Los Ríos	4,99	7.382,25
Manabí	3,40	10.596,72
Santo Domingo de los Tsáchilas	14,18	6.392,64
Amazonía		
Morona Santiago	8,64	56.462,58
Orellana	49,40	6.655,59
Sucumbíos	8,66	49.358,90



Fuente: SIGTIERRAS
Elaboración: SIPAE (2020)

En la región Sierra, se observan 9 de 10 provincias, de las cuales resaltan: Loja, Carchi y Pichincha, ya que cuentan con una superficie promedio mayor de área titulada 6,6 ha, 4,48 ha y 4,06 ha, respectivamente. Por otra parte, las provincias de Chimborazo y Cañar tienen una superficie promedio menor de 0,72 ha y 0,89 ha por propietario, respectivamente. Estos datos contrastan con el precio por hectárea en donde Pichincha posee uno de los precios más altos por hectárea 36.099,93 USD/ha. Esto indica que la concentración de tierra es mayor con un precio relativamente alto en esta provincia. Azuay, por su parte, es la provincia con el costo más alto por hectárea (112.946,95 USD/ha) y tiene una superficie titulada promedio de 1,86 ha. En general, en toda la región Sierra, hay un promedio de superficie titulada de 2,76 ha por propietario y un costo por hectárea de USD 35.690,09.

Para el caso de la región Costa, hay un total de 113.047 propietarios que poseen título. En cinco de las siete provincias de la región se encuentran 528.662,43 ha tituladas. La provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas tiene la mayor cantidad de superficie titulada (26.961,02 hectáreas), así como el valor más alto de superficie promedio 14,18 hectáreas dentro de la región litoral. Sin embargo, posee el precio promedio más bajo por hectárea (USD 6.392,64), El Oro, por otra parte, tiene un promedio de superficie titulada 4,52 ha, pero el precio promedio por hectárea es de USD 18.116,31, siendo este valor el más alto dentro de la región.

Con respecto a la Amazonía, los datos registrados en la base catastral corresponden a tres provincias de la región con un total de 29.133 propietarios y 507.668,43 ha con posesión de título.

La mayor área titulada promedio por propietario se encuentra en la provincia de Orellana (49,40 ha). Sin embargo, el precio promedio más alto por hectárea se observa en USD 56.462,6, valor que pertenece a Morona Santiago. El promedio general de superficie titulada de esta región es 17,43 ha, mientras que el precio promedio por hectárea es de USD 41.434,54.

Según la base catastral en todo el país hay un total de 346.850,02 hectáreas que se encuentran registradas sin título. Es decir, no existe una forma para garantizar la legalidad de la propiedad

de 259.549 personas. La Sierra es la región con el mayor porcentaje de superficie sin titular, siendo de 228.542,40 ha (66%), la cual se relaciona con 237.293 personas que ocupan la tierra, sin el reconocimiento de posesión. Así también, en la región Costa se encuentra el 8% de superficie total nacional no titulada que corresponde a 27.716,67 ha. En la región Amazónica existen 5.804 propietarios que no cuentan con título de propiedad y tienen un total de 88.002,67 ha (25% del total registradas), y dentro de la región insular se encuentran 2.588,14 ha que no cuentan con título, y es equivalente al 1%.

Tabla 2.
Superficie no titulada y precio por hectárea promedio según el registro catastral.

Región	Área (ha)	Precio (\$/ha)
Sierra		
Azuay	0,79	113.193,14
Bolívar	2,71	7.488,71
Cañar	0,18	15.882,17
Carchi	6,58	9.731,36
Chimborazo	0,17	5.205,84
Cotopaxi	0,19	30.336,23
Imbabura	2,58	7.556,02
Loja	2,41	10.241,70
Pichincha	9,37	82.575,53
Costa		
El Oro	3,07	13.020,35
Guayas	1,55	25.364,56
Los Ríos	2,75	7.655,69
Manabí	1,16	16.172,31
Santo Domingo de los Tsáchilas	1,78	7.079,61
Amazonía		
Morona Santiago	10,61	12.029,50
Orellana	21,16	7.638,96
Sucumbíos	12,96	18.632,75


Fuente: SIGTIERRAS
Elaboración: SIPAE (2020)

La superficie total no titulada para la región Sierra es de 228.542,4 ha. La mayor superficie promedio por propietario la tienen Pichincha y Carchi con 9,37 ha y 6,58 ha, respectivamente. El valor del precio promedio más alto es 113.193,14 USD/ha,

que corresponde a la provincia de Azuay seguida por Pichincha con 82.575,53 USD/ha. Cabe resaltar que el precio promedio en general para toda la región es de 44.035,14 USD/ha, mientras que la superficie promedio es de 0,96 ha por propietario.

La región Costa posee 15.985 propietarios y una superficie total de 27.716,67 ha que no poseen título de propiedad. El precio promedio por hectárea es USD 16.231,72, mientras el precio más alto por hectárea en la región es USD 25.364,56, perteneciente a la provincia de Guayas. Por otro lado, El Oro cuenta con el valor más alto de superficie promedio por propietario (3,07 ha), seguida por Los Ríos con 2,75 ha. Estos valores sobrepasan el promedio general de la región que es de 1,72 ha por propietario.

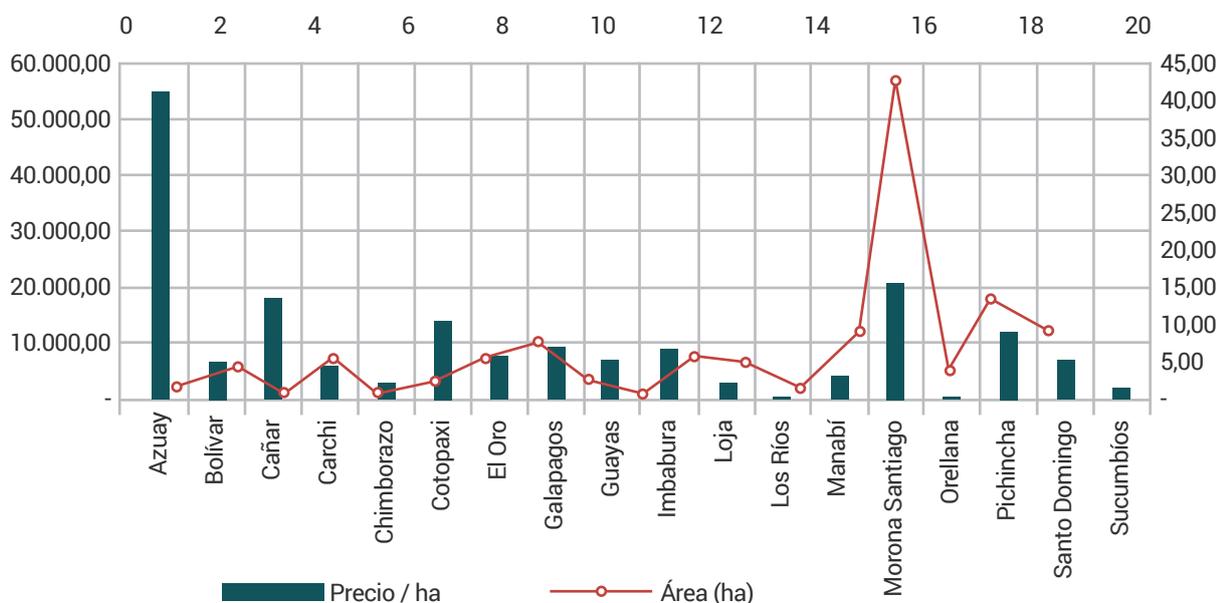
En las tres provincias ubicadas dentro de la Amazonía se identifica una superficie total no titulada de 88.002,67 hectáreas, la cual se relaciona con 5.804 personas que se encuentran bajo un tipo de posesión no reconocido. La provincia de Orellana tiene el valor más alto promedio de área por propietario (21,1616 ha), el cual es superior al promedio general de superficie no titulada por propietario (15,1616 ha) para la región

amazónica. En cuanto al precio o avalúo, la provincia de Sucumbíos posee el precio promedio por hectárea más alto (USD 18.632,75), tomando en cuenta que el valor promedio para esta variable a nivel regional es 14.882,85 USD/ha.

Por otra parte, para conocer el precio formal de la tierra es indispensable conocer los valores que se encuentran registrados en el catastro, esto debido a que son fuente oficial del Estado, y además, son datos que son base para el cobro de impuestos. De esta forma, el siguiente gráfico presenta la relación entre el promedio por hectárea por propietario. La relación considera a la mediana calculada de la serie de precios por hectárea que consta en el registro.

La mediana, a diferencia de la media aritmética o promedio, es una medida sólida, ya que su valor se ve poco afectado por la presencia de datos atípicos.

*Gráfico 5.
Relación entre precio y área por provincia.*



Fuente: SIGTIERRAS
Elaboración: SIPAE (2020)

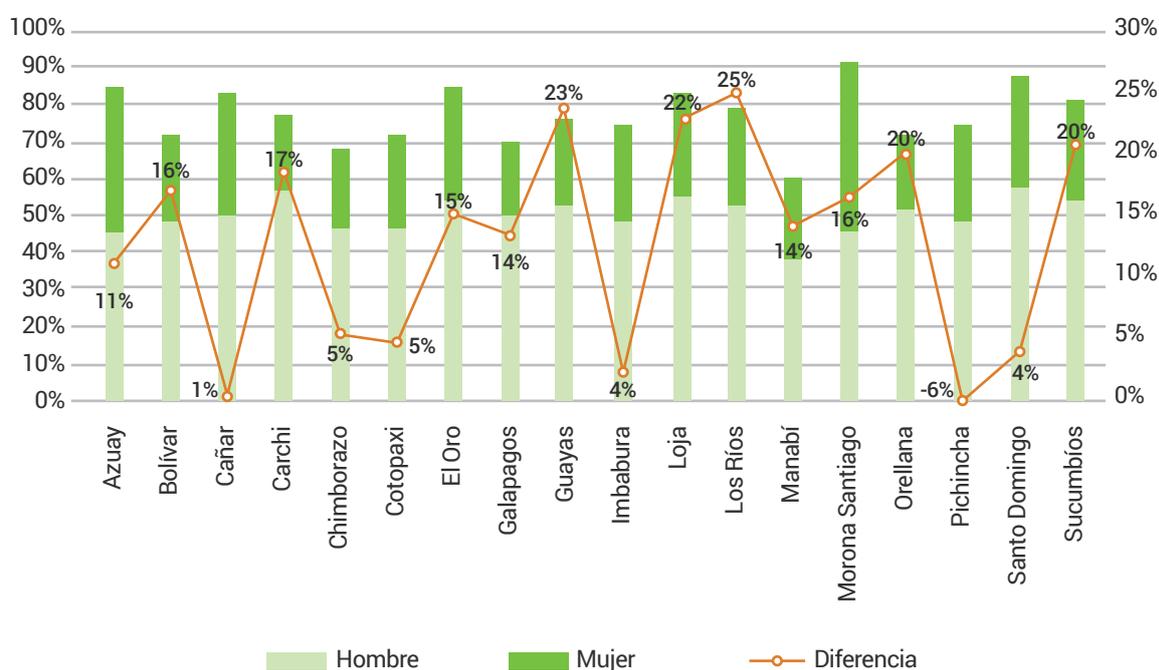
De acuerdo con el Gráfico 5, se puede determinar que, si bien Azuay tiene el precio por hectárea más alto (USD 53.993,98), la superficie promedio por propietario es de 1,77 ha; en Orellana se observa todo lo contrario ya que el costo de la tierra es \$343,51/ha mientras que la superficie/propietario es 42,15ha. La variación en el precio de la tierra entre provincias corresponde a factores intrínsecos de las dinámicas de cada sector, es decir, incluso dentro del mercado formal. Esta premisa corrobora que, el mercado de tierras no se encuentra normalizado para todos los propietarios o las personas interesadas en adquirir tierra en el Ecuador.

En una comparación entre el precio de la tierra y el uso del suelo, es posible mencionar que

el precio del suelo de uso residencial es siempre más alto en comparación al precio que se otorga al suelo de uso agrícola. Dado que, la mayor concentración de la actividad agrícola se realiza en el sector rural, se puede entender que los precios de la tierra para la población rural resultan menores, ya sea por un error en el cálculo del valor catastral o una desvalorización socioeconómica de la actividad agrícola campesina del país.

Por otra parte, desde el SIPAE se estableció la diferenciación para la tenencia bajo figura de propietario por género. En este caso, se obtuvo información que establece las siguientes figuras: hombre, mujer, persona jurídica, sin información u otro. (ver Gráfico 6).

Gráfico 6.
Tenencia y precio de la tierra por género.

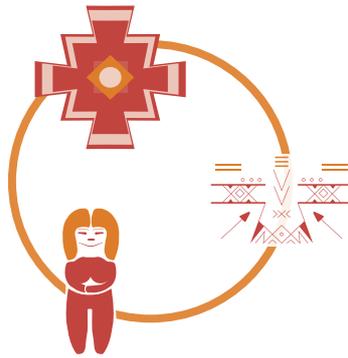


Fuente: SIGTIERRAS
Elaboración: SIPAE (2020)

En la Gráfica 6 se observa la existencia de diferencias entre la tenencia de la tierra para hombres y mujeres. La línea naranja muestra el porcentaje correspondiente a la diferencia que existe en el precio de la tierra entre hombres y mujeres. Es así que, en 18 provincias existe una variación que va desde el 38% al 57% de los propietarios identificados como hombres. Por otra parte, entre el 21% al 36% son mujeres. Es decir, existe una

menor presencia de mujeres propietarias ya sea con o sin título de propiedad. Sin embargo, al observar los valores del precio promedio para cada una de las provincias, son las tierras en propiedad de las mujeres las que tiene un costo más alto, exceptuando la provincia de Pichincha. Esta provincia muestra un porcentaje negativo (-6%), lo que también tiene relación con el bajo porcentaje de propietarias mujeres en la provincia (26%).





8. Análisis temporal del Cantón San Lorenzo



La zona norte de la provincia de Esmeraldas en el Ecuador es el escenario de una dinámica territorial compleja. Principalmente por ser una provincia fronteriza. Una característica es la conformación de su población afroecuatoriana, asentada en territorios ancestrales que se ven presionados por producción extractiva particularmente de minería, madera y palma africana (Alvarado & Minda 2020).

Para obtener los datos que se muestran a continuación, se considera al estudio elaborado por Alvarado y Minda (2020). Este proyecto contiene el aporte de estudios de caso, de la fase realizada en la zona por el proyecto Equiterra. Además, se tomaron los resultados de investigación de un proyecto que forma parte del programa de becas de asistencia de investigación de Land Matrix en América Latina y el Caribe. Land Matrix registra casos de “grandes transacciones de tierras” es decir aquellas transferencias de propiedad de la tierra, a través de la venta, arrendamiento o concesión. Estos casos tienen como base las 200 hectáreas, cuyas transacciones han ocurrido desde el año 2000 y han implicado un cambio en el uso del suelo (Alvarado & Minda 2020).

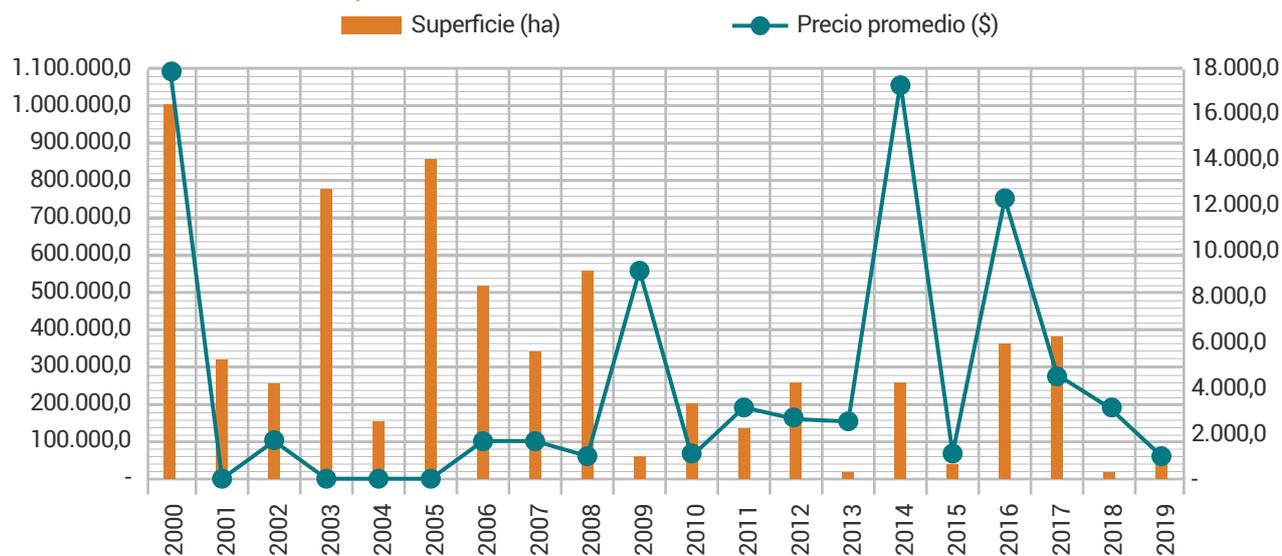
La información se obtuvo del Registro de la Propiedad del Cantón San Lorenzo, mediante la participación de estudiantes de la Universidad Luis Vargas Torres, los investigadores a cargo del proyecto y un equipo de investigadores de Equiterra. Como se mencionó anteriormente se trata de transacciones de tierra, entendiéndose a éstas como adjudicaciones y procesos de compra venta, mayores a 200 hectáreas que se han realizado a partir del año 2000 al 2019.

Las transacciones de tierra basadas en la compra-venta mantienen una estrecha relación con la oferta y demanda existente en el mercado de tierras. En el año 2000 el precio de la tierra presenta un incremento de tipo exponencial. En

contexto, durante ese periodo, el Ecuador superaba la etapa de transición producto del cambio de moneda, de sucres a dólares estadounidenses.

El incremento de superficie dedicada a la producción de palma africana había llegado a varios cantones de Esmeraldas por lo que el precio de la tierra, y en especial en el Cantón San Lorenzo, presenta un incremento constante, de la mano del incremento de las explotaciones de palma en esa zona. Diez años más tarde, producto del avance de plagas y en especial de la pudrición del cogollo, se produce una disminución de la producción, y por lo tanto la reducción de la superficie cultivada de palma. Este factor incide en el precio de la tierra provocando una reducción significativa (Potter 2013). Posteriormente, durante la época de alta productividad del cultivo de palma africana; a partir del 2001, el precio cae exorbitantemente, pero mantiene una tendencia relativamente constante hasta el 2008. Este cambio en el precio de la tierra de San Lorenzo se observa en los gráficos a continuación tanto para adjudicaciones como para procesos de compra venta.

Gráfico 7.
Procesos de compra-venta desde el año 2000 al 2019, en el cantón San Lorenzo.



Fuente: Registro de la Propiedad del Cantón San Lorenzo
Elaboración: SIPAE (2020)

En el gráfico 7, se presentan los procesos identificados entre el año 2000 y 2019. La línea muestra la fluctuación del precio de la tierra en los últimos 18 años. Para el 2019, no se obtuvo información de transacciones realizadas por compra venta, mientras que en el 2018 solo se registra un proceso de compra venta de tierra.

Adicionalmente, se considera el tipo de propietario, que para este caso son: vendedor y comprador. En total se registraron 120 transacciones por compra venta mayores a 200 ha. El

equivalente de superficie alcanza las 76.629,51 ha que constan como vendidas con un costo promedio de USD 255.084,92 por predio, desde personas naturales entregadas a empresas, así también a otras personas naturales. Como resultado se obtiene que el costo promedio por hectárea es de alrededor 233 USD/ha. En este periodo analizado, se observa que empresas de palmicultores participan activamente en lo que se denomina como grandes transacciones de tierras, en el cantón San Lorenzo, tanto como compradores y vendedores.

Tabla 3.
Número y tipos de propietarios involucrados en los procesos de compra venta.

Tipo de vendedor	Número de transacciones	Tipo de comprador	Número de transacciones
Asociación	2	Banco, Coop. de ahorro y crédito	1
Empresa	21	Empresa	52
Estado	3	Estado	3
Fundación	2	Fundación	10
Persona Natural	88	Persona Natural	54
En blanco	4		

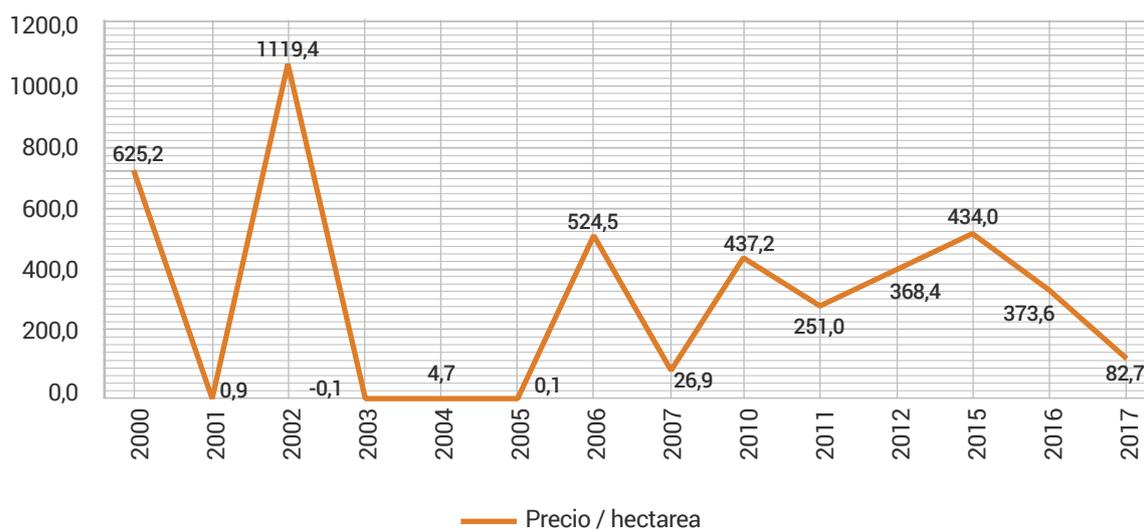
Fuente: Registro de la Propiedad del Cantón San Lorenzo
Elaboración: SIPAE (2020)

Al analizar la información sobre las transacciones de tierra, resalta que existe una diferencia entre el precio de compra y venta para transacciones de grandes extensiones, así como para de superficies más pequeñas. En este caso, el valor por hectárea es menor al tratarse de grandes extensiones, versus transacciones que implican superficies más pequeñas.

En el Gráfico 8, a continuación, se detalla el comportamiento del precio por hectárea resultante de compra venta entre personas naturales. En este se observa que, por cuatro años (2001 a

2005) el precio de venta que se identifica es demasiado bajo. Al respecto, se considera que se debe a un error en el registro del precio en los libros que se encuentran en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, estos periodos pueden tener relación con el pago por transacción de tierra, a valores excesivamente bajos, relacionado con la pérdida de productividad de la palma. A partir del 2010, en cambio, la tendencia de la curva que describe el precio por hectárea, se mantiene en una leve tendencia a la baja. Muchos son los factores que pueden influir en el deseo de venta tanto como en el precio que se fija.

*Gráfico 8.
Transacciones por compra venta entre personas naturales.*

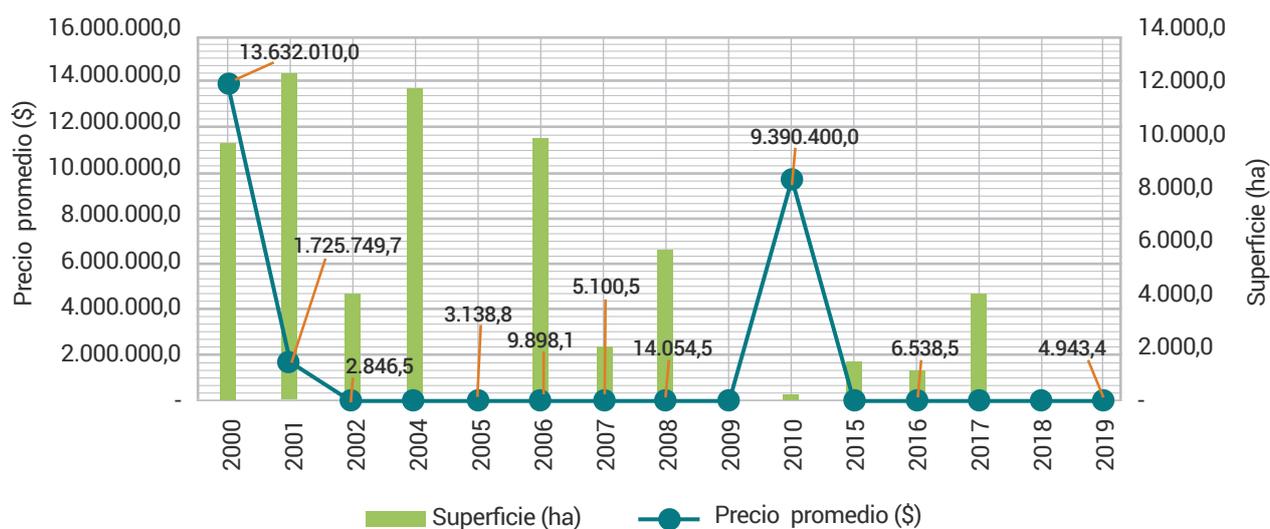


Fuente: Registro de la Propiedad del Cantón San Lorenzo
Elaboración: SIPAE (2020)

Con respecto a las adjudicaciones en el cantón San Lorenzo durante el periodo 2000 al 2019, se han realizado 57 registros, de las cuales, 13 se cumplieron en el año 2000. Estas mantuvieron el precio promedio más alto registrado (USD13'632.010,0). Es importante mencionar que no todas las adjudicaciones registradas en los libros tenían la información del valor del predio en

transacción. En este caso, en los años 2004, 2009, 2015, 2017 y 2018 no se encuentra información, a pesar de que si registran adjudicaciones. Por otra parte, el precio de las adjudicaciones se mantiene constante con un valor menor a USD 10.000, exceptuando los años 2000, 2001 y 2010.

Gráfico 9.
Adjudicaciones de tierra del 2000 al 2019.



Fuente: Registro de la Propiedad del Cantón San Lorenzo
Elaboración: SIPAE (2020)

En el análisis sobre tipo de propietario, que interviene en la adjudicación en los datos obtenidos, se observa la persona que realiza la transacción, así como el tipo de propietario anterior. Los resultados obtenidos indican que 51 de las 57

adjudicaciones de tierra son realizadas por el estado, por un valor promedio de USD 4'541.321,09. La superficie total en transacción corresponde a 52.038,69 ha.

Tabla 4.
Número y tipos de propietarios involucrados en las adjudicaciones.

Propietario anterior	Número de transacciones	Persona que realiza la transacción	Número de transacciones
Asociación	2	Asociación	3
Comunidad	2	Comunidad	6
Empresa	1	Empresa	11
Estado	51	Fundación	3
Persona Natural	1	Persona Natural	34

Fuente: Registro de la Propiedad del Cantón San Lorenzo
Elaboración: SIPAE (2020)

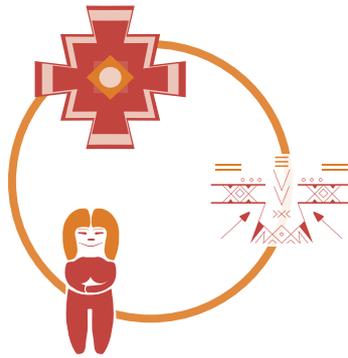
La mayor parte de los beneficiarios de dichas adjudicaciones son personas naturales. (Ver Tabla 4). Como se mencionó con anterioridad, la palma africana determinaba el precio de la tierra, es así que las empresas que se encuentran involucradas en estas adjudicaciones se dedican

a la producción de palma o la extracción de su aceite. En general, la superficie adjudicada para estas empresas es de 6.759,05 hectáreas, las cuales representan un precio promedio total de USD 12'112.296,68, es decir el precio por hectárea es 1.792,01 USD/ha.

Adicionalmente a la información obtenida en el Registro de la Propiedad del cantón San Lorenzo, se realizó una entrevista a un representante de la Federación Artesanal de Afroecuatorianos Recolectores de Productos de Manglar “FEDARPOM”. Como tal, la FEDARPOM se conforma de 812 socios. Representa a 23 organizaciones conformadas por comunidades cuyas actividades económicas y sociales giran alrededor de la Reserva Ecológica del Manglar.

Los resultados de la entrevista muestran que la causa que predomina para la venta de la tierra, por parte de los comuneros es por necesidad económica. Sin embargo, en la zona se registran presiones externas, de parte de extranjeros y grupos irregulares, para la venta forzada de tierra en las comunidades. En este sentido, las conflictividades alrededor del mercado de tierras que podemos encontrar en esta zona el entrevistado menciona las siguientes:

- Presencia de extracciones mineras: La minería tanto a pequeña escala que en muchos de los casos es apoyada por las autoridades como aquella que se realiza de manera ilegal, en la cual gente ajena al territorio ingresa armada y por la fuerza. La minería causa una grave contaminación ambiental, específicamente hacia las fuentes de agua del sector.
- Acaparamiento y concentración de tierras: a pesar de que el cultivo y extracción de aceite de palma africana ya no es una de las principales actividades en el cantón, todavía se encuentra involucrada en el acaparamiento de tierras, al igual que las empresas madereras, quienes generalmente ocasionan altos niveles de contaminación química. En un tercer lugar en cuanto al acaparamiento de tierras también podemos encontrar a las camaroneras, empresas que generalmente no cuentan con un control en la extensión de su superficie.



9. Factores de fluctuación del precio de la tierra en Imbabura y Carchi



El mercado ofrece tierras a precios con una gran variabilidad, cuya dinámica amerita ser evaluada cuidadosamente tanto desde la perspectiva de la generación de renta como inversión o desde la formación de su valor de acuerdo a la estructura de costos imperante. Es necesario tener presente, que en la oferta y la demanda de tierras existen múltiples enfoques al momento de abordar el tema del establecimiento de los precios en determinado tiempo y lugar. Los oferentes suelen acudir a aspectos subjetivos de muy diversa índole como el prestigio del dueño, las transacciones realizadas por los vecinos, las expectativas de inversión de terceros, entre otros. Además, los demandantes consideran aspectos de mayor objetividad para su proyecto de inversión, tales como: calidad de los suelos, distancia a las vías principales, dotación de aguas, etc. Se entiende que ambas partes consideran al momento de acordar un precio de venta la existencia o no de planes de seguridad ciudadana y de presencia del Estado (Lozano 2007).

La confluencia de varias crisis globales (financiera, medioambiental, energética, alimentaria) ha contribuido a una dramática urgencia por controlar la tierra, donde actores económicos nacionales y transnacionales de distintos sectores empresariales (petróleo, industria automotriz, inmobiliaria, turismo, minería, actividades forestales, alimentación, bioenergía, etc.) están adquiriendo o declarando su intención de adquirir vastas extensiones de tierra para construir, mantener o ampliar sus industrias extractivas y agroindustriales a gran escala (Torres, et al. 2017).

El modelo de acumulación por extractivismo, es un proceso masivo y creciente que busca la explotación y producción de bienes para su pronta incorporación en los mercados, especialmente con dirección hacia la economía global. En la actualidad, este modelo no se centra solo en la minería y el petróleo, sino también en

la explotación y control forestal, la agricultura industrial extensiva e intensiva, la producción de biocombustibles basados en los monocultivos. Todas estas son formas de intervención sobre los espacios caracterizadas por la sobreexplotación de recursos naturales, cada vez más escasos, frecuentemente no renovables, y la expansión de sus fronteras hacia territorios con actividad agropecuaria en su mayoría.

La determinación del precio de la tierra es complicada ya que además de ser un factor productivo de las explotaciones agrarias constituye también un activo cuya revalorización genera, en determinados casos, una renta superior a la remuneración del flujo de servicios de capital (Decimavilla, et al. 2006). Para realizar el análisis del precio de la tierra rural nos vamos a guiar en el método hedónico, cuyo supuesto de partida es que el precio de un bien es igual a la suma de los precios de sus características o atributos. Este método reconoce que para la formación del precio cada característica del bien o servicio, en este caso la tierra rural, contribuye con un peso determinado, en la determinación del valor que finalmente pagaríamos, de forma que la suma de todas las características (ponderadas por su peso en la función) resulta en esa cantidad de dinero (Lever 2014).

En el marco del proyecto Equiterra, se realizan 9 estudios de caso a nivel nacional sobre tenencia y uso de la tierra, tomando en cuenta esta actividad se realizó un ejercicio en campo dentro del Territorio Ancestral de Imbabura y Carchi, en donde se realizarán entrevistas con actores claves; con el fin de establecer la relevancia de los factores de formación del precio de la tierra rural.

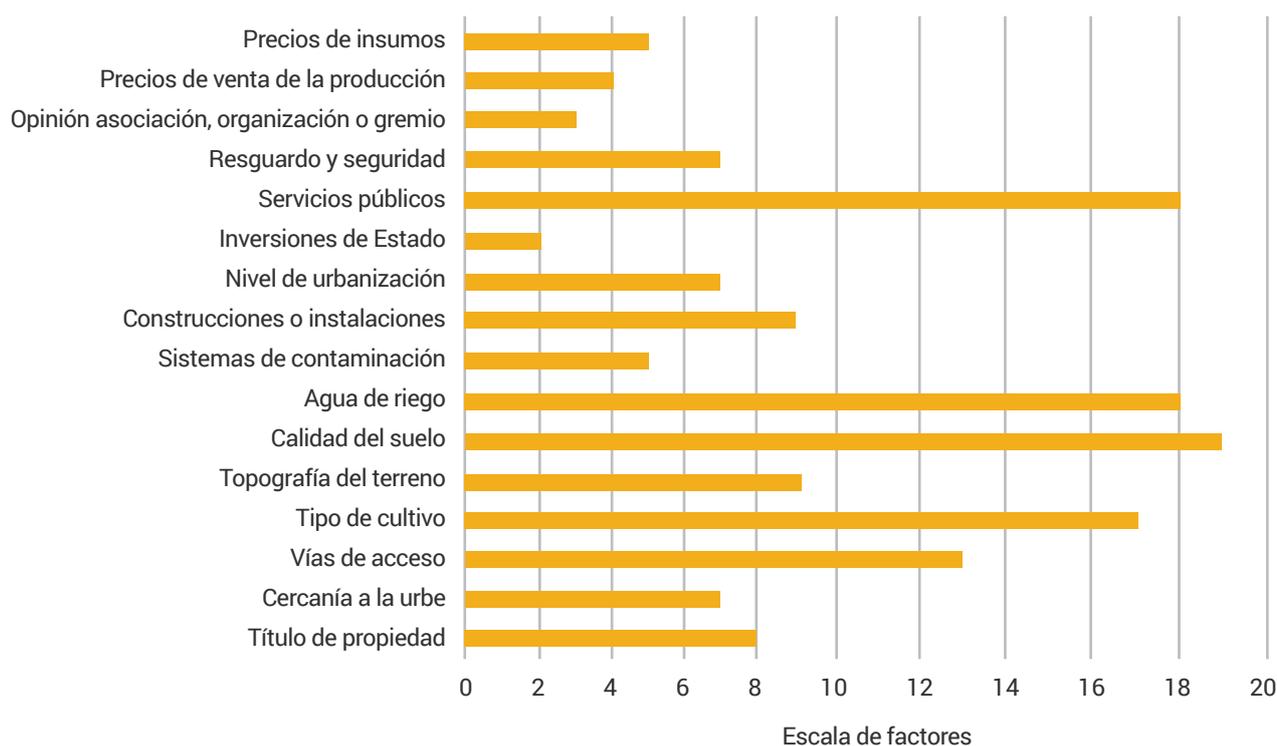
Los factores de formación del precio que se consultaron son:

- Posesión de título de propiedad	- Instalaciones o construcciones dentro del predio
- Cercanía a la urbe (ubicación)	- Nivel de urbanización en el sector
- Vías de acceso (construcción o mejoramiento)	- Inversiones del Estado cercanas (obras estatales)
- Tipo de cultivo	- Presencia y acceso a servicios públicos
- Topografía del terreno	- Resguardo y seguridad de los habitantes
- Calidad del suelo	- Opinión de un gremio u organización
- Disponibilidad de agua de riego o sistema de riego	- Precio de venta de la producción
- Sistemas de contaminación (cambio climático)	- Precios de los insumos

La determinación del precio de la tierra es complicada ya que además de ser un factor productivo de las explotaciones agrarias, constituye un activo cuya revalorización genera, en determinados casos, una renta superior a la remuneración del flujo de servicios de capital (Decimavilla, et al. 2006).

El precio refleja las diferentes características de un elemento, sujeto a transacciones económicas (compra, venta, herencia, etc.). El precio de la tierra es igual al valor económico que se le da al conjunto de rasgos físicos, culturales, sociales, geográficos con los que cuenta una determinada superficie.

Gráfico 10.
Relevancia de los factores de formación del precio de la tierra.



Fuente: Base de datos, territorio Ancestral de Imbabura y Carchi
Elaboración propia - SIPAE (2020).

En el Gráfico 10 se observan los resultados de las encuestas realizadas en la Zona Ancestral de Imbabura y Carchi. Del listado de factores de formación del precio los encuestados escogen aquellos que según su percepción son

más relevantes para fijar el precio de la tierra en su sector. Los tres factores más escogidos son: calidad del suelo, acceso a servicios básicos dentro del predio y existencia de agua o sistemas de riego.

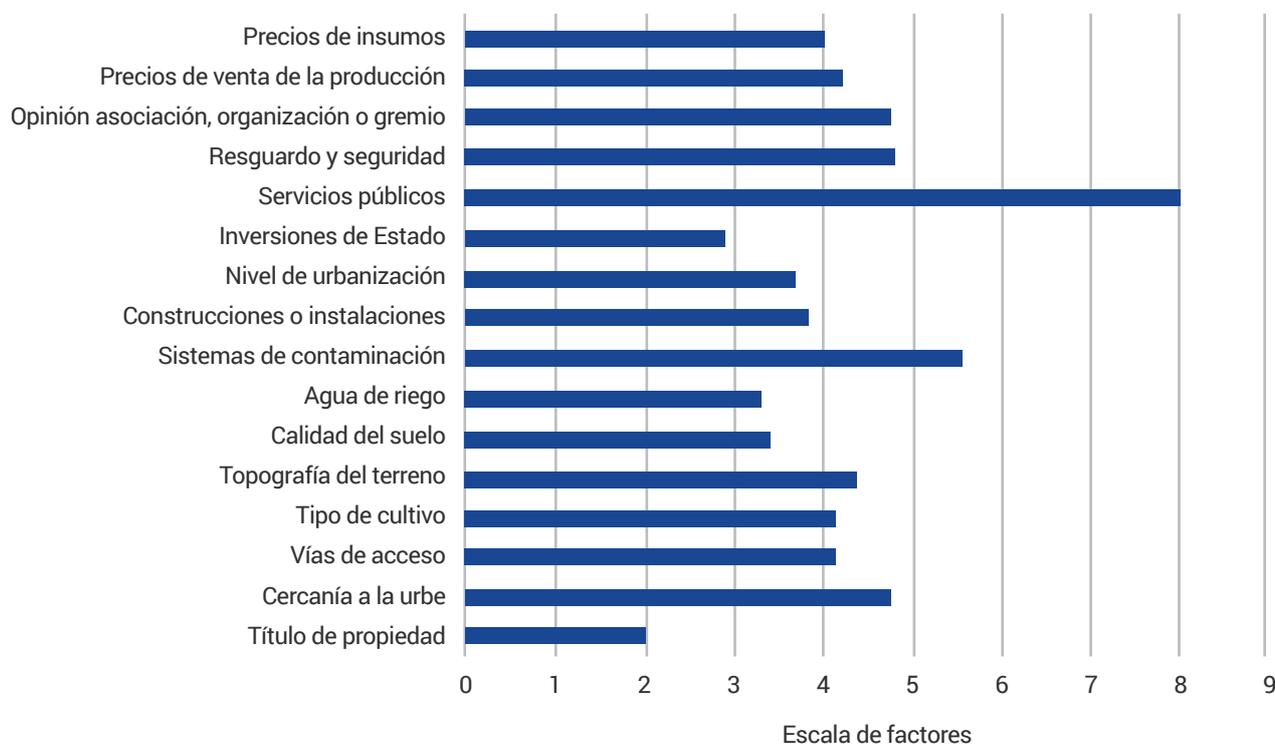
La tierra es sustrato y sustento del medio rural y en torno a su existencia física y sus potencialidades se han establecido hechos sociales, económicos y políticos. Por otra parte, del listado de factores que influyen en el precio de la tierra para la zona de estudio, se encuentran como menos optados a: inversiones estatales cercanas y la opinión de alguna asociación, organización o gremio al que pertenezca el propietario del predio.

Por otro lado, consultamos también acerca de la importancia de los factores elegidos por los encuestados mediante una puntuación de los mismos. Los resultados muestran que a pesar de que las inversiones estatales cercanas al sector, se encuentra entre los factores menos elegidos. Sin embargo, es aquel que cuenta con la mayor puntuación, es decir que los habitantes de la Zona Ancestral de Imbabura y Carchi creen que este factor influye en gran medida en el precio de la tierra del sector.

Los proyectos de desarrollo e infraestructura estatal tienen como fin dinamizar la economía pública. Estos se plantean como promotores de sectores de dinámicas económicas a gran escala, y por ende la cantidad de recursos económicos y financieros que se requieren para ponerlos en marcha son significativos. Estos proyectos dan como resultado grandes transformaciones sociales y espaciales en los sitios sobre los que se instalan (Suprema Corte de Justicia de México 2014).

La generación de este tipo de proyectos estatales provoca un fuerte impacto en el relacionamiento de los procesos sociales, ambientales y espaciales dentro de los sitios donde se ubican; la adquisición de grandes espacios de tierra en las zonas rurales y las actividades que se realizan dentro de estos proyectos estatales llegan a afectar a corto o mediano plazo al sector rural, lo que induce espacios de protesta, en los cuales se alega hacia el reconocimiento de los derechos de los afectados.

*Gráfico 11.
Puntuación de los factores de formación del precio escogidos.*



Fuente: Base de datos, territorio Ancestral de Imbabura y Carchi
Elaboración propia - SIPAE (2020).

La metodología aplicada para la identificación de relevancia de los factores plantea el escogimiento por los encuestados. Este mecanismo permite identificar que el precio de la tierra se constituye por la suma de los factores, es decir de todas las características sociales, económicas y políticas en las que se encuentra el predio. De acuerdo a lo mencionado anteriormente, el precio promedio por hectárea en la zona ancestral es de 8389,15 USD.

El costo de la utilización de los medios de producción (en este caso la tierra) se denomina pago de alquiler, el cual obtendrá una renta por concepto de su uso (Samuelson 2002). Los precios de la tierra también reflejan presiones de demanda no relacionadas directamente con la producción agropecuaria, como la incertidumbre macroeconómica, la obtención de rentas derivadas de ventajas tributarias asociadas a la posesión de la tierra y al desarrollo urbano (Jaramillo 2000).

El cálculo del precio de la tierra puede

realizarse por medio del método hedónico, cuyo supuesto de partida es que, el precio de un bien es igual a la suma de los precios de sus características o atributos. Es así que, permite descomponer las alteraciones de precios en variaciones puras del precio (manteniendo la calidad constante) y las modificaciones de la calidad del bien o servicio analizado (Vásquez 2017).

O sea que cada característica contribuye, con un peso determinado, en la fijación del precio del alquiler que finalmente se pagaría, de forma que la suma de todas las características (ponderadas por su peso en la función) resulta en esa cantidad de dinero de alquiler.

$$\text{Precio} = a + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_n x_n$$

Para el caso de la zona ancestral, el precio promedio por hectárea es de USD 8389,15, calculado de acuerdo con el método descrito anteriormente, se obtienen los siguientes resultados.

Tabla 5.
Resultados del cálculo del precio de la tierra por determinación de factores.

FACTORES	Cantidad (USD)	Porcentaje (%)
Posesión de título de propiedad	444,4584	5%
Cercanía a la urbe (ubicación)	388,9011	5%
Vías de acceso (construcción o mejoramiento)	722,2448	9%
Tipo de cultivo	944,474	11%
Topografía del terreno	500,0156	6%
Calidad del suelo	1055,589	13%
Disponibilidad de agua de riego o sistema de riego	1000,031	12%
Sistemas de contaminación (cambio climático)	277,7865	3%
Instalaciones o construcciones dentro del predio	500,0156	6%
Nivel de urbanización en el sector	388,9011	5%
Inversiones del Estado cercanas (obras estatales)	111,1146	1%
Presencia y acceso a servicios públicos	1000,031	12%
Resguardo y seguridad de los habitantes	388,9011	5%
Opinión de un gremio u organización	166,6719	2%
Precio de venta de la producción	222,2292	3%
Precios de los insumos	277,7865	3%
TOTAL	8389,151	100%

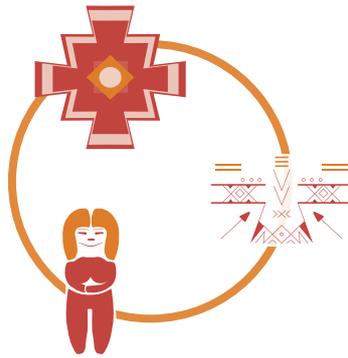
Como se observa en la Tabla 5, mediante el método hedónico en el precio promedio de la tierra en la zona ancestral de Imbabura y Carchi, se observa que se cumple la relación entre el precio total y la suma de los valores de sus factores de formación. Cabe resaltar que son cuatro los

factores que influyen en un mayor porcentaje a la formación del precio, los cuales son: calidad del suelo, disponibilidad de agua de riego, presencia y acceso a servicios públicos y el tipo de cultivo presente en el predio. Estos datos corroboran lo presentado en los gráficos 10 y 11.

El cálculo del precio de la tierra puede realizarse por medio del método hedónico, cuyo supuesto de partida es que, el precio de un bien es igual a la suma de los precios de sus características o atributos.







10. Conclusiones



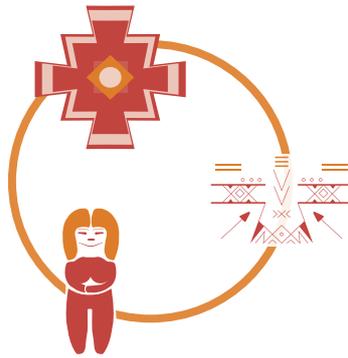
En la actualidad el mercado formal de tierras se rige por el dictamen del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (institución que conforma la organización territorial del Estado Ecuatoriano y regulan política, financiera y administrativamente los distintos cantones o ciudades del país) quien se encarga de verificar la propiedad, así como el estado de la tierra rural y los bienes inmuebles sobre ella, por medio del registro catastral, lo cual permite la asignación de un precio, con el que se plantea la relación de oferta y demanda en el mercado.

Existen múltiples variables que intervienen en la formación del precio de la tierra rural, sin embargo, dichas variables son específicas para cada zona o sector del territorio ecuatoriano, ya que no solo intervienen aquellas especificadas en el catastro municipal. Homogeneizar estas variables es un error que ocasiona distorsiones en el precio de la tierra. Es por ello que el precio asignado por el ya mencionado catastro no es aquel que se usa en las transacciones de compra venta de la tierra, sin embargo, sirven como una guía del estado en el que se encuentra el mercado de tierras.

Por otra parte, es indispensable identificar las diferentes conflictividades existentes en la

zona de estudio para tener una idea más clara y concisa de cómo se forma el precio de la tierra y por qué ciertas variables de formación del precio se aplican o no en las distintas áreas del país. El sector hotelero, turístico, inmobiliario, así como el agroindustrial son aquellos que ejercen mayor presión sobre el sector rural y su población y por ende sobre el precio de la tierra.

El estudio del precio de la tierra por otro lado también necesita del conocimiento de su comportamiento en el tiempo, ya que permite el análisis socio económico de su recorrido histórico, así como de los aspectos y variables que actúan en la conformación del mismo; lo cual permite establecer un patrón de conducta . Sin embargo, hay que tomar en cuenta que dicho patrón no es completamente rígido, debido a las distintas variables sociales que pueden presentarse en el sector o zona de país, por ejemplo la migración de la población rural ya sea fuera o dentro del país provoca grandes cambios en la estructura agrícola, social y económica que conlleva a fluctuaciones del mercado y precio de la tierra rural.



11. Lecciones aprendidas y recomendaciones



Superar la pobreza en el campo implica terminar con la deuda agraria, acaparamiento de tierra, agua, ausencia de apoyo técnico, falta de comercialización, escasos servicios de apoyo a la producción, entre otros. En América Latina en general y en particular en Ecuador, los sectores rurales han sido y son marginados por el sistema. Si los gobiernos no cumplen con la deuda agraria, los campesinos desaparecerán, dejando la producción de alimentos en manos de las corporaciones, con todas las implicaciones socioambientales que ello implica.

Acceso a la tierra, acompañado de educación y mejores condiciones de salud, acceso a mercados y una relación directa entre productores y consumidores es capaz de contribuir de modo sustantivo a disminuir la pobreza rural y desarrollar el campo desde otra perspectiva sociocultural. Para esto es indispensable la unidad de acción entre academia, movimiento campesino-indígena, gobiernos locales y regionales y consumidores urbanos y todos los que queremos un mundo mejor.

Como decíamos, la concentración de la tierra no solo provoca altos niveles de desigualdad y pobreza a las poblaciones campesinas; también deteriora el medio ambiente y desgasta el suelo, ya que la incidencia de las medidas políticas y económicas sobre la propuesta de desarrollo para el campo tiende hacia el monocultivo y la ganadería intensiva, “disminuye las propiedades físicas, químicas y biológicas para la producción de la soberanía alimentaria

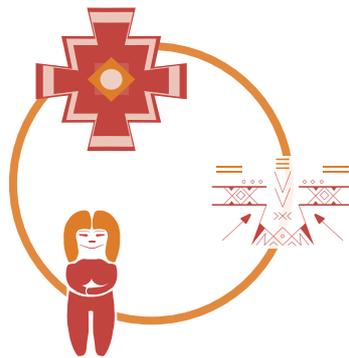
Es absolutamente notorio que el proceso de Reforma Agraria se ha agotado y que el mercado se ha convertido en el principal instrumento de asignación de la tierra y de reconstrucción. En los cantones estudiados, del total de transacciones realizadas en período de estudio, las compraventas ocupan el porcentaje más alto.

El mercado de tierras rurales es un ente que se regula por sí mismo, que cuenta con varios actores influyentes en la comercialización de tierra (sector agrícola industrial, hotelero y de recreación, inmobiliaria y construcción, público estatal, inversión extranjera, etc) así como con múltiples factores de fluctuación del precio de la tierra, que no siempre son aquellos determinados dentro de la formalidad del avalúo catastral.

Los aspectos que se deben tener en cuenta en nuevas y futuras políticas son: la necesidad de facilitar el acceso al financiamiento tanto para compra de tierras como para la producción, el apoyo a la organización campesina y a procesos que fortalezcan la capacidad de negociación campesina y su participación en los mercados; un enfoque integral que facilite no solo el acceso a la tierra sino también el acceso al capital, la tecnología, etc. Esta corriente reivindica el mercado como herramienta que permitirá tanto la redistribución de la tierra a favor del campesino como una mayor eficiencia productiva, pero le otorga al Estado un rol importante, tanto como promotor de estas políticas, eliminando los factores que distorsionan el mercado, como en la puesta en marcha de medidas complementarias de desarrollo rural.

El precio de la tierra rural, como en cualquier mercado, está determinado por la oferta y demanda. El suministro de tierra o la llamada oferta depende de la cantidad habilitada a la venta por año, y la intensidad de uso de la existente, por otro la demanda depende de la tasa anual del crecimiento poblacional, ajustada por su ingreso y/o poder adquisitivo, sus preferencias y los precios de otros artículos en sus presupuestos.





12. Bibliografía



- Alvarado, M., & Minda, P. (2020). *Una aproximación a las grandes transacciones de tierras en Esmeraldas, Ecuador. y sus impactos ambientales, mediante la de la metodología LandMatrix.*
- Andrade, P. (2009). *La era neoliberal y el proyecto republicano. La recreación del Estado en el.* Quito.
- Arroyo, M. (1990). *Sobre el concepto de Estructura Agraria.* Obtenido de https://www.jstor.org/stable/40992622?seq=1#page_scan_tab_contents
- Asamblea Nacional. (octubre de 2008). *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Decreto Legislativo 0 Registro Oficial 449.* Obtenido de Reformado, http://www.silec.com.ec/WebTools/LexisFinder/DocumentVisualizer/FullDocumentVisualizerPDF.aspx?id=PUBLICO-CONSTITUCION_DE_LA_REPUBLICA_DEL_ECUADOR
- Asamblea Nacional. (2009). *Ley Orgánica de Régimen de Soberanía Alimentaria.* Obtenido de <https://www.asambleanacional.gob.ec/es/leyes-aprobadas?leyes-aprobadas=All&title=&fecha>
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.* Obtenido de <http://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Ley-Organica-de-Tierras-Rurales-y-Territorios-Ancestrales.pdf>
- Asamblea Nacional. (2017). *Ley de Organización y Régimen de las Comunas.* Obtenido de <https://www.agricultura.gob.ec/se-prohibe-el-registro-de-escrituras-publicas-de-tierras-comunales/>
- Báez, J. (2017). *Acumulación en la Revolución Ciudadana: Grupos económicos y concentración de mercado en el sector agropecuario.* Quito.
- Balseca, C. (2014). *EL TÍTULO DE PROPIEDAD COMO OBJETO DE LA LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO CON ALTO GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE VIVIENDA EN EL SECTOR URBANO MARGINAL DE QUITO.* Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/9545/EL%20TITULO%20DE%20PROPIEDAD%20COMO%20OBJETO%20DE%20LA%20LEGALIZACI%3%93N%20DE%20LA%20TENENCIA%20DE%20LA%20TIERRA%20EN%20LOS%20ASENTAMI.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Barsky, O. (1984). *La Reforma Agraria Ecuatoriana.* Quito.
- Brassel, Herrera, & Laforge. (2008). *¿Reforma Agraria en el Ecuador?..* Quito: SIPAE.
- Burbano, M. (2008). *La conservación y el desarrollo en zonas rurales habitadas: implicaciones entre el Bosque Protector Corazón de Oro y la comunidad de El Tibio, Parroquia Imbana, Cantón Zamora.*
- Carrera, J. (julio de 2000). *El estudio de Mercado de tierras en Guatemala.* Obtenido de <https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4672/S00070592.pdf?sequence=1>

- CEPAL. (2003). *Mercado de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe*. Obtenido de https://www.cepal.org/ilpes/noticias/paginas/1/35691/libro_cepal_74.pdf
- Chacón, S. (2016). *La agricultura familiar produce el 80% de los alimentos*. Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/8/la-agricultura-familiar-produce-el-80-de-los-alimentos>
- Chiriboga, M., & Rodríguez, L. (1998). *El Sector Agropecuario Ecuatoriano, tendencias y*. Quito.
- Costa, C. (septiembre de 2014). *Los efectos económicos de los impuestos*. Obtenido de Centro Interamericano de Administradores Tributarios: <https://www.ciat.org/efectos-economicos-de-los-impuestos/>
- Cruz, P. (2010). *Manual de Valores Catastrales*. Obtenido de Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal: http://www.gisandbeers.com/RRSS/Publicaciones/Catastro/Catastro_Valores_Catastrales.pdf
- Dam, C. v. (1999). *La Tenencia de la Tierra en América Latina. El Estado del Arte de la Discusión en la Región*. Obtenido de <http://www.grupochorlavi.org/php/doc/documentos/tenencia.html>
- Daza, E. (2015). *Problemáticas de la tierra en el Ecuador*. Obtenido de <https://www.iee.org.ec/noticias/problematicas-de-la-tierra-en-el-ecuador.html>
- Decimavilla, E., San Juan, C., & Sperlich, S. (2006). *El precio de la tierra con presión urbana: un modelo para España*. Obtenido de https://baobab.uc3m.es/backup_monet_2013_3_22/monnet/IMG/pdf/precio_tierraEcAgrRecNatFINAL.pdf
- Deere, C. D., & León, M. (abril de 2001). *Género, propiedad y empoderamiento: tierra, Estado y mercado en América Latina*. Obtenido de <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/catalog/resGet.php?resId=23516>
- DMQ. (2018). *Norma técnica de valoración de los bienes inmuebles*. Obtenido de http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Circulares/2018/166-NORMA%20T%C3%89CNICA%20DE%20VALORACION%20DE%20BIENES%20INMUEBLES/NORMA_T%C3%89CNICA_VALORACION_2019_DMQ_14_12_2018.pdf
- Eco-Finanzas. (2008). *Tierra*. Obtenido de <https://www.eco-finanzas.com/diccionario/T/TIERRA.htm>
- Escobar, G. (2016). *Estructura y tenencia de la tierra agrícola en América Latina y el Caribe*. Obtenido de <https://nuso.org/media/documents/tierra.pdf>
- ESPAC. (abril de 2019). *Boletín técnico_ Encuesta de superficie y producción agropecuaria continua, 2018*. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_agropecuarias/espac/espac-2018/Boletin%20tecnico.pdf
- FAO. (2003). *Tenencia de la tierra y desarrollo rural*.

- FAO. (2010). *La importancia de la tenencia de la tierra*. Obtenido de <http://www.fao.org/3/y5673s/y5673s0w.htm>
- FAO. (2011). Acaparamiento de Tierras. Reflexiones a partir de los casos de la región Andina.
- FAO. (2012). *Qué es el acceso a la tierra*. Obtenido de <http://www.fao.org/3/Y4308S/y4308s04.htm>
- FAO. (2012). *Qué es la tenencia de la tierra*. Obtenido de <http://www.fao.org/3/y4307s/y4307s05.htm>
- FAO. (2018). *Ecuador en una mirada*. Obtenido de <http://www.fao.org/ecuador/fao-en-ecuador/ecuador-en-una-mirada/es/>
- Francescutti, D. (2002). *Regularización de la tenencia de tierras: evolución, costos, beneficios y lecciones, el caso de Ecuador*. Roma. Obtenido de <http://www.fao.org/docs/eims/upload/169711/AE372s.pdf>
- Houtart, F. (2015). *La agricultura campesina: ilusión o desafío*. Obtenido de <https://lalineadefuego.info/2015/08/04/la-agricultura-familiar-campesina-ilusion-o-desafio-por-francois-houtart/>
- INEC-FAO. (2008). *Plan de fortalecimiento del sistema estadístico agropecuario*. Obtenido de <file:///C:/Users/Personal/Downloads/Plan%20de%20fortalecimiento%20del%20sistema%20estadistico%20gropecuario%202008.pdf>
- Instituto de Estudios Ecuatorianos. (s.f.). *Problemáticas de la tierra en el Ecuador*. Obtenido de <https://www.iee.org.ec/noticias/problematicas-de-la-tierra-en-el-ecuador.html>
- Jiménez, P. (2002). Reforma Agraria. Quito.
- Jordán, F. (2003). *Reforma agraria en el Ecuador*. Obtenido de <http://biblioteca.clacso.edu.ar/Bolivia/cides-umsa/20120904031218/13reforma.pdf>
- Laforge, M. (2015). *La lucha por la tierra en el Ecuador y los límites de la Revolución Ciudadana*. Obtenido de http://economyassolidarias.unmsm.edu.pe/sites/default/files/Laforge_Lucha%20por%20la%20tierra%20Ecuador.pdf
- Lever, G. (2014). *EL MODELO DE PRECIOS HEDÓNICOS*. Obtenido de <http://www.ucipfg.com/Repositorio/MAES/PED/Semana4/PreciosHedonicos.pdf>
- Lozano, R. (2007). *Factores que inciden en el precio de la tierra de uso agrícola*. Obtenido de https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/costarica/papers/ts12/ts18_01_botache_2400.pdf
- MAGAP; PRAT;. (2008). *Metodología de Valoración de Tierras RuraLes*. Quito: UNIMARKET.

- Molina, J. (2017). *Derechos de Propiedad, Mercados de Tierra y Crédito Rural*. Obtenido de http://www.fao.org/tempref/GI/Reserved/FTP_FaoRlc/old/prior/desrural/pdf/mexder.PDF
- Nieto, M. (2012). *El valor económico de la propiedad rural*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/el-valor-economico-de-la-propiedad-rural>
- Pallares, M. (2014). *50 años del gran cambio en el campo*. Obtenido de <https://especiales.elcomercio.com/planeta-ideas/ideas/7-diciembre-2014/50-anos-gran-cambio-campo>
- Perez, A. (2007). *Carga Global del trabajo*. Obtenido de <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/catalog/resGet.php?resId=41206>
- Plata, J. (noviembre de 2013). *Mercado de tierras y propiedad social: una discusión actual*. Obtenido de <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0185122513710178>
- Potter, L. (2013). *La industria del aceite de palma en Ecuador: ¿un buen negocio para los pequeños agricultores?* Obtenido de <file:///C:/Users/Personal/Downloads/1028-Texto%20del%20art%C3%A9culo-3895-1-10-20131116.pdf>
- Rodríguez, M. (2008). *Catastro de la propiedad rural*. Obtenido de <http://www.secsuelo.org/wp-content/uploads/2015/06/7.-Ing.-Marcelo-Rodriguez.pdf>
- Salguero, M. (2015). *El valor de la tierra agrícola*. Obtenido de https://www.prensalibre.com/economia/columna-manuel_salguero_0_1282072164-html/
- Sanmartín, A. (2016). *Concentración vs. procesos de Desconcentración en la tenencia de la tierra como elemento de desarrollo rural. Caso de estudio: Parroquia de Tixán, Comunidad Cocán San Patricio*. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/12615/Disertaci%C3%B3n%20Ana%20Bel%C3%A9n%20Sanmart%C3%ADn.pdf?sequence=1>
- Sanmartín, A. B. (2016). *Concentración vs. procesos de Desconcentración en la tenencia de tierra como elemento de desarrollo rural*. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/12615/Disertaci%C3%B3n%20Ana%20Bel%C3%A9n%20Sanmart%C3%ADn.pdf?sequence=1>
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir*. Obtenido de https://www.unicef.org/ecuador/Plan_Nacional_Buen_Vivir_2013-2017.pdf
- SIGAGRO. (noviembre de 2008). *Metodología de Valoración de Tierras Rurales*. Obtenido de http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/GEOGRAFICA/Conage/Documentos/Metodologias/Metodologia_valoracion_tierras_rp.pdf
- SIPAE. (2011). *Atlas sobre la tenencia de la Tierra*. Quito: ISBN.

- SIPAE. (2014). *Estructura de la tenencia de la tierra*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/IPDRS/estructura-de-tenencia-de-la-tierra-ecuador>
- Suprema Corte de Justicia de México. (2014). *Protocolo de actuación para quienes imparten justicia en casos relacionados con proyectos de desarrollo e infraestructura*. Obtenido de <http://www.oas.org/en/sedi/dsd/ELPG/aboutELPG/Protocolo%20Megaproyectos%20SCJN.pdf>
- Taboada, G. (2015). *Factores de producción*. Obtenido de <https://www.mundiarario.com/articulo/economia/tierra-trabajo-capital-y-tecnologia/20151110123551049059.html>
- Torres, N., Báez, J., Maldonado, P., & Yulán, M. (2017). *Tendencias en la estructura agraria, inequidad rural y derecho a la alimentación y nutrición en el Ecuador post-neoliberal*. Obtenido de <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/56690.pdf>
- UPRA-Colombia. (2013). *Mercado de tierras rurales productivas Colombia*. Obtenido de <https://upra.gov.co/web/guest/ordenamiento-y-mercado-de-tierras/mercado-de-tierras>
- Vandecandelaere, A., Pástor, C., & Equipo Tierras SIPAE. (2011). Elementos para la construcción de un análisis sobre el impuesto a las tierras rurales dentro de la política tributaria en el Ecuador (2007-2011). Quito.
- Vásquez, F. (2017). *Metodologías para la valoración económica del medio ambiente*. Obtenido de https://www.cepal.org/sites/default/files/courses/files/metodo_precios_hedonicos.pdf

Acercamiento a la problemática del precio de la tierra rural en el Ecuador 2019 - 2020.



PROYECTO EQUITERRA



"Fortaleciendo redes para el diálogo sobre las inequidades de la tierra - EQUITERRA"

Con el apoyo de:



Financiado por
la Unión Europea

Ejecutado por:

