

# La regularización predial en el Ecuador y su relación con el incremento del acceso al crédito

Ochoa Arias, Paúl<sup>1</sup>; Enríquez García, María José<sup>2</sup>

1 Instituto de Estudios de Régimen Seccional (IERSE)/Universidad del Azuay  
Av. 24 de Mayo 7-77/Cuenca / Ecuador  
pochoa@uazuay.edu.ec

2 Laboratorio del Territorio LABO-RATE / Universidad de Santiago de Compostela  
/ Campus Lugo / España  
mariajose.enriquez.garcia@usc.es

## RESUMEN

El principal paradigma económico del s. XXI presenta la titulación de tierras como premisa para mejorar el acceso a crédito agrario y, con ello, promover los mercados de tierras, la productividad agraria y la recaudación de impuestos rurales. No obstante, la literatura empírica que avalúa el impacto de los proyectos de regularización muestra cierta contradicción. Los programas PRAT (2002-2008) y SIGTierras (2011-2017) financiados por el BID y ejecutados por el MAGAP y el Proyecto de Legalización Masiva de Tierras de la STRA son algunas de las iniciativas de regularización más recientes en Ecuador. A la espera de evaluación de impacto de dichas intervenciones, el presente trabajo pretende disertar sobre la existencia de limitaciones al acceso a crédito adelantadas por la literatura internacional. Las parcelas de pequeño tamaño (70 %) son poco atractivas como garantía ante las instituciones financieras formales. Además, las estadísticas oficiales identifican que el 10 % de los hogares rurales que acceden a crédito lo hacen a través de familiares y amigos o pequeñas cooperativas de crédito, siendo la maquinaria y los vehículos una garantía tan habitual como la tierra. Finalmente, la complejidad y alto coste monetario de los protocolos de regularización a instancia de parte (20 % del valor de la parcela, en algunos casos) hacen de los títulos una inversión más que una garantía. En este contexto, se prevé pues que la regularización aumentará el acceso a crédito siempre y cuando se acompañe de medidas transversales e integrales de desarrollo y reestructuración agraria.

Palabras clave: **Catastro rural, regularización, crédito agrícola, productividad agropecuaria.**

## ABSTRACT

*The main economic paradigm of the XXI century presents lawful land ownership as a premise to improve access to agrarian credit and, thereby, promote land markets, agricultural productivity and rural tax collection. However, the empirical written language that assesses the impact of regularization projects has both positive and negative elements. The PRAT (2002-2008) and SIGTierras (2011-2017) programs financed by BID and executed by MAGAP and the STRA Land Mass Legalization Project are some of the most recent regularization initiatives in Ecuador. Pending the evaluation of the impact of these interventions, this paper aims to discuss the existence of limitations to access to credit given by the international bibliography.*

*Small plots (70%) are unattractive as a guarantee to formal financial institutions. In addition, official statistics show that 10% of rural households that access to credit do so through relatives and friends or small credit unions. Machinery and vehicles are also used as common guarantee as land. Finally, the complexity and high monetary cost of the regularization protocols at the request of a party (20% of the value of the plot, in some cases) make these securities an investment rather than a guarantee. In this context, it is expected that regularization will increase access to credit as long as it is accompanied by transverse and comprehensive measures of development and agricultural restructuring.*

**Keywords:** Rural land registry, regularization, agricultural credit, agricultural productivity.

## I. INTRODUCCIÓN

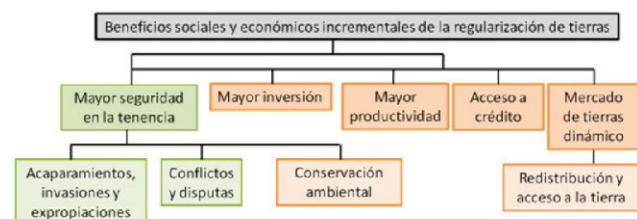
A pesar de que la tasa de incidencia de la pobreza en el mundo se ha reducido de un 33,4 % a un 10,4 % entre 1993-2003 según datos del Banco Mundial, Ecuador se mantiene en un 22,5 % nacional y en 42 % rural, cifre que le ubica una posición intermedia respecto a otros países de América Latina como Costa Rica (27.8%), Chile (27.9 %), Paraguay (32 %), El Salvador (37.9 %), Colombia (42,8 %), Perú (48 %), Bolivia (59,9 %) u Honduras (68.5%) de tasa de incidencia de pobreza rural sobre la base de la línea de pobreza nacional en 2013 (World Bank, 2016).

Igualmente respecto del índice de Gini el 0,47 de Ecuador sugiere un nivel de desigualdad intermedio al respecto de Uruguay (0,41), El Salvador (0,44), Perú (0,45), Bolivia (0,48), Costa Rica (0,49) o Brasil, Colombia y Honduras (0,53) (World Bank, 2016). En el caso particular del acceso a la tierra, Ecuador (0,8 - 2000) presenta una concentración más acuciante que El Salvador (0,58 - 2007) u Honduras (0,66 - 2000) y un tanto inferior a Brasil (0,86 - 2006), Perú (0,86 - 2012), Colombia (0,88 - 2001), Chile (0,91 - 2007) ó Paraguay (0,94-2008).

En este contexto, la agricultura en el Ecuador representa alrededor del 14 % del PIB (MAGAP, 2016), siendo el componente que más aporta a la economía ecuatoriana. En términos de empleo una cuarta parte de la población económicamente activa se relaciona con la agricultura.

Uno de los supuestos del principal paradigma económico sobre los sistemas de administración de tierras y programas de titulación es que éstos son la premisa para el desarrollo de las economías agrarias campesinas (Soto, 2000) y, por consiguiente, los inconvenientes que atávicamente estancan a la agricultura tradicional tienen que ver con la inseguridad en la tenencia de la tierra, con la dificultad de acceso a crédito, inadecuada tecnificación, dificultad de acceso a mercados y baja rentabilidad.

Al amparo de dicho paradigma, la regularización y titulación de la propiedad de la tierra responde a dos fines diferenciados aunque la bibliografía no siempre los recoja de forma separada dado lo entrelazado de ambos (figura 1)



Fuente: De Soto (2000); Deininger (World Bank-2003); Conroy et al. (BID - 2014)

Figura 1. Beneficios de la regularización

Este paquete de expectativas ha sido mantenido por la literatura económica de comienzos del siglo XXI que, en entornos

rurales, ha sido construida en manuales genéricos de buena prácticas y recomendaciones relativas a 1) la necesidad de instituciones para la regularización, administración y gestión de tierras y 2) el potencial de los sistemas de información geoespacial (Feder y Nishio, 1998; Feder, 1999; Deininger y Feder, 2001; Deininger, 2003; Deininger, 2010). A su vez, su impacto ha sido objeto de análisis en distintas regiones del planeta (K. Deininger 2003; K. Deininger, Zegarra, y Lavadenz 2003; K. Deininger et al. 2003; K. Deininger y Jin 2003; K. Deininger, Selod, y Burns 2012; K. Deininger, Savastano, y Carletto 2012; K. Deininger, Hillhorst, y Songwe 2014) al amparo de los distintos proyectos de regularización de tierras urbanas y rurales que instituciones de financiación como el Banco Mundial y el BID han puesto en marcha, también en América Latina (Clichevsky 2006; Conroy et al. 2014).

En la práctica, las evidencias empíricas han arrojado luces y sombras sobre dichas expectativas. Las evaluaciones de impacto de dichos programas han encontrado evidencia de que la regularización de la tenencia ha generado, sobre todo, un aumento en la inversión, pero los trabajos sobre el impacto en el acceso a crédito y el aumento del número de transacciones a través del mercado de tierras son menos concluyentes y, por ende, también los efectos positivos en el valor de la tierra y la productividad agrícola (Carter y Chamorro, 2000; Conroy et al., 2014).

Una buena parte de los trabajos de evaluación de impacto se centraron en el acceso a crédito en tanto en cuánto los títulos actúan como sistema de aval para el acceso a crédito de cara a la ampliación de la base territorial a través del mercado de tierras (articulación del mercado de tierras) como de adquisición de capital para la tecnificación y mejora productiva de la explotación (valoración de tierras y productividad agrícola). En este sentido, Lawry et al. (2014) llevaron a cabo una revisión de diferentes estudios y proyectos relacionados con la seguridad en la tenencia de la tierra y, aunque respaldaron la idea de que inseguridad reduce el acceso a crédito, no pudieron concluir que otros estatus de tenencia (parcelas con documentos otorgados tras la reforma agraria o con evidencias de posesión pero sin título) estuvieran relacionados con el acceso a crédito. Los trabajos de Foltz et al. (2000) y Kerekes y Williamson (2010) tampoco identificaron una correlación significativa entre las intervenciones de regularización y el aumento del acceso a crédito de los hogares rurales y/o unidades de producción agraria.

El caso particular de Ecuador ha seguido idénticas etapas de intervención en la gestión y administración de tierras que otros países de América Latina. En concreto, una primera oleada de Reformas Agrarias con el propósito de redistribución y titulación de tierras por parte del Estado al pequeño campesino entre los 50 y los 60, una segunda etapa de intervenciones puntuales por distintas instituciones públicas y privadas al amparo del modelo de Desarrollo Rural Integral que llevaron a cabo intervenciones de regularización de tie-

rras localizadas (Asociación de Municipalidades de Ecuador; Centro de Levantamientos Integrados de Recursos Naturales por Sensores Remotos - CLIRSEN; INDA, INEFAN, Ecuatoriana de Servicios Agrícolas, Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio) y finalmente una tercera etapa desde los años 80 a la actualidad de proyectos de regularización por instituciones internacionales bajo el paradigma ya comentado de los sistemas de administración y titulación de tierras (USAID, 1985; SUBIR-CARE, 1991; PRONADER, 1992; PRODEPINE, 2003; PRAT, 2008; ATLM-MAGAP, 2010, SIGTierras, 2010). De todos ellos se destaca el Programa Piloto de Regularización y Administración de Tierras Rurales (PRAT) (2002-2008), que en su segunda etapa de ejecución se denominó SIGTierras (2011-2017), en los que el Gobierno de Ecuador a través del MAGAP y mediante sendos créditos BID se propusieron brindar seguridad jurídica a los derechos de propiedad, apoyar la aplicación de políticas tributarias de los cantones y proveer información para la planificación y ordenamiento territorial del área rural en 8 y 50 cantones, respectivamente, a través de un sistema eficiente de gestión de catastro y herramientas para el registro de la propiedad de la tierra rural.

Precisamente, el estudio de Línea Base del Proyecto SIGtierras (SIGTierras, 2016) revela que la seguridad en la tenencia es la principal razón por la cual los propietarios y poseedores ecuatorianos consideran importante la regularización. Sólo en el 6% de los hogares, tanto de los cantones intervenidos como no intervenidos por el proyecto de regularización de la tierra consideran el acceso a crédito una razón para la regularización (Figura 2).

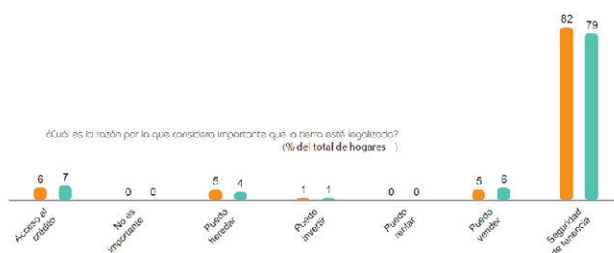


Figura 2. Razones para regularizar. Fuente: Encuesta Línea Base - SIGTierras (2014)

Si bien, el efecto de la titulación sobre la productividad agrícola y el valor de la tierra ha sido estudiado en trabajos como el de Francescutti (2002), el impacto sobre el acceso a crédito no ha tenido un desarrollo metodológico o analítico específico, a esperas de la evaluación de impacto del proyecto SIGTierras.

**II. OBJETIVO**

El objetivo del presente trabajo es reflexionar sobre la situación de tenencia de la tierra en Ecuador y sobre el estado de cuestión de las tres causas que limitan la correlación entre regularización y acceso a crédito enunciadas por Lawry et al. (2014) en una revisión de diferentes estudios y proyectos relacionados con la seguridad en la tenencia de la tierra en varios países en desarrollo:

- 1) Las características de las propiedades (pequeñas explotaciones de población rural con escasos recursos) pueden resultar poco atractivas para ejercer el papel de garantía ante las instituciones financieras con independencia de la situación de tenencia;
- 2) La tipología de las instituciones de crédito, pues las instituciones informales locales de ahorro y préstamo se basan en el capital social y no emplean activos fijos como garantía;

- 3) los costos de transacción derivados del acceso a crédito por canales formales a través de la titulación de predios adoptan cuantías muy altas en relación a la rentabilidad de los hacendados o al valor de la tierra.

**III. MÉTODO**

La metodología propuesta incluye la revisión bibliográfica de trabajos previos y fuentes de información estadísticas nacionales, gubernamentales o no gubernamentales, que permitan contextualizar la situación de tenencia, las instituciones de administración de tierras, las características de la propiedad, la tipología de entidades de acceso a crédito empleadas por los hogares y los costos de regularización para, finalmente, valorar en qué medida los proyectos de regularización deben ir acompañados de otras políticas de incentivo del acceso a crédito que contemplen el estado de la cuestión y las idiosincrasias nacionales, regionales y locales a este respecto.

**IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

IV.1. LA SITUACIÓN DE TENENCIA EN ECUADOR

Se considera regularización de la tenencia de la tierra a un proceso administrativo que tiene por objeto el reconocimiento jurídico de los derechos sobre la posesión de la tierra (derechos de uso, de transformación, de exclusión y/o de transferencia) ejercida por particulares individuales o colectivos durante varios años (Edouard y Jarquin 2015). En particular, el art. 54 de la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales, marco normativo actual en Ecuador, define la regularización de la posesión agraria como el conjunto de acciones para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. En particular, el art. 35 incluye como tal los actos administrativos de: a) titulación de tierras rurales estatales en favor de personas y de organizaciones que se encuentren en posesión agraria ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años; b) redistribución de tierras rurales estatales mediante adjudicación a organizaciones que carecen de tierra o que tienen una extensión menor a la unidad productiva familiar; c) legalización de territorios ancestrales en favor de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que se encuentren en posesión ancestral y d) el saneamiento y resolución de conflictos en tierras tituladas mediante la aplicación del procedimiento de mediación en sede administrativa común, sobre las controversias que se susciten en los trámites de titulación o redistribución.

En esta diferenciación de casuísticas recogidas en la ley, la regularización puede ser considerada como una política de titulación o de saneamiento jurídico (Figura 3) diferenciándose ambas en que la primera supone el reconocimiento por el Estado de los derechos de posesión a través de una autoridad institucional con competencias para extender un documento público de origen administrativo o notarial mientras que el saneamiento es un proceso por el cual se actualiza la titularidad de un derecho real preexistente a instancia de parte (saneamiento jurídico) (Edouard y Jarquin, 2015).



Figura 3. La regularización como titulación o saneamiento jurídico

A pesar de que el marco normativo estatal recoge esta diferenciación de casuísticas se desconoce, en términos cuan-

titativos, cuánta superficie nacional se encuentra en cada caso. No existen censos estatales que muestren la cantidad de tierras objeto de regularización en el país según protocolos oficiales y, por tanto, es difícil saber cuáles de ellos impulsar, financiar, simplificar o remodelar (volumen de tierras objeto de titulación por el MAE, volumen de tierras ocupadas objeto de adjudicación por el INDA/STRA, volumen de tierras del Estado objeto de redistribución, volumen de tierras con un título entregado pero no actualizado a instancia de parte por herencias o transacciones, volumen de tierras con título pero inmovilizadas por un conflicto de tenencia...). Morales et al. (2010) toma un promedio de los datos de un estudio de la FAO del año 2000 y los datos del proyecto PRAT de 2008 (predecesor del proyecto SIGTierras) para estimar que las tierras por legalizar en el Ecuador suman el 35 % de la superficie del país (entre superficie agraria competencia de la STRA y la superficie de bosques protectores y patrimonio forestal del Estado gestionado por el Ministerio del Ambiente) y que casi el 43 % de la superficie tiene título que necesita ser perfeccionado.

**TABLA I.**

Necesidades de legalización y regularización en el Ecuador.  
Fuente: Morales et. Al. (2010)

TIERRAS POR LEGALIZAR EN EL ECUADOR				
Instituciones	Datos Estudio FAO (2000)	Datos SIG Tierras (2008)	Promedio nacional	Superficie (ha)
Tierras INDA	27%	12%	19.5%	5'297.385
Tierras MAE	10%	No existen	10%	2'800.000
<b>Total</b>				<b>8'097.385</b>

TIERRAS CON TÍTULO QUE REQUIEREN SER REGULARIZADAS (ha) (Datos FAO y SIG Tierras)			
Ítems	Estudio ECOLEX/FAO (2000)	Datos SIG Tierras (2008)	Superficie titulada con algún problema de tenencia (promediando las cifras a nivel nacional)
Ha	7'882.949 <sup>16</sup>	11'000.000 <sup>20</sup>	9'431.474
% del país	30%	53%	42.5%

A razón de los datos (Tabla I), la relevancia de la necesidad de regularización queda justificada por el mero hecho de que entre ambas suman el 63 % de la superficie del país.

Según el trabajo de López-Sandoval (2011), a partir también de los datos del III Censo Nacional Agropecuario (Figura ), la región de la costa concentra un alto número de unidades de producción agropecuaria, la mitad de ellas sin título de las tierras. En contraste, la sierra con la mayor concentración de Unidad de Producción Agropecuaria (UPAs), pero con un alta proporción de tierras con título y en la amazonia, con pocas UPAs pero con una alta proporción de tierras sin regularizar (Figura 4).

Según los datos obtenidos de la Síntesis del estudio de Línea Base del programa SIGTierras (SIGTierras, 2016), la mitad de los poseedores de parcelas, sea por herencia o por compraventa, carecen de documentos que avalen la tenencia; en torno al 40 % tiene escritura pública y el resto mantiene la propiedad por acuerdo privado u otro tipo de documento. Nuevamente emergen notables diferencias territoriales a este respecto: existen cantones como Huamboya en los que apenas el 1 % tiene escritura pública, el 79 % no tiene documentos y el 21 % mantiene acuerdos privados. Por el contrario, en cantones como Antonio Ante o Pedro Moncayo, en los que en torno al 70 % de las parcelas tienen escritura pública.

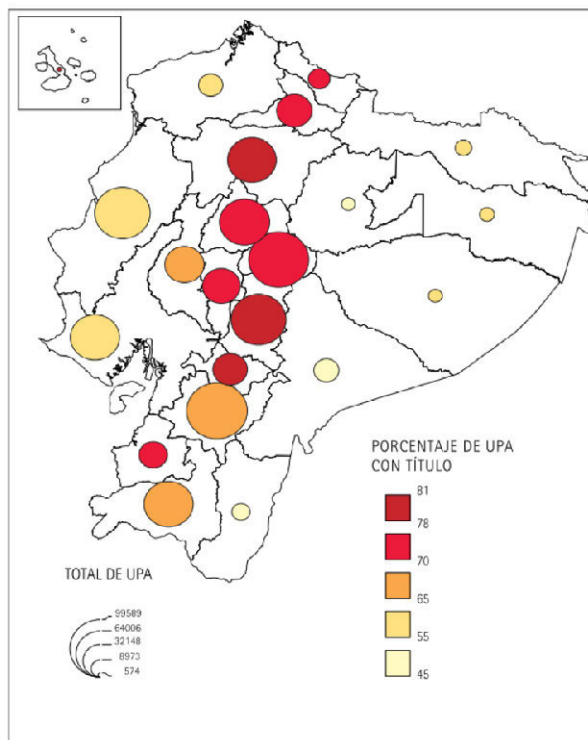


Figura 4. Localización de unidades de producción agropecuaria. Fuente: López Sandoval (2011) a partir del III Censo Nacional Agropecuario

La superficie objeto de acciones de legalización y saneamiento jurídico es similar y, a falta de priorización, los proyectos de regularización han de tener en cuenta en su alcance procedimientos, beneficiarios e instituciones diferenciadas para uno u otro, además de contemplar, la fuerte diferenciación territorial.

Los antecedentes bibliográficos que analizan la tenencia y las reformas agrarias de tierras en Ecuador marcan notables diferencias cantonales en formas de tenencia, niveles de regularización e incidencia de políticas previas de adjudicación y titulación (Franciscutti, 2002; Morales et al., 2010; López-Sandoval, 2011) e, incluso, la mayor parte de las aproximaciones al análisis de la tenencia mediante estudios de caso se hizo atendiendo a esta diferenciación territorial (Uquillas 1993; Ibarra y Ospina 1994; Gilces y Montenegro 2008; Brassel, Ruiz, y Zapatta 2008; SIPAE 2011).

Este último aspecto es relevante teniendo en cuenta que los proyectos de regularización se han realizado con un componente regional (selección de cantones a intervenir) y, al igual que los Proyectos de Desarrollo Rural Integral, no consideraron ni la cuestión de la tenencia de la tierra y las necesidades de regularización o saneamiento jurídico sino que en los 80 buscaban objetivos productivistas orientados a explotaciones viables y desde los 90 han seguido una lógica neoliberal de políticas asistencialistas a los más pobres (Martínez, 2002).

#### IV.II. PATH-DEPENDENCE: MARCO INSTITUCIONAL Y JURÍDICO

La situación de tenencia comentada es el resultado de asiduos cambios del marco normativo (y modelos macroeconómicos) que han comprometido la institucionalidad de la diversidad de fórmulas que adoptan los derechos de propiedad en Ecuador (figura 5), tal y como recoge la actual Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales. Estos mismos cambios han complejizado el mapa de protocolos e instituciones con algún rol en la adjudicación, titulación, saneamiento y registro de

derechos. Ante estas dos cuestiones se considera relevante el análisis detallado del marco jurídico e institucional a ojos de la teoría de la economía institucional del “path-dependence” (North, 1991) por la cual el resultado de un proceso depende de la entera secuencia de decisiones tomadas por los actores y no sólo de las condiciones del momento.

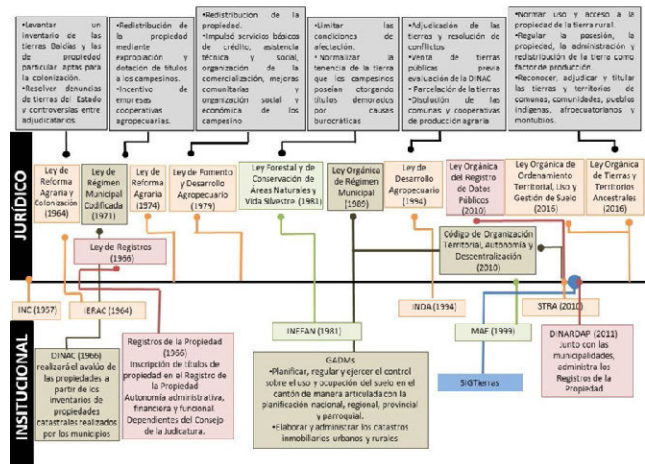


Figura 5. Línea de tiempo de la evolución jurídica e institucional de la gestión de tierras rurales.

Los antecedentes históricos de tenencia de la tierra consolidaron hasta mediados del s.XX la teoría del complejo latifundio-minifundio en el que las haciendas de las costa y sierra tenían a su disposición grandes extensiones de tierra trabajadas por campesinos asalariados y minifundistas con acceso a una limitada superficie de mala calidad y sobreexplotada para atender a sus necesidades básicas (Francescutti, 2002). El primer censo agropecuario del país en 1954 muestra que en la sierra y costa las parcelas de más de 500 ha representan el 0.3 y 0.4 % de las parcelas pero el 48,3 y 41,4 % de la superficie, respectivamente (Morales, 2000).

Los objetivos de las dos Reformas Agrarias (1964, 1974) eran la redistribución de la propiedad expropiando y dotando de títulos a los campesinos. El Instituto Ecuatoriano para la Reforma Agraria y Colonización (IERAC) que entre 1964-1973 (primera reforma) adjudicó 704.363 ha y entre 1973-1980 (segunda reforma), 1.447.506 ha (se incluyen en estas cifras los procesos de reforma agraria y de colonización). La suma de estas cifras representa casi un 30 % de la superficie relacionada con actividades agrícolas y pecuarias, localizadas sobre todo en la sierra y dcosta (Morales, 2000). Aún así, si se compara lo actuado con lo acontecido en otros países de la región, Ecuador está entre los países de menor acción redistributiva (Chiriboga, 1999).

Las dos leyes de Desarrollo Agrario (la Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario de 1979 y, sobre todo, la Ley de Desarrollo Agropecuario de 1994) supusieron un punto de inflexión en las tendencias de reestructuración y titulación pues redujeron las condiciones de afectación, de donde la necesidad de saneamiento de los títulos de las tierras ocupadas y la adjudicación y titulación de las tierras de expropiación acumuladas como propiedad, ahora del Estado, antes de las haciendas. El Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), en reemplazo del IERAC, entre 1996-1999, entregó bajo todas las modalidades de regularización 6.337 títulos (124.182 ha) y benefició a más de 16.000 personas. A pesar de ello, el espíritu de la Ley - garantizar la propiedad privada y promover su uso eficiente (promover parcelaciones, fomentar la libre transacción y di-

solver las comunas y cooperativas) - se consideró insuficiente por sí sólo para lograr su cometido (Southgate, Saá, y Strasma 1998). En concreto, según Francescutti (2002), “el problema de la seguridad en la tenencia de la tierra evolucionó en este período hacia la inseguridad jurídica establecida por las contradicciones y vaguedades en los distintos marcos jurídicos, la ausencia de un mecanismo eficiente de legalización y catastro y la presencia de conflictos de posesión en los predios ya adjudicados”.

La situación en el siglo XXI es diferente a la situación en los años 60 y 70 del siglo pasado: ya no existe una gran reserva de “tierras baldías” ni muchos latifundios clásicos (Brassel et al., 2008).

La Reforma Agraria y otras dinámicas de la globalización han reconducido el discurso del desarrollo agrario a nuevos retos a razón de los cambios habidos: las Unidades de Producción Agraria han aumentado de 344.234 a 842.882 entre 1954 y 2000 (López, Egúez y Salvador, 2008); entre 1952 y 2001 la población urbana del país pasó del 19% al 52% (INEC, 2002), pero aún el 26% de la población económicamente activa (PEA) total y el 60% de la PEA rural se ocupaba en actividades agropecuarias (Vázquez y Saltos, 2006); la superficie agrícola utilizada, de casi 6 millones de hectáreas en 1954 aumentó a 12,3 millones en el 2000 (López, 2004).

En la última década, los nuevos discursos y retos de la sociedad ecuatoriana entorno a la tenencia han evolucionado hacia temas como el problema del minifundio y/o fragmentación en las zonas de desarrollo agrario (Brassel et al., 2008; Chiriboga y others, 2009; Pascual, 2013), la concentración de la tierra por parte del agronegocio (Quevedo Ramírez, 2013; Daza Cevallos, 2015), la expansión de las zonas urbanas (Bolay et al., 2004; Clichevsky, 2006; Rose, 2006) o la conservación y servicios ambientales de los territorios y comunidades indígenas y ancestrales (Rosero et al., 2011; Sandoval Vásquez, 2015; Menacho Menacho, 2016). Estos discursos fueron plasmados en la Constitución de la República de Ecuador de 2008 (art. 321 reconoce la propiedad pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta como formas de propiedad; el art. 57 reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianos y montubios los derechos colectivos de propiedad inalienables, inembargables e indivisibles que serán adjudicados gratuitamente; art.281 reconoce la soberanía alimentaria como un objetivo estratégico, el art. 282 prohíbe los latifundios y la concentración de tierras y el art. 319 alienta a la ordenación y gestión del suelo y producción agraria para satisfacer la demanda interna y la participación activa de Ecuador en el contexto de los mercados internacionales) a la espera de ser detallados por ley en materia de regularización, uso y gestión de la tierra.

Es importante dibujar todo este mapa legislativo e institucional pues el éxito general de los programas de regularización y, por ende, el acceso a crédito y productividad agraria dependerán de la simplificación de los protocolos y la extrema coordinación del amplio número de instituciones implicadas.

**IV.III. REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA Y ACCESO A CRÉDITO: MITO Y REALIDAD**

*IV.III.I. Características de la propiedad*

La primera de las causas enunciadas por Lawry et al. (2014) sobre la baja tasa de acceso a crédito aún en situaciones de seguridad en la tenencia son las características de la propiedad. En particular, las pequeñas explotaciones de población

rural con escasos recursos pueden resultar poco atractivas para ejercer el papel de garantía ante las instituciones financieras con independencia de la situación de tenencia.

Las reformas agrarias de Ecuador pretendían romper el binomio latifundio-minifundio que caracterizó la estructura de la propiedad. El propósito de redistribución llevó aparejada la emergencia de un alto índice de fragmentación de la propiedad en aumento por las sucesivas parcelaciones de las herencias (Tabla II). Ésta es sin duda una de las preocupaciones de la agricultura campesina (Jordán 2003; Nieto-Cabrera 2004; Brassel, Herrera, y Laforge 2008; Chiriboga y others 2009; Pascual 2013; Hidalgo 2013).

**TABLA II.**  
Necesidades de legalización y regularización en el Ecuador.  
Fuente: Censos Agropecuarios en Brassel et al. (2010).

Número de propiedades						
Explotaciones	Censo 1954	Censo 1974	Censo 2000	Censo 1954 %	Censo 1974 %	Censo 2000 %
Menos de 5 ha.	251686	346877	535309	71,1	66,8	63,5
De 5 a 20 ha.	67650	96360	176726	19,1	18,6	21,0
De 20 a 100 ha.	27742	64813	111290	7,8	12,5	13,2
Más de 100 ha.	7156	11091	19557	2,0	2,1	2,3
<b>Total</b>	<b>354234</b>	<b>519141</b>	<b>842682</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Hectáreas						
Explotaciones	Censo 1954	Censo 1974	Censo 2000	Censo 1954 %	Censo 1974 %	Censo 2000 %
Menos de 5 ha.	432200	538700	774225	7,2	6,8	6,3
De 5 a 20 ha.	565800	935300	1706794	9,4	11,8	13,8
De 20 a 100 ha.	1138700	2664700	4614436	19,0	33,5	37,3
Más de 100 ha.	3863000	3810800	5260375	64,4	47,9	42,6
<b>Total</b>	<b>5999700</b>	<b>7949500</b>	<b>12355830</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b>Índice Gini</b>	<b>0,86</b>	<b>0,85</b>	<b>0,80</b>
--------------------	-------------	-------------	-------------

La figura 6 muestra que en torno al 70 % son propiedades de menos de 1 hectárea con título (con o sin necesidad de saneamiento jurídico). Se apunta aquí que las parcelaciones y reparto de herencias no formalizadas a la fecha podrían revelar índices de fragmentación aún mayores a los indicados, siendo esta una limitación al desarrollo productivo de las pequeñas explotaciones familiares y un reto de las políticas agrarias futuras.

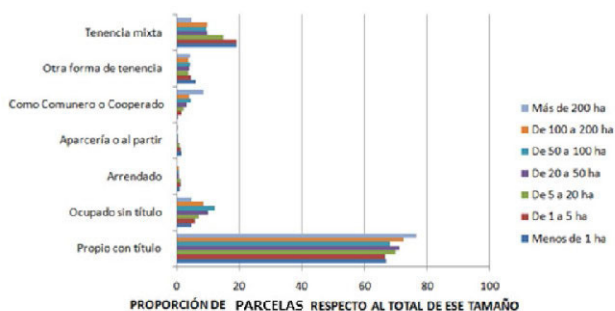


Figura 6. Proporción de superficie agraria según tamaño de las parcelas y situación de tenencia. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del III Censo Nacional Agropecuario

Otro de los aspectos habitualmente recogidos en los estudios de tenencia de la tierra, especialmente en las economías de transición, es la proporción de tierras en régimen de tenencia indirecto y su relación con la inversión y productividad de los hogares, ambas vinculadas con el acceso a crédito (Deininger y Jin, 2002; Teklu y Lemi, 2004; Zhang et al., 2004; Vranken y Swinnen, 2006; Masterson, 2007). El III Censo Agrario y en las Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua muestran su baja representatividad como forma de tenencia (figura 7). En particular, ésta es una forma de tenencia que algunos autores definen como impacto positivo de la regularización en las zonas de costa, donde los cultivos de exporta-

ción inducirían un mercado formal de arrendamiento dinámico (Francescutti, 2002) y los datos de Línea base del proyecto SIGTierras revelan que el 15 % de las tierras trabajadas por los hogares son gestionadas en régimen de arrendamiento (SIG-Tierras, 2016).



Figura 7. Sistemas de tenencia. Fuente: Elaboración propia a partir del III Censo Nacional Agropecuario - 2000

Ambas cuestiones, tamaño de parcelas e importancia de los regímenes de tenencia indirectos, son relevantes a la hora de valorar el impacto de la regularización en el acceso a crédito por parte de los hogares pues: 1) la existencia mayoritaria de pequeñas parcelas y/o explotaciones pueden resultar poco atractivas para ejercer el papel de garantía ante las instituciones financieras con independencia de la situación de tenencia y 2) las dificultades de acceso a crédito para mejora técnica o ampliación territorial de la explotación debido al pequeño tamaño de las parcelas pueden promover los regímenes de tenencia indirectos como un mecanismo alternativo de acceso a la tierra. Esta última implicación ha sido observada especialmente en las economías de transición (K. W. Deininger y Jin 2002; Zhang, Qingguo, y Xu 2004; Masterson 2007).

#### IV.III.II. Tipología de instituciones de crédito

Derivado de las características de las propiedades, la segunda causa identificada por Lawry et al. (2014) sobre la baja tasa de acceso a crédito aún en situaciones de seguridad en la tenencia es la tipología de las instituciones de crédito, pues las instituciones informales locales de ahorro y préstamo se basan en el capital social y no emplean activos fijos como garantía. Kerekes y Williamson (2010) indicaron como posible motivo para la falta de relación entre la seguridad en la tenencia y el acceso a crédito en Perú a que muchos préstamos gubernamentales y privados aceptaban otras formas de garantía además de los títulos de propiedad.

Según los resultados de la Estadística de Condiciones de Vida (INEC), en torno a un 10 % de los hogares rurales con actividades agropecuarias tienen solicitado un crédito, fundamentalmente para la compra de animales y materias primas, aunque en la amazonía es habitual que se destine a la compra de vehículos o maquinaria (Figura 8).

Las instituciones a las que recurrieron son instituciones privadas y, en el caso de la costa, predominantemente a familiares o amigos (figura 9). El respaldo mediante terrenos, en montos promedio, sólo es mayoritario en la sierra. En la costa y la amazonía es más frecuente el respaldo mediante maquinaria o vehículos.

Hogares con actividades agropecuarias que obtuvieron crédito							
CRÉDITO		NACIONAL	URBANO	RURAL	COSTA	SIERRA	AMAZONÍA
Hogares que obtuvieron préstamos	%	7,9%	3,3%	9,5%	9,2%	5,6%	3,6%
Hogares que obtuvieron préstamos	Hogares	36.677	12.027	85.750	66.625	33.666	3.088
Hogares que no obtuvieron préstamos	%	92,1%	96,7%	90,5%	90,8%	94,4%	96,4%
Hogares que no obtuvieron préstamos	Hogares	1.195.935	378.905	818.009	559.011	554.254	31.520

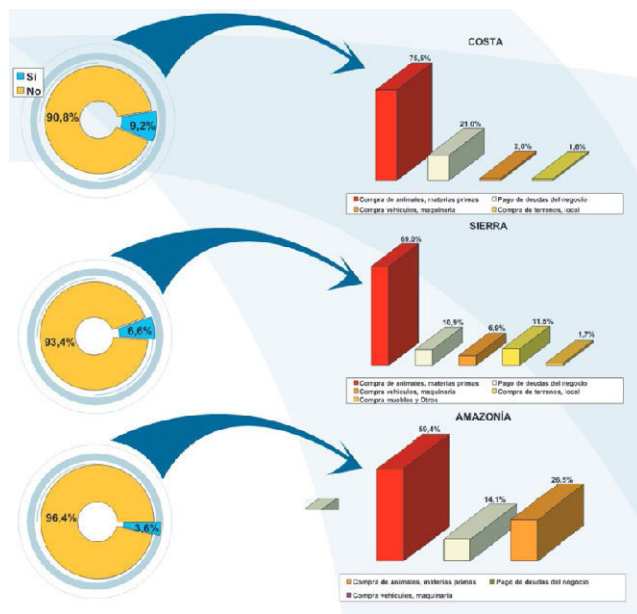
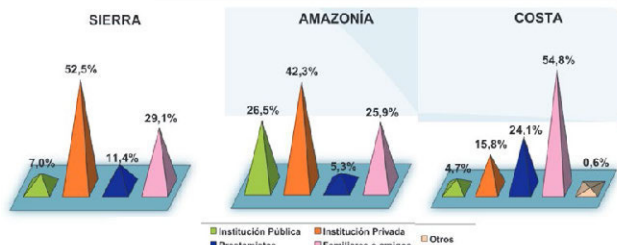


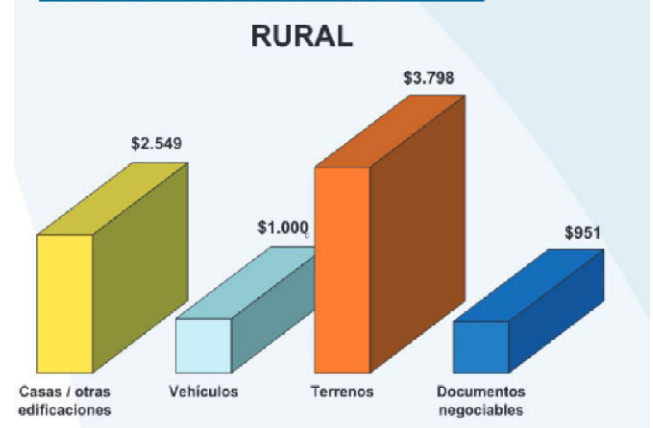
Figura 8. Hogares con actividades agropecuarias que obtuvieron crédito por región.

**Persona o Institución que otorgaron crédito en dinero para las actividades agropecuarias a nivel nacional y por área**

PERSONAS O INSTITUCIONES	NACIONAL	URBANO	RURAL
Instituciones Públicas	% 6,5%	% 12,7%	% 5,2%
Hogares	8.365	2.025	4.341
Instituciones Privadas	% 31,5%	% 43,0%	% 29,4%
Hogares	34.650	8.850	27.801
Prestamistas	% 18,4%	% 11,3%	% 19,6%
Hogares	20.385	1.803	18.582
Familiares o amigos	% 43,6%	% 32,9%	% 45,4%
Hogares	48.163	5.238	42.945
Otros*	% 0,3%	% 0,4%	% 0,4%
Hogares	365	365	365



**Principales garantías según montos promedios de crédito en dinero de las actividades agropecuarias**



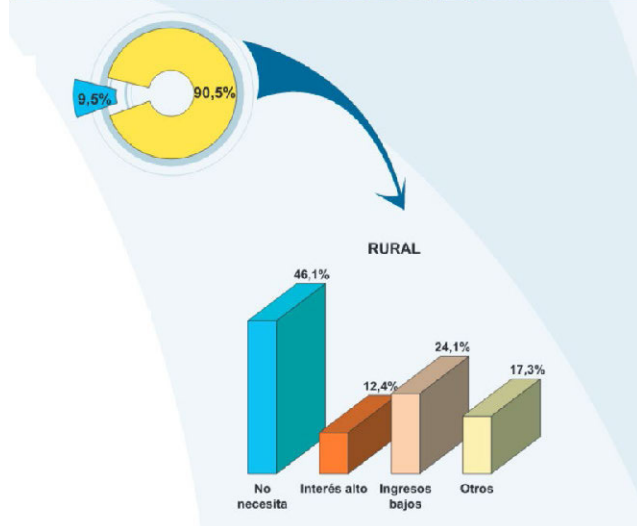
**Principales garantías según montos promedios de crédito en dinero de las actividades agropecuarias por región**



Figura 9. Composición de los organismos o personas que otorgan crédito. Fuente: Encuesta Condiciones de Vida (INEC-ECV, 2006)

Los reportes disponibles en los boletines de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria - SEPS (SEPS, 2016), se puede observar (figura10), que la mayor parte de las organizaciones (cooperativas) registradas en las SEPS, pertenece al grupo de producción y proceden del sector rural.

**Razones por que los hogares no pidieron crédito en dinero para las actividades agropecuarias**



Distribución por grupo de actividad económica

Grupo	%	Rural	Urbano
Producción	58,5%	91%	9%
Servicios*	37,6%	56%	44%
Vivienda	2,6%	47%	53%
Consumo	1,3%	44%	56%

Figura 10. Tipo de organizaciones del sector de la economía popular y solidaria. Fuente: Boletín # 3 SEPS, 12 de septiembre de 2016.

Durante 2013, 2014 y 2015, el sector no financiero de la economía popular y solidaria registró ingresos por USD 2.357 millones, por venta de bienes y/o servicios de las organizaciones (SEPS, 2016), con una tendencia de crecimiento que se puede observar en la tabla III.

**TABLA III.**

Ingresos reportados del sector no financiero de la economía popular y solidaria. Fuente: Boletín # 3 SEPS, 12 de septiembre de 2016

AÑO FISCAL	NÚMERO DE ORGANIZACIONES QUE REPORTAN	INGRESOS
2013	4.786	\$675.112.278,46
2014	4.857	\$788.942.528,54
2015	5.089	\$893.675.947,79

Fuente: Formulario 101 - SRI

El acceso a crédito a través de están cooperativas se respalda por otras posesiones, no necesariamente la tierra, y ésta tampoco es necesaria para el acceso a programas de fomento de la mejora y/o aumento de la productividad agraria de pequeños campesinos.

A la vista de estos datos se constata que en la economía de las pequeñas explotaciones ecuatorianas se confirma lo que en otras economías de América Latina: los títulos son innecesarios pues los medios de acceso a crédito de los pequeños productores permiten avalar el préstamo con otros bienes y el acceso a programas de productividad agraria tampoco los exigen como requisito (Larson et al., 1999).

De esta forma, el acceso a crédito a través de canales formales, no se ve afectado por cambios en la situación de tenencia.

#### IV.III.III. Rentas de las explotaciones y costos de regularización

Finalmente, el hecho de que los costos de transacción derivados del acceso a crédito por canales formales a través de la titulación de predios adopten cuantías muy altas en relación a la rentabilidad de los hacendados o al valor de la tierra es la tercera de las argumentaciones por las cuáles la seguridad en la tenencia puede no ir pareja de mayores nivel de acceso a crédito (Lawry et al. 2014).

Es necesario introducir en este apartado el nivel de registro de las parcelas de rústica en los registros de propiedad (figura 11) y las razones que los propietarios y poseionarios alegan para no emprender o completar la regularización a niveles que permitan emplear los títulos de propiedad como aval crediticio (figura 12).

¿Está inscrita esta parcela en notaría, Registro de la propiedad, o no está inscrita? (% del total de parcelas con documentos de tenencia)



Figura 11. Porcentaje de parcelas con documentos de tenencia según el mecanismo de acceso a la propiedad. Fuente: Estudio de Línea Base del Proyecto SIGTierras (2016)

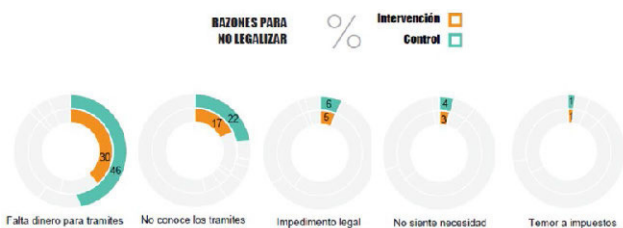


Figura 12. Razones para no legalizar alegadas por los propietarios y poseionarios de la tierra. Fuente: Estudio de Línea Base del Proyecto SIGTierras (2016)

Las fuentes bibliográficas consultadas revelan que los niveles más bajos de inscripción se dan en las tierras adjudicadas por el estado y no tanto en las transferencias y transmisiones de derechos de propiedad futuros. Asimismo, se constata que la falta de recursos y desconocimiento de los trámites son las causas mayoritarias para la obtención de un título como aval crediticio.

La eficiencia de los protocolos institucionales de regularización, se cuantifican en términos de costos monetarios y tiempo y complejidad de los procesos de actualización de los registros de propiedad.

Francescutti (2002) expone que el análisis del tiempo que toma llevar a cabo un trámite de titulación de tierras bajo los protocolos del antiguo INDA es de: 404 días para adjudicación de entrega individual, 463 para adjudicación de entrega colectiva, 181 días para un convenio colectivo de entrega individual y 151 para titulación colectiva mediante convenio con entrega masiva.

Francescutti (2002) también recoge la complejidad del Procedimiento de Titulación de Tierras del INDA (actual STRA) en el que se identifican 15-20 pasos con, al menos, cinco instituciones diferentes implicadas:

- Presentación del cliente o interesado de la documentación requerida por el INDA en la Delegación o Distrito de la institución;
- Ingreso de la carpeta con documentación y asignación de responsable en la Delegación o Distrito;
- Inspección de campo por parte del técnico responsable de la Delegación o Distrito, con gastos cubiertos por el interesado;
- Revisión del expediente y oficio del técnico responsable en el Departamento de Legalización de la Delegación o Distrito;
- Envío al INDA Matriz, ingreso en el Archivo Central y distribución para su procesamiento;
- Revisión, validación y aprobación de requisitos en la Dirección de Trámite de Legalización de Tierras;
- Envío de documentación (con firma del Director Ejecutivo) a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastro (DINAC);
- Avalúo del predio por la DINAC y comunicación oficial al INDA Matriz
- Ingreso del oficio sobre avalúo al Archivo Central del INDA
- Cálculo de cobro y expedición de oficio o memorando de cobro por parte de la Dirección de Trámite de Legalización de Tierras;
- Recepción de pago y elaboración de providencia de adjudicación por parte de la Dirección de Trámite de Legalización de Tierras;
- Revisión de la providencia de adjudicación por parte de la Dirección Ejecutiva
- Firma de la providencia de adjudicación y comunicación a la DINAC - DINAC procesa información sobre adjudicación;
- Entrega del título al interesado por parte de la Delegación o Distrito de la institución;
- Protocolización del título con notario público por el interesado;
- Registro del título por parte del interesado en el Registro de la Propiedad del Cantón;
- Envío de copia del título certificado e inscrito al Archivo Central de la institución.

En lo referente a los procesos requeridos para el trámite de los expedientes civiles a instancia de parte, la propia Guía práctica de Orientación Legal: Requisitos y pasos para perfeccionar legalmente la tenencia de tierras rurales privadas del proyecto SIGTierras (figura 13) es prueba de la complejidad (en cuánto a trámites y a instituciones).



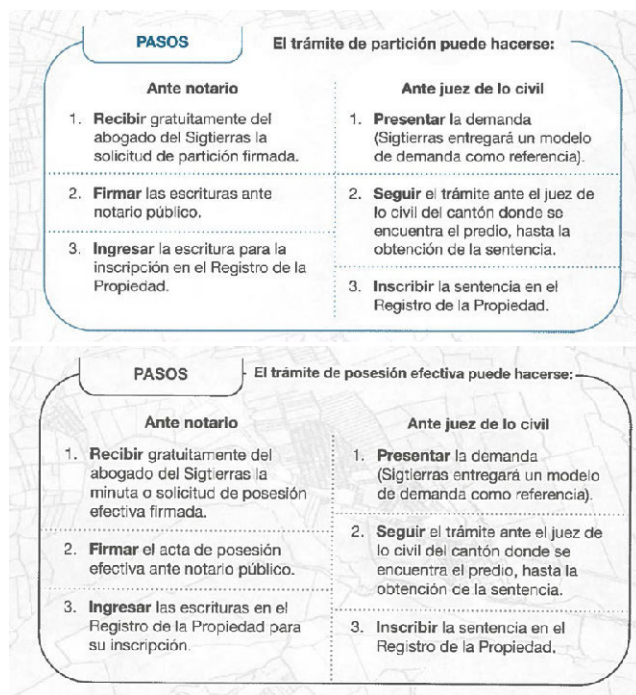


Figura 13: Extractos del proceso de regularización. Fuente: Guía práctica de Orientación Legal (SIGTierras, 2013)

Otro aspecto a tener en cuenta, además de los costos de tiempo que exige la regularización, es el costo monetario que representa la actualización del título. Por ejemplo, se estima que para un predio rural valorado en \$5.000,00 los costos de regularización asociados a un Juicio de Prescripción adquisitiva de dominio ascienden a \$1.215 en Cuenca y \$1.000 en Colta o Chunchi. Teniendo en cuenta que uno de los fines de los títulos es el de aval crediticio esto implica que es necesaria una inversión previa del 20 % del valor del predio para poder emplearlo con dicho propósito.

Una forma de constatar que esta problemática es habitual en muchas regiones, no sólo propia de Ecuador, es el número de iniciativas incluidas en los proyectos de regularización para reducir la complejidad de los trámites, documentación e instituciones implicados en la regularización de la propiedad son:

- El Programa TITULAR de Colombia pretendía desarrollar una nueva metodología que fuera más eficiente, simplificara trámites y redujera los tiempos y costos de los procedimientos (Conroy et al., 2014).
- El Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares estaba dirigido a servir a las personas de bajos ingresos de la zona urbana de Lima y eliminaba el requisito de contar con escrituras notariales y lo substituía con formularios registrales sencillos que podían ser firmados por un notario o abogado certificado (Conroy et al., 2014).
- El Decreto Legislativo N° 667 - Ley del registro de predios rurales - de Perú simplificaba los trámites de registro de la propiedad.
- La Ley 24 de 2006 en Panamá establece la regularización de la tenencia como de interés de orden público, permite al Estado titular de oficio en las áreas declaradas "zonas de regularización" y además simplifica notoriamente los trámites requeridos para la titulación y el registro.

## V. CONCLUSIONES

Es constatable, en el caso ecuatoriano, que la regularización de tierras rurales aún sigue siendo una tarea pendiente. La información catastral y la ficha de tenencia de proyectos de administración de tierras recientes como el PRAT o SIGTierras presentan un alto potencial como diagnóstico de las necesidades de regularización a nivel cantonal. Esta información, así como las referencias censales previas, indican que el volumen de adjudicaciones y titulación a instancias gubernamentales es similar al volumen de tierras con necesidad de saneamiento jurídico a instancia de parte de los títulos madre otorgados con anterioridad. Esta situación es consecuencia de convulsos marcos normativos desde los años 60 y un complejo marco institucional para la administración y gestión de la rica y singular diversidad de formas de tenencia pertinentemente identificadas y protegidas por el marco normativo actual (Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales).

Al margen de la propia generación y dotación a los propietarios y posesionarios de títulos de propiedad como aval crediticio existen en Ecuador otras limitaciones sistémicas identificadas por la bibliografía internacional que constriñen el potencial de la seguridad de la tenencia como motor de acceso a crédito (articulación del mercado de tierras y aumento de la productividad):

- En torno a un 70 % de las parcelas tienen menos de 1 ha. Esta existencia mayoritaria de pequeñas parcelas y/o explotaciones puede resultar poco atractiva para ejercer el papel de garantía ante las instituciones financieras con independencia de la situación de tenencia.
- Las instituciones de crédito a las que mayoritariamente recurren los hogares rurales son instituciones privadas y, en el caso de la costa, predominantemente a familiares o amigos. Asimismo, el respaldo mediante terrenos, en montos promedio, sólo es mayoritario en la sierra. En la costa y la amazonía es más frecuente el respaldo mediante maquinaria o vehículos.
- Bajo el complejo esquema actual de protocolos e instituciones implicadas en la actualización de los títulos, los costos de regularización suponen un 20 % del valor de la finca (estimaciones previas). Por ello, la adquisición de los mismos supone una notable inversión previa para el cual sería preciso, incluso, acceder al propio crédito.

En este contexto, convendría, en el diseño de futuros proyectos de regularización de tierras en el Ecuador, proponer actividades que tengan en cuenta la complejidad y costo del proceso de regularización y actualización de los títulos pues, aunque el proyecto dote de títulos de forma mediante financiación específica la sostenibilidad futura del sistema de titulación seguirá comprometida.

Finalmente, resaltar el hecho de que la seguridad en la tenencia es uno de los elementos que genera productividad y competitividad agropecuaria, no obstante, habría que apoyarla con algunas políticas y reformas que incluyen los sistemas de acceso a crédito adaptados a las necesidades de los productores, procesos de regularización simples y eficientes y políticas de transferencia tecnológica no paternalistas.

## REFERENCIAS

- Acevedo, R. y Delgado, J. 2002. El papel de los bancos de desarrollo agrícola en el acceso al crédito rural. En: Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, Conferencia: Desarrollo de las Economías Rurales en América Latina y el Caribe: Manejo Sostenible de los Recursos Naturales, Acceso a Tierras y Finanzas Rurales. Fortaleza, Brasil. Auspiciado por el Gobierno de Alemania. Vol. 7.
- Besley, T. 1995. «Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana.» *Journal of Political Economy* 103 (5): 903-37.
- Bicciato, F. 2002. Microfinanzas en países pequeños de América Latina: Bolivia, Ecuador y el Salvador. CEPAL.
- BID (2012). «Ecuador, Estrategia País», Documento del Banco Interamericano de Desarrollo. Washington.
- BID, 2009. Informe de Terminación de Proyecto: Programa de Regularización y Administración de Tierras Rurales (PRAT).
- Brassel, F., Herrera, S. y Laforge, M. 2008. Reforma agraria en el Ecuador?: viejos temas, nuevos argumentos.
- Brassel, F., Ruiz, P. y Zapatta, A. 2010. La estructura agraria en el Ecuador: una aproximación a su problemática y tendencias. Reforma agraria en el Ecuador.
- Bruce, J.W. y Montaño, C.C. 2000. Conceptos sobre tenencia de la tierra. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Bolay, J.-C., Rabinovich, A. y André de la Porte, C. 2004. Interfase urbano-rural en Ecuador: hacia un desarrollo territorial integrado. [http://infoscience.epfl.ch/record/114256/files/CahierLaSUR05\\_interfase\\_ecuador.pdf](http://infoscience.epfl.ch/record/114256/files/CahierLaSUR05_interfase_ecuador.pdf)
- Carter, M.R. y Chamorro, J.S. 2000. Estudio de las dinámicas de la
- Chiriboga, V. 2009. 30 años después: una reflexión sobre los estudios rurales y agrarios en Ecuador (Debate Agrario-Rural).
- Chiriboga, M. y Wallis, B. 2010. Diagnóstico de la pobreza en Ecuador y respuestas de Política Pública. Santiago de Chile. RIMISP-Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural.
- Clichevsky, Nora. 2006. Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas. CEPAL - SERIE Manuales 50. Santiago de Chile: Publicación de las Naciones Unidas.
- Conroy, H., Ramos, J., Tang, L. y Ramirez-Goldin, A. 2014. proyectos de regularización y administración de tierras: evaluación comparativa. Inter-American Development Bank. [https://publications.iadb.org/handle/11319/6389?scope=123456789/11,thumbnail=true,rpp=5,page=3,group\\_by=none,etal=0](https://publications.iadb.org/handle/11319/6389?scope=123456789/11,thumbnail=true,rpp=5,page=3,group_by=none,etal=0).
- Daza Cevallos, E. 2015. Más agronegocio, menos Soberanía Alimentaria. Instituto de Estudios Ecuatorianos y Observatorio del Cambio. Rural.<http://porlatierra.org/docs/9aeb3186f1a965cae3d134a600ede652.pdf>.
- Deininger, K. y Feder, G. 2001. Land institutions and land markets. *Handbook of agricultural economics*, 1: 288-331.
- Deininger, K. y Feder, G. 2009. Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. *The World Bank Research Observer*, 24 (2): 233-266.
- Deininger, K. y Jin, S. 2003. Land sales and rental markets in transition: evidence from rural Vietnam. *World Bank Policy Research Working Paper*, (3013).
- Deininger, K., Hilhorst, T. y Songwe, V. 2014. Identifying and addressing land governance constraints to support intensification and land market operation: Evidence from 10 African countries. *Food Policy*, 48: 76-87.
- Deininger, K., Savastano, S. y Carletto, C. 2012a. Land Fragmentation, Cropland Abandonment, and Land Market Operation in Albania. *World Development*, 40 (10): 2108-2122.
- Deininger, K., Selod, H. y Burns, A. 2012b. The Land Governance Assessment Framework: Identifying and monitoring good practice in the land sector. *World Bank Publications*.
- Deininger, K., Zegarra, E. y Lavadenz, I. 2003. Determinants and impacts of rural land market activity: evidence from Nicaragua. *World Development*, 31 (8): 1385-1404.
- Deininger, K.W. 2003. Land policies for growth and poverty reduction. 26384. Washington: World Bank and Oxford University Press.
- Deininger, K.W. 2010. Innovations in land rights recognition, administration, and governance. *World Bank Publications*.
- Deininger, K.W. y Jin, S. 2002. Land rental markets as an alternative to government reallocation?: Equity and efficiency considerations in the Chinese land tenure system. *World Bank Publications*.
- Edouard, F. y Jarquin, M. 2015. «Regularización, saneamiento y titulación». Herramienta de Evaluación PAT - Modulo 2 - Instituciones Administración de Tierras - IAT. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. <http://www.fao.org/3/a-av202s.pdf>.
- Feder, G. 1999. Land administration reform: economic rationale and social considerations. UN FIG Conference on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, Melbourne, Australia. 1999:
- Feder, G. y Nishio, A. 1998. The benefits of land registration and titling: economic and social perspectives. *Land use policy*, 15 (1): 25-43.
- Foltz, J., B. Larson, y R. López. 2000. Land Tenure, Investment, and Agricultural Production in Nicaragua. *Development Discussion Paper* 738. Harvard Institute for International Development. <http://www.cid.harvard.edu/hiid/738.pdf>.
- Francescutti, D. 2002. Regularización de la tenencia de tierras: evolución, costos, beneficios y lecciones. El caso del Ecuador». *FAO Investment Centre Occasional Paper Series* 13: 97.
- Gilces, A. y Montenegro, F. 2008. Tenencia de la tierra en 12 comunidades en la provincia de Manabí. Reforma agraria en el Ecuador: viejos temas, nuevos argumentos, 103.
- Hidalgo, F. 2013. Sembrando la soberanía alimentaria en Ecuador». *Comercio y Crecimiento*, 37.
- Ibarra, H. y Ospina, P. 1994. Cambios agrarios y tenencia de la tierra en Cotopaxi. Vol. 3. Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio.
- INEC. 2016. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Reporte de Pobreza y desigualdad. Marzo de 2016

- Jordán, F. 2003. Reforma agraria en Ecuador. Ponencia presentada al Seminario Internacional Resultados y perspectivas de las reformas agrarias y los Movimientos Indígenas y Campesinos en América Latina, Universidad Mayor de San Andrés, La Paz.
- Kerekes, C, y C. Williamson. 2010. «Propertyless in Peru, Even with a Government Land Title». *The American Journal of Economics and Sociology* 69 (3): 1011-33.
- Lawry, Steven, Cyrus Samii, Ruth Hall, Aaron Leopold, Donna Hornby, y Farai Mtero. 2014. The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: a systematic review. Oslo, Norway: Campbell Systematic Reviews.
- López, M.F.; Egúez, D. y Salvador, G. 2008. Cambios en la estructura el paisaje agrario hacia fines del siglo XX: Análisis multi-temporal de cartografía estadística sobre tenencia de tierra, uso de suelo y producción agropecuaria 1954, 1974 y 2001. En: Mejía, M. (Ed.): Reporte de investigación: Base de Datos II. Documento no publicado. Quito. PUCE, 61-180.
- López Sandoval, María Fernanda. 2011. Tenencia, seguridad y regularización de tierras rurales en el Ecuador: entre el problema agrario y los incentivos para la conservación. *Revista de la Escuela de Ciencias Geográficas PUCE* 3: 7-17.
- MAGAP. 2016. Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. La Política Agropecuaria Ecuatoriana: Hacia el desarrollo territorial rural sostenible 2015-2025 I Parte.97 -100.
- Martínez, L. (2002). Desarrollo rural y pueblos indígenas: las limitaciones de la praxis estatal y de las ONG en el caso ecuatoriano. *Ecuador Debate*, 55.
- Masterson, T. 2007. Land rental and sales markets in Paraguay. The Levy Economics Institute Working paper, n.o 491.
- Morales, M., Naughton-Treves, L. y Suárez, L. 2010. Seguridad en la tenencia de la tierra e incentivos para la conservación de los bosques. ECOLX.Menacho Menacho, L.A. 2016. El derecho de los pueblos indígenas a no ser desplazados de sus tierras ancestrales en la legislación nacional.
- Nieto-Cabrera, C. 2004. El acceso legal a la tierra y el desarrollo de las comunidades indígenas y afroecuatorianas: la experiencia del PRODEPINE en el Ecuador. *Land Reform 2004*: 96-109.
- North, D.C. 1990. *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge university press. Quevedo
- Ramírez, T. 2013. Agroindustria y concentración de la propiedad de la tierra: Elementos para su definición y caracterización en el Ecuador. OBSERVATORIO DEL CAMBIO RURAL - OCARU.
- Pascual, F.G. 2013. El sector agrario del Ecuador: incertidumbres (riesgos) ante la globalización. *Íconos-Revista de Ciencias Sociales*, (24): 71-88.
- Rose, S.E. 2006. Tenure security and household labor decisions: The effect of property titling on labor force participation in urban Ecuador. <https://repository.library.georgetown.edu/handle/10822/556004>.
- Rosero, F., Carbonell, Y. y Regalado, F. 2011. Soberanía alimentaria, modelos de desarrollo y tierras en Ecuador. Quito, CAFOLIS, FES/ILDIS, OXFAM, UPS.
- Sandoval Vásquez, J.C. 2015. El Ecuador, original, volviendo a los orígenes: en busca de los principios del ordenamiento territorial ancestral. VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Montevideo, junio 2015, Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya. 2015.
- Sanchez-Paramo, C. 2005. Pobreza en Ecuador. Breve, Banco Mundial.
- SEPS. 2016. Boletín # 3 de la Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria (SEPS), 12 de septiembre de 2016
- SIGTierras. 2016. Una mirada a la realidad social, legal y económica al sector rural de 18 Cantones del Ecuador. Síntesis del estudio línea de base del Programa SIGTierras.
- SIPAE- Equipo Tierras. 2011. Atlas sobre la Tenencia de la Tierra en Ecuador. Quito - Ecuador: Sistema de Investigación sobre la Problemática Agraria en el Ecuador (SIPAE).
- De Soto, Hernando. 2000. *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. 1a. New York: Basic Books.
- Soto Baquero, F. y Gómez, S. 2012. Dinámicas del mercado de la tierra en América Latina y el Caribe: concentración y extranjerización. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO).
- Soto, H. de. 2001. El misterio del capital: por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo.
- Southgate, J. A., Saá, C.M. y Strasma, J. 1998. Políticas agrarias en el Ecuador; evaluación 1990-1996. V. 1. Síntesis del estudio. Ministerio de Agricultura y Ganadería, Quito (Ecuador).
- Tejo, P. 2003. Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta. United Nations Publications.
- Uquillas, J. 1993. La Tenencia de la tierra en la Amazonía ecuatoriana. En: Bustamante, T. et al., Retos de la Amazonía, Quito, ILDIS, Abya-Yala, 61-94.
- Vázquez L. y Saltos, N. 2006. Ecuador, su realidad 2005-2006. Quito: C. Peralta.
- Vogelgesang, F. 1996. Los derechos de propiedad y el mercado de la tierra rural en América Latina. *Revista de la CEPAL*.
- World Bank. 2017. Indicadores del desarrollo mundial. Consultado: mayo de 2017.
- Zhang, Q., Ma Qy Xu X.. 2004. Development of land rental markets in rural Zhejiang: Growth of off-farm jobs and institution building. *The China Quarterly* 180: 1031-1049.