



**UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO**

**FACULTAD DE ECONOMÍA**

**TÍTULO:**

**“TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.”**

**TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A  
OPTAR EL GRADO DE  
ECONOMISTA**

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE:**

**TAMMY RHOMINA CORONEL DELGADO**

**NOMBRE DEL TUTOR:**

**ECON. EMILIO GALLARDO**

**SAMBORONDÓN, AGOSTO, 2018**

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

**Resumen**

El presente artículo analiza las determinantes de la renta de la tierra, la tenencia y su relación con la productividad del sector arrocero, a través del método cualitativo. Su desarrollo se da en Samborondón, Yaguachi y Palestina, ciudades del Guayas, mediante entrevistas directas y visitas de campos realizadas a productores, elegidos mediante un método de muestreo no probabilístico, de juicio, abarcando las diferentes situaciones que se viven en el sector. Se establece que la renta promedio de la tierra, representa el 22% del costo de producción, determinada por el costo del saco de arroz y la mecanización de la tierra. A la vez, se estudia el comportamiento del agricultor que alquila sus hectáreas, destacando entre las razones: el no querer correr riesgos, la falta de capital y la edad; por el contrario, los que pagan por producir las, lo hacen porque es la única actividad que conocen o en el mejor de los casos, poseen capital de inversión. Finalmente se compara la tasa de ahorro de la banca, con la ganancia del alquiler anual, obteniéndose una tasa de retorno promedio del 9%, que refleja que alquilar es más rentable.

*Palabras Claves:* renta, tenencia, costo, agricultura, productividad, alquiler, inversión

**Abstract**

This article analyzes the determinants of land rent, tenure and its relation to the productivity of the rice sector, through the qualitative method. Its development takes place in Samborondón, Yaguachi and Palestina, cities of the Guayas, through direct interviews and field visits made to producers, chosen through a non-probabilistic sampling method, of judgment, covering the different situations that are experienced in the sector. It is established that the average rent of the land represents 22% of the production cost, determined by the cost of the sack of rice and the mechanization of the land. At the same time, the behavior of the farmer who rents his hectares is studied, highlighting among the reasons: not wanting to take risks, lack of capital and age; on the contrary, those who pay to produce them do so

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

because it is the only activity they know or, at best, they have investment capital. Finally, the savings rate of the bank is compared with the annual rent gain, obtaining an average return rate of 9%, which reflects that renting is more profitable

**Keywords:** rent, holding, cost, agriculture, productivity, rent, investment

### Introducción

El presente artículo analiza los factores que determinan la renta, la tenencia de la tierra y su relación con la productividad del sector arrocero, el estudio se realizó en el recinto de Barranca-San Nicolás de Samborondón, recinto Caimito de Yaguachi y en el recinto Cristo del Consuelo de Palestina.

El sector de estudio significa para el Ecuador, país eminentemente agrícola, un verdadero motor productivo, generando uno de cada tres empleos y aportando uno de cada diez dólares al Producto Interno Bruto (PIB) (Carlos de la Torre, 2018). Según las cifras de la Encuesta de Superficie y Producción Continua, detalladas en la tabla 1, el INEC (2017) manifestó que la superficie agropecuaria total de tierra es de 12'355.146 hectáreas., divididas en 842.882 unidades de producción agrícola (UPAS); donde el 95,1% poseen un régimen de propiedad privada y el 4,9% un régimen de propiedad comunal.

Tabla 1  
*Tenencia de la Tierra*

	UPA	Hectáreas
Privada	829.474	11.752.968
Común	13.408	602.862
<b>Total</b>	<b>842.882</b>	<b>12.355.830</b>

*Nota:* Adaptada de INEC (2018)

Con referencia a lo anterior, el tipo de tenencia que se le da a las UPAs en el Ecuador, se considera un determinante de la productividad a largo plazo, en la tabla 2 se detallan los tipos de tenencia, se puede ver como el 69% de las UPAs del Ecuador son unidades productivas con título, el 16% son unidades productivas con tenencia mixta y el 1.2% de las mismas son arrendadas (INEC, 2017).

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

Tabla 2

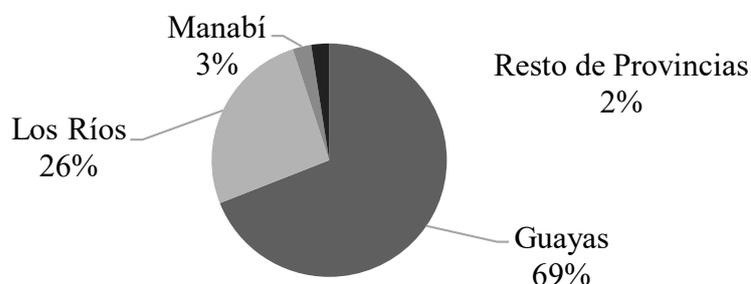
*Tipos de tenencia de la Tierra*

	UPAs	Hectáreas
Propia con título	577.195	8.881.506
Ocupada sin título	56.261	992.535
Arrendada	10.135	93.189
Aparcería o al partir	9.262	77.957
Comunero o cooperado	13.408	602.862
Otra forma de tenencia	42.787	509.789
Tenencia mixta	133.834	1.197.992
<b>Total</b>	<b>842.882</b>	<b>12.355.830</b>

*Nota:* Adaptada de INEC (2018)

El arroz es uno de los rubros de mayor importancia socioeconómica del sector agrícola ecuatoriano, con 289.189 ha. plantadas y cosechadas, cuenta con una producción de 1.440.865 ton. y con un rendimiento de 5,03 ton/ha., es considerado el principal alimento de la dieta de los ecuatorianos, con un consumo per cápita de 48,5 Kg/persona/año (INEC, 2017).

Entre los costos presentes en la cosecha de arroz, está el valor del arriendo o renta de la tierra, en el año 2006, el arriendo de una hectárea, costaba \$215 hoy en día el costo alcanza los \$355. La cosecha del arroz en su mayor parte se da en la costa, como lo indica la figura II, liderando Guayas, provincia de estudio, con una participación del 69% a nivel nacional (INEC, 2017).



*Figura 2:* Superficie de arroz cosechada (INEC, 2017)

En lo que respecta al precio del arroz, a pesar de haberse realizado enmiendas que establecen un mínimo y un máximo, se evidencia una caída considerable. En la figura 3 se detalla el promedio mensual que ha tenido el mismo desde el año 2013, siendo el 2015 el

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

tope más alto del arroz y el 2018 el año más bajo, registrando el saco de arroz en cáscara a \$28 (MAG, 2018).



Figura 3: Precio promedio mensual de productores de arroz en cáscara (MAG, 2018)

Con referencia a lo anterior se condujo una investigación mixta: visitas de campo, entrevistas e investigación documental basada en estudios previos del sector arrocero; entre las limitantes están que las fuentes de los datos son sólo los relatos de los entrevistados sin pruebas que aseguren lo dicho, otra limitante es que no todos los terrenos visitados tenían las mismas condiciones. Se usó el método analítico – cualitativo, permitiéndose comparar y estudiar a fondo cada situación.

### Objetivos

#### Objetivo General

Analizar los factores que determinan la renta de la tierra, la tenencia y su relación con la productividad y rentabilidad económica del cultivo del arroz en la provincia del Guayas.

#### Objetivos Específicos

- Analizar el impacto de la renta de la tierra, sobre los costos de producción, en el reciento Barranca-San Nicolás de Samborondón, recinto Caimito de Yaguachi y el recito Cristo del Consuelo de Palestina.
- Determinar la productividad por hectárea de los productores del reciento Barranca-San Nicolás de Samborondón, recinto Caimito de Yaguachi y el recito Cristo del Consuelo de Palestina

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

- Establecer el margen de ganancia por hectárea de la cosecha de arroz, de los productores del recinto Barranca-San Nicolás de Samborondón, recinto Caimito de Yaguachi y el recinto Cristo del Consuelo de Palestina.
- Evaluar el costo de oportunidad por hectárea, entre el alquiler y el ahorro en la banca de los productores del recinto Barranca-San Nicolás de Samborondón, recinto Caimito de Yaguachi y el recinto Cristo del Consuelo de Palestina.

### **Marco Teórico**

#### **Renta de la Tierra**

Ricardo (1817) definió a la renta de la tierra como aquella parte del producto de la misma que se pagaba al terrateniente por el uso de “las energías originarias e indestructibles del suelo” (p. 243). Es decir, la renta era la suma que pagaba el agricultor al terrateniente por el uso de sus tierras, que se pagaban debido a que la misma no era ilimitada en cantidad, ni uniforme en calidad. Ricardo (1817) consideraba que las tierras que se ponían primero en uso eran las más fértiles y entre más demanda o entre más población hubiese, las tierras con menor calidad serían las que se cultivarían, provocando que existan excedentes diferenciales. Y es en efecto, a esa diferencia entre el retorno de una parcela de tierra por encima del margen y la parcela marginal, a lo que hoy en día se le conoce como renta o renta económica.

Say (1803) añadió que “la tierra no es el único agente de la naturaleza que posee aptitudes productivas, pero es el único, o casi el único, del que un conjunto de hombres puede apropiárselo para ellos, apropiándose, por tanto, de los beneficios” (p. 124). Marx (1978) definió a la renta como un régimen capitalista de producción plenamente desarrollado, en donde distinguió tres actores: los terratenientes, los obreros asalariados y los capitalistas, en el cual el propietario impone un tributo al arrendatario capitalista para determinar a la renta.

Para Ricardo (1817) las parcelas de tierra podían tener ciertas peculiaridades, tales como: factores de producción, áreas limitada, fertilidad variante. En el caso de que una de las

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

tierras se encuentre en mejores condiciones que el resto, esta tendría un costo mayor para el agricultor, es decir pagaría una renta superior.

Para Von Thünen (1826) la renta de la tierra variaba según la localización de las tierras con respecto al mercado. Dicho de otro modo, la renta que cada cultivo podría generar en cada localización sería igual al costo de transporte de su producto. Los costos de transporte son parte del costo de producción, porque la producción se completa solo cuando el producto llega a manos de los consumidores. Las parcelas mejor situadas, que tienen que soportar menos cargas de transporte, disfrutan de un excedente sobre las distantes. Este excedente sería otra causa de alquiler (Ricardo, 1817).

Un país tiene mayor aumento de riqueza si posee tierras fértiles, menos restricciones al momento de importar y mejoras agrícolas que permitan que se produzca más con menos trabajo, por consiguiente, el progreso de la renta en este país será lento (Galiani y Schargrodsky, 2010). Por este motivo, se puede concluir que la renta económica es un excedente que surge a causa de las ventajas diferenciales naturales, ya sea de la fertilidad o de la situación, que posee la tierra en cuestión sobre la tierra marginal.

### **Tenencia de la Tierra**

La Organización de Alimentos y Agricultura (FAO, 2015) definió a la tenencia de la tierra como el conjunto de instituciones y políticas que determinan cómo se accede a nivel local a la tierra y sus recursos; quién tiene y usa estos recursos, por cuánto tiempo y bajo qué condiciones se pueden utilizar, es decir, se detalló que la tenencia de la tierra significa el derecho de poseer y usar la tierra, en lugar del simple hecho de poseer la tierra.

La tierra es un activo de enorme importancia para el desarrollo de los países. A medida que un recurso se vuelve más escaso y más valioso, aquellos con derechos débiles sobre este recurso tenderán a perder si no se da el debido control. Abordar un estudio de cómo se establecen las determinantes del acceso a la tierra, es crucial para la justicia social, la

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

estabilidad política y la coexistencia pacífica, así como para el correcto desarrollo económico de un sector, donde el 28.4% de su población históricamente se ha dedicado al agro. (Holden, Ali, Deininger , y Hilhorst, 2016)

De acuerdo con lo mencionado, uno puede tener tenencia, pero puede no haber tomado posesión. La tenencia de la tierra implica un derecho de propiedad, y de hecho los términos tenencia de la tierra y derechos de propiedad real se pueden usar de manera prácticamente intercambiable (Bruce, Kelly, y Lisa, 2010)

Para el Grupo de Alto Nivel de Expertos en Seguridad Alimentaria y Nutrición (HLPE, 2011) la tenencia de la tierra describe la naturaleza y la manera en que los derechos e intereses sobre las diversas categorías de tierras se crean o determinan, asignan y disfrutan. La clave de la definición está en la idea de la percepción, una persona tiene seguridad sobre la tenencia de la tierra si percibe que sus derechos sobre ella no están en riesgo de ser arrebatados inesperadamente.

Entre los sistemas de propiedad se encuentran: propiedad absoluta y arrendamiento. Bajo dominio absoluto, la tierra se mantiene libre de obligaciones con el estado, de modo que la tierra se puede comprar, vender, alquilar, heredar o subdividir. El término es sinónimo de propiedad privada. El arrendamiento es cuando el propietario alquila la tierra para usarla durante un período específico. La tenencia de la tierra a menudo se ha descrito como un "conjunto de derechos", lo que refleja el hecho de que para un recurso dado pueden coexistir derechos de uso diferentes en manos de diferentes titulares (Bruce, Kelly, y Lisa, 2010). Una diferencia importante entre la propiedad y la tenencia de la tierra es que, a menudo, la segunda no incluye el derecho de transferencia (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014).

Deininger, Ali, y Alem (2009) revelaron en su estudio realizado en 10 países africanos donde analizaron la estructura de gobernanza de la tierra, que existen muchas deficiencias en los datos nacionales, deficiencias tales como: registro limitado de tierras comunales, registro

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

limitado de tierras privadas en áreas rurales y urbanas, transparencia limitada relacionada con la tierra transferencias y debilidades en los sistemas formales de resolución de disputas de tierras, la implicación es que pocos países pueden afirmar que tienen políticas de tierras basadas en la evidencia. Las políticas actuales se basan en las creencias y la teoría en lugar de en los hechos.

La inseguridad se da por leyes poco claras, registros deficientes e incompletos, cumplimiento poco confiable y violaciones por parte de funcionarios gubernamentales. La inseguridad de tenencia creada en tales casos puede afectar la solidez de los derechos de uso, los derechos hipotecarios y los derechos de transferencia, lo que puede afectar los incentivos a la inversión, el acceso al crédito y la actividad de transacción de tierras, nuevamente con implicaciones de productividad y bienestar (Deininger y Bresciani, 1992).

### **La Inversión en agricultura**

La persistencia de altos niveles de subnutrición en todo el mundo y las tendencias crecientes en los precios agrícolas, la producción y el consumo, confirman los principales desafíos a los que se enfrenta la agricultura mundial en las próximas décadas. Atendiendo en particular la demanda de una población mundial en crecimiento, contribuyendo a erradicar el hambre y la malnutrición, y preservando los recursos naturales, de los que depende la agricultura y todos (Jin y Deininger, 2007)

Si se desea enfrentar estos desafíos, se necesita impulsar el crecimiento de la productividad en la agricultura, por lo que asegurar más y mejores inversiones en agricultura es una piedra angular en estos esfuerzos (FAO, 2012). Por lo tanto, si se logra que las personas locales tengan derechos seguros sobre sus tierras, se encontrará la clave para proteger a las personas de la desposesión arbitraria como para darles un activo que puedan usar para negociar.

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

Para la FAO (2015), la tierra aparentemente "vacante" o "subutilizada" en los países en desarrollo ha atraído inversores nacionales e internacionales que dan como resultado la transferencia de la propiedad de grandes cantidades de tierra, basadas en la promesa de trabajos, desarrollo de infraestructura, acceso a los mercados y aumento de la producción de alimentos. Pero, a pesar de los planes de desarrollo económico a menudo ambiciosos, muchos países están limitados por políticas y leyes históricas sobre la tierra, presupuestos insuficientes, bajas capacidades profesionales y técnicas, responsabilidades institucionales conflictivas y resistencia al cambio por parte de las elites locales.

La información disponible sugiere que numerosas transacciones de tierras no han ido seguidas de una inversión productiva; únicamente el 20 % de las inversiones que se han anunciado se destinan en realidad a la producción agrícola sobre el terreno (Deininger, Ali, y Alem, 2009).

Según estudios realizados por la FAO (2012) en base a la investigación de Vermeulen y Cotula (2010) se extraen los siguientes modelos de negocios, que pueden ser alternativas de inversión para pequeños y grandes agricultores. En la tabla 4 se adjunta la información resumida y detallada:

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

Tabla 3:  
*Modelos de negocios*

Modelo de Negocio	Definición	Oportunidades	Riesgos
<b>Agricultura por contrato</b>	Acuerdos de suministro predeterminados entre agricultores y compradores	<b>Pequeños agricultores:</b> mayor acceso a insumos (semillas, fertilizantes, servicios, crédito); acceso a los mercados, con mitigación de riesgos; transferencia de tecnología y experiencia <b>Agro negocios:</b> seguridad mejorada de los suministros, tanto en calidad como en cantidad; menor riesgo de adquisición de tierras	<b>Pequeños productores:</b> pobre posición de negociación; estar encerrado en contratos no rentables; incumplimiento de contratos <b>Agro negocios:</b> incumplimientos de contratos por parte de los pequeños propietarios; costos de transacción potencialmente más altos
<b>Contratos de gestión</b>	Agricultores o compañías de manejo de fincas contratadas para trabajar tierras agrícolas que pertenecen a otra persona	<b>Pequeños productores:</b> mayores rendimientos; acceso a nuevas oportunidades económicas <b>Agro negocios:</b> implementación simple; retener el control de la calidad de producción, etc.	<b>Pequeños propietarios:</b> estar encerrados en arrendamientos a largo plazo a tasas fijas. <b>Agro negocios:</b> los riesgos dependen del contexto de tenencia de la tierra
<b>Inquilino / aparcería</b>	Versión de contratos de gestión; Los agricultores individuales (pequeños propietarios) trabajan tierras pertenecientes a Agro negocios o grandes agricultores.	<b>Pequeños productores:</b> oportunidades de generación de ingresos para los agricultores sin tierra <b>Agro negocios:</b> retener el control de gestión sobre los recursos	<b>Pequeños propietarios:</b> ser excluido de la propiedad de la tierra; posición de negociación más débil <b>Agro negocios:</b> dificultades para garantizar la eficacia del cumplimiento o los estándares de sostenibilidad
<b>Empresas conjuntas</b>	Copropiedad de una empresa comercial por dos actores independientes del mercado, como una organización de agricultores y un agro negocio.	<b>Pequeños propietarios:</b> recibo de dividendos; participación en la toma de decisiones empresariales <b>Agro negocios:</b> términos claros de participación; marco legal	<b>Pequeños productores:</b> bajos dividendos y equidad porcentajes <b>Agro negocios:</b> estructuras complejas de contabilidad e intercambio de información
<b>Negocios propios de granjeros y cooperativas</b>	Estructuras comerciales formalmente incorporadas en las cuales los agricultores juntan sus activos para ingresar a tipos particulares de negocios	<b>Pequeños productores:</b> aumento de la eficiencia y mayor poder de negociación; operando en igualdad de términos legales con agro negocios <b>Pequeños agricultores y agro negocios:</b> ambiente empresarial predecible y regulado	<b>Pequeños productores:</b> marcos legales y financieros más complejos;

*Nota:* Tomado de FAO (2012)

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

### **Urbanización**

Se define demográficamente a la urbanización, como la proporción de la población, cada vez mayor que vive en áreas urbanas, y que por lo tanto, genera una proporción menor de personas que viven en áreas rurales (Montgomery, 2008). En gran parte, es el resultado de la migración neta rural a la urbana. El nivel de urbanización es la participación en sí misma, y la tasa de urbanización es la velocidad a la que esa proporción está cambiando.

La población urbana de una nación puede crecer a partir de 3 factores: el crecimiento natural, que es el resultado de la tasa de nacimiento, menos la tasa de muerte; la migración rural, y la reclasificación, que es cuando un asentamiento rural se reclasifica como urbano, o cuando los límites urbanos se expanden (Tenaw, Zahidul, y Parviainen, 2009).

A través del estudio del Banco Central realizado por Angel, Sheppard, y Civco (2005), los autores concluyeron que, hasta las ciudades con un crecimiento económico en desarrollo, deben de prepararse adecuadamente para la expansión de sus perímetros urbanos, dejando de verlo como algo lejano.

### **Expansión Urbana en Ecuador.**

Angel (2008) realizó un estudio en cinco ciudades ecuatorianas, las mismas fueron elegidas por experimentar un rápido crecimiento. El autor visitó estas ciudades en una misión de exploración para el Banco Mundial a finales de 2005 con el fin de determinar la expansión urbana de las mismas y de examinar posibles estrategias que garanticen tierras asequibles a las personas de bajos recursos. Las ciudades visitadas fueron: Durán, cantón de Guayaquil; Yaguachi, cantón y centro de exportación agrícola una hora al este de Guayaquil; Santo Domingo, centro de transporte en el centro del país; Sangolquí, un suburbio exterior de Quito; y Riobamba, un centro provincial. En las cinco ciudades, el autor entrevistó a funcionarios municipales, en su mayoría del catastro, planificación, obras públicas y los

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

departamentos de finanzas, obteniendo documentos y mapas, y visitando asentamientos en la periferia urbana.

El estudio se hizo con estimaciones brutas de las áreas urbanizadas actuales de estas ciudades, mientras que los parámetros del estudio global de Angel et al (2005) se usaron solo para estimar su crecimiento futuro. El estudio proporcionó, proyecciones de población, densidad, área construida y área urbana para el año 2030. Sus estimaciones preliminares, determinaron que, para el año 2030, Durán, Santo Domingo, Yaguachi y Sangolquí requerirán tres veces más, un aumento de sus áreas urbanas actuales, para así acomodar su población proyectada y aumentar el área urbanizada. Esta expansión requerirá la conversión de tierras adecuadas del uso rural al urbano en la periferia de estas ciudades. Dadas las condiciones que anteceden, se considera que el reto de los municipios es asegurar que, con el paso de los años, los precios de las tierras no estén sujetos a aumentos especulativos y prepararse para dicha expansión con políticas de expansión de tierras.

### **Metodología**

El presente artículo fue realizado mediante una investigación explicativa, buscando identificar qué factores determinan la renta de la tierra, y analizar a la vez los comportamientos de los propietarios y arrendatarios, con el fin de explicar las razones del por qué muchos agricultores arriendan e invierten en hectáreas, y por qué ciertos propietarios prefieren alquilar sus terrenos y no cosecharlos.

Para dicha investigación se utilizó el método cualitativo, cualificando y describiendo la situación actual que atraviesa el sector arrocero y los determinantes de la renta de la tierra, realizándose entrevistas y visitas de campo a agricultores y posteriormente como referencia y con el fin de entender la situación social como un todo, se entrevistó a un empresario y ex agricultor de Yaguachi y a un experto del Centro Agrícola de Palestina.

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

La Población de estudio estuvo conformada por 3 personas, siendo un método de muestreo no probabilístico, de juicio, donde se elaboraron entrevistas a personas expertas en el tema y a personas dedicadas por años al sector, con el propósito de abarcar los diferentes escenarios, que se detallan a continuación:

- Caso del Recinto Barraca-San Nicolás del cantón Samborondón, se entrevistó a agricultor y propietario de 10 hectáreas, a las que años atrás alquilaba, pero hoy en día cosecha.
- Caso del Recinto Caimito del cantón Yaguachi, se entrevistó a productor de arroz en cáscara por 10 años, en el 2015 decidió invertir en una Piladora y al día de hoy sus 70 hectáreas.
- El cuarto entrevistado fue Pablo Sotomayor, presidente del Centro Agricultor de Palestina y productor del mismo, constantemente dirige programas de capacitación agrícola, fomentando la productividad sustentable y la creación de fertilizantes orgánicos.

### **Análisis de los Resultados**

#### **Renta de la Tierra**

Según lo obtenido en la presente investigación, se puede establecer que la renta de la tierra, o el valor de arriendo, se lo estima por cuadras o hectáreas, una cuadra es igual a 7.056 metros cuadrados y una hectárea equivale a 10.000 metros cuadrados.

En el presente estudio procederemos a analizar todos los componentes en hectáreas. La renta de la tierra se encuentra determinada por el precio del saco de arroz, y por las condiciones del suelo, estas condiciones pueden ser la ubicación, si la tierra cuenta con la mecanización necesario, bombeo, planos con muros, etc.

Quienes arriendan sus tierras prefieren que sea gente del sector, y en el caso de Yaguachi, Arévalo (2018) prefiere que sus arrendatarios cuenten con capacidad adquisitiva, ya que asegura que si esto no se considera, las tierras son descuidadas y se cosechan sin el menor cuidado posible. Todos aseguran que la gran parte de los agricultores de hoy en día, sobrepasan los 60 años, factor que se debe considerar ya que en próximos años esto se verá

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

reflejado en la falta de gente que se dedique a ello. El valor de la renta actual por hectárea para las tres zonas es de \$355, se da en efectivo antes de la cosecha, asumiendo el agricultor todo el riesgo, se ilustra en la figura IV el costo de producir y la renta de la tierra.

### Costos de producción.

Como se puede observar en la figura 4, representado en dólares, el costo de producción de Barranca, representa el 25% del costo total de la cosecha; en el caso de el productor de Yaguachi, representa el 21% de su costo y en este caso el cobra este valor en efectivo como los otros, pero también en sacos de arroz, nos indicó que una hectárea equivale a 7 sacos de arroz, que por hectárea sería 10 sacos y que a é este método de pago le sirven por su negocio de pilado; finalmente en el caso del productor del recinto Cristo del Consuelo del cantón Palestina, la renta de la tierra representa el 19% de su costo total.

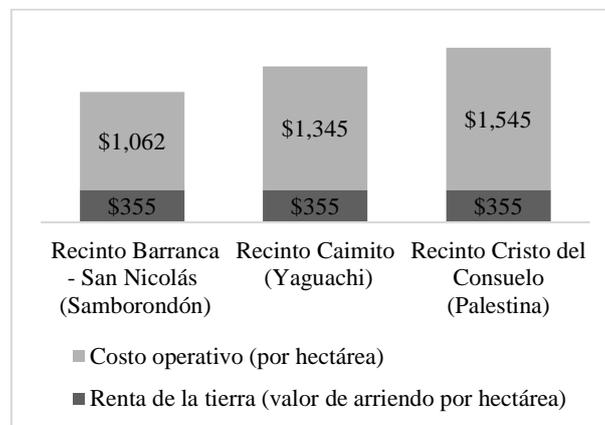


Figura 4: Renta de la tierra y costos de producción (por hectárea)

De manera totalizada, en la figura V se puede analizar los costos operativos de la cosecha y el valor de la renta de la tierra, destacándose que el Recinto de Barranca-San Nicolás, es quien menos invierte y por el contrario El recinto Cristo del Consuelo del cantón Palestina es quien más apuesta por sus sembríos.

Torres (2018) productor de Samborondón, asevera que la situación actual no les permite invertir como quisieran, ya que el arroz está en su nivel de precios más bajo, como lo indica la figura III según el MAG (2018) y la situación de su ubicación, le obliga a pagar

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

prediales urbanos. Por otro lado, Arevalo (2018) considera que a mayor inversión en el sector arrocero, mayor productividad, y asegura que cuando se produce un buen arroz, el precio establecido queda a un lado y el cliente paga lo que el producto valga.

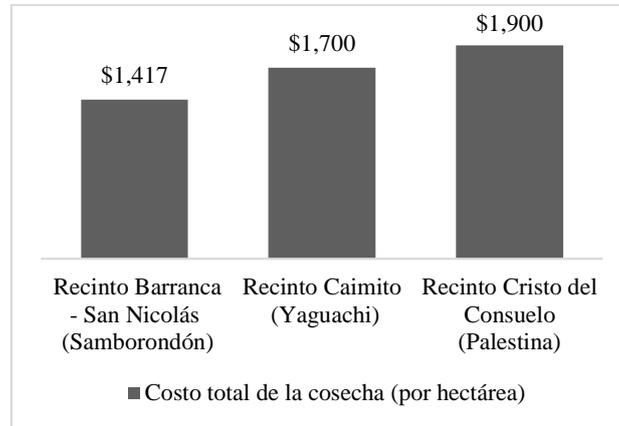


Figura 5: Costo total de la cosecha (por hectárea)

### **Producción por hectárea.**

Lo dicho por el productor de Yaguachi se comprueba en la figura VI, donde se evidencia la producción que da una hectárea, en el caso de Barranca se obtienen por hectárea 59 sacos de arroz, seguido por Yaguachi con 70 sacos y liderando productividad, el recinto Cristo del Consuelo del cantón Palestina con 78 sacos.

Los bajos rendimientos son consecuencia de la baja tasa de utilización de semillas certificadas, tasa que es menor al 30%, y producto también de la falta de prácticas agronómicas adecuadas.

Esto comprueba la importancia de invertir en calidad de suelo en el sector arrocero, la productividad determina el éxito asegura Sotomayor (2018), quien además afirmó que, en el Ecuador, si haces las cosas bien, en el caso del arroz, se podría llegar a producir de 80 a 90 sacos por hectárea, que se considera un rango alto de productividad.

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

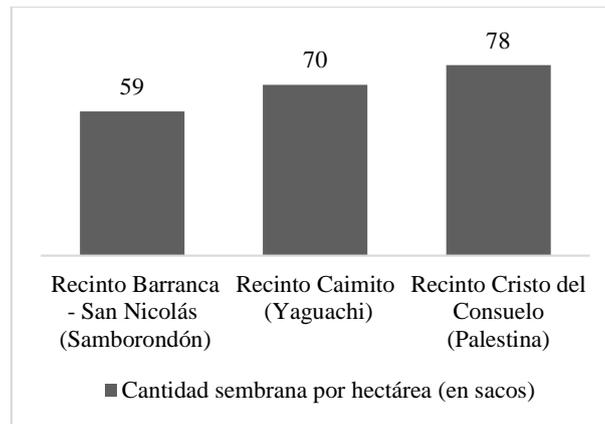


Figura 6: Producción por hectárea

**Margen de Ganancia.**

La ganancia por hectárea depende mucho de la calidad de arroz que obtengan y esto a la vez depende de la inversión que antecede a la cosecha, ya sea en suelo o fertilización. Sotomayor (2018) indicó que entre más sacos de arroz por hectárea produzcan, más ventas podrían generar.

En Barranca – San Nicolás de Samborondón, Torres (2018) obtiene por hectárea un margen del 18%, en el caso del agricultor que arrienda las tierras de Arévalo en Yaguachi, obtiene un margen de ganancia del 25% de su inversión; y en el caso de El recinto Cristo del Consuelo del cantón Palestina la ganancia representa el 34% de su inversión, siendo el que mayor productividad obtiene por hectárea, obteniendo mejor venta y sacando un mejor precio por saco, por la calidad de sus productos. La Cosecha es una de las etapas más importantes, si esta etapa no es bien conducida, puede ser la causante de pérdidas y de un producto de bajo valor industrial.

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

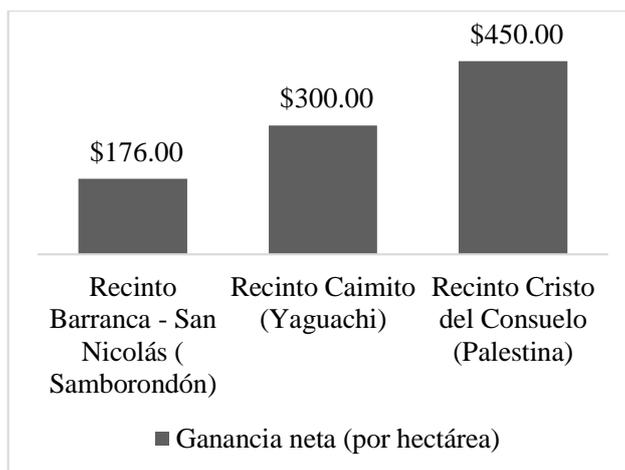


Figura 7: Ganancia por hectárea

Se les preguntó a los productores si a futuro se proyectan en la actividad agrícola y sobre en qué podría aportar el estado, sus respuestas se detallan en la tabla 4:

Tabla 4

*Encuesta sobre dedicarse a la agricultura a futuro*

	<b>Samborondón</b>	<b>Yaguachi</b>	<b>Palestina</b>
<b>¿Dejaría la actividad agrícola?</b>	Por cómo está la situación, Sí. Mi generación ya no se ve en la agricultura, cada día es más difícil acceder a créditos para poder invertir, y tengo de peso que el terreno se ha vuelto más costoso por estar en zona urbana.	No vendería, si tuviera más capital y tiempo, incluso cosecharía, pero requeriría una gran inversión de dinero y de tiempo. Por eso por ahora me es más rentable dedicarme a la Piladora y a alquilar mis tierras.	No la dejaría, creo que el futuro está en el sector agropecuario y por ello promuevo que la gente se capacite y le saque provecho.
<b>¿Qué tipo de ayuda le serviría de parte del gobierno para no dejar la agricultura como su actividad?</b>	Regulación de precios. Control de frontera. Accesibilidad a Créditos.	Políticas fiscales agrarias, mejor estructuradas. Regulación de precios de agro insumos. Control del contrabando.	Capacitación de prácticas sustentables. Planificación y coordinación del Kit, de acuerdo a necesidades. Acceso a créditos más ágiles.

**Invertir o Arrendar.**

Finalmente, se les preguntó a los productores, cuál sería el precio al que venderían una hectárea productiva de su terreno, para comparar dicho valor con su renta de la tierra cobrada por dos cosechas al año con el fin de analizar qué tan rentable resulta y contrastar

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

con la tasa de ahorros de \$5000 en adelante para personas naturales que a la fecha de agosto del 2018 está en 2%.

Como resultado se puede destacar que en los 3 casos es más rentable que los productores alquilen sus tierras obteniendo en los tres casos, un margen mayor a la tasa de ahorros del banco, Sólo en el caso de Samborondón se tiene una tasa que se le aproxima, pero en el caso de Yaguachi y Palestina es evidente que se le saca mayor provecho a la hectárea en alquiler que guardando el valor que se obtendría por su venta en el banco.

Tabla 5  
*Análisis de margen de renta vs. Precio de venta*

	<b>Samborondón</b>	<b>Yaguachi</b>	<b>Palestina</b>
Precio de venta por hectárea	\$17000	\$7000	\$10600
Margen de rentabilidad por arrendar	3%	12%	12%

### **Conclusiones y Recomendaciones**

Después de haber analizado la renta de la tierra en el sector agrícola arrocero, se concluye que la misma está determinada por dos factores: el precio del saco de arroz en cáscara y la mecanización del suelo. El primer factor es voluble a los cambios del mercado, políticas mal enfocadas y a la falta de seguridad fronteriza que permiten el libre contrabando y generan desbalances, haciendo que el saco se tenga que vender por menos precio que el establecido y por ende la renta se vea afectada. El segundo factor, abarca la correcta mecanización, mantenimiento, bombeo, entre otros elementos, que hacen que la tierra produzca arroz de mejor calidad y se conecta con la tenencia, debido a que mucha gente arrienda sus tierras, generando que ni el propietario, por no ser quien la produce ni el arrendatario, por no ser el dueño inviertan en la fertilización y correcta infraestructura que el suelo requiere.

Según los resultados obtenidos, se establece que la renta promedio de los casos estudiados es de \$355, y que representa un 22% del costo total de la cosecha, en el caso del recinto de Barranca – San Nicolás del cantón Samborondón específicamente, la renta

## TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD. CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

representa un 25% de su costo, siendo quién menos invierte y con 59 sacos, quién menos produce, mientras que Yaguachi y Palestina tienen una producción superior a los 70 sacos, número que se considera adecuado en la cosecha de arroz. El margen de ganancia promedio de la actividad es del 25%, sólo el recinto de Samborondón posee un valor menor al indicado, siendo el retorno de esta el 18% de su inversión. Comprobándose la cadena de que a menor inversión menor productividad.

El estudio permitió identificar que los propietarios de terrenos que alquilan lo hacen por razones como: la edad, no contar con una descendencia que siga en la actividad, falta de capital requerido para una buena cosecha o porque simplemente no quieren correr el riesgo de producir. A la par, se encontró que aquellos que producen y al no contar con tierras propias arriendan, lo hacen porque muchas veces es la única actividad que conocen, o porque no evalúan que el gasto en la mayoría de casos no representa la ganancia. En el caso del recinto de Barranca – San Nicolás del cantón Samborondón, 8 de cada 10 personas cosechan sus tierras, y el excedente que son personas del sector, arriendan para cosechar. Por otro en los recintos de Yaguachi y Palestina los que alquilan para cosechar son más, y los propietarios de las tierras se dedican en gran parte al pilado del arroz y actividades diversas.

Finalmente se analizó que pasaría si en vez de alquilar las tierras, los propietarios ahorraran su dinero en el banco, y el resultado para los recintos de Yaguachi y Palestina, respectivamente, fueron que, arrendando anualmente, obtienen un margen promedio del 12%, tasa superior a la que cualquier banco por una cuenta de ahorros otorgaría. Pero, la situación en el caso del recinto de Barranca- San Nicolás es desigual, su retorno promedio es del 3%, estando casi a la par con la tasa del banco, considerándose todo lo que actualmente ocurre en esta zona, que actualmente se está urbanizando, podría ser más rentable para estos productores vender y con lo recaudado emprender otra actividad que les permita ser más productivos económicamente y tener una mejor calidad de vida.

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

**Bibliografía**

- Arévalo, A. (21 de 07 de 2018). Renta y productividad de la Tierra en el Guayas. Caso Yaguachi . (T. Coronel, Entrevistador)
- Angel, S., Sheppard, S., y Civco, D. (2005). The Dynamics of Global Urban Expansion. *Transport and Urban Development Department*. Washington: World Bank. (3)2, 26-45.
- Angel, S. (2008). Preparing for Urban Expansion: A Proposed Strategy for Intermediate Cities in Ecuador. *The New Global Frontier Urbanization, Poverty and Environment in the 21st Century* , (12)3, 115-130.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2014). *Implicaciones económicas de la regularización y la mejora en la administración de tierras*. Washington: Oficina de Evaluación y Supervisión.
- Bruce, J. W., Wendland, K., & Naughton-Treves, L. (2010). Whom to pay? Key Concepts and Terms Regarding Tenure and Property Rights in Payment-based Forest Ecosystem Conservation. *Land Tenure Center*, (9)2, 112-163.
- Carlos de la Torre. (26 de Enero de 2018). Ministro de Economía y Finanzas. (D. Gallegos, Entrevistador)
- Deininger, K., y Bresciani, F. (1992). *Mexico`s "second agrarian reform" Implementation and Impact*. Washington DC: World Bank, 212-247.
- Deininger, K., Ali, D. A., y Alem, T. (2009). Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Markets. Evidence from Ethiopia. *Environment for Development*, 132-145.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)(2012). Guiding principles for responsible contract farming operations. *Policy Support and Governance*, 93-102

TENENCIAY RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

- Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). (2012). World food and agriculture in review: a focus on productivity. *The State of Food and Agriculture* , 97-106.
- Food and Agriculture Organization of United Nations (FAO). (2012). Investing in agriculture for a better future. *The State of Food and Agriculture* , 1-94.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) (2015). Safeguarding land tenure rights in the context of agricultural investment. *The FAO Governance of Tenure Technical Guides* .
- Galiani, S., y Schargrodsky, E. (2010). Property rights for the poor: Effects of land titling. *Journal of Public Economics* , 26-63.
- HLPE. (2011). *Land tenure and international investments in agriculture. A report by the High Level Panel of Experts on Food Security and Nutrition of the Committee on World Food Security*. Roma: Comité de Seguridad Alimentaria Mundial (CSA).
- Holden, S., Ali, D., Deininger , K., y Hilhorst, T. (2016). A Land Tenure Module for LSMS . *Norwegian University of Life Sciences* .
- INEC. (2017). *Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continúa 2017*. INEC. Quito: INEC.
- INEC . (2018). *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU)*. INEC. Quito: INEC.
- Jin, S., y Deininger, K. (2007). *Land rental markets in the process of rural structural transformation: Productivity and equity impacts from China*. Washington DC: World Bank, 319-392.
- MAG. (15 de 07 de 2018). *Ministerio de Agricultura y Ganadería - Sistema de información pública agropecuaria*. Recuperado el 08 de 08 de 2018, de Estadísticas Económicas: <http://sipa.agricultura.gob.ec/index.php/estadisticas>

TENENCIA Y RENTA DE LA TIERRA, EFECTO EN LA PRODUCTIVIDAD.  
CASO DE PRODUCTORES ARROCEROS DEL GUAYAS.

- Torres, J. (23 de Mayo de 2018). Cosecha de Arroz en Barranca - San Nicolás. (T. Coronel, Entrevistador)
- Marx, K. (1978). *El capital: Crítica de la economía política ([2a ed., 13a reimp.]*). México: Fondo de Cultura Económica.
- Ricardo, D. (1817). *On the principles of political economy and taxation*. London: John Murray Say, J. B. (1803). *Economie Politique* (Vol. 2). París: Coppet Montgomery, M. R. (2008). The Demography of the Urban Transition: What We Know and Don't Know. (G. M.-C. George Martine, Ed.) *The New Global Frontier Urbanization, Poverty and Environment in the 21st Century* , 17-36.
- Sotomayor, P. (25 de 07 de 2018). Renta y productividad de la Tierra en el Guayas. Caso Palestina . (T. Coronel, Entrevistador)
- Tenaw, S., Zahidul, K., y Parviainen, T. (2009). *Effects of land tenure and property rights on agricultural productivity in Ethiopia, Namibia and Bangladesh*. University of Helsinki, Department of Economics and Management. Helsinki: SARD-Climate.
- Vermeulen , S., y Cotula, L. (2010). Making the most of agricultural investment: a survey of business models that provide opportunities for smallholders. . *FAO and IFAD* .
- Von Thünen, J. (1826). *El Estado Aislado*. Alemania.
- Zegarra, E., Escobal, J., y Aldana, U. (2008). *Titling, Credit Constraints, and Rental Markets in Rural Peru: Exploring Channels and Conditioned Impacts*. Inter-American, 48-73.