

# FLACSO INVESTIGA | 3 |

BOLETÍN DE FLACSO ECUADOR • No. 3 • JULIO 2025

## Concentrar la tierra, acumular riqueza: Ecuador en el siglo XXI

### Presentación

El presente boletín recoge avances y reflexiones del proyecto de investigación *Convertir la tierra en capital. Coyunturas históricas de la (re)producción de riqueza en América Latina del siglo XIX al XXI*. Esta iniciativa busca comprender el papel estratégico en los procesos de acumulación de tierras y reproducción de riqueza, así como en la configuración de élites económicas y políticas a lo largo de dos momentos históricos de intensa concentración territorial: el período comprendido entre 1860 y la Gran Depresión de 1929, y el ciclo iniciado en la década de 1980 que se extiende hasta la actualidad.

El proyecto se desarrolla en el marco de la red internacional de investigación "Turning Land Into Capital", conformada por la Universidad de Bielefeld (Alemania), la Universidad de Berna (Suiza), la Universidad Federal Fluminense (Brasil), la Universidad Nacional de Quilmes (Argentina) y la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador. Esta red cuenta con el financiamiento de la Fundación Volkswagen.

Uno de los principales objetivos del proyecto es retomar y actualizar el debate sobre el acceso, la concentración y el acaparamiento de tierras, temas que fueron centrales en los estudios agrarios entre las décadas de 1960 y 1980, en un contexto donde las preocupaciones giraban en torno a la redistribución de tierras, el acceso por parte del campesinado, y la modernización de estructuras

como el sistema hacendario y de plantación. Sin embargo, en la actualidad, el fenómeno de la concentración de tierras se articula a nuevas dinámicas, muchas veces invisibilizadas o poco estudiadas, que tienen que ver con la creciente financiarización del campo, la expansión del agronegocio, el auge de la minería a gran escala y el reposicionamiento de las élites en los mercados globales.

En Ecuador, estas transformaciones se manifiestan en diversas formas de apropiación territorial que ya no responden exclusivamente a modelos tradicionales de propiedad agraria, sino que involucran complejas estrategias empresariales y financieras orientadas a controlar grandes extensiones de tierra como recurso estratégico. La tierra, además de su rol fundamental en la producción agrícola, el empleo rural y la seguridad alimentaria, se ha convertido también en un activo de inversión y especulación, sujeto a dinámicas de mercado que operan tanto a escala nacional como internacional.

Este boletín busca aportar elementos para la comprensión de estas dinámicas a través de la presentación de tres ejes de análisis que actualmente inciden de manera decisiva en la concentración de tierras en el país:

- La configuración del sector agroexportador por parte de grandes grupos empresariales.
- La expansión del sector minero a gran escala.
- El creciente protagonismo del sector financiero en la apropiación de tierras.

Este número fue elaborado por el equipo de investigadores de FLACSO Ecuador del proyecto *Turning Land Into Capital*: María Fernanda López, Esteban López, Nataly Torres, Gabriel Tenesaca y Ricardo Sinchigalo. A través de sus aportes, se busca abrir el debate sobre el papel contemporáneo de la tierra en la estructura económica del país, así como su vínculo con la reproducción de las desigualdades y el poder.

Se espera que los análisis aquí presentados contribuyan a una reflexión crítica sobre estos procesos y sirvan como insumo para el diseño de políticas públicas más equitativas en torno al acceso y uso de la tierra.

### Contenido

- Historia de una desigualdad persistente: concentración de la tierra en Ecuador
- Minería y acaparamiento de tierras en Ecuador: dinámicas del nuevo ciclo extractivo global
- Concentración en la actividad bananera
- Influencia del sector financiero en la concentración de tierras en Ecuador



**FLACSO**  
ECUADOR

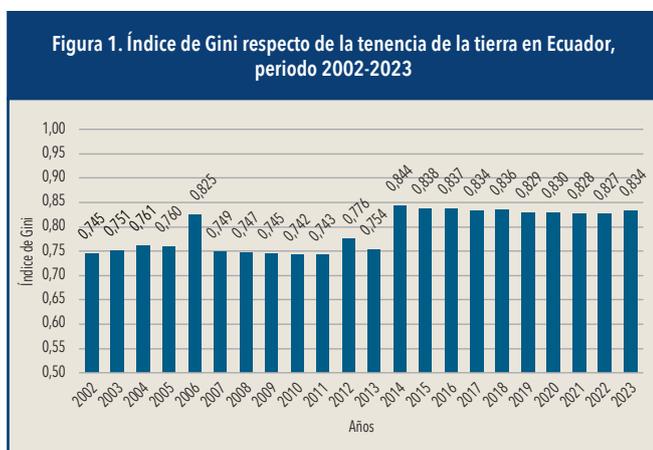
## Historia de una desigualdad persistente: concentración de la tierra en Ecuador

La investigación retoma el tema del acceso a la tierra para analizar los procesos de concentración y acaparamiento, en el contexto de la expansión del agronegocio, la inversión y la especulación.

Si bien la tierra en la cuestión agraria fue un tema central en los estudios de las décadas de 1960 a 1980, este se vinculó principalmente con los problemas de redistribución y concentración, el acceso del campesinado y la modernización del sistema hacendario y de plantación. Por otro lado, el estudio de las élites y la reproducción de la riqueza ha sido abordado desde enfoques centrados en la desigualdad y el poder político. La relación entre ambos temas es evidente. En la historia ecuatoriana, por ejemplo, el auge cacaotero entre 1890 y 1930 ilustra con claridad la vinculación entre la concentración de la tierra y la consolidación de élites económicas.

Durante ese periodo, un núcleo reducido de familias concentró la propiedad territorial en las zonas de mayor productividad, como la cuenca del Guayas, articulando un modelo agroexportador basado en la expropiación de tierras comunales, la desposesión de pequeños productores y la apropiación de rentas vinculadas a circuitos mercantiles transnacionales. Este proceso instituyó una estructura socioeconómica jerarquizada que determinó las relaciones laborales y la distribución del poder político, consolidándose en Guayaquil un régimen anclado en la concentración de tierras, el control de circuitos comerciales y la articulación de múltiples formas de capital (económico, simbólico y político).

Hacia finales del siglo XIX, una veintena de familias controlaba cerca del 70 % de las tierras cacaoteras. En las parroquias de Balao y Naranjal, por ejemplo, diez familias -entre ellas los Seminario y los Aspiazu- acumulaban haciendas emparentadas que representaban más del 80 % del avalúo global de la región (Guerrero, 1980; Uggen, 1993).



Fuente: Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua - ESPAC (2002-2023).



Fuente: Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua - ESPAC (2002-2023).

Esta oligarquía agraria articuló una densa red de alianzas familiares, vínculos comerciales y participación directa en los órganos del poder estatal y financiero. Miembros de estas familias fueron también fundadores o principales accionistas de instituciones como el Banco del Ecuador (1868), el Banco Comercial Agrícola (1894), el Banco Internacional (1885) y el Banco Territorial (1886), así como de casas exportadoras y compañías navieras que operaban desde Guayaquil.

En la actualidad, la concentración de la tierra sigue siendo un fenómeno económico, político y social relevante. El índice de Gini (figura 1), por ejemplo, muestra una tendencia creciente entre 0,74 y 0,84 durante el período 2002-2023, lo que indica una persistente desigualdad en la tenencia y una concentración extremadamente alta en un grupo reducido de propietarios.

La distribución de tierras en Ecuador evidencia una tendencia creciente de concentración en los percentiles superiores. En 2002, el 1 % de los propietarios con mayor cantidad de tierras concentraba el 20,9 % del total de la superficie, mientras que el 10 % con más tierras acumulaba el 61,2 % (figura 2). En contraste, el 40 % de los propietarios apenas poseía el 2,5 % del total. Esta estructura desigual se ha mantenido en las últimas dos décadas. El 10 % de propietarios con mayor superficie ha mostrado una concentración relativamente estable, con un leve aumento de 1,4 puntos porcentuales entre 2002 y 2023. Por otro lado, el 40 % con menor superficie ha experimentado una reducción progresiva. En particular, destaca el 1 % con mayor tenencia, que pasó del 20,9 % en 2002 al 35,6 % en 2023, lo que equivale a un incremento del 70,5 %. Este resultado revela un proceso sostenido de concentración de tierras en los estratos más altos, profundizando las desigualdades en la distribución de la propiedad.

## Minería y acaparamiento de tierras en Ecuador: dinámicas del nuevo ciclo extractivo global

Dentro de los procesos contemporáneos de concentración de tierras, destaca el caso del sector minero a gran escala. El siglo XXI ha sido testigo de una intensificación de la actividad minera como motor del desarrollo económico en numerosos países del Sur Global. Sin embargo, este auge de los minerales ha estado acompañado por una fiebre por la tierra (*land rush*), en la que empresas nacionales y transnacionales, gobiernos e individuos compran o arriendan grandes extensiones para la extracción (Zoomers et al., 2017). Estas inversiones a gran escala revelan la presencia de un proceso de acaparamiento de tierras (*land grabbing*), fenómeno que, lejos de ser nuevo, adopta formas renovadas bajo las dinámicas del capitalismo global.

En Ecuador, hasta el año 2020 se habían concesionado para actividades mineras un total de 1,8 millones de hectáreas, lo que representa el 7,1 % de la superficie territorial (Tabla 1) (Banco Central del Ecuador, 2022). No obstante, el acaparamiento de tierras no se limita a las concesiones otorgadas por el Estado. Incluye también la compra directa de grandes extensiones por parte de corporaciones mineras, desalojos forzados, manipulación de catastros, redefinición del uso del suelo y la aparición de nuevos actores, como empresas transnacionales y fondos de inversión, que compiten por el acceso, uso y control del territorio (Borras et al., 2012).

El mapa minero del Ecuador está compuesto principalmente por concesiones bajo el régimen de gran minería, que representan el 54 % del total (Tabla 1). Estas concesiones están en su

totalidad en manos de empresas transnacionales, provenientes principalmente de China, Canadá, Australia y Suecia. Para el año 2021, de las 88 empresas que contaban con concesiones para proyectos de minería a gran escala en el país, solo 10 concentraban el 76,11 % del total (Torres y Maldonado, 2022). Entre las más destacadas se encuentran: Ecuasolidus S.A., Cruz del Sol CSSA S.A., Green Rock Resources GRR S.A., Dundee Metals, Ecuadorfortescue S.A., Ecuacorriente S.A. (ECSA), Aurelian y Salazar Resources, entre otras. Estas compañías han logrado avanzar en sus proyectos gracias al respaldo de sucesivos gobiernos y a sus alianzas con élites locales, consolidando una fuerza de influencia que ha alterado profundamente los modelos de tenencia de la tierra en zonas con potencial minero (Bury, 2011).

Aunque en etapas más avanzadas de explotación minera las alianzas por la tierra tienden a perder relevancia, los vínculos con las élites locales se mantienen, garantizando respaldo político y continuidad para los proyectos extractivos. En países con una larga tradición minera, los miembros de élites locales con propiedades en zonas mineras suelen participar como accionistas minoritarios, influyendo en las decisiones políticas a favor de los intereses de las corporaciones extranjeras o asegurando la inacción estatal frente a las quejas de las comunidades afectadas (North, 2011).

Estas prácticas se legitiman a través de narrativas de desarrollo y modernización, que ocultan los conflictos socioambientales que subyacen a estos procesos.

Tabla 1. Superficie territorial nacional vs superficie de las concesiones mineras, permisos y libres aprovechamientos			
Régimen	Superficie Has.	Superficie territorio nacional Has.	% Respecto al territorio nacional
Gran minería	977 603	25 558 691	3,8
Pequeña minería	391 490		1,5
Régimen general	238 292		0,9
Mediana minería	175 636		0,7
Minería artesanal	15 001		0,1
Libre aprovechamiento	14 887		0,1
<b>Total</b>	<b>1 812 909</b>		<b>7,1</b>

Fuente: Boletín del Banco Central del Ecuador, 2022.

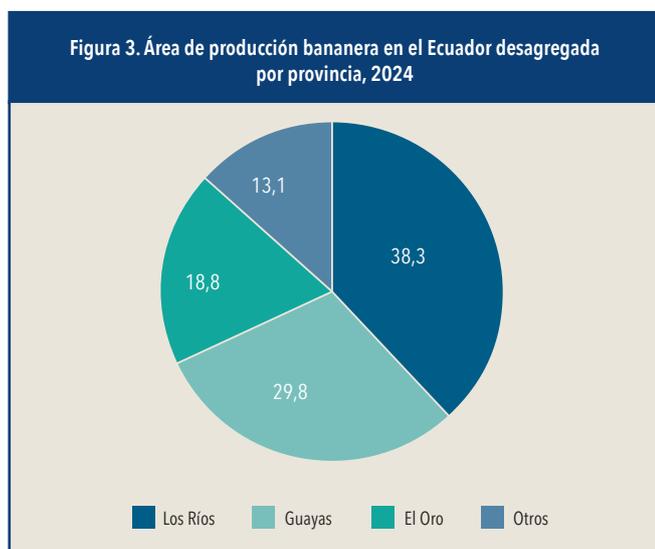
## Concentración en la actividad bananera

La cuenca del río Guayas acoge la producción de los principales cultivos de exportación del país: cacao, banano, caña de azúcar y palma africana, productos estrechamente asociados a los procesos contemporáneos de concentración de tierras en Ecuador. Debido a esta orientación productiva, la región es considerada el epicentro del agrogocio nacional.

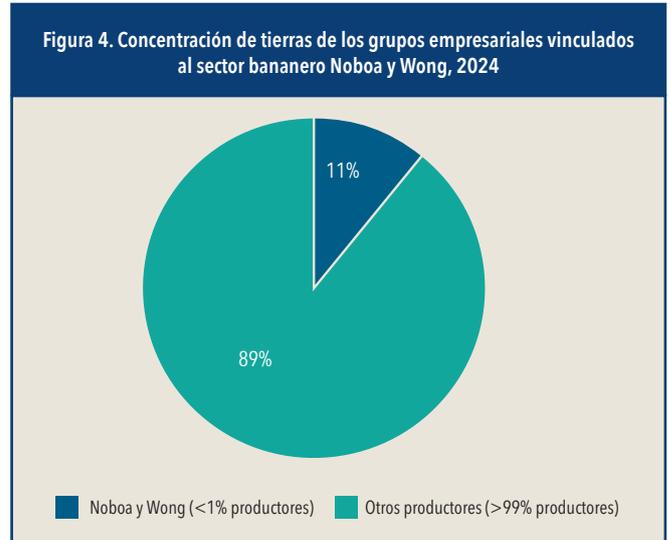
Según la Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua (ESPAC, 2024), solo en el caso del banano, el área de producción alcanza aproximadamente 175.818 hectáreas, de las cuales el 38,3 % se encuentra en Los Ríos, el 29,8 % en Guayas y el 18,8 % en El Oro (figura 3).

A diferencia de lo ocurrido en los países centroamericanos -donde las transnacionales históricamente han monopolizado el sector-, el sector bananero ecuatoriano está conformado por alrededor de cinco mil productores de distintos tamaños: grandes, medianos y pequeños. No obstante, un grupo reducido de actores concentra una parte significativa de la tierra. Destacan especialmente dos empresas: Noboa Trading, propiedad del Grupo Noboa, y Rey Banano del Pacífico (REYBANPAC), del Grupo Wong, que en conjunto son propietarias de alrededor de 20.000 hectáreas. Esto significa que, aunque ambas empresas representan menos del 1 % de los productores de banano a nivel nacional, concentran poco más del 11 % de la superficie total destinada a este cultivo, mientras que el 99 % restante de productores controla el 89 % (figura 4).

Si se analiza el ámbito de la comercialización, la concentración es aún más marcada. Noboa Trading y Reybanpac figuran entre las tres principales exportadoras de banano del país, con una participación de



Fuente: Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua - ESPAC (2024).



Fuente: ESPAC (2024), Noboa Global (2025) y Reybanpac (2025).

mercado del 7 % y 6 % respectivamente. Ambas empresas forman parte de conglomerados empresariales que controlan diversos eslabones de la cadena productiva y comercial. Por ejemplo, dentro del Grupo Noboa se incluyen la Industria Cartonera Ecuatoriana (ICE) y FERPACIFIC, una de las principales importadoras de fertilizantes e insumos agrícolas del país. De igual forma, la Favorita Fruit Company, del Grupo Wong, agrupa empresas como Agroinsumos Fertisa AGIF y la terminal portuaria Fertisa Multipurpose Terminal (TMF), entre otras.

Se observa cómo estas familias tradicionalmente vinculadas a la agroexportación han expandido su control más allá de la producción agrícola, consolidando grupos económicos integrados verticalmente. Estos ejercen un control significativo sobre distintos eslabones de la cadena productiva del banano, desde la provisión de insumos y servicios técnicos, pasando por la logística, hasta las operaciones de exportación. De hecho, la mayoría de productores bananeros no solo exportan a través de estas empresas, sino que también dependen de ellas para adquirir insumos y servicios indispensables para la producción.

Este modelo de organización empresarial reproduce lógicas de concentración de poder propias de las antiguas oligarquías agrarias, pero también introduce formas más complejas de control económico, basadas en la diversificación de inversiones y la integración funcional de la cadena productiva. En este sentido, se configura un tipo de poder menos anclado en la estricta propiedad de la tierra -como ocurría desde finales del siglo XIX hasta buena parte del siglo XX- y más vinculado al dominio de los flujos comerciales, logísticos y financieros que caracterizan al sector bananero contemporáneo.

## Influencia del sector financiero en la concentración de tierras en Ecuador

**A**l igual que en otros países de América Latina, empresas del sector corporativo también participan activamente en la concentración de tierras. Estas compañías se benefician de marcos normativos favorables, alianzas público-privadas y, especialmente, del acceso a financiamiento por parte de entidades financieras internacionales (Borras et al., 2012) para acumular tierra como un activo estratégico.

Con base en la información contenida en los estados financieros registrados ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2023), se revisaron empresas del sector societario ecuatoriano y algunos indicadores financieros (Tabla 2) con el objetivo de identificar qué sectores económicos están más involucrados en la compra de tierras como estrategia de acumulación de capital.

La rama A: Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca es la más activa en este proceso. Los terrenos representan un alto porcentaje del total de activos de las empresas agrícolas, superando el 20 % en 2023, y evidencian un crecimiento sostenido tanto en valor absoluto como en proporción durante los últimos tres años. Esta tendencia refleja una estrategia empresarial centrada en la consolidación de activos tangibles -particularmente terrenos- como base de la acumulación de capital.

En este contexto, destacan empresas como Industrial Pesquera Santa Priscila S.A., que incrementó el valor de sus terrenos en 328 millones de dólares entre 2021 y 2023, junto con un aumento de 15,9 millones en obligaciones con entidades financieras locales y más de 78 millones en deuda con entidades del exterior. Formaper S.A. pasó de no registrar terrenos en 2021 a reportar 38,8 millones en 2023, financiando parcialmente este crecimiento mediante un incremento de 5,9 millones en obligaciones locales y 135 mil dólares en obligaciones externas. Por su parte, Produmar S.A. aumentó su patrimonio en terrenos en 30,7 millones, acompañado de un alza de 14,7 millones en obligaciones financieras.

Si bien la acumulación de tierras ha sido tradicionalmente asociada al sector agropecuario, los datos de 2023 revelan que esta lógica se reproduce en múltiples sectores económicos. En la industria manufacturera, por ejemplo, Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. concentra 149,8 millones de dólares en terrenos, lo que equivale al 37,79 % de sus activos, y mantiene más de 57 millones en obligaciones con instituciones financieras locales.

Una dinámica similar se observa en el sector inmobiliario, donde empresas como Formaper S.A., Cestia S.A. y Dibiens S.A. destinan más del 50 % de su estructura patrimonial a terrenos. Entre ellas, destaca Cestia S.A., cuya proporción asciende al 86,3 %, lo que refuerza el papel central de la tierra como eje de acumulación patrimonial en este sector.

**Tabla 2. Composición financiera por rama económica en Ecuador 2021-2023**

Rama	Empresas	Activos*	Terrenos	Ingresos*	Obligaciones locales*	Obligaciones exterior*	T/A%**
<b>2021</b>							
A	6 832	15 895	2 892	15 046	2 066	425	18,19
B	1 225	14 278	196	6 722	159	1 274	1,38
C	7 437	27 012	2 052	27 325	3 279	826	7,60
D	672	4 506	238	1 161	298	39	5,28
F	9 232	7 947	430	3 334	581	401	5,40
G	25 051	37 945	2 402	53 513	4 289	1 359	6,33
H	13 058	5 660	302	5 814	447	102	5,34
L	6 457	9 732	1 317	1 648	1 137	183	13,53
<b>2022</b>							
A	7 213	17 811	3 118	16 649	2 400	476	17,50
B	1 359	15 403	199	8 248	139	655	1,29
C	8 144	28 739	2 239	30 513	3 827	813	7,79
D	803	4 715	223	1 112	302	38	4,74
F	10 253	8 557	463	3 665	568	395	5,42
G	28 526	41 901	2 508	60 605	4 846	1 360	5,98
H	13 458	6 902	316	6 828	426	99	4,57
L	6 710	10 451	1 448	1 791	1 255	155	13,85
<b>2023</b>							
A	6 038	17 122	3 572	15 998	2 350	550	20,86
B	1 318	9 975	210	5 372	159	481	2,11
C	6 915	26 367	2 187	27 183	3 343	749	8,29
D	773	4 361	224	1 165	258	45	5,13
F	9 390	7 261	444	3 312	445	339	6,12
G	47 605	288 171	2 702	349 749	61 615	1 121	0,94
H	10 747	4 811	312	4 907	404	81	6,48
L	4 634	9 561	1 488	1 567	1 140	161	15,57

*Nota: \*Valores en millones de dólares. \*\*T/A representa el porcentaje de terrenos sobre el total de activos. Rama corresponde a la clasificación CIU, donde A = Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; B = Explotación de minas y canteras; C = Industrias manufactureras; D = Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; F = Construcción; G = Comercio al por mayor y menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; H = Transporte y almacenamiento; y L = Actividades inmobiliarias.*

En el sector comercial, Corporación Favorita C.A. reporta 200,8 millones en terrenos y una deuda con instituciones externas superior a los 217 millones. Estos casos ilustran la estrecha relación entre apalancamiento financiero y concentración de tierras, al mismo tiempo que evidencian el vínculo estructural entre acceso al crédito y expansión patrimonial.

## Bibliografía

- Banco Central del Ecuador. (2022). *Boletín del sector minero: Resultados al tercer trimestre 2021*. <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/Hidrocarburos/ReporteMinero012022.pdf>
- Borras, S., Franco, J., Gómez, S., Kay, C., & Spoor, M. (2012). Land grabbing in Latin America and the Caribbean. *The Journal of Peasant Studies*, 39(3-4), 845-872. <https://doi.org/10.1080/03066150.2012.679931>
- Bury, J. (2011). Neoliberalismo, minería y cambios rurales en Cajamarca. En A. Bebbington (Ed.), *Minería, movimientos sociales y respuestas campesinas: Una ecología política de transformaciones territoriales*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos (IEP) / Centro Peruano de Estudios Sociales (CEPES).
- Guerrero, A. (1980). *Los oligarcas del cacao: Ensayo sobre la acumulación originaria en el Ecuador (1890-1910)*. Quito: Editorial El Conejo.
- North, L. (2011). Malos vecinos: Las empresas mineras canadienses en América Latina. *Revista Canadian Dimension*, 45(1).
- Torres, N., & Maldonado, P. (2022). *Estudio de alcance de la minería metálica en Ecuador, año 2021*. Quito: Amazon Frontlines.
- Uggen, J. F. (1993). *Tenencia de la tierra y movilizaciones campesinas*. Quito: Andean Center for Latin American Studies.
- Zoomers, A., van Noorloos, F., Otsuki, K., Steel, G., & van Westen, G. (2017). The rush for land in an urbanizing world: From land grabbing toward developing safe, resilient, and sustainable cities and landscapes. *World Development*, 92, 242-252. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2016.11.016>

### Bases de datos y fuentes estadísticas

- Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC. (2024). *Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua (ESPAC)*. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas/> (Acceso: 21 de junio de 2025).
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2023). *Ranking de compañías*. <https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/ranking/reporte.html> (Acceso: 21 de junio de 2025).

### Páginas web

- Favorita Fruit Company. (2025). *Sitio oficial*. <https://favoritafruitcompany.com/> (Acceso: 21 de junio de 2025).
- Noboa Global. (2025). *Sitio oficial*. <https://noboa.global/> (Acceso: 21 de junio de 2025).
- Reybanpac. (2025). *Sitio oficial*. <https://www.reybanpac.com/> (Acceso: 21 de junio de 2025).

## FLACSO Ecuador - Proyecto Turning Land Into Capital

<https://turningland.com/>

[https://www.flacso.edu.ec/es/convertir\\_la\\_tierra\\_en\\_capital](https://www.flacso.edu.ec/es/convertir_la_tierra_en_capital)



[flacso@flacso.edu.ec](mailto:flacso@flacso.edu.ec) - [www.flacso.edu.ec](http://www.flacso.edu.ec)