

UNIVERSIDAD NACIONAL

SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE TIERRA Y MAR

ESCUELA DE CIENCIAS AGRARIAS

PROGRAMA REGIONAL DE MAESTRIA DE DESARROLLO RURAL

**MERCADO DE TIERRA EN EL SECTOR REFORMADO
COSTARRICENSE. EL CASO DE LA VENTA DE PARCELAS
EN LOS ASENTAMIENTOS CAMPESINOS DEL PROCESO
DE REFORMA AGRARIA.**

Lic. Oscar Luis Aguilar Batista

**Tesis sometida a consideración del Tribunal Examinador del
Programa Regional de Maestría en Desarrollo Rural
para optar al grado de Magister Scientiae
en Desarrollo Rural**

Heredia, Costa Rica, 2002

HOJA DE APROBACIÓN

Título de la tesis: "Mercado de Tierra en el Sector reformado Costarricense. El Caso de la Venta de Parcelas en los Asentamientos Campesinos del Proceso de Reforma agraria".

Nombre del candidato a Magister Scientiae: Oscar Luis Aguilar Batista

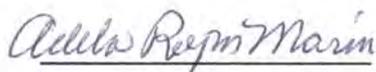
La presente tesis es un requisito para optar al Posgrado y título de:

Magister Scientiae en Desarrollo Rural, en cumplimiento de los requisitos que señala el Reglamento Interno del Programa de Maestría en Desarrollo Rural y del Reglamento del sistema de Estudios de Posgrado de la Universidad Nacional, Heredia, Costa Rica.

Miembros del Tribunal Examinador

Dra. Adela Rojas Marín

Representante Consejo Central
de Postgrado



Firma

15-10-02

Fecha

MSc. Luis Ovarés Rodríguez

Director de Maestría Desarrollo
Rural y Regional UNA



Firma

7/10/02

Fecha

MSc. Luis Fernando Fernández
Alvarado

Primer Asesor)



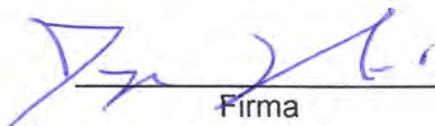
Firma

10/10/2002

Fecha

MSc. Jorge Mora Alfaro

Segundo Asesor



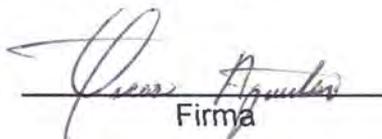
Firma

15/11/02

Fecha

MSc Oscar Luis Aguilar Batista

Sustentante



Firma

14/10/02

Fecha

PRESENTACION

El estudio de los Mercados de Tierras reconoce que la aplicación de las medidas de ajuste estructural, la liberalización de los mercados y la prioridad en la privatización de los sectores agrarios de América Latina, favorecen la aplicación de políticas agrarias que incrementan los mercados de tierras en el sector rural.

El elemento novedoso en dichas políticas es la participación en los mercados de los pequeños campesinos y de los beneficiarios de los programas de Reforma Agraria en un marco de libre competencia, eliminación de apoyo y los controles del Estado.

El objeto de esta investigación es conocer las características de los mercados de tierra en el sector rural costarricense, sus actores principales, su dinámica, y su impacto en los pequeños campesino, y los programas de distribución de tierras.

Esta investigación presenta los resultados obtenidos en el estudio. "El Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense "El caso de la venta de parcelas en Asentamientos Campesinos.

DEDICATORIA

A mi hijo Andrés Esteban Aguilar Arley

A mi hija Andrea Natalia Aguilar Arley

A mi esposa Heidi Arley Calderón

A mi madre Belarmina Batista Calderón

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, que me dio la oportunidad de concluir este estudio, a mi familia por tenerme la paciencia y el sacrificio que significo para ellos el mucho tiempo que no pudimos compartir. Especial agradecimiento merecen los MSc. Luis Fernando Fernández y MSc Evelio Granados por sus valiosos aportes al estudio y la asesoría brindada.

A los agricultores y agricultoras que con sus valiosos aportes y comentarios generaron información hicieron posible un marco valorativo más práctico del tema.

Al Lic. Luis Calderón Rodríguez, Jefe de capacitación y organización del IDA, quien me brindó su apoyo en todo momento para la realización del trabajo.

RESUME

El presente documento estudia el mercado de la propiedad rural en algunos asentamientos campesinos de los procesos de reforma agraria en Costa Rica. Entre los temas analizados se encuentran: las formas de acceso a la tierra y las características del mercado de tierra en el sector reformado costarricense. En la segunda parte se plantea la estrategia metodológica para abordar el tema del mercado de tierras en procesos de reforma agraria. En tercer lugar se elabora un marco teórico de referencia para el abordaje del tema, fundamentado teóricamente y metodológicamente en enfoques y categorías usadas en otros estudios en América Latina, se abordan temas tales como: el mercado de tierras y la reforma agraria, el uso potencial del suelo, pobreza rural y la situación de cambios en la política agraria costarricense. En el punto cuarto, se hace un análisis sobre la tenencia de la tierra en Costa Rica, la estructura agraria, el impacto de las políticas de tierras en la estructura de tenencia de la tierra, la titulación de tierras y el papel de las instituciones que tienen la responsabilidad de tutelar las tierras del Estado. En quinto lugar se presentan los resultados obtenidos en el diagnóstico realizado a 30 asentamientos campesinos de reforma agraria, ubicados en las seis regiones del país, el diagnóstico nos brinda información sociodemográfica, agropecuaria, sociorganizativa y de infraestructura y apoyo institucional. El sexto punto valora el mercado de tierras en los asentamientos campesinos, hace un análisis de: las dimensiones del mercado, individuos y agentes que participan, los precios de la tierra e influencia de factores internos y externos de las transacciones de parcelas y lotes de vivienda, se hace una clasificación de las características del mercado dentro del sector reformado costarricense, se cuantifica la demanda de tierras, se presentan algunos estudios de casos en las cinco regiones del país y se evalúan las causas de la venta de parcelas y lotes. Por último se plantean algunas conclusiones y recomendaciones que podrían servir de insumos a los tomadores de decisiones en políticas de tierras.

SUMMARY

The present document is an analysis of the rural property market at some agricultural reform rural settlements in Costa Rica. Amongst other areas, the various forms of access to land as well as land market characteristics were studied. Part 2 describes the methodical strategy applied to investigate the land market as part of agricultural reform processes. Part 3 is a research area reference summary, theoretically and methodologically based on focus and categories of previous Latin American studies. It includes the following topics: Land market and agricultural reform, potential land use, rural poverty, situation of transitions in Costa Rican agriculture policies. Part 4 analyses and property in Costa Rica, agricultural structure, the impact of land policies on land property, land registration, and the role of state land administration institutions. Part 5 presents a field research realized at 30 agricultural reform rural settlements located within the country's six regions. The results obtained consist of sociodemographic, agricultural, socioorganisational, infrastructural, and institutional assistance data. Part 6 evaluates the rural settlements land market and analyses the following areas: Market dimensions, participating individuals and agents, land prices, as well as internal factors of plot and estate transactions. In addition, it contains a classification of market characteristics within the reformed sector in Costa Rica, a land demand quantification, case studies, and an evaluation of land selling reasons. Part 7 consists of conclusions and recommendations for land policy decision makers.

INDICE

Portada	i
Hoja de Aprobación	ii
Presentación	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimientos.....	v
Resume.....	vi
Summary.....	vii
Índice.....	vii
Índice de cuadros.....	ix
Índice de gráficos.....	x
Índice de anexos.....	xvi
Introducción	xvii
CAPITULO I: ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS EN COSTA RICA	1
1.1 Justificación.....	1
1.2, Problema de investigación.....	4
1.2.1. Algunas interrogantes.....	5
1.2.2. Dimensiones centrales del problema.....	6
1.2.2.1 Formas de acceso a la tierra y mercado de la propiedad.....	6
1.2.2.2 Características del mercado de la propiedad de la tierra.....	7
1.2.2.3 Variables que determinan el mercado de la propiedad de la tierra.....	8
1.2.2.4 Algunos indicadores a considerar en el estudio.....	9
1.3 Objetivo del estudio.....	9
1.3.1 Objetivos generales.....	9
1.3.2 Objetivos específicos.....	10
CAPÍTULO II. FUNDAMENTOS METODOLÓGICOS.....	11
2.1 Presupuestos metodológicos.....	11
A. Metodología aplicada.....	11
B. El universo representativo.....	12
1. Diseño y tamaño de la muestra.....	12
2. Recopilación de datos primarios.....	15
3. Procesamiento de la información.....	15
4. Codificación de las encuestas.....	16
5. Delimitación del problema.....	16
5.1 Espacial.....	16
5.2 Período de análisis.....	17
6. Unidad de análisis.....	17
7. Tipo de estudio (proceso de investigación).....	17
8. Instrumentos de investigación.....	18
9. Fuentes de información.....	18
10. Técnicas de investigación.....	19
CAPÍTULO III. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL.....	20
3.1. Formas o modalidades de la propiedad de la tierra.....	20

3.2.	El mercado de tierras y las reformas agrarias	24
3.3.	Mercado de tierras y uso potencial del suelo.....	27
3.4.	Efectividad del mercado de tierras y la pobreza rural.....	30
3.5.	El comportamiento de la economía nacional en el año 2000 en Costa Rica	3.4
CAPÍTULO IV. LA TENENCIA DE LA TIERRA EN COSTA RICA.....		37
4.1.	Régimen y estructuración de la tenencia de la tierra en Costa Rica	37
4.2.	Antecedentes de la Reforma Agraria.....	40
A.	Creación del Instituto de Tierras y Colonización (ITCO).....	40
B.	Creación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA).....	43
4.2.1.	Funciones del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA).....	44
4.2.2.	Titulación y regulación de la tenencia de la tierra en Costa Rica..	47
4.3.	Factores de crecimiento de demanda por tierra por región y nacional.....	51
4.4.	¿Cómo está distribuido la tierra y responde ésta distribución a diferentes enfoques o énfasis de la política?.....	58
CAPÍTULO V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS ASENTAMIENTOS ASENTAMIENTOS ESTUDIADOS.....		62
5.1.	Características demográficos de las familias encuestadas.....	62
5.1.1.	Evolución de la población según región.....	62
5.1.2.	Densidad de la población.....	63
5.1.3.	Salvos migratorios.....	64
5.1.4.	Tamaño promedio de las familias	66
5.1.5.	Sexo y edad de la población estudiada.....	67
5.1.6.	Estado civil.....	68
5.1.7.	Acceso a la educación de los pequeños productores y sus familias.....	69
5.1.8.	El ingreso familiar.....	70
5.2.	Servicios sociales y comunales.....	72
5.2.1.	Servicios sociales	73
5.2.1.1	Vivienda.....	73
5.2.1.2	Servicios de cañería y pozo de agua.....	75
5.2.1.3	Servicios de electricidad.....	75
5.2.1.4	Eliminación de excretas.....	76
5.2.1.5	Servicios de salud.....	76
5.2.2	Servicios comunales	78
5.2.2.1	Escuelas	78
5.2.2.2	Centros comunales.....	79
5.2.2.3	Centros de acopio.....	79
5.2.2.4	Centros de recreación.....	79
5.2.2.5	La organización.....	80
5.2.2.5.1	Problemática productiva y organizativa.....	81
5.2.2.5.2	Efectos de la problemática organizativa.....	81
5.2.2.5.3	Motivos por los que se organizan los productores.....	82
5.3.	Programas de titulación.....	84
5.3.1	Subprogramas de titulación en asentamientos campesinos.....	85

5.3.2.	Subprogramas de titulación en reservas nacionales.....	86
5.3.3.	Subprogramas de titulación en reservas indígenas.....	86
5.3.3.1.	Parcelas con título de propiedad.....	87
5.3.3.2.	Motivos que afectan la tenencia de la escritura.....	89
5.3.3.3.	Importancia de la escritura para el pequeño productor.....	90
5.4.	Características del crédito.....	93
5.4.1.	Valoración de la calidad de crédito.....	95
CAPITULO VI. EL MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMA DO COSTARRICENSE.....		96
6.1.	La situación del mercado de tierras en el Sector Reformado Costarricense.....	96
...6.1.2.	Forma de explotación y mercado de tierras.....	96
...6.1.3.	Formas de acceso a la tierra y mercado de tierras.....	97
...6.1.4.	Mercado potencial y la demanda de tierra.....	100
6.2.	Estructura de tenencia de la tierra en la zona de estudio.....	101
6.2.1.	Tamaño de las parcelas (relación tierra/familia).....	101
6.3.	La mano de obra incorporada a las actividades agropecuarias....	103
6.4.	Asistencia técnica.....	105
6.5.	Comercialización de productos agropecuarios.....	106
6.6.	Instrumentos de comercialización de las tierras.....	108
a.	Factores endógenos.....	109
b..	Factores exógenos.....	110
c.	Precios de la tierra.....	111
6.7.	Formas de acceso de la tierra.....	111
6.8.	Magnitud del mercado de la propiedad de la tierra.....	120
6.8.	Mercado potencial y acceso a la tierra.....	117
6.13.	Características del mercado de la propiedad de la tierra.....	125
6.14.	Magnitud del mercado de la propiedad de la tierra en deserción.....	129
6.15.	Evaluación de las causas por las que consideran los productores <i>vender sus parcelas</i>	131
6.1.6	Misión/visión del Instituto de Desarrollo Agrario.....	135
CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		141
7.1.	Conclusiones.....	155
7.2.	Recomendaciones	143
7.3.	Bibliografía y otras referencias.....	148
7.4.	Anexos.....	168

INDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1	Distribución de la muestra según región y asentamiento. IDA, 1999.....	14
Cuadro N° 2	Magnitud de la pobreza e indigencia en América Latina (% de hogares) 1980-1997.....	33
Cuadro N° 3	Magnitud de la pobreza e indigencia en América Latina (millones de personas) 1980-1997.....	33
Cuadro N° 4	Costa Rica pobreza e indigencia total y por zonas (% de hogares bajo la línea de pobreza) 1998 – 2000.....	35
Cuadro N° 5	Resultados macroeconómicos para el 2001.....	35
Cuadro N° 6	Costa Rica: número de explotaciones extensión, según tamaño de explotaciones – números absolutos y relativos (1963-1973-1984).....	38
Cuadro N° 7	Costa Rica: Distribución de la tierra según tamaño de la finca, 1984.....	39
Cuadro N° 8	Área afectada, familias beneficiadas y escrituras otorgadas por el ITCO según programas. Período 1963-1982).....	48
Cuadro N° 9	República de Costa Rica, programa nacional de titulación. Estado general de la condición de la tierra a diciembre, 1999.....	49
Cuadro N° 10	Resumen de escrituras tramitadas por el IDA a Diciembre, 1999. Según la ley.....	50
Cuadro N° 11	Resumen de escrituras tramitadas y pendientes a diciembre de 1999 en asentamientos campesinos por región.....	50
Cuadro N° 12	Organizaciones solicitantes de tierra, según región. Abril, 1999.....	53
Cuadro N° 13	Consolidación nacional de compra de tierra por el IDA (1963 –1995 en millones de colones).....	55
Cuadro N° 14	Tierras adquiridas y familias beneficiadas (período 1986-1995).....	56
Cuadro N° 15	Inversión en compra de fincas por el IDA.....	56
Cuadro N° 16	Resumen general del estado legal y topográfico de asentamientos campesinos.....	57
Cuadro N° 17	Resumen del estado legal y topográfico de los asentamientos campesinos por región al 31 de diciembre de 1999.....	58
Cuadro N° 18	Precios de la Propiedad de la Tierra pagados por el Estado y Costos por Familia y Hectárea en Colones Constantes de 1986 en Millones IDA, 1986-2001.	60
Cuadro N° 19	Número de respuestas que dicen contar con cañería por región (totales y porcentajes).....	75
Cuadro N° 20	Opiniones sobre si las organizaciones realizan tareas de bienestar social para sus afiliados y sus familias.....	83

Cuadro N° 21	Número de agricultores Conformes e Inconformes con las Organizaciones que existen en asentamientos por región y porcentajes	84
Cuadro N° 22	Número de parcelas con título de propiedad, según región (totales y porcentajes).....	90
Cuadro N° 23	Número de parceleros que opinan sobre la utilidad de la escritura, según región (totales y porcentajes).....	96
Cuadro N° 24	Resumen general de escrituras pendientes en asentamientos y reservas nacionales (1997-2002).....	91
Cuadro N° 25	Requerimientos presupuestarios para Programa de Titulación en asentamiento y reservas nacionales (en millones de colones).....	92
Cuadro N° 26	Agricultores con acceso al crédito por región (absolutos y relativos).....	93
Cuadro N° 27	Endeudamiento de los productores de arroz en el distrito de riego Arenal Tempisque.....	94
Cuadro N° 28	Empresas financieras, monto en colones que adeudan los parceleros y porcentajes.....	94
Cuadro N° 29	Estructura de tenencia de la tierra de las parcelas estudiadas.....	102
Cuadro N° 30	Instituto de Desarrollo Agrario. Reporte traspasos en lotes y granjas familiares para el período enero 1996-agosto 2000.....	113
Cuadro N° 31	Instituto de Desarrollo Agrario. Distribución de familias adjudicadas, traspasos y renunciaciones de parcelas en asentamientos campesinos. Año 1990.....	114
Cuadro N° 32	Traspasos realizados por el IDA. 1992.....	115
Cuadro N° 33	Traspasos realizados en el año 1993, IDA, por región.....	116
Cuadro N° 34	Negociaciones realizadas en el I Semestre, 1994.....	117
Cuadro N° 35	Cantidad de traspasos realizados por el IDA en el año 1995 en Costa Rica.....	118
Cuadro N° 36	Transacciones realizadas en el año 1996, IDA.....	118
Cuadro N° 37	Transacciones en el año 1997, IDA.....	119
Cuadro N° 38	Traspasos de parcelas, lotes o granjas familiares. Reporte al mes de Diciembre, según región. II semestre, 1998.....	120
Cuadro N° 39	Deserción de beneficiarios en el Programa de Parcelas. Años 1996-1997-1999-2000.....	121
Cuadro N° 40	Área de parcelas traspasadas en asentamientos campesinos por región. Años 1994, 1995, 1998, área en m ²	121
Cuadro N° 41	Lotes de vivienda. Área traspasada en asentamientos campesinos por región (años 1994, 1995, 1998).....	122
Cuadro N° 42	Cantidad de traspasos y área traspasada años 1995-2000. Asentamientos campesinos estudiados por regiones IDA, 1994.....	124

Cuadro N° 43	Cuadro resumen correspondiente a las preguntas 11 a la 27. ¿Cuáles son los problemas por los que los productores venden sus parcelas? (Datos en porcentajes)	131
Cuadro N° 44	Cuadro resumen correspondiente a las preguntas 28 a 36. ¿Nos podría calificar los programas y acciones que ejecuta el IDA en apoyo a los asentamientos? La nota mínima es 5 y la máxima es 1 (Datos en porcentajes).	133
Cuadro N° 45	Cuadro resumen correspondiente a las preguntas 36 a 48. ¿Qué calificación le da usted a las acciones que ejecuta el IDA?.....	136
Cuadro N° 46	Resumen de las preguntas 49 a 53. ¿Cree usted que el mercado de tierras agrícolas le permite? (Datos en porcentajes).....	138
Cuadro N° 47	Cuadro resumen correspondiente a las preguntas 54 a 61. ¿Nos podría señalar las acciones que debería emprender el estado para evitar la venta de parcelas en los asentamientos campesinos? (Datos en porcentajes).....	139

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1	Uso de la tierra en Costa Rica, 1996.....	27
Gráfico N° 2	Densidad de población.....	64
Gráfico N° 3	Saldos migratorios.....	65
Gráfico N° 4	Población total por sexo.....	65
Gráfico N° 5	Estructura familiar de los hogares encuestados.....	67
Gráfico N° 6	Porcentaje de los grupos de edades de los entrevistados a Diciembre, 1999.....	67
Gráfico N° 7	Estado civil de la población mayor de 15 años en asentamientos estudiados.....	69
Gráfico N° 8	Ingreso neto familiar por mes de las familias entrevistadas. Diciembre, 1999.....	71
Gráfico N° 9	Población mayor de 6 años con algún grado de instrucción.....	72
Gráfico N° 10	Tenencia de la vivienda de las familias entrevistadas. Diciembre, 1999.....	73
Gráfico N° 11	Porcentaje de personas con Seguro Social.....	77
Gráfico N° 12	Parceleros que dicen no tener escritura, según encuestas. Diciembre, 1999.	88
Gráfico N° 13	Uso de la tierra en las parcelas estudiadas, según región.....	97
Gráfico N° 14	Formas de obtener las parcelas los beneficiarios entrevistados	99
Gráfico N° 15	¿Cuánto tiempo tiene de ser beneficiario del IDA?.....	102
Gráfico N° 16	¿Cuántos años tiene usted de vivir en este asentamientos?.....	103
Gráfico N° 17	¿Vive usted exclusivamente de los ingresos de su área productiva o parcela?	104
Gráfico N° 18	Área traspasada en m ² asentamientos campesinos por regiones (Años, 1994 – 1995 – 1998).....	123
Gráfico N° 19	Deserción por regiones de las familias de lotes y granjas. IDA, 1996-2000.....	129
Gráfico N° 20	Área de parcelas traspasadas por regiones en los años 1994-1995-1998 (área en m ²).....	130

INDICE DE ANEXOS

Anexo N° 1	Pasos que se siguen para la compra de fincas	195
Anexo N° 2	Fondo Nacional de tierras	200
Anexo N° 3	Mapa de asentamientos campesinos estudiados	201
Anexo N° 4	Glosario de términos	202
Anexo N° 5	Entrevistas a funcionarios del IDA	218
Anexo N° 6	Cuestionario aplicado a parceleros	238

INTRODUCCIÓN

Esta investigación hace una reflexión acerca de cómo en los últimos años se producen cambios en la agricultura costarricense, modificaciones que tienen diversos impactos en los pequeños y medianos productores. Dichas transformaciones modifican las condiciones de vida, y cada vez más campesinos y pequeños productores venden o están vendiendo sus tierras. Los que se quedan trabajando en la agricultura enfrentan una baja rentabilidad y un deterioro en las condiciones de vida.

El fin principal de esta investigación es elaborar una propuesta de análisis del estado de la cuestión, para el abordaje del estudio del mercado de tierras en el Sector Reformado Costarricense, cuyos elementos puedan contribuir a futuros estudios sobre las políticas de tierras. Este es un tema de gran trascendencia para la equidad del desarrollo rural porque contribuye a conocer las causas y factores que intervienen en la venta de las tierras de los campesinos y pequeños y medianos productores.

El desarrollo de la investigación enfrentó algunas dificultades destacables, como: a) la escasez de estudios de Mercado de Tierras hechos para la realidad costarricense, dado que las investigaciones principalmente corresponden a otros contextos; b) la periodicidad de los estudios realizados es de mediados de la década de los noventa; c) la existencia de un vacío de información para estudiar el tema, considerando lo novedoso del mismo y la disponibilidad de información censal para años recientes.

Sin embargo, se destacan como fortaleza del trabajo los siguientes aspectos: a) la bibliografía estudiada contiene enfoques y orígenes diversos de acuerdo con la naturaleza del estudio; b) los estudios teóricos y las investigaciones abordadas contienen categorías de análisis válidas para la sociedad agraria costarricense que aportan elementos significativos para el estudio c) el fortalecimiento intelectual de quienes estudien el tema d) para efectos de esta investigación se tomaron todas

aquellas ventas o traspasos de parcelas llevadas a cabo desde enero de 1995, hasta diciembre de 2000, este periodo de análisis se propone por las siguientes razones:

- 1) Revisando los archivos que lleva la Sección de Selección de Beneficiarios del Instituto de Desarrollo Agrario, no se encuentra sistematizada la información que antecede a 1995 por falta de equipos de computación y recursos humanos especializados en esta actividad.
- 2) Se realizó un esfuerzo por sistematizar la información sin embargo existen dificultades para hacer la comparación con los datos que aparecen en algunos documentos revisados, entre el nivel central y regional. Para algunos períodos se presenta bimestral , semestral y es básicamente cuantitativa.
- 3) El IDA inicio los controles a través de las oficinas regionales en 1995, considerado. que la venta de parcelas aumenta en la década de los 90.
- 4) La información regional, ofrece una mayor dificultad por falta de registros actualizados. La información no considera el área y las razones por las que vendió, entre otros factores.

El trabajo tiene un carácter bibliográfico/documental, explicativo y analítico. Es también Interpretativo y descriptivo, en la medida en que la explicación y la fundamentación teórica - metodológica se hace con base de otras realidades, buscando herramientas válidas para la realidad costarricense y es exploratoria porque es el resultado de un estudio de casos. Así la estructura interna del trabajo, es un marco teórico para el estudio del Mercado de Tierras en Costa Rica.

En capítulo 1 plantea la justificación y tos antecedentes del problema de estudio en el marea de las políticas de tierra, se hacen algunas interrogantes sobre el mercado de tierras y se establecen las dimensiones centrales del mercado de tierras.

El capítulo 2 describe los procedimientos metodológicos que se siguieron en la investigación, hacen mención las técnicas utilizadas para la elaboración teórica y metodología que sustentan el estudio.

En el capítulo 3 se propone un marco teórico conceptual, para el análisis del mercado de *tierras* en Costa Rica, fundamentado en los enfoques revisados, las discusiones y disertaciones de especialistas, los resúmenes resultantes de dichas discusiones y la reflexión desde la experiencia e historias de otras sociedades. Analiza los cambios y transformaciones en el Sector Agropecuario, el desarrollo rural y modificaciones en la estructura productiva.

El capítulo 4 analiza la tenencia de la tierra en Costa Rica, la evolución histórica de la estructura agraria, los cambios en dicha estructura, la tenencia y evolución de la tierra en la zona de estudio.

El capítulo 5 es un diagnóstico de los asentamientos campesinos estudiados para conocer las condiciones sociodemográficas como parte de las razones por las que muchos parceleros no logran ubicarse en sus fincas y deciden vender.

En el capítulo 6 se evalúa los efectos del mercado de tierras en el Sector Reformado Costarricense, variables como producción, productividad, uso del suelo y su impacto en las políticas de tierras. Finalmente se cierra con el capítulo VII de conclusiones y recomendaciones generales.

CAPÍTULO I JUSTIFICACIÓN Y PROBLEMA DE ESTUDIO.

En este capítulo se plantean los principales elementos que motivaron la investigación sobre el mercado de tierras en el sector reformado costarricense, plantea el problema de estudio, establecen algunas interrogantes y se describen las dimensiones centrales, sus características, las variables e indicadores y los objetivos de la investigación.

1.1. JUSTIFICACIÓN

El estudio de los mercados de tierras tiene trascendencia particular, por cuanto la acción del Estado está centrada en los programas de titulación y autorizaciones para las ventas de las parcelas y/o fragmentación de fincas adjudicadas. Los cambios y orientaciones en los procesos de reforma agraria y colonización, revelan la falta de voluntad y condiciones políticas para profundizar el proceso de reestructuración del agro; aún cuando también es cierto que las tierras susceptibles de afectación son cada vez menos y que las áreas de frontera agrícola prácticamente se han agotado.

Lo anterior apunta a la importancia del mercado de tierras, a su casi total superposición a la reforma agraria. La venta de parcelas y lotes aumentan los procesos de exclusión de los pequeños y medianos productores y benefician a grupos demandantes de mayores recursos económicos.

El mercado de tierras agrícolas, a través de mecanismos legales, y prácticas informales, constituye la posibilidad de que por la vía del mercado se produzca la concentración de la tenencia de la tierra. Así, el estudio parece crucial desde varias perspectivas:

1. La propuesta para crear un Instituto de Desarrollo Rural (INDER) incluye la constitución de un fideicomiso de tierras, que deja a los pequeños productores dependiendo de este instrumento. Es un Banco de Crédito para financiar compra de

tierra, el que estaría regulado con tasas de interés de mercado, a las que los pequeños productores y campesinos con poca o sin tierra no podrían acceder.¹

2. La propuesta de crear un fondo nacional de tierras con propósitos de parcelación y posterior adjudicación, con un fideicomiso con cualquier Banco Comercial del Estado, tiene por objeto que las actividades de compra de fincas y adjudicación de parcelas puedan ser realizadas bajo esta figura contractual (**fideicomiso**).
3. Las tierras sometidas a fideicomiso por el Estado constituirán el Fondo Nacional de Tierras FONAT, al que tendrán acceso los sujetos que cumplan los requisitos. Pasaran a formar parte de este fondo las tierras con capacidad productiva y las fincas adquiridas con recursos del fideicomiso. Los recursos destinados a la compra de tierras constituirán un Fondo Agrario para Compra de Tierras.
4. La estructura de tenencia de la tierra está cambiando, mediante la transferencia ilegal de compra y venta de tierras públicas a manos privadas. Estas tierras son entregadas a campesinos, con criterios definidos por las leyes agrarias (IDA), sin embargo se dan muchas ventas ilegales² en los asentamientos campesinos.

El tema del mercado de tierras refiere obligadamente a las políticas de tierras y de desarrollo rural. La política agraria es un proceso que inician las personas del campo en búsqueda de tierra y servicios para el desarrollo. El Estado responde completando el proceso de acceso a la tierra y servicios.

La política de tierras es una innovación institucional, permitida por la práctica del Estado para superar los conflictos sociales del medio rural, es una reestructuración social mediante la apertura productiva y espacial en las regiones del país.

¹ Ver Proyecto de Ley " Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario en Instituto de Desarrollo rural" Ministerio de la Presidencia, Departamento de Leyes y Decretos. Expediente N° 138824.

² Las ventas de parcelas ilegales son traspasos que se realizan sin el debido permiso de la Junta Directiva del IDA, mediante acuerdos entre el vendedor y el comprador, los derechos de propiedad no se han legalizado ante el IDA y Registro de la Propiedad.

La política de redistribución de la tierra pretendió expandir el mercado nacional de bienes de consumo, incrementarse el ingreso familiar, al tiempo que beneficiarios (parceleros) llevarían al mercado alimentos más baratos. Sin embargo, existen pruebas de una crisis de producción de alimentos y la pobreza campesina en el sector rural ha crecido. Los logros económicos y humanos no están generalizados, los pequeños y medianos agricultores han estado relegados del proceso de desarrollo.

Los procesos de desarrollo suponen, crecimiento económico, desarrollo humano, cambio tecnológico, conocimiento científico y el buen manejo de los recursos naturales. Los recursos para promover el desarrollo rural integral, requiere de procesos incluyentes en la cadena alimentaria, el acceso a servicio de educación, salud y participación en la vida de su comunidad. A esto hay que agregarle el impacto de las políticas macroeconómicas y sectoriales. Se requiere de una red compleja de agentes e instituciones que articulen los proyectos y formen una cultura regional. Todos estos agentes constituyen la expresión de la capacidad de organización social para transformar el crecimiento en desarrollo.

Otros factores importantes son las innovaciones en la agricultura y construcción de la infraestructura rural acorde con el potencial de sus recursos naturales, para generar cambios en la estructura de tenencia de la tierra en beneficio de los más pobres del campo y una interrelación sectorial de la economía del país. Así, el estudio, es un esfuerzo por integrar el problema sectorial con el desarrollo de los espacios rurales en concordancia al mercado de tierras.

Contrario a lo anterior, en Costa Rica las políticas eliminaron los criterios de tipo productivo y social, los topes de cartera y tasas de interés diferenciales que en algún momento beneficiaron a los pequeños y medianos productores. La asignación del crédito pasa a estar orientado por la rentabilidad de las inversiones, garantías ofrecidas y tasas de interés de mercado. Las políticas agropecuarias se orientan a una reconversión productiva, para el mercado internacional, en detrimento de la producción para el mercado nacional.

El mercado define los precios de los productos, se eliminaron incentivos a los productores, como fueron los precios mínimos o de sustentación. La acción del Estado para regular los precios, y asegurar la producción de algunos artículos (especialmente granos básicos), prácticamente ha desaparecido.

El suministro de semillas mejoradas, que hacía posible la obtención de mejores cosechas ha desaparecido. En la actualidad, las semillas existentes en el mercado son de baja calidad, con problemas en la resistencia a plagas. La reducción de la actividad de investigación y producción de nuevas variedades, tiene un impacto negativo en las economías campesinas. Estas políticas crearon condiciones para que muchos agricultores vendan sus parcelas, justificando un análisis del “**MECADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE**”.

1.2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

En Costa Rica como otros países de América Latina, las políticas estatales otorgan un papel preponderante al mercado de tierras y lo consideran el instrumento apropiado para modernizar la estructura de tenencia y distribución de la tierra. El elemento novedoso en estas políticas es la participación de pequeños productores campesinos y de los beneficiarios de los Programas de Reforma Agraria en un marco de libre competencia. El objetivo de esta investigación, es analizar las transacciones de tierras en los asentamientos campesinos, considerando que en los últimos cinco años crecieron las ventas de parcelas. Dicho aumento en las transacciones, es preocupante por dos razones:

- a) Se están negociando fincas (parcelas) que ya cumplieron con las limitaciones que les impone la Ley de Tierras y Colonización (2825) y (6735) de Desarrollo Agrario.
- b) También se están vendiendo aquellas fincas que aún están afectadas por las leyes mencionadas antes.

En el sector rural costarricense las transacciones de tierras tienen dos formas formal e informal. La primera modalidad es cuando la venta es de conocimiento previo por las autoridades administrativas de IDA y la segunda forma es clandestina, a espaldas de los funcionarios y autoridades de la institución. Ambas formas ponen en peligro la función social de la tierra y contradice las políticas de democratización de la tenencia de la tierra.

En los procesos de reforma agraria existe un mercado de tierras muy dinámico, pese a las restricciones establecidas por las leyes agrarias. Ley de Tierras y Colonización (2825) y de Desarrollo Agraria (6735), no permiten la liberalización del mercado de tierras en Costa Rica, consideran que los mercados de tierras no son suficientes para asegurarle a los pequeños productores una competitividad y crecimiento con equidad.

1.2.1. ALGUNAS INTERROGANTES

A continuación se plantean las siguientes interrogantes que orientan la presente investigación.

- ¿Cómo afecta el mercado de tierras las políticas de distribución de tierras que realiza el Estado?
- ¿Cuál es el impacto que tiene el mercado de tierras en los beneficiarios de los procesos de reforma agraria?
- ¿Qué ventajas ofrece el mercado de tierras con base en las propiedades de pequeños productores beneficiarios de los programas de dotación los inversionistas?
- ¿ En qué medida afecta el acaparamiento de tierras dentro de los asentamientos campesinos?

- ¿Es la tierra alternativa de inversión y ahorro para la población urbana en caso de disminución de intereses en el sistema financiero y de inflación creciente?
- ¿Por qué los pequeños productores no se consideran como demanda efectiva en el mercado de tierras?
- ¿Cuáles son los principales factores que están determinando el precio de la tierra?
- ¿Qué factores condicionan el ritmo de las transacciones de tierra en los asentamientos campesinos?.
- ¿Cuáles son las causas por las que los pequeños productores venden la tierra?
- ¿Qué políticas de tierras debe adoptar el país para regular la transferencia de tierras de los beneficiarios?

1.2.2. DIMENSIONES CENTRALES DEL PROBLEMA

1.2.2.1. FORMAS DE ACCESO A LA TIERRA Y MERCADO DE LA PROPIEDAD

El mercado de tierras tiene diferentes formas que permiten el acceso a la tierra: precario, arriendos, beneficiarios, adjudicatarios, medieros, permutas, remates, renunciaciones o compra directa, convenios contractuales y hasta segregaciones de lotes de bien social, esta es la clasificación que utiliza el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) para la adjudicación de las tierras. El mercado de tierras adquiere diversas formas de propiedad que establecen la existencia de irregularidades propias de un mercado incompleto, que en parte está regulado y por otra parte ha dado paso a formas y acuerdos privados de transferencia de la propiedad, sin que se realicen los trámites legales correspondientes.

1.2.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN EL SECTOR RURAL COSTARRICENSE.

Mercado amplio – Por la cantidad de parcelas y área que se transfiere en los asentamientos campesinos, podría decirse que estamos en presencia de un mercado amplio. Otra de las características que presenta los asentamientos es que la población es muy heterogénea, coexisten personas con diferentes niveles de ingresos, cultura y actividad productiva. El estudio hace un análisis comparativo del número de transacciones en los asentamientos campesinos y la cantidad de fincas que lo conforman.

Mercado abierto - mercado selectivo. Se podría decir que el mercado es abierto, porque no existe un control agrario que regule las transacciones. La legislación agraria restringe los contratos entre terceros, pero en la práctica no se respeta, muchos de los traspasos que se legalizan, se realizaron con anterioridad, pasaron por la forma ilegal, una de las estrategias que usan los vendedores y compradores, es que el nuevo propietario haga mejoras en la finca, al momento de legalizar la transacción le favorece en los criterios de selección. En otros casos los compradores consideran actividad, uso del suelo, grupo social u otros factores para hacer su inversión, esto lo hace un mercado selectivo.

Mercado ocasiona. Las leyes agrarias reconocen y autorizan los traspasos de fincas adjudicadas en casos muy calificados, fallecimiento, enfermedad, falta de recursos para su explotación, falta de mano de obra familiar o simplemente por decisión del beneficiario. Un mercado ocasional tiene lugar cuando las transacciones se realizan bajo circunstancias extraordinarias, de intensa presión para comprar o vender. Mientras que en un mercado permanente la oferta o demanda colectiva y voluntaria no está sujeto a situaciones extraordinarias.

Precariedad en la tenencia de la tierra - Se considera precario aquel agricultor que carece de tierras y de capital de trabajo, pero participa en la producción y toma todas las decisiones representados en la explotación. También estarían en la misma categoría aquellos productores que explotan menos áreas con relación a su capacidad de mano de obra, por tanto, no pueden aplicar la mayor parte de su capacidad laboral en la parcela.

1.2.2.3. VARIABLES QUE DETERMINAN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

Las variables para estimar la importancia del mercado de tierra, son las siguientes:

- Calidad y productividad de las tierras compradas y entregadas por IDA.
- Capacidad de las fincas entregadas para sostener a una familia. (Ingreso familiar otorgados por la parcela).
- Tamaño de las parcelas (relación tierra familia)
- Los tipos de transacciones (formal e informal).
- Características de los nuevos propietarios (actores y regulaciones).
- El mercado de tierras y su influencia en la estructura de tenencia de la tierra.
- El mercado de tierras y su relación con la producción, la productividad y el uso de la tierra.
- La infraestructura existente en los asentamientos y el mercado de tierras.
- Formas de acceso a las parcelas por parte de los nuevos propietarios en los asentamientos campesinos.

1.2.2.4. ALGUNOS INDICADORES A CONSIDERAR EN EL ESTUDIO

- Los indicadores para evaluar el mercado de tierras en el sector reformado costarricense son los siguientes:
- Número de parcelas vendidas durante los últimos cinco años / total de parcelas en los asentamientos campesinos en estudio.
- Cantidad de área vendida/cantidad de área del asentamiento campesinos en estudio.
- Cantidad de hectáreas negociada entre uno y otro año. Este es un indicador de dinamismo o de variación.
- Número de fincas distribuidas y número de beneficiarios.
- Área (cantidad por sector y en todo el asentamiento).
- Número de nuevos propietarios.
- Número de cambios o fragmentaciones de las fincas.

1.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

- El objetivo principal de esta investigación es analizar las transacciones de tierras dentro del Sector Reformado Costarricense, a partir del estudio de la venta de parcelas en asentamientos campesinos en las seis regiones de influencia de IDA, en el período 1995-2000.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar las formas que asume el mercado de tierra en los asentamientos campesinos.
2. Definir las formas de propiedad y venta que se presentan en los asentamientos campesinos.
3. Conocer el impacto de las ventas de parcelas en los beneficiados IDA.

CAPÍTULO II FUNDAMENTOS TEORICOS Y METODOLOGICOS

2.1. PRESUPUESTOS METODOLÓGICOS

A. METODOLOGÍA APLICADA

Al iniciar el diseño metodológico de este estudio, se encontraron varios retos; no se contaba con la información y datos que permitieran medir los cambios cualitativos y cuantitativos provocados por el mercado de tierras en los asentamientos campesinos. Los instrumentos utilizados por el Instituto de Desarrollo Agrario no registran las causas por las que los parceleros venden o traspasan sus tierras y existe un control agrario que establezca las dimensiones del mercado de tierras.

La información que se pide cuando se hace un traspaso es muy general . Por esa razón fue necesario crear un instrumento evaluativo del impacto y poder medir los cambios de la tenencia de la tierra en los asentamientos campesinos y el comportamiento del mercado de tierras.

En la realización de está investigación se siguió un procedimiento que contempló varias etapas relacionadas entre sí; elaboración y precodificación de las encuestas, selección de las unidades muestrales, selección y capacitación de los y las encuestadores (as), aplicación del cuestionario, revisión, corrección y codificación de las encuestas, elaboración de la estructura y base de datos, procesamiento de la información, tabulación e interpretación de la información y preparación del informe final. La recolección de la información se hizo en dos etepas.

Fase A: Consistió en una encuesta directa y domiciliaria a beneficiarios directos o indirectos del IDA, distribuidos en el territorio nacional. La unidad informante la constituyó la persona que se encontró al momento de hacer la entrevista. No siempre se logró entrevistar a los propietarios directos de las parcelas, ya que en muchos casos

estas habían cambiado de dueño y el que la explota no aparece legalizado ante el IDA. La encuesta domiciliar dirigida a los beneficiarios de tierra, fue concebida como el instrumento principal para la medición de los cambios de propietarios y las dimensiones del mercado de tierras en los asentamientos.

Fase B: Consistió en una entrevista a 10 funcionarios que tienen a su cargo el control agrario de los asentamientos campesinos con el propósito de conocer aspectos cualitativos de las transacciones de tierras, efectuada en sus oficinas de trabajo, llevada a cabo en las seis regiones en que divide MIDEPLAN al territorio nacional y en las que tiene oficinas el IDA.

B. EL UNIVERSO REPRESENTATIVO

1. DISEÑO Y TAMAÑO DE LA MUESTRA

Para el diseño de la muestra, se revisó el total de asentamiento que tiene el IDA, (830), se escogieron 124 fincas que presentaban el 15 % por tener el mayor número de traspasos. Se procedió a seleccionarlos por regiones, se definió estudiar el 25% de asentamientos en cada región. Huetar Norte, Huetar Atlántica, Brunca, Chorotega, Pacífico Central y Central.

La muestra fue confeccionada aleatoria, se escogieron 30 asentamientos como objeto estudio, para este propósito se numeraron del 1 al 124 y fueron sacando uno a uno hasta completar los 30. El método de selección permitió que todos los asentamientos pudieran estar dentro de la probabilidad de salir en la muestra.

Una vez seleccionados los asentamientos, se procedió a la selección de las personas informantes, para este fin, se utilizaron las listas de adjudicaciones de sección de beneficiario y topografía del IDA, lo que permitió conocer los nombres de los dueños de las parcelas y el número de finca. Para la elaboración de la muestra de las personas informantes se siguió el mismo método, se numeraron las parcelas de cada

uno de los asentamientos en forma separada y se estableció como criterio que para cada asentamiento se encuestaría el 25% de su población (sistemáticamente con fijación proporcional).

Dichas listas fueron corregidas y actualizadas recientemente. Para facilitar el proceso de identificación de los entrevistados, considerando los criterios siguientes:

- 1) Se incluyeron como unidad muestral sólo aquellas fincas que representan un modelo parcelario cuya relación tierra / familia es aproximadamente de entre 1 y 15 has, menos de 1 ha fueron catalogados como lotes para viviendas y no fueron parte de la muestra;
- 2) Cada propietario fue contabilizado sólo una vez sin importar si poseía más de una parcela, para darle igual probabilidad de elección a todos en la muestra.

Los asentamientos seleccionados representan aproximadamente 24.058,1 hectáreas y 2.188 parcelas que asientan 12.587 personas. El universo representativo de la muestra quedó conformado por 547 casos. Los asentamientos seleccionados son representativos de la situación regional y nacional por la cantidad de traspasos realizados durante los últimos cinco años (Ver cuadro N°1).

CUADRO N°1

**DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA SEGÚN REGIÓN Y ASENTAMIENTO
IDA, 1999**

Región / Asentamientos	Area (has)	N° de parcelas	N° de encuestas proyectadas	Ubicación
Total General	24.058.1	2.188	547	
H. Norte	7.038.,1	596	149	
Juanilama	904.9	80	20	Poco Sol
Flaminia	1.683.0	94	24	Sarapiquí
Santa Clara	700.0	85	21	San Carlos
Trujankir	886.2	72	18	Guatuso
Tres Amigos	608.0	60	15	Pital
Ticari	707.0	60	15	Río Frío
Huetares	498.5	40	10	Río Frío
La Zamba	281.2	33	8	Fortuna
Río San José	174.3	26	6	Río Frío
Finca Agua	447.0	36	9	Río Frío
Santa Rosa	148.0	10	3	Poco Sol
Brunca	3.681.0	364	91	
Viquillas	1.552.2	202	50	Golfito
La Lucha	1.134.9	47	12	Buenos Aires
Río Ceibo	398.3	47	12	Buenos aires
Coopeprendas	516.0	44	11	San Isidro
Balzar	79.1	24	6	San Isidro
Huetar Atlántica	8.701.3	644	161	
Agroindustrial	3.271.3	222	55	Talamanca
Negué	4.214.0	320	80	Guápiles
Agrimaga	345.0	49	12	Guápiles
Llano Bonito	337.0	45	11	Cariari
La promesa	134.0	14	3	Cariari
Pac. Central	1.656.8	180	45	
Lagunillas	1.369.0	151	38	Orotina
Coyolar	287.8	29	7	Orotina
Central	620.1	220	55	
La Enseñanza	162.8	100	25	Alvarado
Rosemonth	314.6	78	20	Jiménez
Blanco y Negro	142.7	42	10	Jiménez
Chorotega	2.760.3	184	46	
El Jobo	1.331.0	63	16	Liberia
La Cascada	195.9	20	5	Liberia
Curubandé	204.0	17	4	Liberia
Portegolpe	729.4	49	12	Santa cruz
San Ramón	300.0	35	9	Cañas

Fuente: Elaboración propia con base a información obtenida de
Formación de Asentamientos IDA, 1999.

2. RECOPIACIÓN DE DATOS PRIMARIOS

La ausencia de información específica y actualizada sobre la situación de las transacciones de tierras, obligó a organizar, diseñar y ejecutar un proceso de recolección de información en las parcelas, para contar con información básica y hacer observaciones y recomendaciones de cada región.

El cuestionario fue diseñado siguiendo los objetivos básicos de la investigación y los requerimientos de la información de los mercados de tierras. El cuestionario consta de preguntas abiertas y cerradas. Para asegurarse la operacionalidad se elaboró un manual de instrucción y capacitación sobre las preguntas, principalmente sobre las abiertas. Dicho instrumento fue analizado en reuniones sostenidas con los funcionarios encargados de su aplicación.

El trabajo de campo se organizó a escala regional, donde los técnicos y profesionales que se encargan del campo agrario en cada oficina, participaron levantando la información de los respectivos asentamientos, en coordinación con los jefes y el debido asesoramiento.

Una vez aplicada la encuesta, se llevó a cabo el inventario del trabajo de campo, donde se estiman en términos absolutos y relativos los datos obtenidos de las entrevistas realizadas, los cuales proyectaron los resultados de la muestra para obtener una estimación aproximada del comportamiento que se tiene de las ventas de parcelas.

3. PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

El procesamiento de la información se llevó a cabo utilizando los programas Microsoft Word y el procesador estadístico SPSS, considerando que responde a los requerimientos técnicos para garantizar atención en cantidad y calidad de las salidas de información. Con base en el manual de codificación y las boletas debidamente codificadas, se elaboró la base de datos de las encuestas realizadas.

Con la disponibilidad de la base de datos, se diseñó el programa de cómputo, utilizando el paquete estadístico SPSS, para el análisis estadístico de las variables que intervienen en el estudio y proceder a la interpretación de la información y preparación del informe final

4. CODIFICACIÓN DE LAS ENCUESTAS

Revisadas las encuestas y realizado el trabajo de campo, las preguntas fueron codificadas, diseñándose para ello un manual de codificación que comprende la descripción de las variables analizadas. Para cada una de las encuestas realizadas, se procedió a codificar las preguntas abiertas, con base en el manual diseñado.

5. DELIMITACION DEL PROBLEMA

5.1. ESPACIAL

La delimitación geográfica o espacial del objeto de estudio, considera algunos aspectos de interés geográficos con relación al mercado de tierras. El fenómeno de la venta de parcelas se generaliza en todo el país y para efectos del estudio, se escogió una muestra de cada región.

En cada una de estas regiones se da un mercado de tierras formal e informal, donde el perfil de los compradores no siempre califican como beneficiarios del IDA. Así el objeto de estudio, se ubica en las seis regiones, porque se conoce la existencia de procesos de ventas de tierras, la descomposición de economías campesinas y de migraciones masivas de la fuerza de trabajo, producto de las condiciones que ofrece el Sector Reformado Costarricense.

5.2 PERÍODO DE ANÁLISIS

Para efectos de esta investigación se toman las ventas o traspasos de parcelas llevadas a cabo desde enero de 1995, hasta diciembre de 2000. Este período de análisis se propone principalmente por la calidad de la información y la necesidad de recurrir a los informes de labores de Selección de Beneficiarios y Acuerdos de Junta Directiva del IDA.

6. LA UNIDAD DE ANÁLISIS

Se escogió como unidad de análisis el asentamiento campesino por las siguientes razones: El asentamiento campesino es la unidad política administrativa utilizada por el IDA, donde se registran las diversas formas de traspasos de la propiedad. El asentamiento campesino es normalmente una micro región en lo económico, social y productivo. Estudios realizados enfatizan la validez de esta unidad de análisis que representan los casos más relevantes y gráfica las tendencias más importantes en el comportamiento del mercado de tierras.

7. TIPO DE ESTUDIO (EL PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN)

Este estudio es de carácter exploratorio debido a que no existen en el país estudios que cuantifiquen o cualifiquen el mercado de tierras en general y en particular el mercado de tierras dentro del sector reformado. Así mismo es analítico, interpretativo y explicativo porque recurre a la inferencia estadística para la reflexión y extensión de conclusiones. La fundamentación teórica metodológica se explica a través de otras investigaciones realizadas fuera del país. El estudio de situación nacional combina diversos instrumentos de investigación, como la entrevista y la observación.

8. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Entrevistas cualitativas y cuantitativas dirigidas a directores regionales, jefes de oficinas regionales, agraristas, personal del IDA y líderes campesinos de los asentamientos y de las organizaciones sociales. Boleta de encuesta para los productores seleccionados en la muestra, se seleccionó 547 agricultores de los asentamientos señalados.

9. FUENTES DE INFORMACIÓN

Es importante mencionar que las principales fuentes de información son la Sección de Selección de Beneficiarios y las Oficinas Regionales del Instituto de Desarrollo Agrario, la información contenida en los informes de labores que brinda la Junta Directiva del IDA. Para los años 1995-2000 existe información en períodos completos de un año y con las mismas variables. Sin embargo, la información la proporcionaron los mismos parceleros, mediante entrevistas domiciliarias. Las principales fuentes de información provienen de las direcciones y oficinas regionales IDA, así como los datos estadísticos obtenidos en las oficinas centrales del IDA.

Se realizó una revisión del material escrito sobre el tema, sobre casos nacionales y de otras realidades. Es de gran valor el aporte de aquellos especialistas en esta materia, por lo que se hizo un inventario de varias personas que están relacionadas directa o indirectamente con la temática del mercado de tierras. De gran valor fueron los estudios realizados por organismos como FAO, BID, FIDA, CEGA, COLTECA y Universidades que han patrocinado estudios de casos en América Latina y el Caribe sobre mercado de tierras.

10. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Se hicieron visitas periódicas a asentamientos campesinos. Con técnicas de observación y entrevistas dirigidas, se construyó la visión del objeto de estudio, de igual manera se aprovecharon cinco talleres de capacitación con la representación de líderes comunales hombres y mujeres de organizaciones campesinas. En estos espacios se realizaron entrevistas de percepción de los participantes con el propósito de ir conociendo la magnitud del problema y los efectos que se originan de la venta de tierras.

Este es uno de los problemas de mayor preocupación de los representantes de las Juntas administradoras de los asentamientos campesinos, ya que dentro de las funciones que el IDA les a dado es velar porque las personas beneficiarias de tierra vivan dentro de las parcelas, exploten adecuadamente sus tierras y no hagan negocios con las parcelas.

Acusan los entrevistados que los cambios de propietarios complican el desarrollo del asentamiento, por que muchos de los que compran las parcelas no las siembran, no viven en ella y no se solidarizan con los que si viven permanentemente dentro de las fincas.

CAPÍTULO III. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL

Este capítulo tiene como objetivo proponer un marco teórico para explicar la dinámica de las ventas de parcelas agrícolas y demostrar como las políticas económicas, incentivan los mercados de tierras y contradicen los objetivos de las políticas de distribución y titulación que se aplica en Costa Rica.

El marco conceptual contempla tres aspectos fundamentales: en primer lugar, establece las formas de acceso a la tierra dentro del mercado de la propiedad en asentamientos campesinos; trata las características y el comportamiento del mercado de tierras y busca precisar los principales instrumentos mediante los cuales se realizan las transacciones.

Para este estudio se consideran los sistemas con expansión de frontera y producción campesina, por ser los sistemas típicos de los asentamientos, el dinamismo del mercado de tierras es más activo en zonas de producción comercial, sin embargo existe una demanda de tierras en zonas de agricultura tradicional, zonas de agricultura tradicional. por ser los sistemas típicos de los asentamientos.

3.1. FORMAS O MODALIDADES DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA:

Para ubicar el tema de las transacciones de tierras, es necesario hacer algunas precisiones sobre el tema de la propiedad agraria, donde la tierra es el bien de producción por excelencia. Existen diversas formas de propiedad de la tierra, la comunal, estatal, privada, esta división dicotómica distingue entre el derecho público y privado de la propiedad de la tierra, entre propiedad privada y pública, entre derechos reales y derechos de obligaciones. Existe la propiedad privada individual, la propiedad comunal de los indígenas, la propiedad cooperativa, la autogestionaria o social.

Se podría decir que al lado de la propiedad estatal y privada se encuentra la propiedad social. En lo que se refiere a las características propias de la propiedad,

cualesquiera que sea la modalidad de la propiedad, el concepto ha ido variando y las formas de posesión exigen conducción directa de la tierra por el propietario, explotación personal de la tierra y responsabilidad de la misma.

El régimen constitucional de la propiedad agraria en Costa Rica esta dado por el derecho agrario y la política agraria, las normas del derecho agrario son ejecutadas por la política agraria. El derecho agrario es utilizado para introducir modificaciones a la estructura productiva y social del agro. La propiedad agraria es un bien productivo de interés social, implica que el propietario tiene derechos y obligación.

En cuanto a los modos de adquisición o de acceso a la tierra son distintos, la usurpación agraria, la dotación de tierras o la adjudicación administrativa, otras modalidades especiales son el goce del uso específico conforme a una función social particular. Todas estas formas de acceso a la propiedad son encubiertas con el nombre de trasposos, permutas, renunciaciones, deserción o venta directa, en síntesis el mercado de tierras. En relación a la propiedad agraria en Costa Rica y tomando en cuenta las instituciones de derecho agrario y la regulación que establece el ordenamiento agrario y el desarrollo rural en cuanto a la función social de la propiedad de tierra, es de interés público el que la propiedad cumpla una función social.

La Ley de Tierras y Colonización y de Desarrollo Agrario se refieren a la función social de la propiedad de la tierra. Establecen que la propiedad debe cumplir una función social. El artículo 23 de esta ley dice: "las tierras que no cumplen la función social son aquellas tierras ausentes de explotación, con explotación deficiente según la actividad productiva, explotación de parcelas por personas que no son los dueños, cuando el adjudicatario no asume la dirección y riesgo de la empresa, con tenencia indirecta de la tierra, cuando el propietario incumple las leyes agrarias sobre conservación y aprovechamiento de los recursos naturales, incumplimiento de las normas laborales en la contratación agraria, cuando hay concentración de la tierra para fines especulativos, tierras ociosas con ausencia absoluta de cualquier clase de explotación, las tierras explotadas en forma contraria a la aptitud productiva y tierras

explotadas bajo regímenes indirectos de tenencia. En estos casos opera la prescripción negativa del dominio o la revocatoria por parte del IDA” (Ley 2825 y 6735).

En Costa Rica no existe constitucionalmente una distinción entre los regímenes de propiedad, pero la ley 2825 de Tierras y Colonización y 6735 de Desarrollo Agrario establece que toda privación de dominio requiere indemnización previa por el valor equivalente “ Se debe restituir al mismo estado anterior a la expropiación, el patrimonio del sujeto titular del derecho expropiado por interés público legalmente comprobado” (Corte Suprema de Justicia). En Costa Rica existen algunas normas que se relacionan con la función social que debe cumplir la propiedad agraria. Por ejemplo: la Ley de Tierras y Colonización, sanciona con la expropiación al propietario que utilice tierras aptas para la agricultura en ganadería extensiva, o sea en reconocimiento a que la tierra tiene una aptitud agrícola, el uso de la ganadería extensiva es un causal de expropiación.

La Ley 6735 de Desarrollo Agrario, regula los contratos agrarios y disciplina formas de tenencia indirectas de las tierras. En primer lugar, los regula entre particulares, o sea, entre los propietarios y los agricultores o grupos de agricultores que careciendo de tierras, o de tierras insuficientes para la explotación convienen en utilizar formas indirectas de tenencia de tierras. Regula básicamente cuatro contratos, los arrendamientos, traspasos, adjudicaciones y el préstamo gratuito. También, regula los contratos agrarios, para la dotación de tierras, como etapa previa a la adjudicación de la propiedad. Cuando un campesino o grupo de campesinos califican para adjudicación, para los fines de la ley, se le da el estatus de beneficiario (os) y una vez que hayan cumplido con sus obligaciones derivadas del contrato de adjudicación, se les otorgará el derecho de propiedad. (Ley 6735 de Desarrollo Agrario, 1982)

Sobre este punto, cabe recordar que en Costa Rica un precepto constitucional en el artículo 69 , expresa” los contratos de aparcería rural, o sea una forma indirecta de tenencia de tierras serán regulados con el fin de asegurar la explotación racional de la tierra y la justa distribución de su producto entre propietario y aparcerero.(Constitución Política de Costa Rica, art 69)

Es evidente que al sancionar con expropiación, por contrarios a la función social, aquellas tierras en que existen contratos agrarios, no existe una armonía con las disposiciones constitucionales. Hasta que punto se pensó en formas de contratación que son contrarias a la función social o que son consideradas incompatibles con la función social manifestadas en la reforma agraria, según sus principios era acabar con la explotación indirecta de la tierra.

Por otro lado, la regulación que contiene la ley sobre los contratos agrarios, es restringido, por que en Costa Rica, existe un alto índice de explotación indirecta de tierras, los tutelares o empresarios agrícolas están desprovistos de protección legal. La tenencia indirecta de la tierras es un medio para evitar la existencia de tierras ociosas, esta dejada al libre arbitrio o a la libre autonomía de particulares, conforme al Derecho Civil puede resultar y de hecho ha resultado un trato desigual para los más débiles del contrato.

Por lo tanto la regulación tiene que ser en aspectos fundamentales de la contratación agraria. Tiene que regularse claramente los derechos de los agricultores en todos los aspectos del contrato, la indemnización por mejoras que realicen, forma y monto de pago, duración del contrato de manera que nunca se pueda utilizar la contratación agraria para empobrecer al empresario agrícola, por el contrario tutelarlos.

De conformidad con la legislación civil, todos los bienes se clasifican en relación con la tierra y así la distinción fundamental entre bienes inmuebles y muebles está fundada en la tierra, sin embargo como lo afirma el Doctor Rodrigo Barahona Israel en su trabajo " La Propiedad Agraria" (1) "la distinción entre bienes inmuebles y bienes muebles y sobre todo la clasificación de la tierra como bien inmueble, ya no es suficiente para fundamentar en el derecho positivo categorías especiales de propiedad, como la propiedad agraria, puesto que ésta no es sólo inmueble, sino también mueble". (Barahona; 1989 :29)

El Estado costarricense en virtud de una serie de Decretos y Leyes fue pródigo en el otorgamiento de concesiones sobre tierras nacionales y también declaró otras in denunciables, creó reservas y colonias, por lo que es importante tener una visión sobre la forma en que se ha venido disponiendo a través de la historia agraria de las tierras nacionales.

3.2. EL MERCADO DE TIERRAS Y LAS REFORMAS AGRARIAS

El estudio de los mercados de tierras surge como tema de análisis en los años noventa, con enfoques dirigidos al análisis de las políticas de tierras, las reformas agrarias, la pobreza rural y el impacto de los mercados de tierras en los pequeños productores. Estos estudios sobre los mercados de tierras, proponen la liberalización de los mercados de tierras para la modernización del sector agropecuario en América Latina y el Caribe. La conclusión de estos estudios, indican que para algunos sectores "la posesión de tierra rural les permite capturar beneficios tributarios y reducen la tributación de negocios urbanos. La tierra permite almacenar capitales que aparecen registrados por montos muy inferiores a su verdadero valor.

La incorporación de nuevos propietarios se da conforme se modifican "las condiciones para el crecimiento del sector agrícola de exportación" (Echenique; 1996:12). En el sector aparecen agentes modernos que adoptan nuevas tecnologías, hacen inversiones productivas y aumentan rendimientos y mecanizan la tierra (Piñeiro; 1996). Por ejemplo, Colombia implementan un enfoque de políticas de tierras combinando la reforma agraria y estrategias de mercado, en lo referente al acceso a la tierra a los pequeños productores" (Urbina; 1996:14). El modelo Colombiano plantea el uso de subsidios que cubren hasta un 70% del total de la compra de tierras para el pequeño campesino. El modelo colombiano estudiado por Urbina, presenta para las políticas de tierras de la región, una vía intermedia, que permite una participación del Estado y los sectores privados en el mercado, sin eliminar el apoyo inicial de algunos grupos de campesinos, cuya economía y producción podría ser viable con un pequeño sostén inicial (Urbina; 1996: 13-14).

Javier Molina; analiza los procesos de reforma agraria llevados a cabo en Nicaragua y El Salvador. Al respecto el autor reconoce que "ambas reformas agrarias dieron lugar a una notable transformación de la estructura de tenencia de la tierra. "En Nicaragua la reforma agraria afectó alrededor del 30% de la tierra agrícola e involucró a más de una cuarta parte de la población rural (Molina; 1996:15). Se afirma que la distribución de tierras en Nicaragua se ha limitado a los excombatientes de la resistencia y a los desmovilizados del ejército, quienes tienden a vender sus propiedades una vez asignadas. Esto distorsionan el mercado de tierras y facilita la concentración de la propiedad agrícola.

En el caso de El Salvador, Molina afirma "que la reforma agraria ha sido masiva, drástica y rápida. Ha involucrado alrededor de un 20% de la población rural, y afectó a todas las propiedades consideradas latifundios en el momento de implementación de la reforma" (Molina; 1996:16). Si embargo, el énfasis de la reforma agraria en la mayoría de los países es la distribución de tierras, descuidándose el apoyo a la producción agropecuaria y el acceso al crédito, aspectos que favorecen la venta de parcelas y de las tierras de reforma agraria.

Cuevas Pinto, hace un análisis de la evolución y resultados de la reforma agraria en Brasil, iniciada con la promulgación del Estatuto de Tierras en 1964. El autor afirma "que después de 30 años la estructura agraria se mantiene inalterada, no obstante que el país cuenta desde el punto de vista legal, con un instrumental jurídico e institucional suficiente para desarrollar un programa nacional de reforma agraria, ésta no puede llevarse a cabo adecuadamente, sobre todo por falta de apoyo político para sustentar su efectiva implementación" (Cuevas Pinto, 1998; 32)

Además Cuevas sostiene, que la falta de apoyo político se traduce en la carencia de un sistema de gestión adecuada de los programas de reforma agraria; en el desvío de los recursos hacia grupos de población que no son objetivo de dichos programas; la falta de respaldo para la aplicación de medidas de control como el impuesto territorial rural; la inestabilidad y debilitamiento institucional debido a la manipulación política de los organismos que a lo largo de cuatro décadas son

responsables de la aplicación de la reforma agraria. El autor afirma que en la situación actual el sector agropecuario, la reforma agraria es un instrumento, para la transformación de la realidad prevaleciente en el medio rural, y para democratizar el acceso a la tierra. (Cuevas; 1998:37).

Así en los años 90, como resultado de la aplicación de políticas de apertura comercial y de desregulación, los mercados rurales son propuestos como un instrumento de política agrícola para lograr una mayor eficiencia y modernización de los sectores agropecuarios y también para “facilitar el acceso de los campesinos a la tierra”. Estas propuestas pretenden que a través de dichos mercados, el acceso a la tierra y a la inversión puedan aplicarse, facilitando una mayor competitividad del sector agrícola y la reducción de la pobreza rural de la región. (Reydon; 1995:19). Los resultados de los estudios sobre los mercados de tierras muestran mecanismos de fijación de precios y dificultades para favorecer la participación de los pequeños campesinos y campesinos sin tierra en estos mercados.

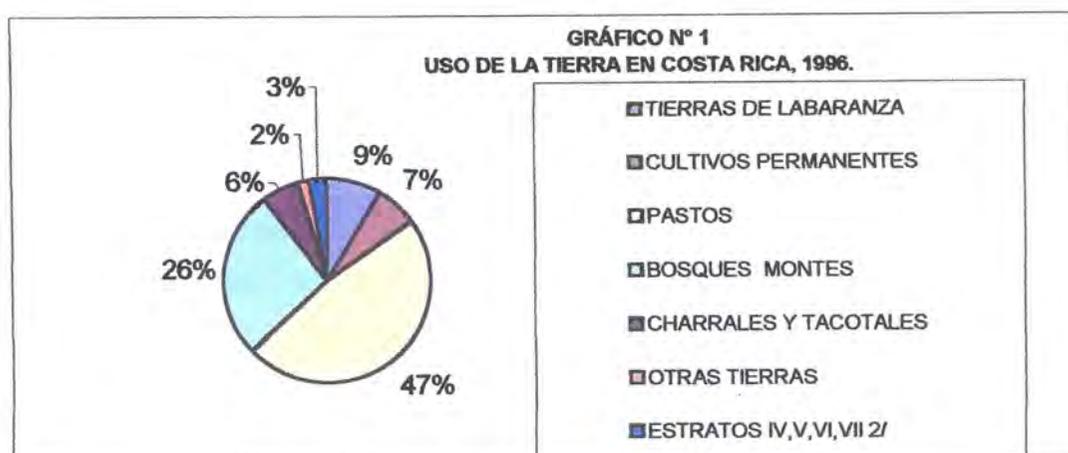
Varias razones fueron apuntadas para explicar estas dificultades, pero las más sobresalientes están relacionadas con la desregulación, la titulación y el registro de la propiedad, así como la alta concentración de la tenencia de la tierra, hacen imperfecto el mercado de tierras y favorecen la especulación en el uso y el valor de la tierra por un sector, creando una contradicción con los fines de las reformas agrarias.

Otra de las contradicciones es que las políticas agropecuarias no armonizan con las políticas macroeconómicas derivadas de los procesos de ajuste y apertura comercial, las primeras proponen desarrollar un pequeño productor orientado al abastecimiento del consumo interno con pocas opciones para el mercado externo, las segundas propician el cambio para una agricultura más rentable e integrada a la economía nacional e internacional, la producción para el consumo interno no es competitiva y esta siendo desplazada por importaciones. Esto lleva a que pequeños y medianos productores abandonen la agricultura y vendan sus parcelas.

3.3. MERCADO DE TIERRAS Y USO POTENCIAL DEL SUELO

Un posible obstáculo a la respuesta esperada de las reformas agrarias es la excesiva rigidez del mercado de tierras. Idealmente, estos mercados deben canalizar fluidamente la tierra hacia aquellos usos que reporten un mayor valor económico y social. Son precisamente dentro de estos usos donde se obtiene la mayor productividad agregada de los recursos. De cumplir con esta misión, el mercado es efectivo. Sin embargo, la evidencia disponible sugiere que en la mayoría de contextos en la región, estos mercados de tierras no operan de manera tan efectiva como se desearía.

La evidencia más palpable de la imperfección de los mercados de tierras, reside en el gran potencial inexplorado de las tierras cultivables, se registran vastas extensiones de tierras improductivas o dedicadas a actividades extensivas como la ganadería, aisladas del dinámico proceso de transformación y modernización del sector agropecuario y las reformas recientes en las políticas agropecuarias, tampoco inducen una movilización de estas tierras hacia usos más productivos (Ver gráfico 1).



Fuente: CNP-SEPSA, diagnóstico agropecuario, 1996.

La evidencia más palpable de las imperfecciones del mercado de tierras en la región reside en el gran potencial agrícola inexplorado de buena parte de la tierra potencialmente cultivable. En mayor o menor proporción, todos los países de la región registran vastas extensiones de tierra improductivas o dedicadas a actividades extensivas como la ganadería. La subutilización de la tierra puede responder a la incapacidad del propietario para hacer inversiones y aprovechar el potencial de la tierra. Quienes estén en capacidad de hacer inversiones, podrían obtener mayores beneficios y ofrecer precios más atractivos por la tierra, la propuesta de algunos actores es que “para que se dé un mercado de tierras efectivo, las tierras deberían canalizarse hacia estos inversionistas” (Jaramillo; 1998:16).

En contraste con los segmentos de tierras subutilizadas, existen sectores en donde las tierras son cultivadas más intensamente. Por una parte está el sector de agricultura moderna, el cual se caracteriza por sus altos niveles de capitalización y dinamismo productivo. Por otra parte, está el sector de la pequeña propiedad de agricultores de escasos recursos, este sector se caracteriza por aplicaciones de mano de obra (esencialmente familiar).

Los agricultores más pobres se encuentran por lo general en las zonas ambientales más frágiles (Echenique, 1996). Esto explica por qué en la explotación intensiva de las pequeñas propiedades, la tierra está usualmente asociada a graves problemas de deforestación, erosión y deterioro de los recursos hídricos (Jazairy; 1992). En teoría, los agentes que utilicen más intensivamente sus factores de producción deben contar con capacidad de pagar mayores precios por la tierra, en la práctica, existen dos clases de barreras que impiden que se materialicen estas transacciones.

La primera clase incluye factores que impiden que el precio ofrecido por el pequeño agricultor supere el precio de reserva de los grandes propietarios. Por un lado, los propietarios de extensiones de tamaño mediano y grande tienden a beneficiarse de rentas que no son necesariamente capturadas por explotaciones de menor tamaño. Este puede ser el caso de las rentas derivadas de ventajas tributarias o del acceso a

programas gubernamentales de crédito o mercadeo. Por otra parte, los demandantes enfrentan costos de transacción en los mercados de tierra que limitan su demanda y encarecen la subdivisión de grandes terrenos.

La segunda clase de factores que dificultan la viabilidad de transacciones entre pequeños y grandes propietarios, son las barreras que enfrenta la demanda efectiva de los productores de bajos recursos. Por lo general, estos actores no poseen ahorros ni acceso a fuentes de financiación para compras de activos, limitan su participación en los mercados de tierras, lo que se conoce en la literatura como "la restricción fundamental de la demanda de los pobres" (Binswanger, 1987).

Las restricciones anotadas son suficientes para eliminar las ventajas derivadas del uso más intensivo de los recursos de los pequeños y pueden explicar el ¿por qué? en la práctica, los mercados de tierras no han inducido cambios importantes en la estructura agraria en favor de las pequeñas unidades de explotación (Jaramillo; 1998: 30).

En las circunstancias descritas, es poco probable que la remoción de obstáculos al funcionamiento efectivo del mercado de tierras, lleve a una subdivisión de los grandes predios por lo que los compradores demandan propiedades pequeñas. Las limitaciones descritas hacen improbable que grupos de pequeños productores pueden hacer efectiva una demanda a precios atractivos para los propietarios de grandes extensiones. Por otra parte, inversionistas urbanos encuentran atractiva la adquisición de pequeñas parcelas, siempre y cuando los beneficios no productivos esperados superen el precio pagado.

En América Latina, el funcionamiento de los mercados de tierras no tiene patrones definidos que permitan pronosticar el predominio de un tamaño de explotación sobre otros. La poca evidencia empírica señala retornos a escala constantes o decrecientes, (López y Valdés, 1997) lo cual es consistente con una estructura agraria caracterizada por la coexistencia de explotaciones de una amplia gama de tamaños, niveles tecnológicos y grados de intensidad de uso de la tierra. Es muy probable que los tamaños óptimos de explotación varíen significativamente de localidad a localidad,

dependiendo de las condiciones agro ecológicas, las tecnologías disponibles, la disponibilidad de otros factores de producción y las políticas gubernamentales.

3.4. EFECTIVIDAD DEL MERCADO DE TIERRAS Y LA POBREZA RURAL

El Banco Interamericano de Desarrollo en colaboración con diversas agencias especializadas ha venido elaborando una estrategia con el objetivo de reducir la pobreza rural en América Latina y El Caribe. Se propone enfocar el problema rural de una manera amplia, abarcando además del sector agropecuario y de manejo de recursos naturales, a los sectores sociales, financieros y de infraestructura básica, reconociendo la heterogeneidad en las manifestaciones de la pobreza rural y promoviendo políticas e instrumentos en el mediano plazo basados en estrategias nacionales de reducción a la pobreza rural. (BID, 1998 b).

Está propuesta del BID busca reforzar el diseño de programas de desarrollo rural incluyendo la descentralización de actividades y la activa participación de los beneficiarios. Se destacan el desarrollo de mercados de tierras y de sistemas financieros rurales como elementos claves para la reducción de la pobreza rural. La estrategia del Banco distingue entre tres tipos de habitantes rurales en condiciones de pobreza: Pequeños agricultores con potencial agropecuario, pequeños agricultores con escaso potencial agropecuario y pobladores rurales sin tierra.

El potencial agropecuario esta referido al acceso a la tierra de calidad y cantidad suficiente como para generar los ingresos (productos) necesarios para asegurar la supervivencia de la familia y el desarrollo de su unidad productiva. Las condiciones con escaso potencial agropecuario seria modificable, por ejemplo, ampliando el acceso a tierra a minifundistas o mediante proyectos de riego en tierras en secano. Pese a que la pobreza se concentra mayoristamente en el grupo de

pequeños agricultores con potencial agropecuario también existen otros factores que originan la pobreza en el campo³.

La diferencia fundamental entre los pobres con mayor potencial y otros, es que los primeros sí podrían encontrar una salida a la pobreza mediante la superación de las restricciones de mercados de recursos financieros, de inversiones en riego y de tecnología. De no existir la posibilidad de acceso a la tierra, la estrategia distingue tres alternativas principales para la población rural pobre con menor potencial agropecuario y los pobladores rurales sin tierra:

- 1) La creación de fuentes de trabajo no agrícolas en el medio rural, mediante la inversión pública y los incentivos necesarios para atraer inversión privada dedicada a la explotación de múltiples recursos (turísticos, pesqueros, agroindustriales de transformación);
- 2) El fomento de la pequeña y microempresa no agrícola donde la familia pobre o un miembro de la misma asume la gestión del negocio.
- 3) La formación laboral, dirigida a preparar a mujeres, hombres o jóvenes, pertenecientes a la ruralidad pobre para que ingresen con un grado mayor de calificación al mercado de trabajo urbano o rural; siendo el acceso a la educación secundaria la mejor garantía de una buena inserción laboral.

No obstante, entre los elementos estratégicos para la reducción de la pobreza rural el BID propone el desarrollo de mercados de tierras rurales efectivos. "Actualmente los mercados de tierras canalizan sólo una limitada demanda y muestran una significativa segmentación por tamaño de predios y clase social debido al carácter informal con que se realizan muchas transacciones" (BID, 1998: 28).

³ Debido, principalmente, a restricciones en el acceso a tecnología y crédito que les impiden alcanzar los potenciales disponibles de productividad; a la carencia de algunos factores de producción como; agua; a la inseguridad en la tenencia de la tierra; o a una débil articulación con los mercados de productos.

El uso ineficiente contribuye a una utilización inadecuada de la mano de obra disponible y de paso a intensificar el desempleo, la pobreza rural y el deterioro ambiental. No obstante, la generación de empleo en las actividades agropecuarias no ha crecido a tasas similares a las de otras regiones de nivel de desarrollo similar. En consecuencia, la reducción de la pobreza rural es un proceso excesivamente lento, a pesar de un fuerte flujo migratorio hacia las ciudades y fronteras agrícolas (Urrutia, 1991).

Entre 1970 y 1990, la proporción de hogares bajo la línea de pobreza pasó de 62% a 53% (CEPAL, 1995). Sin embargo, la proporción de familias bajo la línea de extrema pobreza sólo se redujo de 34% a 30% en el mismo período. Más del 60% de los pobres en América Latina viven zonas rurales, y su pobreza es mucho más extrema que en zonas urbanas. La magnitud y heterogeneidad de las situaciones de pobreza rural dificultan en muchos casos entender sus causas y las posibles soluciones.

La disminución porcentual de hogares en situación de pobreza en la región del 41% al 39% en la primera mitad de ésta década, no contrarrestó el aumento de pobreza ocurrido en la década pasada. Según datos de la FAO ((1988), los productores representan la mayor parte de los pobres rurales (66% equivalente a 647 millones), mientras que los pobladores rurales y los grupos indígenas y otros representan el 30% y 4% respectivamente (21 y 3 millones). Al menos un tercio de los pequeños productores serían minifundistas con limitadas posibilidades de resolver sus condiciones de pobreza a través del desarrollo agropecuario. Esto significa que más del 40% de los pobres rurales tienen limitado acceso a recursos productivos para la generación de ingresos suficientes a través de la producción agrícola propia. Asimismo, las proyecciones indican que aumentará más el contingente de pobres rurales con escaso potencial agropecuario que aquél con acceso a recursos suficientes (Ver cuadro N°2).

CUADRO N° 2
MAGNITUD DE LA POBREZA E INDIGENCIA EN AMÉRICA LATINA
(% DE HOGARES) 1980-1997

AÑO	POBRES			INDIGENTES		
	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL
1980	35	25	54	15	9	28
1990	41	35	58	18	12	34
1994	38	32	56	16	11	34
1997	36	30	54	15	10	31

Fuente: CEPAL (1999).

Esa disminución en el porcentaje de hogares e indigentes no evita el aumento de la población afectada. La pobreza rural en 1990 del 58% y en 1994 del 56%, para 1997 fue de 54% disminuyó únicamente en 2% en 3 años, lo que es poco significativo. La pobreza extrema en el sector rural decreció ligeramente del 34% en 1994 al 31% en 1997 (CEPAL, 1999). A comienzos de los años noventa los pobres urbanos (principalmente mujeres jefes de hogar, padres con poca o nula educación formal y jóvenes sin trabajo) aparecen por primera vez como más numerosos que los pobres rurales en la región (Ver cuadro N° 3).

CUADRO N° 3
MAGNITUD DE LA POBREZA E INDIGENCIA EN AMERICA LATINA
(MILLONES DE PERSONAS) 1980-1997.

AÑO	POBRES			INDIGENTES		
	TOTAL	URBANO	RURA	TOTAL	URBANO	RURAL
1980	135.9	62.9	73.0	62.4	22.5	39.9
1990	200.2	121.7	78.5	93.4	45.0	48.4
1994	201.5	125.9	75.6	91.6	44.3	47.4
1997	204.0	125.8	78.2	89.8	42.7	47.0

Fuente: (CEPAL 1999).

Se estima que los pobres urbanos superan en 121.7 millones a los pobres rurales 78.5. En términos relativos es el medio rural donde se concentra el mayor porcentaje de pobreza extrema, el creciente número de pobres urbanos tiene origen rural. En la región, en 1996 la línea de pobreza rural se ubicaba alrededor de US\$360

per cápita por año, mientras que por debajo de US\$180 se considera pobreza extrema. Situación que produce tres problemas fundamentales:

- 1) Pocas oportunidades de empleo productivo tanto en actividades agropecuarias como en las no agropecuarias;
- 2) Nutrición insuficiente, mala salud y falta de servicios educacionales; y
- 3) Niveles insuficientes de organización para negociar efectivamente a favor de sus intereses.

3.5. EL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA NACIONAL EN EL AÑO 2000 EN COSTA RICA

Desde 1995 las políticas dirigidas a combatir la pobreza no han sido efectivas y por el contrario la pobreza ha aumentado. El crecimiento económico no contribuye a superar la pobreza y el desempleo, para el desarrollo y bienestar con equidad de las clases más pobres y en particular del sector rural. (Ver cuadro N° 4).

Para el año 2001, el panorama de los resultados económicos expone dificultades de origen externo e interno como el alza del precio del petróleo, caída de la exportación de banano, crisis en los precios del café, baja en la venta de componentes electrónicos de INTEL, aumento en las tasas de intereses y el alto margen de intermediación financiera. Una de las principales implicaciones del desarrollo económico es que con tasas de crecimiento bajas, no es posible reducir la pobreza. (Ver cuadro N° 5).

Esta singular condición del Sector Agropecuario en contraste con las economías altamente desarrolladas, donde se introducen las revoluciones verdes de segunda generación; y frente al nuevo orden mundial globalizante, cada vez más libre de barreras políticas, económicas y comerciales; plantea la necesidad de alternativas viables de desarrollo para la agricultura.

CUADRO N° 4

COSTA RICA: POBREZA E INDIGENCIA TOTAL Y POR ZONAS
(% DE HOGARES BAJO LA LINEA DE POBREZA)
1998-2000.

Año	Total del País		Zona urbana		Zona rural	
	Indigentes	Pobres	Indigentes	Pobres	Indigentes	Pobres
1998	5.3	19.7	2.9	16.1	8.3	23.9
1999	6.7	20.6	4.5	17.3	8.5	23.5
2000	6.4	21.1	4.2	17.5	8.3	24.3

Fuente: Charla Globalización y Desarrollo Rural en Costa Rica, por el MSc Jorge Mora Alfaro Seminario " Experiencias y Enfoques Desarrollo Rural. UNA-UNIR ICAES Coronado Costa Rica,, 14 de marzo del 2002.

CUADRO N° 5

RESULTADOS MACROECONÓMICOS PARA EL 2001.

INDICADORES	2001	PROYECCIONES	
		ORIGINAL	REVISADO
INFLACIÓN ANUAL (%)	11.0	10.0	10.0
DEVALUACIÓN ANUAL (%)	7.5	9-10	10.8
SECTOR REAL (CRECIMIENTO %)			
PIB real	0.9	1.4	2.7
PIB. sin Intel	2.7	1.6	2.7
Ingresos nacionales disponibles SECTOR FISCAL (% DEL PIB)	2.6	1.4	2.3
Déficit Combinado*	2.9	3.7	4.6
Déficit Gobierno Central	2.9	3.7	4.1
Déficit Banco Central	1.2	1.4	1.5
SUPERÁVIT DEL PUBLICO	-1.2	-1.4	-1.0
SECTOR EXTERNO			
CUENTA CORRIENTE			
Déficit de cuenta corriente/PIB %	4.6	5.3	5.4
Exportaciones en millones de dólares	5.030	4.735	5.195
Importaciones en millones de dólares	6.609	5.967	6.582
CUENTA DE CAPITAL			
Sector público (millones de dólares)	-28	255	233
Sector Privado (millones de dólares)	790	630	670
Inversión Extranjera (millones de dólares)	447	400	398
SALDOS RESERVA MONETARIA (MILLONES DE DÓLARES)	1.328	1.243	1.328
CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO			
CRECIMIENTO %	19.2	15.7	17.1

Fuente: La Nación. Viernes 5 de julio del 2002. Pág. 23ª.

* incluye los 3 sectores.

El modelo de liberación de mercados y la globalización económica debilitan al Sector Agropecuario, las condiciones actuales exigen una orientación del Sector Agropecuario hacia nuevas funciones. La formación de proceso de capital, integración comercial y el impulso a la agroindustria, así como la superación de desequilibrios regionales, sostenibilidad ambiental y el combate a la pobreza, constituye el concepto de una nueva ruralidad, superando lo agropecuario para integrarse a todo el tejido social, económico, político, cultural y ambiental. En el Sector Agropecuario es importante y es necesario la organización de los productores y de la producción alternativa, que vengan a crear condiciones a los pequeños y medianos productores y a hacer sostenibles sus parcelas, pero acompañado a ello se deben crear fuentes de empleo para quienes no tienen tierra y vocación agrícola, con esto se generaría ingresos y se lograría sacar de la pobreza a muchas familias rurales.

En este contexto, los asentamientos campesinos del Instituto de Desarrollo Agrario conforman una realidad caracterizada por una problemática común, reflejada en los principales indicadores de desarrollo humano, aunados a esquemas de organización bastante débiles y poco participativos, que privilegian una labor individual con poco sentido y dirección. En consecuencia, no se han ofrecido suficientes oportunidades de producción y empleo a las poblaciones rurales de bajos recursos, tampoco han encontrado suficientes alternativas laborales en otros sectores. Esta situación conlleva a un desperdicio de recursos productivos que además ocasiona graves perjuicios sociales y la inequidad de la tenencia de la tierra. En el capítulo siguiente se hace un análisis de la tenencia de la tierra en Costa Rica para valorar los cambios que se han producido en la estructura agraria.

CAPÍTULO IV. LA TENENCIA DE LA TIERRA EN COSTA RICA

4.1. REGIMEN Y ESTRUCTURACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN COSTA RICA

Durante las últimas cuatro décadas, la estructura agraria costarricense ha sufrido transformaciones importantes y aun cuando los rasgos de polaridad y su incidencia en niveles de eficiencia productiva, continúan siendo limitantes para el desarrollo del sector agropecuario, sus características cobran dimensiones diversas y obligan en consecuencia a revisar las políticas y estrategias de tierras para adecuarlas a la nueva situación. Los cambios fundamentales en la estructura de tenencia de la tierra, pueden resumirse de la siguiente manera:

La propiedad latifundista que sustentaba la producción en relaciones precapitalistas, comenzó a fraccionarse en beneficio de la pequeña y mediana explotación. Estos cambios han ocurrido por la acción de las políticas de distribución y titulación de tierras acompañadas de la expansión de la frontera agrícola por la vía de procesos de colonización.

A pesar de lo indicado la estructura agraria continua teniendo características de polaridad. La reforma agraria y la modernización de la agricultura, han inducido al crecimiento del minifundio y aún existe un número significativo de campesinos y pobres rurales sin tierra y otro sector con superficies inferiores a las requeridas para su subsistencia familiar. Lo anterior ha originado que muchos productores hayan tenido que integrarse a otras actividades que no son agropecuarias, la tierra ha perdido el carácter de subsistencia para muchas familias rurales, en su lugar se han trasladado a zonas urbanas en busca de oportunidades de empleo.

Las transformaciones agrarias de las últimas décadas, pueden sintetizarse en dos grandes procesos; el desplazamiento del eje productivo hacia la agroindustria y la

exportación, heterogeneidad social y diversificación ocupacional que caracteriza actualmente el universo rural y agrario.

Tales procesos han tenido carácter heterogéneo; en unos casos, han mantenido los rasgos de ineficiencia y ha configurado la presencia de un empresario rentista; y en otros, ha dado lugar al emergente empresario moderno, particularmente vinculado a procesos de exportación no tradicional. Con el fin de disponer de un análisis histórico sobre las variaciones que ha tenido la estructura de tenencia de la tierra, se presentan los datos de los últimos tres censos nacionales agropecuarios efectuados en 1963, 1973 y 1984 (Ver cuadro N° 6).

CUADRO N° 6

COSTA RICA: NÚMERO DE EXPLOTACIONES EXTENSIÓN, SEGÚN TAMAÑO DE EXPLOTACIONES - NÚMEROS ABSOLUTOS Y RELATIVOS (1963-1973-1984)

Tamaño (Has)	1963				1973				1984			
	N° EXPL.	%	Ext. Miles has.	%	N° Expl.	%	Ext. Miles has.	%	N° Expl.	%	Ext. Miles has.	%
-5	23.233	36.0	51.3	1.9	35.243	45.8	58.9	1.9	45.297	46.9	77.05	2.5
5-50	31.409	48.6	565.6	21.2	30.308	39.4	574.7	18.4	38.727	40.1	673.25	21.9
50-100	5.754	8.9	386.8	14.5	5.801	7.5	396.6	12.7	6.469	6.7	443.50	14.4
100-500	3.585	5.5	704.3	26.5	4.851	6.3	969.0	31.0	5.327	5.5	1.050.23	34.2
500 Y +	640	1.0	958.5	35.9	795	1.0	1.123.3	36.0	722	0.8	826.31	27.0
Totales	64.621	100	2.666	100	76.998	100	3.122,5	100	96.542	100	3070.34	100

Fuente: Censos Agropecuarios: 1963, 1973, 1984. Dirección General de Estadísticas y Censos.

El cuadro anterior, permite apreciar un cambio en la distribución de la tierra en el período 1973-1984, modificando la tendencia que prevaleció en el período 1963-1973, en donde se había presentado un incremento de la extensión del suelo en estratos de fincas de mayor tamaño.

En los dos primeros estratos (explotaciones 0-5 y 5-50 has), se nota un crecimiento del número de fincas, principalmente en el grupo de 0-50 has. Lo cual se puede relacionar directamente con los programas de reforma agraria, por la relación de área por familia que históricamente ha otorgado el Estado a los beneficiarios.

Los estratos de 50-100 has, es reflejo de unidades empresariales más acomodadas, en el período analizado tienden a mantener su posición en la estructura de tenencia de la tierra. En referencia a los dos últimos estratos (100-500 has. y más de 500 has.). Se visualizan variaciones por acumulación y por la transformación en la estructura empresarial.

Las fincas de quinientas o más hectáreas reducen el porcentaje del total de las tierras que las integra de un 36% en 1973 a un 27% en 1984. Esta significativa disminución en la extensión de fincas de mayor tamaño, puede ser producto de una mejoría sustancial en la redistribución del suelo que se expresa en un crecimiento del área en las unidades de estratos menores, incrementándose las fincas menores de 50 hectáreas.

La distribución de la tierra presenta un incremento importante de las nuevas fincas del censo de 1984 con respecto en 1973, consignando un aumento de 19.544 propiedades, lo que representa el 25,38 % de crecimiento, con relación a 1973.

El crecimiento se concentro en las fincas con intervalos de tamaño entre 1-20 has, posiblemente la acción que el Estado ejerce sobre la estructura de tenencia de la tierra ha logrado un mejoramiento en la distribución de la tierra (Ver cuadro N°7).

CUADRO N° 7

COSTA RICA: DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA SEGÚN TAMAÑO DE LA FINCA, 1984.

Tamaño de Finca	Fincas N°	SUPERFICIE						
		%	% acum. Menos de	% acum. Más de	Has.	%	% acum. menos de	% acum. Más de
Menos de 1	16.724	17.32	17.32	100.00	7.344.20	0.24	0.24	100.00
1-5	28.573	29.60	46.92	82.68	69.710.10	2.27	2.51	99.76
5-10	12.530	12.98	59.90	53.08	88.263.00	2.87	5.38	97.49
10-20	12.790	13.25	73.15	40.10	172.960.40	5.63	11.02	94.62
20-50	13.407	13.89	87.03	26.85	412.026.50	13.42	24.44	88.98
50-100	6.469	6.70	93.73	12.97	443.493.50	14.44	38.88	75.56
100-500	5.327	5.51	99.25	6.27	1.050.227.60	34.21	73.09	61.12
500 y más	722	0.74	100.00	0.75	826.314.80	26.91	100.00	26.91
Totales	96.542	100.00			3.070.340.10	100.00		

Fuente: Censo Agropecuario de Costa Rica, 1973. Dirección General de Estadísticas y Censos.

El IDA, es protagonista en la transformación de la tenencia de la tierra, sus políticas concebidas dentro del desarrollo agrario, buscan la sostenibilidad en el proceso de dotación de tierras a familias campesinas. Como conclusión, el proceso de reforma agraria ha sufrido efectos sustantivos en la estructura agraria, pero hace falta impactar en el desarrollo rural costarricense.

4.2. ANTECEDENTES DE LA REFORMA AGRARIA

La Reforma Agraria Costarricense destaca por haber redistribuido una importante cantidad de tierra agrícola y beneficiado a un número importante de familias rurales. Otra de las características es que la distribución fue por procesos pacíficos, a diferencia de otros países, donde se presentaron conflictos sociales y expropiaciones de grandes extensiones de tierra. Se inició a principios de la década de los sesenta, impulsada por la Alianza para el Progreso, dentro de un contexto reformista. Aunque sus logros son más limitados que en países de la región, disminuyeron el latifundio.

Se promovieron diferentes modelos de organización campesina, cooperativas de productores, asociaciones, empresas comunitarias de autogestión campesina, el modelo de explotación predominante es el parcelario, muchas cooperativas se desintegraron, para la década de los noventa el modelo de organización de mayor fuerza es la asociación de pequeños productores bajo la Ley 218 y sus reformas. Hoy denominadas Juntas Administradoras de Asentamientos (JAA).

A: Creación del Instituto de Tierras y Colonización (ITCO)

La Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961, es el producto de haber unido la Ley General de Baldíos Nacionales con otras disposiciones sobre criterios de Reforma Agraria (parcelación de tierras, colonización, expropiación y adquisición de tierras). Promulgada en 1958, fue aprobada por la Asamblea Legislativa en 1961 como un esfuerzo para establecer un instrumento regulador del latifundio y de los problemas agrarios que afloraban en esos años.

El Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) fue creado con base en esa filosofía. El concepto original se basó en la compra de tierras y su distribución. Sin que necesariamente mediará un concepto integrado de desarrollo. Su finalidad establecida por ley, se sustentaba en el régimen de posesión de la propiedad rural inmueble y sus actividades se dirigieron a la distribución de la tierra como objetivo principal.

La mayor trascendencia de la actividad del ITCO, fue el pasar de un proceso de colonización espontánea a la colonización dirigida, mediante acciones muy claras: dotación de tierra y legalización de la tenencia de la tierra a la población campesina.

El ITCO inicia sus funciones con una estructura agraria caracterizada por la presencia de grandes fincas (latifundios) y conglomerados de minifundios, durante los primeros años de funcionamiento, el énfasis fue dado hacia la colonización dirigida. En 1974 se dotó al ITCO de mayor contenido económico para cumplir con los objetivos fijados; a partir de esta época se inician programas de titulación y de formación de Regiones de Desarrollo.

No obstante su finalidad específica, el reclamo de la sociedad rural costarricense por soluciones integrales a la problemática agraria obligó a participar dinámicamente en planes integrales de manejo de la tierra con lo cuál traspasaba los límites de su finalidad, funciones, obligaciones, facultades económicas y financieras.

El Estado, tomando en cuenta la presión demográfica sobre la tenencia de la tierra, de los conflictos socio políticos y socio económicos ligados a ella, consideró necesario disponer de un instrumento jurídico ágil y eficaz que aportase las atribuciones legales y presupuestarias suficientes para llevar a cabo un cambio en el sector reformado, se consideró convertir al ITCO en una institución facultada legal y económicamente para lograr un desarrollo rural integrado.

Para ese propósito se presentó a la Asamblea Legislativa un proyecto de ley titulado "Ordenamiento Agrario y Desarrollo Rural", este proyecto proponía tres modificaciones a la legislación agraria existente: 1) La transformación del Instituto de

Tierras y Colonización en el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), 2), un capítulo dedicado a la Reforma Agraria y 3) La creación de los Tribunales Agrarios.

En 1979, es retomado y presentado nuevamente a la Asamblea Legislativa, logrando que el 29 de marzo de 1982 sean firmadas la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, No 6735 y la Ley de Jurisdicción Agraria No 6734, no obstante es importante señalar que la Ley de Desarrollo Agrario No 6735 no deroga la Ley No 2825 de Tierras y Colonización, sino que la complementa.

El último objetivo y políticas operativas del antiguo ITCO para el período 1981-1982, antes de convertirse en Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) plantea textualmente: Contribuir al desarrollo agrícola de los distintos asentamientos campesinos por medio de la dotación de los servicios de apoyo necesarios. Dotar de tierra a los campesinos que no la posean y legalizar la ocupación de las tierras a aquellos agricultores que la posean ilegalmente (4).

Las razones de tipo exógeno de la transformación del ITCO en IDA, pecan de tener un análisis más profundo y crítico y solo se atienden a enumerarse como problemas de ingresos y de presupuesto. Cuando el contexto nacional estimado en 314.100 personas, afectando una superficie total de 1,390.373,5 hectáreas, lo que equivalía a considerar con datos del censo 1973, que el 25% de la población rural había sido de una u otra manera beneficiaria del ITCO, y que el 39% de todos los programas de tierras lo eran también del Instituto. Otro dato importante lo constituía el hecho de haber afectado el 27,2% del total del área de Costa Rica.

En toda su existencia el ITCO hoy IDA, había concedido 55.098 títulos de propiedad en asentamientos campesinos y afectado un área de 776.946,7 has, en reservas nacionales había entregado 34.503 títulos de propiedad, afectando 1.653,946,5 de has, en total se entregaron en este período 89.601 títulos en un área de 2.430,901.2 has afectadas.

De las cifras señaladas anteriormente se puede inferir que la Reforma Agraria Costarricense representada hoy en el Instituto de Desarrollo Agrario, IDA, es uno de los actores más fuertes del mercado de tierras, cuya función hasta los años 90s le permitió fomentar una política de tenencia de la tierra con mayor equidad, pero éste papel del Estado se debilita por falta de presupuesto y aumento en la demanda de tierra por la población rural. El Estado está dando lugar al Mercado de Tierras al permitir muchas transacciones a personas que no califican como clientes de la reforma agraria.

B. Creación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA)

El IDA, fue creado bajo la Ley N° 6537 del 29 de marzo de 1982 como Institución Autónoma de Derecho Público, con personalidad jurídica, patrimonio e independencia administrativa, se le asignó como actividad ordinaria el tráfico de tierras tales como: compra, venta, hipoteca, arrendamientos y adquisición de los bienes y servicios necesarios para su explotación rural.

En 1976 se realizó un nuevo planteamiento agrario descrito como "Ley de Ordenamiento Agrario". Dicho Proyecto de Ley fue aprobada por la Asamblea Legislativa en partes: Primero fue la Ley de Jurisdicción Agraria N° 6734 del 25 de marzo de 1982, base de los Tribunales Agrarios y luego la Ley N° 6735 del 29 de marzo de 1982, la cual reformaba varios artículos de la Ley N° 825. Con la promulgación de la Ley N° 6735, Costa Rica adoptó, al menos en el papel, el estilo de desarrollo rural integrado, para convertirse en el motor de la promoción social y económica de la población campesina en asentamientos.

Bajo lo que se denominaría entonces "Campos de Acción" Correspondientes a: Adjudicación, Desarrollo de Tierras y Legalización de la Ocupación de Tierras; se estructuraron cinco programas básicos de acción, que en orden no estrictamente de prelación para efectos institucionales lo constituían: Asentamientos Campesinos; Titulación de Reservas Nacionales; Ocupación Precaria en fincas particulares; Ordenamiento de Tierras y Reservas indígenas.

Estos programas salvo el de Reservas indígenas que por primera vez se enunciaba, y de Ordenamiento de tierras con un período anterior de ejecución mantenían continuidad de las primeras tareas del ITCO en materia agraria desde su creación en 1961.

4.2.1. FUNCIONES DEL INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO (IDA)

Están contenidas en el artículo tercero de la Ley de transformación, las cuales le establecen, (5).

- A) Ejecutar las políticas del Estado en materia agraria, con la obligada colaboración de los distintos órganos del Poder Ejecutivo y de entidades descentralizadas del Estado, cuando se trate de proyectos incluidos en el Plan Nacional de Desarrollo, aprobado por la Oficina de Planificación Nacional Económica (OFIPLAN).
- B) Administrar en nombre del Estado, las reservas nacionales y las tierras que se traspasen para el cumplimiento de sus fines y efectuar en ellas planes de desarrollo integral, asentamientos campesinos, colonización, parcelación y adjudicación; ello con arreglo a las normas de ley;
- C) Promover y ejercitar las medidas legales pertinentes, para hacer efectivo el principio de la función social de la propiedad. Contratar empréstitos internos o externos, destinados a financiar sus propios programas de desarrollo agrario, de conformidad con la ley;
- D) Contribuir en las labores de recuperación de tierras con el objetivo de elevar su productividad y facilitar la transformación de la propiedad rural;
- E) Promover en asocio con el Sistema Bancario Nacional, la realización de planes específicos para la mejor organización, extensión y uso del crédito agrícola;

- F) Fomentar en colaboración con el organismo competente, la protección de las actividades agropecuarias, mediante la extensión y ampliación de la cobertura de los seguros agrícolas y pecuarios;
- G) Gestionar ante los organismos competentes, el establecimiento de servicios públicos y la construcción de vías de acceso, instalaciones de regadío y demás obras de infraestructura que demande el desarrollo agrario, sin perjuicio de que el Instituto pueda realizar esas obras con recursos propios;
- H) Planear las acciones reivindicativas, ante las autoridades competentes para revertir al Estado las tierras ilegalmente apropiadas;
- I) Estimular la formación de organizaciones sociales, tales como empresas comunitarias de autogestión campesinas, cooperativas y otras formas asociativas que se dediquen a las actividades agrarias y agroindustriales, con el propósito de lograr la integración consciente y efectiva de sus miembros. Asimismo participar, mediante la aportación de capital o adquisición de bienes u otros títulos valores similares, en las empresas públicas o de economía mixta, cuyos fines sean de desarrollo de determinadas zonas de bienestar y prosperidad;
- J) Estimular el mejoramiento cultural y la organización y capacitación de quienes se dedican a las actividades agrarias y agroindustriales, con el fin de que la aplicación más eficiente en su trabajo les depara, a ellos y sus familiares, un mayor grado de bienestar y prosperidad;
- K) Solicitar por los canales regulares, el asesoramiento de organismos nacionales e internacionales, para la mejor solución de los problemas y situaciones relacionadas con el sector de su competencia;
- L) Realizar las acciones de transformación de la estructura de tenencia de la tierra para que cumpla su función social, de acuerdo con sus facultades de afectación, adquisición, expropiación y adjudicación de predios establecidas en la ley;

M) Ser parte de todos los juicios que se tramiten en los tribunales agrarios; y

N) Fomentar la formación de cooperativas de egresados de colegios agropecuarios, en coordinación con la Dirección General de Educación Técnica del Ministerio de Educación Pública y con el Instituto de Fomento Cooperativo.

El análisis del mercado de tierras en el sector reformado costarricense, se hace considerando el artículo tercero, incisos (b, c, e, m) y en alguna medida el (n), del cuadro de funciones, orientan las consideraciones que deberían darse para la dotación y administración de las tierras propiedad del Estado.

Lo intrínseco de los incisos (b, c, e, m y n), concebido en la mente del legislador como funciones de correspondencia mutua (entregar tierras a quienes no la tienen y a la vez democratizar la estructura de tenencia de la tierra), esta viéndose obstaculizada por el mercado de tierras, la cantidad de traspasos al interior de los asentamientos en forma formal e informal contradicen estos principios.

Desde la década del sesenta, con el apoyo de la banca multilateral y la AID, han venido implementando proyectos masivos de titulación. La meta de estos proyectos es el otorgamiento de títulos de propiedad a quienes hacen uso de las tierras ilegalmente. Se cree que la posesión del título resuelve las incertidumbres de los campesinos y pequeños productores sobre los derechos de propiedad e induciría aumentos en la inversión productiva y un flujo de crédito formal a los nuevos propietarios.

Los programas de titulación acusan fallas en los diseños y ejecución, tales como: diseños demasiado complejos y ambiciosos para las capacidades locales; falta de atención al marco legal e institucional que respalda los derechos de propiedad; ausencia de políticas de inscripción de títulos en los registros públicos; falta de apoyo político a los programas; y prioridades contradictorias de las entidades involucradas.

Pero lo más preocupante es que el título de propiedad no se ha convertido en una herramienta de desarrollo de los productores, por el contrario le ha servido al

nuevo propietario para que venda libre de problemas la finca que el Estado le ha entregado.

Adicionalmente, la metodología de otorgamiento de títulos por solicitud de los ocupantes de las tierras, en muchos proyectos implementados en la década del setenta y ochenta, ocasionó efectos regresivos.

La entrega de un título de propiedad al beneficiario, no siempre se convierten en un instrumento de desarrollo, por el contrario asume deudas a las que no puede hacer frente por medio de hipoteca, en algunos casos pierden su tierra o simplemente vende su parcela a costo de oportunidad.

4.2.2 TITULACIÓN Y REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN COSTA RICA

EL Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), en su etapa de existencia 1961-1982 había realizado una labor muy importante, beneficiando con sus diversos programas a cerca de 52.400 familias en un universo poblaciones estimado en 314.100 personas, afectando una superficie total de 1.390.373,5 hectáreas; lo que equivalía a considerar con datos del censo de 1973, el 25% de la población rural había sido de una u otra manera beneficiaria del ITCO, y que el 39% de todos los propietarios de tierras lo eran también del Instituto. Otro dato importante lo constituye el hecho de haber afectado el 27.2 % del área total del país (Ver cuadro N° 8).

CUADRO N° 8

ÁREA AFECTADA, FAMILIAS BENEFICIADAS Y ESCRITURAS
OTORGADAS POR EL ITCO SEGÚN PROGRAMAS, PERÍODO 1963-1982

PROGRAMA	AREA	FAMILIAS	ENTREGADAS
Asentamientos	439.557.5	17.504	2.998
Ocupación precaria	147.385.9	4.804	4.837
Ordenamiento de tierras	136.640,0	3.411	3.411
Titulación de Reservas	327.451.1	19.133	19.133
Reservas Indígenas	269.000.0	4.351	83
Arrendamientos de tierra	70.39.0	3.151	
Totales	1.390.373.5	52.364	30.462

Fuente: Dirección de Planificación, Departamento de Evaluación Estadística y Departamento Legal de IDA. 1999.

La transformación del ITCO en IDA se gestaría en función de adaptar a las condiciones existentes en ese momento (1982), las funciones básicas encomendadas a un organismo de ordenamiento agrario. Ya la colonización no existía en razón del agotamiento de la frontera agrícola (propiedad) y a la necesidad de una reforma estructural, organizativa y funcional del ITCO y de respuesta a la presión por servicios, ligada a definir claramente sus funciones de tráfico ordinario de tierras dentro de los límites de su Ley Constitutiva.

Tenía que ver transformación, con el hecho de buscar una legislación que delimitará claramente las funciones de dirección y ejecución centrada en la Junta Directiva y Presidencia Ejecutiva: la nueva Ley le daría oportunidad de señalar claramente funciones y atribuciones de esos cuerpos superiores, algo que no existía en la Ley de Tierras y Colonización.

En el cuadro N° 10 se observa la función del Estado con respecto a la entrega de títulos de propiedad durante los procesos de reforma agraria, es importante conocer los diferentes programas, ya que no siempre los procesos de titulación se realizan en asentamientos campesinos en fincas compradas por el Estado, sino que se ponen a derecho aquellas fincas que son de dueños particulares (Ver cuadro N° 9).

CUADRO N° 9

**REPUBLICA DE COSTA RICA, PROGRAMA NACIONAL DE TITULACIÓN.
ESTADO GENERAL DE LA CONDICIÓN DE LA TIERRA A DICIEMBRE, 1999.**

CONCEPTO	N°	HAS.	%
Parques nacionales	25	567.852	11.1
Reservas biológicas	8	21.432	0.4
Refugios nacionales de vida silvestre	49	175.524	3.4
Reservas forestales	11	284.133	5.6
Zonas Protectoras	31	163.714	3.2
Humedales	14	88.289	1.7
Reservas naturales absolutas	2	1.300	0.0
Otras reservas protegidas	2	7.561	0.1
Fincas propiedad del Estado fuera A.S.P.	9	8.501	0.2
Reservas indígenas	23	322.103	6.3
Asentamientos campesinos	794	786.015	15.4
Programas de titulación en reservas	20	1.653.954	32.4
Resto del país no atendido por el IDA		1.029.592	20.2
Area total de Costa Rica		5.110.000	100.0

Fuente: IDA. Programa Nacional de Titulación, Octubre 1961 – Diciembre 1999.

El área de Costa Rica es 5.110.000 hectáreas, distribuidas en parques nacionales (11,1%), reservas biológicas un (0,4%), refugios nacionales de vida silvestre el (3,4%), reservas forestales (5,6%), zonas protectoras (3,2%), humedales (1,7%), reservas naturales absolutas (0,03%), otras reservas protegidas (0,1%), fincas propiedad del Estado fuera A.S.P. (0,2%), reservas indígenas (6,3%), asentamientos campesinos (15,4%), programas de titulación en reservas (32,4%) y resto del país no atendido por el IDA (20,2%).

Las leyes N° 825 y N° 6735, tienen la característica que son procesos de adjudicación y titulación, en asentamientos campesinos, el Instituto ha tramitado 55.098 escrituras y en reservas nacionales 34.503 (Ley N° 7599), se han tramitado al año 1999 el 81,5% de títulos de propiedad (Ver cuadro N° 10).

CUADRO N° 10

**RESUMEN DE ESCRITURAS TRAMITADAS POR EL IDA A DICIEMBRE 1999.
SEGÚN LA LEY.**

Programas	Escrituras tramitadas	Escrituras pendientes	Total
Ley 2825 (Asentamientos Campesinos)	55.098	11.997	67.095
Ley 7599 (Reservas Nacionales)	34.503	8.370	42.873
Total general	89.601	20.387	109.968
Porcentaje	81.5 %	18.5 %	1000 %

Fuente: IDA. Programa Nacional de Titulación, 1961-1999.

A través de las leyes mencionadas se resuelven programas específicos y diferentes, por medio de la titulación se dota de escritura a quienes no la poseen evitando el precarismo o intenta mejorar la distribución de la tierra. Con los programas de distribución y titulación de tierras en Reservas Nacionales se pretende legalizar situaciones de hecho al cabo de los cuales los productores puedan tener acceso a servicios para el desarrollo.

De acuerdo a la Ley N° 2825, el artículo 59 por medio del título de propiedad, el IDA adquiere el atributo de cobrar la inversión en tierra, después del período de gracia 5 años y hasta 20 años plazo y 8% de interés anual. Obviamente que más pronto se realice la titulación mayor será el retorno de la inversión. A continuación se detalla la distribución de títulos de propiedad por regiones (Ver cuadro N° 11).

CUADRO N° 11

**RESUMEN DE ESCRITURAS TRAMITADAS Y PENDIENTES A DICIEMBRE
DE 1999 EN ASENTAMIENTOS CAMPESINOS POR REGIÓN.**

REGIÓN	Asentamientos	# de parcelas	# de lotes	Total parcelado	Titulado	Pendiente
Central	130	3.731	2.052	5.783	4.733	1.050
Chorotega	86	3.453	2.478	5.931	4.806	1.125
Pac. Central	61	2.630	2.628	5.258	4.725	533
Brunca	116	9.134	3.190	12.324	10.124	2.200
H. Atlántica	179	12.172	8.412	20.584	16.025	4.559
H. Norte	222	10.894	6.321	17.215	14.685	2.530
Total general	794	42.014	25.081	67.095	55.098	11.997

Fuente: IDA. Depto de Titulación, 1999.

Con relación al cuadro anterior se puede concluir que sé a titulado el 62.6% de las parcelas entregadas, el 37.4% de los lotes, esto significa un total de área titulada del 82.0%, queda por titular un 18.0% de parcelas y lotes.

4.3 ¿CUÁL ES EL CRECIMIENTO DE LA DEMANDA POR TIERRA POR REGIÓN Y NACIONAL?

El funcionamiento efectivo de los mercados de tierras es obstaculizado cuando los agentes responden a señales asociadas con políticas que distorsionan la demanda u oferta de tierras. En estos casos, se proporcionan incentivos artificiales a usos que no reportan el mayor valor económico de la tierra para la sociedad. Estas políticas tienden a limitar el acceso a la tierra a quienes le pueden dar una mejor utilización y contribuyen a distorsionar la estructura agraria. Además tienden a sostener los precios de la tierra por encima del valor capitalizado de su renta productiva y en algunos casos, a ocasionar una excesiva volatilidad de sus precios. A continuación se enumeran las principales fuentes de distorsión a la demanda de tierras en la región:

Este componente de la demanda de tierras es consecuencia de deficiencias en las políticas macroeconómicas, ya que la inflación tiende a ser el resultado de políticas fiscales y monetarias inconsistentes. La tierra puede ser una inversión atractiva por razones vinculadas a su tratamiento tributario. En muchos países, la agricultura recibe un tratamiento de preferencia y la tenencia de tierra puede facilitar el acceso a menores tasas de tributación, la debilidad de los mecanismos de valorización de la tierra y de las administraciones encargadas de velar por el pago de impuestos permite que la tierra se convierta en un conducto para evadir tributos y esconder capitales.

Muchos inversionistas pueden verse atraídos a invertir en tierras si perciben que su posesión permite el acceso a rentas creadas por programas gubernamentales. Este es el caso de los subsidios de crédito, los cuales incrementan los beneficios de la posesión de tierras de quienes obtienen acceso a los esquemas gubernamentales de financiación.

El funcionamiento efectivo de los mercados de tierras se ve restringido cuando los agentes que pueden darle un uso más productivo enfrentan obstáculos que debilitan su demanda por tierras y/o limitan su acceso. Las principales barreras que estos agentes enfrentan son: Los costos de transacción asociados a la subdivisión de grandes predios pueden constituirse en una barrera al acceso de compradores que pueden darle un uso de mayor valor unitario en explotaciones de menor tamaño.

Limitaciones al acceso al crédito. Existen pocas fuentes de financiación para quienes desean adquirir tierras, ya sea nuevos agricultores o quienes desean expandir el tamaño de su explotación. Dentro de los obstáculos a este flujo están la debilidad de los derechos de propiedad y las imperfecciones de los esquemas institucionales para administrar garantías. Muchas políticas sectoriales han discriminado tradicionalmente en contra de diferentes sectores de la población de agricultores. En otros casos, segmentos específicos de productores han tenido un acceso limitado a la ayuda gubernamental de programas de asistencia técnica, infraestructura, crédito o mercadeo. Estos sesgos deprimen artificialmente la demanda potencial de grupos de agricultores que podrían darle un mejor uso a la tierra. Estos fenómenos inciden más intensamente en los segmentos más pobres de la sociedad rural quienes además enfrentan desventajas en el acceso a los mercados y al crédito.

Los países de la región han experimentado con variadas intervenciones en los mercados de tierras. Estas van desde intervenciones directas en la compra, venta y transferencia de tierras rurales (reformas agrarias, adjudicación de baldíos) hasta reformas estructurales en las políticas sectoriales, las cuales influyen indirectamente en el mercado de tierras. El propósito de esta sección es describir los principales tipos de intervenciones y presentar una breve evaluación de sus resultados para el caso de Costa Rica.

Recientemente el Área de Organización y Gestión Empresarial a solicitud de la Asamblea Legislativa realizó un inventario sobre la demanda de tierra por región, los resultados obtenidos fueron los siguientes (Ver cuadro N°12).

CUADRO N° 12

ORGANIZACIONES SOLICITANTES DE TIERRA, SEGÚN REGIÓN.
ABRIL, 1999.

REGIÓN	N° SOLICITANTE	N° SOLICITUDES
Chorotega	21	1.680
Huetar Norte	39	3.662
Pacifico Central	14	736
Central	78	1.386
Brunca	17	245
Huetar Atlántica	30	1.494
Total	199	9.123

Fuente: Elaboración propia, con información. IDA: Area de Organización, Gestión y Empresarial. Solicitudes de tierra por región, abril, 1999.

De acuerdo con el sondeo realizado sobre la demanda de tierra en las 6 regiones, el resultado obtenido es de 199 organizaciones, entre ellas, asociaciones de productores, cooperativas y grupos pro tierra que están demandando tierra para sus afiliados. El estudio preliminar da fe de 9.123 solicitudes. Existen otras organizaciones que no cuantifican su demanda por lo que este dato se debe usar como un aproximado, la información fue suministrada por las oficinas subregionales en un plan piloto y en tiempo muy corto para cumplir y satisfacer la solicitud hecha por la Asamblea Legislativa.

Según datos oficiales la demanda de tierra por los agricultores aumenta en forma constante, mientras que la disponibilidad de la misma es cada vez menor, en la actualidad existen aproximadamente 17,000 familias presionando por una parcela para trabajar y llenar sus necesidades, 7,874 familias pertenecen a grupos organizados; 4,958 familias no tienen estructura organizativa y 3,804 familias están ocupando fincas ilegalmente, para resolver esta demanda de tierra el IDA debe adquirir 52,893 hectáreas. Lo anterior aunado a la insuficiencia de la asignación de recursos para la adquisición de tierras, hace cada vez más difícil la atención de la demanda de las familias que necesitan satisfacer sus necesidades de tierra para trabajar.

La aplicación de las normas establecidas en la Ley de Tierras y Colonización permite al IDA la recuperación de tierras sin explotar o en estado de abandono, esto le permitiría bajar los costos, ya que el valor de las fincas nuevas es bastante alto.

Sin embargo, los precios solicitados por sus propietarios es muy alto por el pago de mejoras introducidas por el adjudicatario, el número de revocatoria y recuperaciones en esta modalidad es muy bajo, a falta de controles que permitan ubicar las fincas con esas características, pero principalmente, porque sus dueños recurren al mercado de tierras en busca de un mejor precio.

En este sentido se tiene como parámetros las fincas adjudicadas por el IDA, que han sido ofertadas por sus dueños para el Programa de Granjas Familiar, estrategia utilizada por el Instituto para dar respuesta a mayor cantidad de soluciones de vivienda rural, consisten en la entrega de un lote de entre los 1500 y 2000 M² a las familias rurales asentadas, para que construyan su casa y siembren algunas hortalizas y frutales, así como para que mantengan unos pocos animales menores.

El IDA en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Tierras y Colonización y la Ley de Desarrollo Agrario, en cuanto a la dotación de tierras al pequeño agricultor costarricense se propone como política institucional la recuperación de parcelas o secciones de éstas que fueron adjudicadas y que están siendo explotadas deficientemente, en forma indirecta o que incumplan con las obligaciones establecidas en la Ley de Tierras y Colonización (**Ley 2825 artículo N° 64 y 66**).

Para éste propósito el IDA adquirió nuevas tierras con menos recursos y pagándolas a precios exorbitante, a manera de ilustración veamos el comportamiento de los precios de la tierra en las últimas cuatro décadas (Ver cuadro N° 13).

CUADRO N° 13

CONSOLIDACION NACIONAL DE COMPRA DE TIERRA
POR EL IDA (1963-1995 EN MILLONES DE COLONES)

DÉCADA	HAS.	VALOR	FAMILIAS
1963-1969	317.354	12.785.766	11.729
1970-1979	239.910	363.412.808	12.202
1980-1989	120.648	212.061.030	11.170
1990-1995*	22.647	3.344.903.048	3.286
TOTALES	700.563	6.772.121.232	38.789

Fuente: Depto. de Formación de Asentamientos, IDA. 1995.

*. Datos estimados hasta julio de 1995.

La distribución de la tierra se ha efectuado bajo diversas modalidades como colonización, ocupación en precario, reservas indígenas, asentamientos campesinos y arrendamientos, legalizando la tenencia de la misma mediante los programas de titulación tanto para áreas adquiridas por IDA, como las reservas nacionales.

Hacia finales de los años ochenta y principios de los noventa, el IDA dirige sus política a la compra y distribución de tierras, para la formación de asentamientos campesinos en fincas pequeñas, no mayores de 500 has, que le permite resolver la constante presión por la tierra. Los altos costos de la tierra obligan al IDA a competir en un mercado con elevados valores por la tierra (ver cuadro 16). La adquisición de tierras durante el período 1986-1995, se compraron 44.940 has para establecer asentamientos campesinos y beneficiar a 10.533 núcleos familiares, tomando como base una relación de 5.5 miembros por familia significa una cobertura a una población de 57.931 personas.

CUADRO N°14

TIERRAS ADQUIRIDAS Y FAMILIAS BENEFICIADAS (PERIODO 1986-1995)

AÑO	AREA. HAS	FAMILIAS	AREA POR FAMILIA HAS
1986	8.640.7	1.002	8.62
1987	4.640.7	512	9.06
1988	3.865.7	478	8.09
1989	5.145.6	783	6.57
1990	5.403.8	699	7.73
1991	2.095.4	363	5.77
1992	3.258.5	543	6.00
1993	3.255.8	1.001	5.25
1994	3.920.2	641	6.12
1995	2.716.6	4.411	6.16
Total	44.940.0	10.533	

Fuente: Formación de asentamientos.

Nota: los datos del 95 son estimados.

A continuación podemos ver que la inversión realizada por el Estado en la adquisición de tierras ha requerido de mayores recursos económicos, sin embargo el presupuesto asignado ha sido reducido. En estas condiciones el IDA, ha tenido costos mas altos en la inversión por familias y por hectárea, El Estado es uno de los agentes más fuertes del mercado de tierras (Ver cuadro N°15).

CUADRO N° 15

INVERSIÓN EN COMPRA DE FINCAS POR EL IDA.

AÑO	INVERSIÓN EN MILLONES DE ₡	COSTO POR FAMILIA ₡	POR HA EN ₡
1986	254.90	254.39	29.499.92
1987	143.48	280.23	30.917.75
1988	167.43	350.27	43.311.69
1989	303.42	387.51	58.966.88
1990	451.08	645.32	83.474.59
1991	260.73	718.26	123.429.70
1992	681.98	1.255.95	209.292.62
1993	1.171.07	1.169.90	222.814.80
1994	720.68	1.124.31	183.837.57
1995	700.00	1587.30	257.675.03
Total	4.874.77		

Fuente: IDA. Departamento de Inventario de Tierras. 1999.

Del cuadro anterior se desprende que el precio de la tierra adquirida por IDA, registró fuerte aumento, pasando de 29.500,00 en 1986 a 257.675,00 en 1995, en valor nominal, lo que significó un incremento de 873 %, el costo de la inversión por familia aumentó de 254.393 en 1986 a 1.587,301 en 1995, o sea, se incrementó en 624%.

Las cifras anteriores permiten ver el comportamiento de los precios de la tierra en el mercado, lo que se convierte en un problema para dar soluciones a la demanda de tierra a las familias, mientras esto sucede se da un proceso de reversión y de contradicción, muchos productores beneficiarios de los programas de dotación de tierras están vendiendo sus parcelas motivados por los altos precios que ofrecen los inversionistas nacionales y extranjeros.

A continuación se detalla el estado de los asentamientos campesinos de acuerdo a su estado legal y topográfico, esto es importante ya que se considera que uno de los obstáculos que tiene el mercado de tierras es la falta de legalización de las fincas, para el caso de Costa Rica el proceso ha sido altamente acelerado, se ha cumplido con el 80% de los asentamientos (Ver cuadro N°16).

CUADRO N° 16

RESUMEN GENERAL DEL ESTADO LEGAL Y TOPOGRÁFICO DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS

ESTADO DE LOS ASENTAMIENTOS	CANTIDAD
Asentamientos Campesinos donde se han tramitado escrituras.	613
Asentamientos con catastro y planos, pero no se han tramitado las escrituras.	50
Asentamientos donde los planos se encuentran en proceso de catastral.	1
Asentamientos donde falta realizar la topografía.	39
Asentamientos sin inscribir a nombre del IDA.	28
Asentamiento afectados por reservas forestales, parques nacionales y reservas indígenas.	28
Asentamientos que se requiere investigar ya que no se conocen muchos aspectos básicos.	35
Total de asentamientos del IDA.	794

Fuente: IDA. Depto de Titulación de Tierras. Diciembre de 1999.

Una de las fuentes estadísticas importantes para el estudio de los mercados de tierras debe ser el catastro para evaluar la distribución de la propiedad y sus cambios, sin embargo la información no está actualizada, con el propósito de tener algunas tendencias asociadas a la legalización de las propiedades entregadas por el Estado el IDA lleva registros de topográficos y legales de los asentamientos campesinos (Ver cuadro N° 17).

CUADRO N° 17

RESUMEN DEL ESTADO LEGAL Y TOPOGRÁFICO DE LOS ASENTAMIENTOS CAMPESINOS POR REGIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999.

REGIÓN	CONDICIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS CAMPESINOS							Total
	Con título	Con planos sin escritura	Plano en Proceso de catastro	Topografía Pendiente	Problemas legales	Afectados por reservas	Investigación pendiente	
Central	102	15	0	7	3	0	3	130
Chorotega	67	9	0	0	2	5	3	86
Pac. Central	51	2	0	3	1	1	3	61
Brunca	91	8	0	8	5	2	2	116
Huetar Atlántica	118	6	1	15	9	17	13	179
Huetar norte	184	10	0	6	8	3	11	222

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos que ofrece el Departamento de Titulación de IDA. 1999.

4.4 ¿CÓMO ESTÁ DISTRIBUIDA LA TIERRA Y RESPONDE ÉSTA DISTRIBUCIÓN A DIFERENTES ENFOQUES O ÉNFASIS DE LA POLÍTICA?

El IDA tiene un papel importante en la transformación de la estructura de tenencia de la tierra en todo el territorio nacional. Su Ley Orgánica, así como la aplicación de las políticas agrarias, están concebidas dentro del esquema de desarrollo rural, busca la conservación y sostenibilidad en el proceso de dotación de tierras a la familia campesina mediante programas y leyes diferentes.

Los programas de distribución y titulación de tierras se realizan de acuerdo a dos Leyes complementarias: Primero en tierras del Estado opera la Ley de Titulación Múltiple de Tierras N° 5064 y N°7577 de 1972 y 1996, conocida como Titulación en Reservas Nacionales. La misma se estableció como una necesidad de legislar en grandes extensiones del territorio nacional donde sus moradores carecen de títulos de propiedad.

En este caso la acción catastral de las fincas que no se encuentran inscritas en el Registro Público y hacer entrega del título de propiedad. Los beneficiarios deben pagar los costos de agrimensura y titulación pues el terreno es propio no tiene limitaciones por lo que sus dueños pueden vender sin perjuicio de la Ley de Tierras y Colonización, aunque se les legaliza con el fin de que la tierra les permita ser el medio de reproducción y sostenimiento de la familia, pero no siempre se logra este objetivo.

En segundo lugar, también se titulan tierras adquiridas por el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), para constituir asentamientos campesinos, previa ubicación catastral y análisis legal en el registro de la propiedad de conformidad con lo establecido en la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 19 de marzo de 1961. Los beneficiarios dentro de un contrato de asignación de tierras, reciben una parcela adquiriendo un compromiso de pagar por el precio de la tierra y las mejoras, por el gasto del plano catastral y escritura deben cumplir con ciertas obligaciones legales ante IDA mientras no se haya cancelado su deuda y transcurrido 15 años de limitaciones a que esta ley hace referencia.

Con ambas leyes legitiman los derechos del productor, al tiempo que incorpora una función de transformación de la capacidad de gestión y autodeterminación, potenciando las posibilidades productivas. El título de propiedad es el instrumento que proporciona el derecho real de dominio sobre una porción de tierra, además de satisfacer el principio social y jurídico de la propiedad, otorga identidad social y seguridad en la tenencia de activos.

El valor de la tierra esta en relación a una cantidad de parámetros que ya fueron analizados antes, para ilustrar el comportamiento de los mismos se elaboro un análisis de los precios pagados por el Estado de 1986 –200, en valores constantes al 2001. Del análisis se desprende que la inversión del Estado es de una cuantía considerable, sin embargo presenta diferencias sustantivas, los costos por familia y valor por hectárea han aumentado significativamente. Existe la tendencia a disminuir la cantidad de tierra adquirida por año y la inversión total en compras de tierras en relación a la cantidad de parcelas. (Ver cuadro N° 18).

CUADRO N° 18

PRECIOS DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA PAGADOS POR EL ESTADO Y COSTOD POR FAMILIA Y HECTÁREA EN COLONES CONSTANTES DE 1986 EN MILLONES DE COLONES IDA, 1986-1998.

Año	I:P:C.Σ 95=100	I:P:C 2001=100	Inversión α año 2001	α 2001 P/ familia	α 2001 P/Ha.
1986	22.796	10.51	2.425.327.900	2.420.487	280.686
1987	26.637	12.28	1.168.418.300	2.282.067	251.776
1988	32.184	14.84	1.128.281.900	2.360.422	291.870
1989	37.498	17.30	1.753.849.100	2.239.909	340.844
1990	44.638	20.58	2.191.850.600	3.135.695	405.613
1991	57.454	26.49	984.278.750	2.711.512	469.733
1992	69.972	32.26	2.113.994.400	3.893.176	648.763
1993	76.816	35.42	3.306.244.800	3.302.942	629.066
1994	87.213	40.21	1.792.277.300	2.796.064	457.214
1995	107.430	49.53	1.455.026.700	4.382.610	1.022.506
1996	126.250	58.21	423.779.920	1.353.929	429.797
1997	142.970	65.92	3.463.865.00	1.165.238	643.696
1998	159.640	73.63	1.335.331.100	1.754.706	688.315
1999	175.680	81.00	322.788.517	3.798.758	6.559.879
2000	194.940	89.88		2.599.904	504.606
2001	216.880	100.00			

Fuente: IMEC para los datos de índice de precios y cálculos de colones constantes 1986 por el MSc. Roberto Fuster. Funcionario de Planificación del IDA, 2002.

Dinámica y precios en el mercado de la propiedad de la tierra. Se formulan algunas preguntas: ¿Cuáles factores condicionan los precios de la tierra? ¿Qué relación existe entre el ritmo de las transacciones con la fragmentación de la propiedad? ¿Qué factores determinan la variación en los precios de la propiedad de la

precios y área negociada en la zona de estudio. La demanda y posesión de la tierra se explican por:

- 1) El poder y prestigio que ella proporciona. Esta premisa se considera para grandes propietarios de tierras.
- 2) Alternativas de inversión y ahorro para la población urbana, en especial cuando hay disminución de intereses en el sistema financiero y la inflación es creciente.
- 3) La primacía de factores exógenos hace que los precios de la tierra sean irreales esto es, que no corresponden con su capacidad productiva. Los productores no pueden comprar tierras con los ingresos obtenidos en la finca, los elevados precios de la tierra se traducen en rentas apreciables para los propietarios, que inevitablemente significan altos costos para los consumidores.

Explicación endógena. La demanda y los precios de la tierra se están determinando por las condiciones de la producción y cambios demográficos. Los cambios en la rentabilidad de la actividad y en el tamaño de la población inciden directamente en la variación de los precios de la tierra.

En 1997 se da un aumento en el precio promedio pagado por la tierra, en el monto total invertido y número de familias beneficiadas; acompañado de una disminución del costo por familia y el área por familia. Este comportamiento está asociado a compras de tierras destinadas a granjas familiares (lotes de 1000 a 2500 metros cuadrados destinados a vivienda y producción de autoconsumo). La relación tierra/hombre se ha venido disminuyendo desde 8.6 has en 1986 a 2.5 has en 1998.

Se adquirieron 51.955 has en el período analizado, se distribuyeron 10.400 parcelas y lotes por nuevas compras, para una cobertura de unos 52.000 costarricenses. Se han invertido 8.167 millares de colones en compra de tierra entre 1986-1998.

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

5.1. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LAS FAMILIAS ENCUESTADAS

5.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN REGIÓN

La población costarricense ha crecido rápidamente desde 1950 de 862,000 habitantes a 3. 700,000 en el 2000 sin embargo, hay que hacer notar que este crecimiento ha ido perdiendo ritmo desde inicios de los años sesenta hasta mediados de los ochenta (de un 4.1% a un 2.8% anual). La razón fundamental de este menor crecimiento reside en la caída busca de la natalidad que distingue a Costa Rica en el contexto regional que llegó a suponer, entre 1965 y 1975, cifras negativas del crecimiento, tanto para mujeres como para hombres. Si el crecimiento de poblaciones no se resistió tanto fue porque también en estos años disminuyó la mortalidad en forma apreciable.

Por otra parte, la distribución espacial en Costa Rica, ha seguido la clásica tendencia hacia la urbanización, en 1950 el 66% de la población era rural y el 34% urbana, mientras en 1980, esas cifras fueron del 61% y 39% respectivamente. De 1970 a 1988 se produce un crecimiento acelerado en dicha tendencia, la población urbana aumentó en 50% y se estima que para el 2002 será de 58%. A pesar de estar ante un proceso de urbanización muy rápido, la población rural sigue siendo un sector muy importante para la economía nacional.

5.1.2. DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

En Costa Rica la densidad promedio de la población para 1990 es de 59 habitantes por Km². Para el 2000 la densidad de población es de 73 habitantes por Km² en los últimos 40 años, el coeficiente de densidad ha aumentado en 42 habitantes por Km².

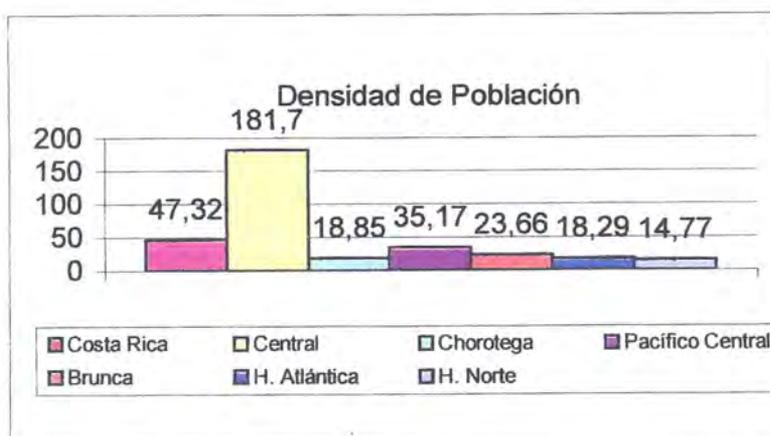
En la Región Central la densidad es de 181,70 habitantes por Km²; se concentra el 63 % de la población total del país, el restante 36,9% se distribuye en otras regiones periféricas a la Central. Esta situación plantea características importantes para el uso del suelo, la utilización de las tierras se hace con una gran presión en las zonas urbanas y rurales producto de la alta concentración de la población. Además, esta región y particularmente el Valle Central, concentra muchas de las principales actividades económicas y tiene un elevado potencial por sus condiciones agronómicas y de localización. La dinámica de la población en los últimos 15 años, presenta dos situaciones importantes: la densidad de población en la Meseta Central y su comportamiento en las regiones periféricas con mayor relación tierra/familia. Mientras en la Meseta Central se encuentran tierras de laderas y ocupación estacional de la fuerza de trabajo en el campo la estacionalidad depende casi exclusivamente de las actividades pecuarias y agrícolas.

El crecimiento de la población rural en la Meseta Central es bajo en la parte oriental por los procesos migratorios, respecto a la porción occidental cuyo crecimiento, es elevado. Las tasas de crecimiento son muy altas y le dan un carácter de receptora de población del sector rural.

La asignación de tierras en la parte oriental ha sido mayor a través del tiempo, que en la parte occidental por el predominio de tierras de laderas. La situación topográfica de las fincas hacen en muchos casos de las fincas que se le ofertan al IDA, en estas zonas sean descalificadas para su compra. Los grupos solicitantes de tierra en la Meseta Central por lo general proponen modelos de explotación colectivos, para actividades productivas permanentes, la razón lógica de esta apelación es porque

aspiran a residir donde tienen arraigo local y familiar. Sin embargo, las soluciones de tierra y estos deseos de los grupos no son factibles, en tanto implican traslados, desintegración familiar y otros problemas. El gráfico N° 2 muestra la densidad de población por regiones, para una mejor ilustración ver el anexo N° 1.

GRÁFICO N° 2



Fuente: MIDEPLAN. Sistema de indicadores sociales, San José, C.R. Julio, 1990.

5.1.3. SALDOS MIGRATORIOS

La distribución espacial de la población, ha presentado como característica peculiar la concentración demográfica en zonas urbanas contrapuesto con las zonas rurales. De ahí, la situación presente en la Región Central y muy especialmente en el Valle Central, respecto a la elevada densidad de la población. En el gráfico N° 3 se observa como las provincias de San José, Alajuela, Cartago, Heredia y Limón, muestran saldos migratorios y tasas migratorias positivas, mientras que Guanacaste y Puntarenas por el contrario presentan saldos migratorios negativos.



Fuente: Estadísticas y Censos, 1984.

La población rural costarricense presenta diferencias en cuanto a su distribución por sexo. El estudio realizado sobre "Mercado de Tierras en El Sector Reformado Costarricense" permite ver que de 2.978 personas de las cuales se pudo obtener información, el 54,7% son hombres y el restante 45,3% son mujeres. En la distribución por región, en la Central reside el 11%, en la Chorotega 9%, Brunca 17%, Pacífico Central 8%, H. Atlántica 27%, y H. Norte 28%.

La distribución por sexo guarda gran semejanza con los promedios nacional, que ofrece el Censo de Población de 1987, en el que se establece que la población rural costarricense es de 1.341.555 habitantes de los cuales el 51% son varones y el 48,3% mujeres.



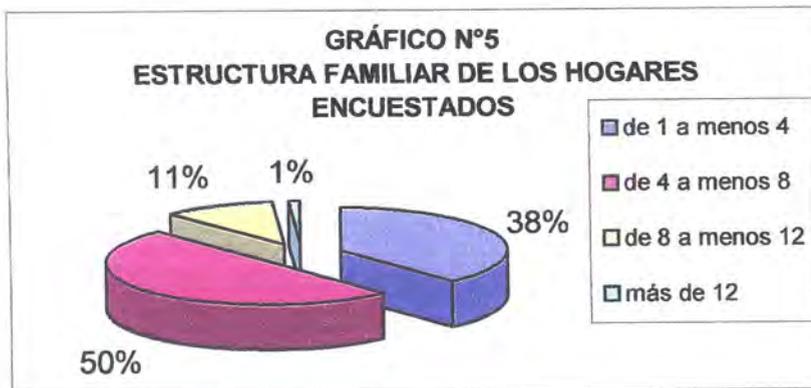
Fuente: Información recopilada en cuestionario sobre " Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense". Diciembre 1999.

La muestra usada para efectos del estudio en mención nos presenta una distribución por región de hombre y mujeres de la siguiente manera: la Central un 55% de hombre y el 45% de mujeres, la Chorotega el 56,25% y 43,75%, la Brunca el 57,14% y 42,86%, la Pacífico Central el 54,92% y 45,08% H. Atlántica 54,88% y 45,12% y la H. Norte 52,19% y 47,81% respectivamente. Como se puede ver los porcentajes regionales guardan estrecha relación con los promedios nacionales (Ver anexo N°3).

5.1.4. TAMAÑO PROMEDIO DE LAS FAMILIAS

Las familias estudiadas muestran una composición similar a los promedios nacionales para las zonas rurales de 5,4 miembros por hogar. Con el propósito de ilustrar el comportamiento de estas tendencias el gráfico N° 5 muestra los promedios para cada uno de los rangos, el grupo de hogares con mayor representación es el de 4 a menos 8 miembros, representa el 50% del total de hogares, seguido del grupo conformado por 1 a menos 4 personas con el 38%, un 11% tiene familia de 8 a menos 12 y el 1% esta formado por más de 13 personas, pero el promedio general es de 5,4 personas por hogar en las 547 observaciones.

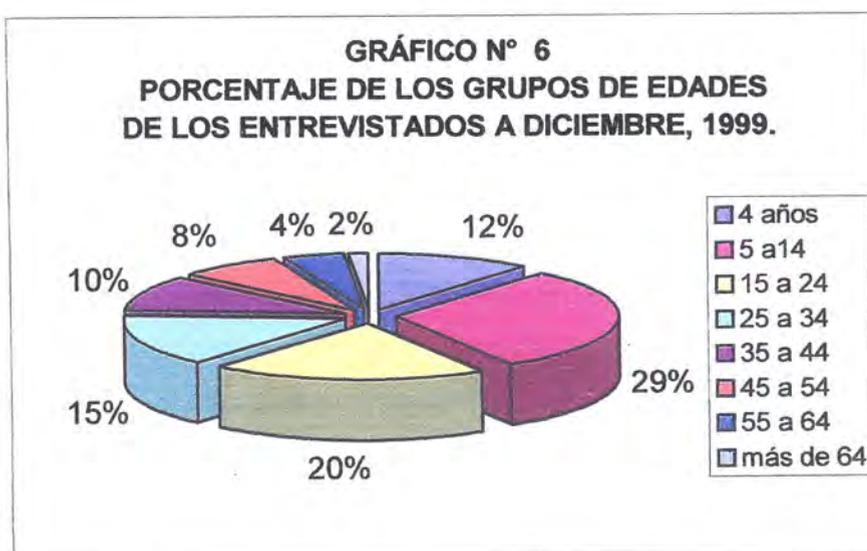
Analizado este indicador en cada una de las regiones en que se divide el país, tenemos que para la Región Central el 20% de las familias tienen entre 1 y 4 miembros, el 74,55% tienen de 4 a 8 miembros, el 5,45% tienen entre 8 y 13 miembros; en la Región Chorotega el 36,96%, 50,0 % y 13,04% respectivamente, la Región Brunca 37,96%, 53,33% y 8,89%. El Pacífico Central 35,96%, 50,56%, 12,36% y 1,12%; la Huetar Atlántica 41,72%, 44,79%, 12,27 % y 1,23%, la Huetar Norte 43,62%, 44,30%, 10,07 y 2,01 respectivamente. Como se puede ver el rango con mayor representatividad es el que tiene de 4 a 8 miembros, representó en la distribución nacional el 49% seguido por el de 1 a 4 miembros con el 38,4 %, el de 8 a 13 miembros representó el 10,8 % y 13 o más el 1,1% (Ver anexo N° 4).



Fuente: Elaboración propia con datos de encuesta a productores de asentamientos estudiados, diciembre, 1999.

5.1.5. SEXO Y EDAD DE LA POBLACIÓN ESTUDIADA

La población costarricense tiene una composición alta de jóvenes, sin embargo, la tendencia observable es ir lentamente al envejecimiento debido al descenso combinado de la fecundidad y la mortalidad, como fue expuesto anteriormente. La distribución de la población objeto de estudio, por sexo y grupos de edades de acuerdo, al análisis da un 12% de personas con 4 años cumplidos, 29% de 5 a 14 años, el 20% con 15 a 24 años, el 15% de 25 a 34 años, el 10% de 35 a 44 años, el 8% de 45 a 54, el 4% de 55 a 64 años y el 2% de 65 y más años (Ver gráfico N° 6).



Fuente: Elaboración propia con datos de entrevista a parceleros IDA. Diciembre 1999.

El análisis de las regiones en su conjunto mantiene tendencias de población joven, donde el 76,3% es menor de 34 años y el 23,7% se distribuye en el grupo de personas que tienen de 35 a 65 y más años, siendo muy bajo el número de 65 y más años. De lo anterior se puede inferir que el potencial de mano de obra joven con que cuentan los asentamientos campesinos es muy importante. Asimismo este factor puede incidir positivamente en la aceptación de los cambios que se proponen para modernizar la agricultura.

5.1.6. ESTADO CIVIL

Si se toman en cuenta los datos estadísticos del censo de población de 1984, se podría apreciar que de los 20,201 jefes de hogares reportados como separados, el 83% corresponde a mujeres y el 17% a hombres en la zona urbana, asimismo en la zona rural el comportamiento es similar, observándose un 30% para el sexo masculino y el 70% restante pertenece al femenino.

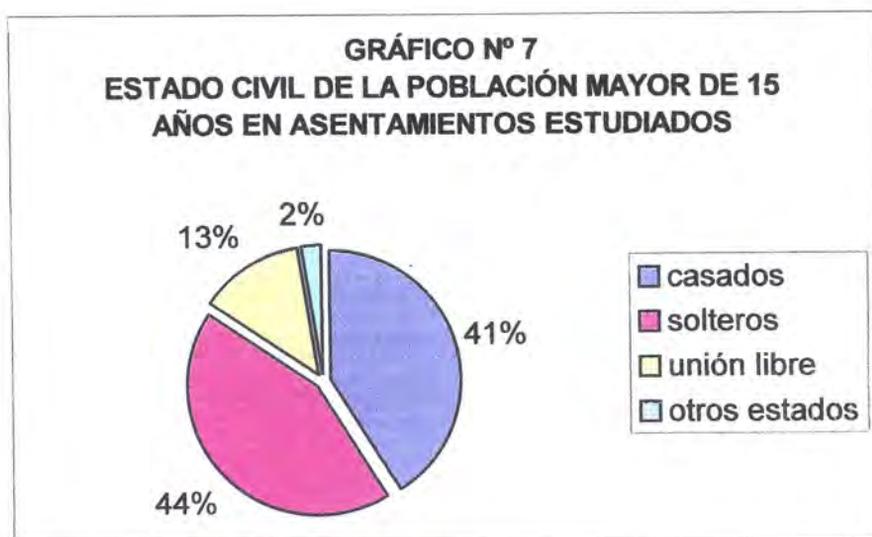
Con relación al indicador divorcio, el 3,2% de la totalidad de los casos se presentaron en el área urbana, donde el 80% son reportados por el sexo femenino y el 20% por el masculino. En la zona rural el comportamiento fue el siguiente: 2,229 casos corresponden a divorcios, un 63% en el sexo femenino, mientras que el masculino corresponde a un 37%. Con las cifras anteriores se puede concluir que los factores de desintegración se presentan con mayor frecuencia en el sexo femenino y con más fuerza en las zonas rurales.

Para la población rural, el 66% de jefes de hogares son casados, el 98% son hombres y el 2% son mujeres. El grupo de uniones libres, lo representan el 16% del total de la población. Agrupados los matrimonios y/o las uniones libres y separaciones se observa que el 10% de los hogares han enfrentado la desintegración en las zonas urbanas, contra el 5% en las zonas rurales.

Esta variable es de gran importancia para evaluar el mercado de tierras, debido a que muchas parejas se separan y la solución económica es vender la parcela, el 50%

corresponde a cada uno, la Ley otorga igualdad de condiciones a hombres y mujeres, la finca se da con derechos para ambos, es por eso que no ponerse de acuerdo la pareja, la finca será vendida, lo que genere se reparte entre los dos.

Los resultados de la información recopilada para efectos del estudio, reportan 1.683 personas mayores de 15 años con alguno de los siguientes estados conyugales; el 41% están casados, el 44% están solteros; el 13% están en unión libre y el 2% tienen otros estados conyugales no identificados, como se aprecia en el gráfico N° 7.



Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta hecha a los parceleros. 1999.

5.1.7. ACCESO A LA EDUCACIÓN DE LOS PEQUEÑOS PRODUCTORES Y SUS FAMILIAS

El estudio realizado en los 30 asentamientos campesinos permitió detectar que el 92,2% de la población mayor de 6 años reporta tener algún nivel de escolaridad en primaria, de los cuales el 50,4% son varones y el 41,8% son mujeres, un 7,1% tienen algún grado de secundaria, donde el 3,2% son hombres y el 4,0% mujeres, el resto 0,7% tienen educación superior. Las regiones con mayor número de personas con algún grado de enseñanza secundaria son: H. Atlántica 27,62%, H. Norte 21,32%; el

resto de las regiones se distribuye de la siguiente manera: Central 14,64%; Chorotega 11,03%; Pacífico Central 12,42% y Brunca 13%.

El nivel de educación es variado de acuerdo a cada una de las regiones, existen asentamientos campesinos que no cuentan con centros de educación y maestros, por eso es que tienen que viajar a grandes distancias, por caminos intransitables lo que puede ser causa de una alta deserción.

5.1.8. EL INGRESO FAMILIAR

El nivel de ingreso es variable de acuerdo a las actividades que estos realizan en sus parcelas, siendo las principales actividades la agricultura de granos básicos, legumbres, verduras, hortalizas y cultivos no tradicionales para mercado interno y la ganadería de leche principalmente. Otra fuente de ingresos familiar la representa el trabajo que realizan fuera de sus parcelas, como peones agrícolas (jornaleros), otros se dedican al comercio, o como contratistas en construcción y como peones u obreros bananeros.

Los ingresos aportados a los hogares se relacionan con la propia estructura familiar que varía de un núcleo a otro. En la Región H. Atlántica el 80,2% de los ingresos los aporta el varón y el 19,8% las mujeres.

El ingreso bruto familiar por mes para esta región, se pudo determinar, estableciendo 7 categorías de 5001 a 10.000 colones representa el 19,4%, seguida de la de menos de 5000. con 17,4% y la de 10001 a 15.000 representa el 17%. Un 15,5% recibe ingresos entre 15.001 y 25.000 colones el porcentaje de encuestados que no reportan ingresos es de 2,5% y las otras categorías es de 28,7%. (Ver gráfico N° 8).

Esta información si bien es cierto, corresponde a la zona citada, podría proporcionar elementos que permitan hacer inferencias de comportamientos similares para otras regiones del país, en cuanto a asentamientos campesinos se refiere, por

presentar características socio económicas o patrones culturales relativamente similares.

Para estimar el ingreso neto familiar por mes, se realizó una comparación de ingresos brutos menos los gastos de manutención familiar y gastos de parcelas, obteniéndose como resultados seis categorías de ingresos.



Fuente: Diagnóstico socioeconómico en asentamientos Campesinos, diciembre 1999.

Del gráfico N° 8, se desprende que existe una alta proporción de familias con ingresos que están por debajo de los ϕ 5.000 representa el 30,8% del total, mientras que las categorías 2, 3 y 4 reflejan porcentajes muy similares y las últimas en total llegan al 20,2%.

El parcelero, a pesar de poseer capacidad para desarrollar sus aptitudes, no cuenta con los elementos de apoyo necesarios y suficientes para lograr su promoción integral lo que hace que el trabajo de su finca no le garantice la subsistencia de la familia y tenga que buscar otras estrategias de sobre vivencia, como es el trabajo fuera de la parcela. Lo obliga a abandonar su finca, como consecuencia se le aplica la Ley de Abandono y se le revoca el acuerdo de adjudicación, para evitar la pérdida total de la tierra y producción la oferta al mercado de tierras en muchos casos.

La formación laboral, dirigida a preparar a mujeres, hombres o jóvenes, pertenecientes a la ruralidad pobre para que ingresen con un grado mayor de calificación al mercado de trabajo urbano o rural; siendo el acceso a la educación secundaria la mejor garantía de una buena inserción laboral. El porcentaje de personas con algún grado educación primaria es bastante alto, sin embargo las personas con educación secundaria y superior es muy bajo. (Ver gráfico N° 9).



Fuente: Elaborado con información recogida en asentamientos campesinos. Diciembre, 1999.

5.2. SERVICIOS SOCIALES Y COMUNALES

La situación de crisis que atraviesan los productores del Sector Reformado, demanda esfuerzos cada vez mayores por el Estado y de la sociedad en conjunto, para enfrentar la pobreza del campo rural, donde el acceso a los servicios es cada vez más difícil.

La crisis no sólo ha incidido en el agravamiento de las condiciones de vida de la población sino también ha implicado restricciones en la disponibilidad de recursos para hacer sostenibles las parcelas; en lo referente a vivienda, agua potable, eliminación de excretas, electrificación, así como obras de infraestructura, caminos, escuelas, centros de acopio, salones comunales, perforación de pozos, crédito, asistencia técnica, mercadeo, agroindustria entre otros.

La encuesta aplicada en 30 asentamientos campesinos seleccionados para el estudio "Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense" permitió detectar entre otros, la situación que enfrentan los productores beneficiarios de las políticas de distribución y titulación de tierras, en lo referente a los servicios ya que está es para ellos una de las muchas causas por las que no viven dentro de sus fincas y no tienen arraigo a la tierra, lo que los hace más vulnerables a vender sus tierras.

5.2.1. SERVICIOS SOCIALES

5.2.1.1. VIVIENDA

En lo correspondiente a vivienda, de los 547 entrevistados, el 91%, de las familias cuentan con casa propia, el 63,0% la construyó con recursos propios. El tamaño promedio de las viviendas oscila entre 30 a 42 m² y el promedio de habitantes por casa es de 5 personas, corresponde a un 22% de la muestra total. El 6% son prestadas, un 1% alquiladas y 2 % no respondió. (Ver gráfico N° 10).



Fuente: Elaboración propia con datos de encuesta de asentamientos. Diciembre, 1999.

Los datos por región para la tenencia de la vivienda, son los siguientes el 97,8% (44) en la Región Pacífico Central y el más bajo corresponde a la región Central con promedio de 85,5% (47). En lo referente a la ubicación de las viviendas, el 70,2% (385), dicen vivir en la parcela. La región con mayor porcentaje es la Región Brunca con el 82,4% (75) y el más bajo lo tiene la Región Central con el 30,9% (17). Cabe hacer mención que para esta última región el 60% (53), dicen vivir fuera del asentamiento. (Ver anexos N° 6 y N°7).

Estos datos son importantes porque muestran un comportamiento del nivel de compromiso y solidaridad de los propietarios de tierras, con el desarrollo del asentamiento, su posición de ausentismos obstaculiza muchos proyectos de desarrollo social. En muchos casos este desarraigo trae como consecuencia la venta de parcelas, el poco arraigo a la tierra y poca cultura agrícola, debido a que la ubicación de la vivienda dentro o fuera de las fincas, podría constituir obstáculo para la implementación de controles agrarios, por parte de los funcionarios regionales.

Los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, se observó que en su mayoría corresponden a maderas aserradas en el mismo asentamiento, un 59,3%, el 11,5% son combinadas con zócalo y el resto de madera. (Ver anexo N° 8). Con el fin de conocer la cobertura de necesidades de vivienda, se preguntó sobre los planes y proyectos de vivienda dentro de los asentamientos, detectó que el 51,5% dicen que no existen planes de vivienda. En lo que respecta a la disposición de los encuestados a participar en planes y programas de vivienda, el 79,1% (432 personas), respondieron que sí están dispuestos a participar. Los datos por región que el 89,1% en la región Chorotega requieren de una vivienda digna, el 57,7% en el Pacífico Central. El 82,1% están dispuestos a construir su vivienda con mano de obra familiar. (Ver anexo N°9)

La vivienda constituye un elemento importante para el bienestar y seguridad de la familia, esta se convierte en un elemento de arraigo a la tierra, muchos parceleros no aprecian la tierra por no vivir en ella, sin embargo por falta de servicios sociales y comunales se van de sus parcelas y/o las venden.

5.2.1.2. SERVICIOS DE CAÑERÍA Y POZO DE AGUA

El estudio realizado mostró que únicamente el 34,7% (190), de los 547 entrevistados a nivel nacional dicen contar con servicios de cañería, siendo la Región Pacífico Central la que presenta el promedio más alto 86,7% (39) y el más bajo la región Huetar Norte con 10,1% (15), pero no sólo se analizó Cañería en el rubro de agua, sino también pozo de agua, el análisis muestra que un 49,9% (273) tienen pozo, región con el porcentaje más alto es la Norte, donde el 73,21% (109) dicen tener pozo y el más bajo con 8,9% (4) es el pacífico Central. (Ver cuadro N° 20). Es importante señalar esta tendencia con relación al medio utilizado para obtener el agua para dimensionar el problema, del agua para consumo humano y para la producción, ya que podría ser esta una de las causas por la que muchos productores venden la tierra.

CUADRO N° 19

NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN CONTAR CON CAÑERÍA
POR REGIÓN (TOTALES Y PORCENTAJES).

REGIÓN	TOTALES		TIENE CAÑERÍA		NO TIENE	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
Totales	547	100.0	190	34.7	257	65.3
Central	55	100.0	35	63.6	20	36.4
Pac. Central	45	100.0	39	86.7	6	13.3
Huetar Norte	149	100.0	15	10.1	134	89.9
Chorotega	46	100.0	20	43.5	26	56.5
Huetar Atlántica	161	100.0	39	24.2	122	75.8
Brunca	91	100.0	42	46.2	49	53.8

Fuente: Elaboración propia: información recopilada en cuestionario:
"Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense", 1999.

5.2.1.3 SERVICIO DE ELECTRICIDAD

El servicio de electricidad constituye un elemento importante para el desarrollo de los asentamientos campesinos y la sostenibilidad de las familias dentro de ellos, sin embargo el estudio permitió detectar que únicamente el 38,6% (209) familias gozan de este servicio en sus viviendas, mientras que el 61,7% (338) no lo poseen, los datos pueden observarse en el anexo N° 10. Según el análisis por región, distribuyendo el

porcentaje que dice tener electricidad, la región Central es la que tiene el mayor número de familias con este servicio el 69% (38) y la región Brunca es la más baja con el 10,9 % (10), dicen contar con este servicio.

5.2.1.4. ELIMINACIÓN DE EXCRETAS

Con respecto al número de familias que tienen en sus casas eliminación de excretas son muy pocas. Este servicio es de gran importancia para mejora la salud de la población, especialmente cuando la salud se ve amenazada con enfermedades que se consideraban extinguidas. Sin embargo se observa en los resultados del estudio que únicamente el 68,7% de los 547 entrevistados, dicen tener pozo negro, en la Región Brunca el 83,5% (76) y en la Región Pacífico Central el 28,8%.

5.2.1.5. SERVICIOS DE SALUD

El servicio de salud para la población objeto de estudio se ha visto afectado por las restricciones presupuestarias del gasto público, limitándose así la cobertura tanto de la Caja Costarricense del Seguro Social como del Ministerio de Salud, el énfasis a programas preventivos han desmejorado en cantidad y calidad. Se da atención a las enfermedades epidemiológicas, pero no en el grado requerido, en los últimos años se han presentado brotes de enfermedades que se creían erradicadas, como el sarampión, malaria y .13).

Debe tomarse en cuenta que la población ha ido en aumento, un 50% más que en los años 1975-1989. Este crecimiento se localiza en el aumento de nacimientos y en la reducción de defunciones durante el período 1950-1985. Para el Sector Salud, estas modificaciones demográficas significan la necesidad de mayor esfuerzo y cobertura para consolidar programas curativos, pero no se está cubriendo según voceros de este sector aunque se hacen esfuerzos para alcanzar mejor calidad del servicio de salud no se ha logrado.

Una de las poblaciones más afectadas es la rural, las condiciones de vida de este grupo se ve agravada al no contar con los servicios básicos (agua potable, eliminación de excretas, programas de nutrición y desparasitación, entre muchos otros), la hacen más vulnerable a las enfermedades. Otro factor que incide, es las distancias a los centros de población y servicios, no permiten a los habitantes de estas zonas obtener la información necesaria para prevenir muchas enfermedades.

Esta es una de las muchas razones por la que las familias campesinas venden sus tierras y salen a los centros de población, en busca de trabajo y servicios, en una estrategia de desarrollo rural integrado se deben contemplar estos servicios si es que se quiere retener a las familias en sus parcelas y evitar el mercado de tierras en el sector reformado.

Con respecto a este estudio, se pudo medir los padecimientos más frecuentes de la población, entre las enfermedades más frecuentes están; gripes, parásitos, presión arterial, nervios, diabetes, columna y la vista entre otras. Eso es importante destacarlo porque muchos vendedores de tierras argumentan que es por enfermedad directa o de algún familiar que venden la parcela.



Fuente: Elaboración propia con datos encuesta a productores. Diciembre, 1999.

5.2.2. SERVICIOS COMUNALES

Se refiere a servicios de importancia para el desarrollo de las comunidades, como son: escuelas, centros comunales, centros de acopio, locales de insumos agropecuarios y centros de recreación.

5.2.2.1 ESCUELAS

El 86,1% (466) del total de entrevistados, confirma la existencia de escuelas dentro o cercana al asentamiento. Analizado los datos por región, se observa que la Región Chorotega cuenta con el mayor número de escuelas. El 97,8% (466) de los informantes dicen que si existe escuela en el asentamiento o cerca del mismo, es en la Región H. Norte donde según las respuestas existen menos escuelas, 71,1% (106) (Ver anexo N°14).

Es importante señalar que existe un convenio entre el IDA y MEP, para garantizar este servicio de educación a los beneficiarios de tierras, sin embargo, se ve afectado por la escasez de personal y recursos financieros, especialmente en zonas muy alejadas.

El 75,3% de la población dice no contar con centros de acopio, para almacenar su producción, esto les obliga a vender los productos al momento de la cosecha, aunado a esa situación los productores en su mayoría no cuentan con medios de transporte para sacar la producción, por lo que se ven obligados a venderlo a los intermediarios, en sus fincas, los comerciantes les pagan precios muy por debajo del valor de mercado, como consecuencia ingresos insuficientes para su reproducción y la imposibilidad de reinvertir en la producción.

5.2.2.2. CENTROS COMUNALES

El Estado ha promovido el interés común dirigido al establecimiento de estos centros, los que han funcionado en algunos asentamientos como salones comunales o de servicios múltiples, en los que se atienden necesidades de índole social, educativa y cultural, el 57,7% (283) dicen contar con un centro comunal, observándose un mayor porcentaje de estos en el Pacífico Central, 75,5% (34) y un menor porcentaje en la Huetar Norte, 43,6% (65). Al igual que los centros de acopio, los locales para insumos son escasos, a pesar de la importancia para el desarrollo productivo de las unidades productivas, un 5,3% (29) de los entrevistados, dicen contar con este servicio.

5.2.2.3. CENTROS DE ACOPIO

En términos globales, son mínimos los locales destinados a centros de acopio, o por lo general no son conocidos por la población. El 95,4% (521) dicen no contar con locales para almacenar las cosechas. Posiblemente esta situación, a la par de los obstáculos en el transporte a centros de compraventa de productos, induce a los pequeños productores a vender sus cosechas a intermediarios en sus propias fincas, el comprador paga precios muy bajas, lo que no les permite a los agricultores la subsistencia y la reproducción de sus parcelas, este es uno de los motivos que hacen que vendan sus tierras.

5.2.2.4. CENTROS DE RECREACIÓN

Respecto a la recreación, un 76,2% (417) personas dicen contar con al menos una plaza de deportes. Ante la inexistencia de parques infantiles, centros deportivos multiusos, gimnasios escolares y otros, queda al descubierto la recreación de mujeres y niños y niñas, en los asentamientos campesinos. Según los datos, en cuanto a los asentamientos que tienen plaza de deportes, el porcentaje más alto es para la Región Chorotega con un 91,3% y el más bajo lo tiene la Región Central con 61,8%.

5.2.2.5. LA ORGANIZACIÓN

La problemática que enfrenta el Sector Rural es múltiple y diversa, haremos referencia a la cuestión de la organización de la población involucrada en el estudio, concretamente a la percepción y aspiraciones que tienen los campesinos de los asentamientos. Sin pretender hacer un análisis exhaustivo sobre el tema, se plantan los principales problemas que se han detectado en las organizaciones, así como las ventajas que de ella se obtienen.

Las políticas de desarrollo rural plantean la necesidad de impulsar el mejoramiento de los niveles de bienestar social de la población rural, con base en la participación organizada y hace énfasis en criterios de eficiencia productiva y de carácter social. Estas orientaciones se ponen en práctica mediante un conjunto de acciones entre las que se considera la más importante la organización de los y las agricultores (as), organización socio productiva y socio económica.

En esta perspectiva, la organización representa la principal alternativa válida y se convierte en una fuerza social y productiva importante para defender los derechos sobre la tierra y la subsistencia de estas familias. Reemplaza las casi nulas posibilidades de acumulación individual de los productores, factor central de su situación de pobreza.

Es así, como el principio básico que orienta el desarrollo de los procesos organizativos es el de propiciar que los grupos generen su propia autonomía organizativa, la cual debe expresarse en lo político, comercial, financiero y técnico.

5.2.2.5.1. PROBLEMÁTICA PRODUCTIVA Y ORGANIZATIVA

En el campo costarricense coexisten diversas formas de producción campesina, desde aquellas que básicamente son de autoconsumo, hasta las de producción comercial, las cuales están relacionadas con el tipo de agricultor y con la infraestructura productiva con que cuentan.

La mayoría de la población campesina desarrolla su actividad agrícola con muchas deficiencias. Estas limitaciones se agravan con la excesiva atomización de la tierra, la descapitalización de las actividades productivas y ante todo por la incapacidad económica y técnica para generar y controlar los excedentes de la producción en forma permanente.

5.2.2.5.2. EFECTOS DE LA PROBLEMÁTICA ORGANIZATIVA

- 1) Bajos rendimientos e insuficiencia para acceder a mejores niveles de producción a través de la incorporación de recursos y tecnología;
- 2) La venta de la fuerza de trabajo en condiciones desventajosas;
- 3) La sujeción permanente a los aparatos de intermediación y crédito usurario;
- 4) La dificultad para acceder a los servicios de apoyo a la producción en forma oportuna y con calidad, así como los servicios técnicos especializados que ésta requiere.
- 5) Débil estructura organizativa que impide el control de sus procesos productivos;
- 6) La falta de cooperación entre las unidades productivas para incrementar la capacidad de producción, la comercialización conjunta y para la atención de las necesidades de bienestar social;

- 7) La falta de recursos técnicos para la conducción de sus propios procesos organizativos, de tal forma que respondan a sus necesidades;
- 8) Baja capacidad de concertación y negociación frente a los aparatos institucionales y estructuras de poder regional y nacional;
- 9) Falta de participación en la planificación de los proyectos y programas, ya sea a través de recursos propios o proporcionados por el Estado.

5.2.2.5.3. MOTIVOS POR LOS QUE SE ORGANIZAN LOS PRODUCTORES

El estudio realizado en los 30 asentamientos campesinos, permitió detectar que los parceleros participan en las organizaciones de base por diversos motivos:

Obtener ayuda institucional responden un 28% (150), conseguir crédito el 13,7% (74), obtener capacitación 1,9% (10), acceso a servicios de producción 4,6 (25), para el desarrollo social y comunal 16,9% (91), el grupo que dice no participar en organizaciones representa el 0,7% (4) y para tener otras ventajas el 7,2% (39).

Como se puede observar la mayoría de los entrevistados responden que los motivos por los que participa en su organización: obtener ayuda institucional para el desarrollo social y comunal, lo que permite ver el nivel de conciencia colectiva que tienen, asimismo la concepción de un modelo de desarrollo integral, pero se queda corto para convertirlo en un modelo autogestionario que enseñe a los y las participantes a buscar la solución de los problemas conjuntamente.

A la pregunta sobre ¿Cuáles son las ventajas de participar en la organización de base campesina?, responden el 3,5% (18) buscar ayuda de mercados, el 2,5 (13) consideran que les favorece para conseguir crédito, un 2,7% (14) para obtener la escritura, el 22,7% (116) para el desarrollo social y comunal, el 2,3% (12) mejoramiento

económico, el 0,65 (3) para cursos de capacitación, el 1,65 (8) para llenar cupo, el 2,75 (14) por la poca participación y el resto 7,6% (39) por interés personal.

La opinión de los encuestados sobre si las organizaciones realizan tareas de bienestar social para sus afiliados y sus familias, obtuvieron las siguientes respuestas: el 78% (324) personas dicen que si y el 22% (93) que no ofrecen servicios de bienestar social (Ver cuadro N° 20).

CUADRO N° 20
OPINIONES SOBRE SI LAS ORGANIZACIONES REALIZAN TAREAS DE BIENESTAR SOCIAL PARA SUS AFILIADOS Y SUS FAMILIAS.

REGIÓN	TOTALES	%	SI	%	NO	%
CENTRAL	47	100	42	89.3	5	10.7
CHOROTEGA	25	100	19	76.0	6	24.0
P. CENTRAL	31	100	30	96.8	1	3.2
BRUNCA	81	100	58	71.6	23	28.4
ATLÁNTICA	119	100	99	83.1	20	16.8
NORTE	114	100	76	66.7	38	33.3
TOTAL	417	100	324	78.0	93	22.0

Fuente: Elaboración propia con base en información recogida en cuestionario: "Mercado de Tierras en el sector reformado Costarricense" Diciembre, 1999.

Los modelos de organización en los asentamientos campesinos son: cooperativa de producción y ahorro y préstamo de servicios, comités de diversos fines, principalmente para conseguir tierra, las asociaciones de pequeños productores, juntas de educación, organizaciones religiosas entre otros modelos. El nivel de aceptación de los agricultores sobre los modelos organizativos, es positivo, de un total de 383 que respondieron esta pregunta, el 69,19% (265) dicen estar conformes con la organización y el 22,72% (87) están inconformes, un 8,0% no respondió (Ver cuadro N°21).

CUADRO N° 21

NÚMERO DE AGRICULTORES CONFORMES E INCONFORMES CON LAS ORGANIZACIONES EXISTENTES EN LOS ASENTAMIENTOS POR REGIONES (TOTALES Y PORCENTAJES).

REGION	TOTALES	%	CONFORMES	%	INCONFORMES	%	N/S	%
CENTRAL	42	100	37	88.0	4	9.5	1	2.4
CHOROTEGA	37	100	29	78.4	4	10.8	4	10.8
PAC. CENTRAL	28	100	26	92.9	2	7.1	0	0.0
BRUNCA	60	100	26	43.4	21	35.0	13	21.7
ATLÁNTICA	118	100	93	78.9	19	16.0	6	5.1
NORTE	98	100	54	55.1	37	37.8	7	7.1

Fuente: Elaboración propia con información recopilada en cuestionario: "Mercado de Tierras en el Sector reformado Costarricense". Diciembre, 1999.

5.3. PROGRAMAS DE TITULACIÓN

Los Programas de Titulación se pueden entender de acuerdo a dos leyes complementarias en esta materia. Primero, en tierras del Estado operan las Leyes de Titulación Múltiple de Tierras N° 5064 y N° 7599 de 1972 y 1996, conocida como titulación de tierras en reservas nacionales. La misma se estableció como una necesidad de legislar en grandes extensiones del territorio donde sus moradores carecen de título de propiedad. En este caso la acción consiste en catastral las fincas que no se encuentran inscritas en el Registro Público y hacer entrega del título respectivo. Los beneficiarios deben pagar los costos de agrimensura y titulación pues el terreno a titular es propio. En segundo lugar; también se realizan procesos de titulación en tierras adquiridas por el Estado (IDA) para distribuir y construir asentamientos campesinos, previa ubicación catastral y análisis legal en el registro de la propiedad.

Los beneficiarios dentro de un contrato de asignación de tierras, reciben una parcela adquiriendo un compromiso de pagar por el precio de la tierra y mejoras, el costo del plano catastral y escritura a cumplir con ciertas obligaciones legales ante el IDA mientras no se haya cancelado su deuda y transcurrido los 15 años de limitaciones que establece la ley.

A través de las leyes mencionadas antes, se resuelven programas específicos y diferentes, por medio de la titulación se dota de escritura a quienes no la poseen evitando el precarismo o intenta mejorar la distribución de la tierra.

Con los programas de titulación en reservas nacionales se pretende legalizar situaciones de hecho al cabo de lo cual los productores tienen acceso al crédito. Con ambas leyes se legitiman los derechos del productor al tiempo que incorpora una función de transformación en la capacidad de gestión y autodeterminación, potenciando las actividades productivas.

El título de propiedad es el instrumento que proporciona el derecho real de dominio sobre una porción de tierra, además de satisfacer el principio social y jurídico de la propiedad, otorgándole identidad y seguridad en la tenencia de activos para lo cuál tiene mayores posibilidades de acceso a servicios, capacidades y participación en proyectos de apoyo a la producción. De acuerdo a la Ley N° 2825 de Tierras y Colonización, el artículo 59 le da la atribución al IDA de cobrar el tributo por la inversión de tierras y mejoras realizadas a cada beneficiario, para lo que les da un periodo de gracia de 5 años y hasta 20 años de plazo para pagar, con un 8% de intereses anuales. Obviamente que mientras más pronto se realice la titulación mayor será el retorno de la inversión. En este sentido se reconoce el esfuerzo del Estado a través del IDA para apoyar la reproducción social y de la economía rural.

5.3.1. SUBPROGRAMAS DE TITULACIÓN EN ASENTAMIENTOS CAMPESINOS

En 1958 se presentó la “Ley de Tierras y Colonización” como una solución al latifundio y a los problemas agrarios que afloraban en aquella época; sobre un concepto original de compra y distribución de tierras. En la década de 1970 se implementó planes de desarrollo y en 1976, se envió a la Asamblea legislativa un proyecto de ley que en principio se llamó “Ley de Ordenamiento Agrario”.

Dicha ley fue aprobada en partes; primero fue la Jurisdicción Agraria N° 6734 del 25 de marzo de 1982, base de los Tribunales Agrarios. Luego fue la Ley de desarrollo Agrario N° 6735 del 29 de marzo de 1982. Esta Ley modificó los Artículos del 15 al 40 de la Ley 2825 del 14 de octubre de 1961. Posteriormente a estos fueron modificados los Artículos 37, 38 y 39 de la citada Ley, para dar paso a un programa de titulación llamado "Titulación de los Chiles".

5.3.2. SUBPROGRAMA DE TITULACIÓN EN RESERVAS NACIONALES

Tiene su fundamento legal en la Ley de titulación de Tierras ubicadas en las Reservas Nacionales N° 5064 del 22 de agosto de 1972 y la Ley N° 7599 del 9 de agosto de 1996. Las mismas se establecieron como una necesidad nacional, ya que la Ley N° 2825 del 14 de octubre de 1961 (Ley de Tierras y Colonización) había dejado un vacío por cuanto existían grandes extensiones de territorio nacional donde los campesinos carecían y carecen aún de título de propiedad.

La labor del Estado se orientó a declarar zonas de titulación en áreas donde las personas ya tienen sus tierras, pero no tenían el título de propiedad. En este caso se procedieron a catastrar las fincas que no estaban inscritas en el registro público y a entregar el título respectivo, debiendo pagar el beneficiario los costos de titulación y agrimensura, con costos muy por debajo de los del mercado.

5.3.3. SUBPROGRAMA DE TITULACIÓN EN RESERVAS INDÍGENAS

Tiene fundamento en la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 19 de octubre de 1961, artículos N° 75,76, 77 y 88. Esta Ley le confiere obligatoriedad al ITCO (IDA) de atender y dar solución a la problemática de las comunidades indígenas. El problema fundamental de los pueblos indígenas es el no acceso jurídico a la tierra, en este momento antes de la Ley no eran dueños de la tierra, el propietario de las tierras de los indígenas era el Estado.

A diferencia del campesino y el adjudicatario de tierra el indígena considera la pérdida de la tierra, como la pérdida de identidad y lo manifiesta al decir "un indio sin tierra es un indio muerto", por otro lado, se da un deterioro del modelo de desarrollo indígena tradicional, por el contacto indiscriminado con otras culturas.

La falta de conceptualización de los modelos de desarrollo en la actualidad, no ha permitido dar un enfoque diferenciado de atención a estos pueblos, ignorando que existen diferencias en cuanto las formas de vida, cultura, idioma, manera de abordar los problemas, la existencia de autoridad y su herencia milenaria. El enfoque diferenciado no quiere decir sepáralos de la nación, es el reconocimiento de la diversidad y la búsqueda de la unidad nacional.

Es obvio que la situación de los pueblos indígenas es diferente al de otras comunidades rurales y otros sectores del agro, lo que requiere de una política de desarrollo que tome en cuenta su cultura y sus problemas específicos sin caer en paternalismo. El estado está comprometido a atender el problema de la legalización de las tierras, los procedimientos son dados en la Ley del IDA.

El reordenamiento agrario busca transformar la estructura agraria de la tenencia de la tierra, con el propósito de resolver las necesidades de tierra de un significativo sector indígena, que no tiene acceso a la misma y sin embargo, la subsistencia familiar depende de la actividad agrícola. Dentro del área de reordenamiento agrario se encuentra el subprograma de escrituración, cuyo objetivo básico es legalizar y proporcionarle el título de propiedad a los grupos étnicos, con el fin de garantizar el desarrollo integral de las unidades productivas.

5.3.3.1. PARCELAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD

La tenencia de la tierra en los 30 asentamientos campesinos analizados, presenta características muy importantes en el sentido que 482 agricultores dicen que no tienen título de propiedad, significa en términos porcentuales que 88,12% no tienen los derechos legales sobre la tierra que trabajan y el 11,15 (61) si tienen escritura, este

es uno de los motivos que podría estar afectando el desarrollo de las parcelas y por otra la posibilidad de hacer inversiones en esas tierras, esto hace más vulnerable la venta de la tierra y los pone en desventaja con los compradores, en muchos casos venden los derechos de y el usufructo de las mejoras (Ver gráfico N° 12).



Fuente: Encuesta aplicada a parceleros IDA.

Los nuevos propietarios se encargan de crear las condiciones para que se les traspasen los derechos de adjudicación, principalmente en aquellos casos que no calificarían como beneficiarios de los programas de adjudicación y titulación de tierras del Estado. Muchas personas compran fincas que aún están bajo limitaciones, las ponen a producir e invierten en ellas fuertes sumas de dinero y si son revocadas por el IDA, le exigen pagar las mejoras introducidas que en su mayoría superar el precio de la tierra, el IDA no cuenta con un fondo para pagar mejoras, esto hace que en muchos casos se les dé el derecho de tenencia sobre la tierra.

Si bien es cierto el IDA ha dirigido en los últimos años sus esfuerzos a la entrega de escrituras, aún quedan muchos beneficiarios de tierra que no tienen su escritura, el cuadro siguiente ilustra esta situación. (Ver cuadro N° 22)

CUADRO N° 22

NÚMERO DE PARCELAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN REGIÓN
(TOTALES Y PORCENTAJES)

REGIÓN	POBLACIÓN ENCUESTADA A IDA	%	TIENEN TÍTULO DE PROPIEDAD IDA	%	NO TIENEN TÍTULO DE PROPIEDAD	%	N/R	%
Central	55	100	2	3.64	52	94.55	1	1.82
Chorotega	46	100	12	26.09	34	73.91	0	0.00
Pacífico Central	45	100	0	0.00	44	97.78	1	2.22
Brunca	91	100	4	4.40	86	94.50	1	1,10
Huetar Atlántica	161	100	19	11.80	141	87.58	1	0.62
Huetar Norte	149	100	24	16.11	125	83.89	0	0.00
Total	547	100	61	11.15	482	88.12	4	0.73

Fuente: Elaboración propia: Información recopilada en cuestionario "Mercado de tierras en el Sector Reformado Costarricense". Diciembre, 1999.

5.3.3.2. MOTIVOS QUE AFECTAN LA TENENCIA DE LA ESCRITURA

Según la opinión de las personas entrevistadas, los motivos que más afectan la tenencia de la escritura son: Falta de apoyo y atraso de la institución en los tramites, conflictos legales, poca gestión de los parceleros ante el IDA, la cantidad de trasposos nuevos, altos honorarios, la firma de protocolo. En esto interviene la falta de interés de muchos beneficiario y el trámite engoroso de la administración. El 47,35% (259) entrevistados dicen que el mayor motivo por el que no tienen escritura es la falta de apoyo y atrasos de la institución, un 11,15 (61) dicen tener en trámite la escritura, el 9,69 (53), tienen conflictos agrarios, lo que no les permite hacer el trámite de escritura y un 15,17% (83) no sabe y no responde la pregunta.

5.3.3.3. IMPORTANCIA DE LA ESCRITURA PARA EL PEQUEÑO PRODUCTOR

De los 547 beneficiarios entrevistados, el 95,98% (525) creen que es necesario contar con el título de propiedad y un 3,11% (17), no lo consideran importante para obtener beneficios de las instituciones. Las regiones con mayores porcentajes son la Región Huetar Atlántica 96,27% (155) y la Región Pacífico Central con 91,11% (41).

Según la evaluación realizada, los beneficiarios opinan que es necesario tener el título de propiedad para conseguir créditos para vivienda y producción. El 26,57% la consideran útil para garantizar créditos para producción, el 24,65% para vivienda, el 22,54% para ganadería y el 22,27% para sembrar productos de exportación. El comportamiento en las regiones es similar como se aprecia en el cuadro N° 23.

CUADRO N° 23

NUMERO DE PARCELEROS QUE OPINAN SOBRE LA UTILIDAD DE LA ESCRITURA, SEGÚN REGIÓN (TOTALES Y PORCENTAJES).

REGIÓN	P/ ENCUESTADA IDA	%	SI	%	NO	%	N/S N/R	%
Central	55	100	48	87.27	1	1.82	6	10.91
Chorotega	46	100	35	76.09	5	10.87	6	13.04
Pac. Central	45	100	41	91.11	1	2.22	3	6.67
Brunca	91	100	81	89.01	4	4.40	6	6.59
H. Atlántica	161	100	155	96.27	1	0.62	5	3,11
H. Norte	149	100	126	84.56	7	4.70	16	10.74
Total	547	100	486	88.85	19	3.47	42	7.68

Fuente: Elaboración propia, información cuestionario: " Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense". Diciembre, 1999.

De acuerdo a lo expuesto, es importante analizar los factores que están determinando la agilización de la entrega de escrituras, esto conlleva a que la Institución tenga una mayor responsabilidad en la prestación de servicios a los beneficiarios, ya que éstos no tienen recursos para producir, el título les permite dar en garantía hipotecaria su finca, en este sentido el título se convierte en una fortaleza y a la vez una debilidad, porque cuando los agricultores no pueden pagar sus deudas, los

acreedores les quitan su finca y si son entes financiero estatales o privados las ofertan al mercado.

El acelerado proceso de entrega de títulos de propiedad ha generado una mayor cantidad de pérdidas de tierras y han beneficiado al mercado de tierras. El Estado carece de los recursos suficientes para dar respuesta a la gran cantidad demandada de títulos, son muchos los recursos que se necesitan para cubrir las demandas (como se refleja en los cuadros N° 24 y N° 25).

CUADRO N° 24
RESUMEN GENERAL DE ESCRITURAS PENDIENTES EN ASENTAMIENTOS
Y RESERVAS NACIONALES (1997-2002)

REGIÓN	ASENTAMIENTOS	RESERVAS NAC.	TOTAL PENDIENTE
Central	504	1.650	2.154
Pac. Central	262	5.100	5.362
H. Norte	1.605	5.500	5.362
Chorotega	692	2.100	2.792
Brunca	1.667	7.610	9.277
H. Atlántica	3.882	4.700	8.582
Sub total	8.612	26.660	35.272
Proyección	5.000		5.000
Reservas Nacionales	21		21
Total general	13.633	26.660	40.293

Fuente: Programa de Titulación, IDA; 2001. Proyección es igual al volumen de escrituras pendientes en asentamientos por compras efectuadas entre 1997-2001.

CUADRO N° 25

REQUERIMIENTOS PRESUPUESTARIOS PARA PROGRAMA DE TITULACIÓN
EN ASENTAMIENTO Y RESERVAS NACIONALES.
(en millones de colones)

PROYECTOS	COSTOS TOPOGRÁFICOS	COSTOS ADM.	TOTAL	PARCELAS	LOTES	TOTAL
Valle General		1.3	1.3		200	200
Puriscal-Parrita		2.0	2.0		300	300
Coto Brus		0.7	0.7		100	100
Limón 034		2.7	2.7		400	400
PROAZA	14.7	9.9	24.6	180	120	300
Providencia		0.1	0.1		10	10
Tuis y Platanillo		0.3	0.3		50	50
Zona Norte	27.8	18.5	46.3	600		600
Los Chiles	18.5	12.3	30.8	400		400
Desarrollo Peninsular	96.0	64.0	160.0	1.800	1.200	3.000
Tierras Altas de Santa Cruz	28.2	18.8	47.0	500	600	1.100
Llanuras de San Carlos y Sarapiquí	111.8	74.6	186.4	2.100	1.400	3.500
Turrialba	31.9	21.3	53.2	600	1.400	3.500
San Vito	31.9	21.3	53.2	600	400	1.000
Puerto Jiménez	16.0	10.6	26.6	300	200	500
Palmar	31.9	21.3	53.2	600	400	1.000
Frontera Sur	73.2	48.9	122.1	1.000	4.000	5.000
Frontera Norte	49.2	32.9	82.1	1.000		1.000
JAPDEVA	101.5	67.7	169.2	2.000	500	2.500
Cariari	61.0	40.6	101.6	1.200	300	1.500
Arenal	31.9	21.3	53.2	600	400	1.000
Quepos	26.4	17.6	44.0	500	300	800
Los Santos	20.7	13.8	34.5	400	200	600
Cuenca Río Aranjuez	31.9	21.3	53.2	600	400	1.000
Asentamientos Camp.	423.3	50.0	473.3	6.982	6.630	13.612
Reservas Indígenas	224.0	224.0	448.0	21		21
Total General	1446.9	814.5	2261.4	21.883.0	18.410.0	40.293

Fuente: IDA -Programa de Titulación, 1998-2002.

5.4. CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO

El desarrollo integral de las unidades productivas, requiere un sistema de crédito acorde con las posibilidades de los pequeños productores. El crédito agropecuario constituye el componente más importante para el desarrollo económico, social y productivo de las familias campesinas y el desarrollo de los asentamientos. Por lo general este sector no cuenta con recursos propios para explotar sus parcelas, se ve afectado por las políticas de crédito, son restrictivas por las tasas de interés, plazos y garantías que les piden. El estudio realizado en los 30 asentamientos, detectó que el 57% (312) han tenido acceso al crédito, en las regiones se observa diferencias producto del desarrollo de proyectos específicos.

CUADRO N° 26

AGRICULTORES CON ACCESO AL CRÉDITO POR REGIÓN (ABSOLUTOS Y RELATIVOS).

REGIÓN	CON ACCESO AL CREDITO	%	SIN ACCESO	%	TOTALES	%
CENTRAL	36	65.5	19	34.5	55	100
PAC. CENTRAL	39	86.7	6	13.3	45	100
H. NORTE	40	26.8	109	73.2	149	100
CHOROTEGA	24	52.2	22	47.8	46	100
BRUNCA	77	84.6	14	15.4	91	100
H. ATLÁNTICA	96	59.6	65	40.4	161	100
TOTAL	312	57.0	235	43.0	547	100

Fuente: Elaboración propia, información cuestionario: " Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense" Diciembre, 1999.

El crédito es un elemento vital para la explotación de la parcela, se convierte en un medio importante para la subsistencia y sostenimiento de la familia en la finca, los programas de titulación se han acelerado e incrementado, para "facilitar" la consecución de recursos, no siempre el objetivo se ha logrado, por que con títulos de propiedad los pequeños productores entran al mercado de tierras más fácilmente. El 72,03% (394) de los entrevistados opinan que el no contar con la escritura, ha sido un obstáculo para conseguir crédito, el 24,31% (133), respondieron que no les ha afectado.

Cuando los productores son sujetos de crédito, muchos se endeudan y pierde la parcela al no poder pagar las deudas. Un ejemplo de esta situación es lo que sucede con muchos de los productores de arroz en el Distrito de Riego. Una gran cantidad de parcelas tiene obligaciones con los Bancos y con otras empresas financieras, muchas de estas obligaciones ya vencidas y en cobro judicial (Ver cuadros 27 y 28).

CUADRO N° 27

ENDEUDAMIENTOS DE LOS PRODUCTORES DE ARROZ EN EL DISTRITO DE RIEGO ARENAL TEMPISQUE.

BENEFICIARIOS	ASENTAMIENTOS	MONTOS ADEUDADOS	%
216	La Soga	499.416.348	43.80
84	Bagatzi	326.084.285	28.60
54	Tamarindo	134.184.285	11.77
61	Falconiana	132.747.277	11.64
17	Lajas	19.348.174	1.70
10	San Martín	28.540.701	2.50
442	Total	1,140.321.636	100.00

Fuente: Elaboración propia con información recopilada en " cuestionario Mercado de Tierras en el Sector Reformado costarricense" julio, 2001.

CUADRO N° 28

EMPRESAS FINANCIERAS, MONTO EN COLONES QUE ADEUDAN LOS PARCELEROS Y PORCENTAJES.

EMPRESAS FINANCIERAS	MONTO EN COLONES	%
Banco Nacional de Costa Rica	1.019.026.745	89.36
Banco de Costa Rica	30.401.054	2.67
Agrocomercio	25.238.688	2.21
Caja Agraria IDA	22.396.427	1.96
Abonos Superior	16.356.337	1.43
Agrial	13.352.862	1.17
Banco Popular	5.425.767	0.48
Coope Bagatzi	4.687.856	0.41
Trisan	3.436.000	0.30
Total	140.321.736	100.00

Fuente: Elaboración propia con información recopilada en "Cuestionario Mercado de Tierra en el Sector Reformado Costarricense" Julio, 2001.

5.4.1. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL CREDITO

El 64,0% opina que ha sido suficiente y un 36,0% insuficiente para cubrir los costos de producción. La pregunta si el crédito ha sido oportuno o no, 24% lo consideran inoportuno, les llega cuando ha pasado la época de siembra, los trámites son muy burocráticos y en algunos casos no cubren las necesidades de la inversión.

CAPÍTULO VI. MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE

6.1. LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE

El capítulo analiza las transacciones de tierra en los asentamientos campesinos del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), el funcionamiento y características del mercado de tierra, en el marco de las transformaciones analizadas en capítulos anteriores, se expone, la situación del mercado de tierras agrícolas en el sector reformado costarricense y las formas de su operación.

6.1.2. FORMA DE EXPLOTACIÓN Y MERCADO DE TIERRAS

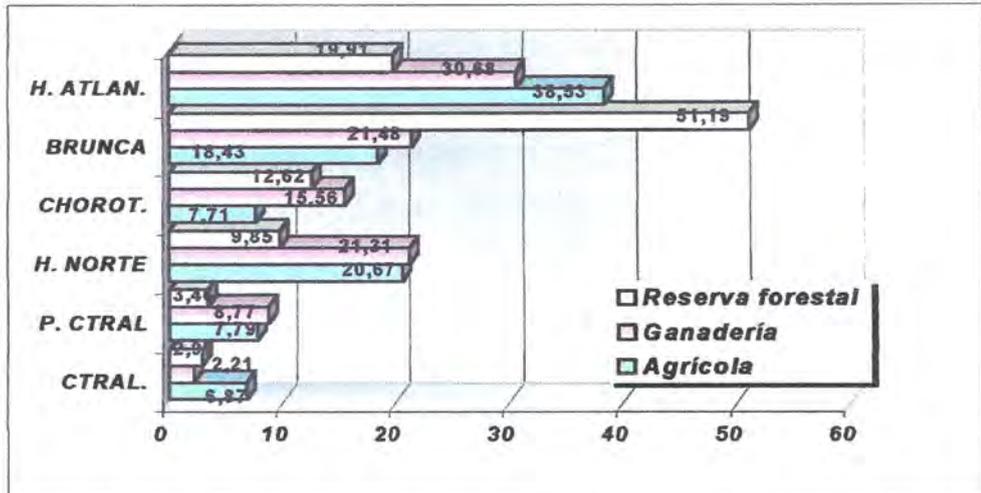
La tendencia de los productores es el desarrollo de actividades agrícolas tradicionales. Las razones son: problemas agrológicos de las parcelas, la comercialización, temor a las deudas, pero principalmente la falta de definición en las políticas del gobierno. Área de finca promedio de las fincas estudiadas es de 12 hectáreas. Los modelos de explotación son: cultivos perennes, el 23% tiene cítricos, 35% reforestación, 16% bosque natural, en cuanto a cultivos anuales, el 87% se dedica a sembrar granos básicos, 70% granos básicos y 30% tiene pastos. Los productores prefieren la producción de granos básicos, raíces y tubérculos, plátano y ganadería doble propósito. La mayoría producen para la subsistencia de la familia, como parte de la cultura agropecuaria del pequeño productor.

El análisis detectó una cantidad de tierra subutilizada, por condiciones agrológicas, indefensión de políticas de apoyo al sector agropecuario en general y en particular al sector reformado, destaca la falta de títulos de propiedad y servicios para el desarrollo. Esta situación induce al pequeño productor a continuar con el desarrollo de una agricultura tradicional. El área agrícola aprovechable en cada una de las

regiones es diferente, el porcentaje suelos para agricultura, ganadería y forestal se detalla en el grafico 13.

GRAFICO N° 13

USO DE LA TIERRA EN LAS PARCELAS ESTUDIADAS, SEGÚN REGION



Fuente. Elaboración propia, con información encuesta a parceleros, 1999

6.1.3. FORMAS DE ACCESO A LA TIERRA Y MERCADO DE TIERRAS.

Se dan varias formas de acceso a tierra como la adjudicación administrativa, el arrendamiento, invasión, traspasos, el préstamo gratuito, la compra directa de derechos de usufructo o de propiedad. El comportamiento del mercado de tierras en las regiones se oculta cuando se reconocen únicamente los traspasos legales, que se dan en los asentamientos campesinos.

En cuanto a los modos de adquisición o de acceso a la tierra son distintos, otras modalidades especiales son la compañía, aparcería, el préstamo o empeño con hipoteca, el goce del uso específico cada una de estas formas contradice la función social de la tierra. Todas estas formas de acceso a la propiedad son encubiertas con el nombre de traspasos, permutas, renunciaciones, deserción o venta directa, en síntesis el mercado de tierras.

En la zona arrocera se ha extendido el arrendamiento de tierras, la falta de dinero para trabajar determinada superficie permite al propietario de la parcela alquilarla total o parcialmente. En asentamientos donde más difundida está la agricultura comercial y empresarial, el arrendamiento constituye fuentes de capitalización más claras que en el caso de las relaciones intra campesinas.

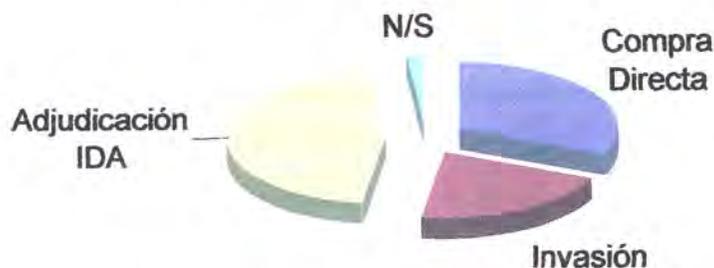
Compañías, consisten en que las dos partes aportan, insumos, tierra y trabajo por convenio uno aporta tierra y mano de obra y el otro el dinero para siembra. El producto de la cosecha se reparte por partes iguales.

Aparecerías, en las aparecerías, el propietario le da al productor vivienda, un pedazo de tierra y algunas veces insumos, a cambio de la entrega de la mayor parte de la producción al dueño de la tierra. El aparcerero no puede sembrar cultivos de largo plazo.

Los empeños o hipotecas, se dan a cambio de un préstamo por menos de la mitad del valor de la parcela, por lo general los parceleros asumen deudas, cuando están sometidos a situaciones excepcionales, calamidad doméstica, enfermedad, falta de recursos de inversión para la producción, o en caso de accidentes. La cancelación de la deuda, más los intereses hacen que muchos no puedan cumplir la obligación y pierden la parcela.

En el análisis realizado en los asentamientos, el 45% de los entrevistados obtuvo su parcela por adjudicación directa del IDA, mientras que 32% de ellos lo hizo por compra directa de derechos de propiedad o mejoras y sólo el 21% lo hizo por invasión y 2% no respondió. (ver grafico 14)

**GRÁFICO N°14
FORMAS DE OBTENER LAS PARCELAS DE LOS
BENEFICIARIOS ENTREVISTADOS.**



Fuente: Elaboración propia, encuesta a parceleros, 1999.

La legislación agraria costarricense reconoce la compraventa y el arriendo de parcelas o parte de la misma en asentamientos campesino, sólo en casos muy calificados y con el permiso correspondiente de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) según lo establecido en el Reglamento de Selección de Beneficiarios⁴.

El Artículo 46 de la Ley de Tierras y Colonización señala: "Que los adjudicatarios de parcelas con títulos de menos de 15 años y los arrendatarios en terrenos propiedad del Instituto, no podrán traspasar el dominio del predio o vender sus mejoras sin autorización de la Junta Directiva". El Artículo 47 establece que el adjudicatario que por alguna situación imprevista se vea imposibilitado de ejercer la explotación en forma directa de su parcela, deberá comunicarlo al IDA para que la Junta Directiva, previa recomendación técnica, determine el procedimiento a seguir. Este artículo abre la posibilidad que una persona pueda vender o traspasar su derecho de usufructo a otra.

⁴ Sólo en casos muy justificados de inhabilidad o imposibilidad física o mental y de extrema precariedad económica, que no le permita al beneficiario de la tierra explotarla, el Instituto de Desarrollo Agrario, por medio de la Junta Directiva, otorga el permiso para la venta, estos criterios están señalados en el Reglamento de Selección de Beneficiarios, "En Capítulo Quinto, establece los procedimientos para el traspaso de parcelas y lotes para vivienda".

Como puede observarse, existen criterios para realizar los cambios de propietarios. Sin embargo muchos traspasos se realizan de forma ilegal. Una de las razones para la existencia del mercado informal de tierras, es la falta de control agrario y los trámites que deben realizar los vendedores y compradores ante las instituciones encargadas de autorizar la venta. Las razones que dan los vendedores que no han formalizado los traspasos son: el tiempo que dura un trámite en el IDA para obtener un permiso de venta, puede ser hasta de un año, dependiendo de la urgencia u oportunidad que tenga el vendedor, en este tiempo se realiza la transacción, sin el permiso de la Junta Directiva del IDA.

6.1.4. MERCADO POTENCIAL Y LA DEMANDA DE TIERRA

La demanda potencial de campesinos y productores sin tierra se analiza a partir de las ocupaciones en precario; invasiones, conflictos agrarios, comités de aspirantes a tierra, entre otras, las compañías, aparcería y el comodato. Se encontraron dificultades para establecer la demanda potencial por tierra, sin embargo se cuantifico, la demanda a partir de una consulta a las Direcciones Regionales, la totalidad de familias rurales aspiran a obtener tierra, vía adjudicación, debido a que no penden comprarla por falta de dinero. Entre los demandantes potenciales de tierras, existen hijos e hijas de parceleros, jornaleros, productores con áreas insuficientes, precaristas, profesionales en distintas áreas y arrendatarios de tierra.

Existen aspirantes de edades avanzadas, muchos solicitantes tienen ocupaciones u oficios diferentes a los que les podría caracterizar como actividades agropecuarias, algunos de los solicitantes ya habían sido beneficiarios de los programas de tierra y titulación, en otras regiones del país. Otro indicador importante de precario; es la cantidad de invasiones, aun cuando ha perdido fuerza, porque la legislación prohíbe negociar tierras invadidas. Los demandantes son habitantes de la localidad donde está situado el asentamiento, parceleros que se interesan por parcelas colindantes, empresarios pequeños y medianos de la región o de otras regiones, inversionistas nacionales y extranjeros con capacidad económica y profesionales y técnicos de diversas disciplinas e instituciones.

6.2. ESTRUCTURA DE TENENCIA DE LA TIERRA EN LA ZONA DE ESTUDIO

6.2.1. TAMAÑO DE LAS PARCELAS (RELACIÓN TIERRA/FAMILIA)

Los estudios de relación Tierra – Familia, determinan el tamaño de parcela. La Ley N° 2825 de Tierras y Colonización, del 14 de octubre de 1961, en el capítulo IV, artículo 54, exige la elaboración de estos estudios antes de la parcelación. “Adquirido un terreno por el Instituto, se procede al estudio de sus condiciones y medida para dividirlo en parcelas de área aconsejable, según la calidad de la tierra y la clase de explotación, a fin de que la capacidad productiva de la parcela sea suficiente para procurar la emancipación económica del agricultor y contribuir eficazmente al incremento de la producción nacional y disminuir la pobreza rural. (IDA - Reglamento de Compra de Fincas, 2001).

El Instituto de Desarrollo Agrario, elabora uno o varios modelos de producción, que combinan actividades pecuarias, agro ecológicas, agrosilvopastoriles, mixtas o de cualquier otra índole. Estos modelos de producción deben garantizar rentabilidad y demostrar que los tamaños de parcelas, cubran las expectativas de ingreso del beneficiario, asegurando el sentido de pertenencia y su sostenibilidad a través del tiempo. El ó los modelos de producción pueden ser individuales, asociativos o mixtos, en común acuerdo con las organizaciones o grupos interesados.

Existen diferencias importantes en la estructura de distribución de la propiedad en la zona de estudio en todos los asentamientos, la mayor parte de las fincas tienen tamaños inferiores a 12 has, esto es porque tradicionalmente los estudios de relación hombre /tierra están dentro de ese rango, las parcelas de 4 a menos 12 hectáreas representan el 69,8%, con una extensión en área del 48,7%, benefician a 371 (37,1%) de las familias estudiadas. El resto se distribuye entre fincas de 12 a más de 40 hectáreas (Ver cuadro N°29).

CUADRO N° 29
ESTRUCTURA DE TENENCIA DE LA TIERRA
DE LAS PARCELAS ESTUDIADAS.

RANGOS	N° DE FINCAS	%	EXTENSIÓN (HAS)	%	AREA UTILIZABLE (HAS)	%
Menor 4	32	6.00	75.50	1.24	48.50	64.2
De 4 a -8	101	19.02	683.98	11.21	74.30	10,85
De 8 a -12	238	44.82	0.00	36.25	1.430.96	64.70
De 12 a -16	60	11.30	799.81	13.11	385.66	48.21
De 16 a -20	54	10.16	916.50	15.02	550.50	60.06
De 20 a -24	16	3.01	336.00	5.50	169.00	50.29
De 24 a -28	8	1.50	203.00	3.33	124.00	61.08
De 28 a -32	9	1.69	273.22	4.48	93.12	34.08
De 32 a -36	2	0.38	65.00	1.06	0.00	0.00
De 36 a -40	3	0.56	109.00	1.80	109.00	100.00
De 40 y más	8	1.50	427.00	7.00	248.00	58.08
Totales	531	100,00	6.100.55	100.00	3.243.04	53.20

Fuente: Elaboración propia con información recogida en: "cuestionario mercado de tierras en el sector reformado costarricense". Diciembre, 1999.

Para conocer las transacciones recientes, se le preguntó a los encuestados: ¿Cuántos meses tiene ser beneficiario del IDA? Solamente el 7,7% aplica a la pregunta, la categoría no responde es porque no aplica, se tabulo para ilustrar la situación, este grupo esta contabilizado en el gráfico anterior, son los que tienen más de un año de ser propietarios de la finca (Ver gráfico N° 15).



Fuente: Elaboración propia con información recopilada en entrevista a parceleros. Diciembre, 1999.

Con el propósito de conocer mejor el tiempo que tiene los productores de vivir en el asentamiento, se formuló la siguiente pregunta ¿Cuánto tiempo tiene de vivir en el asentamiento? Esta pregunta es diferente a la anterior, que pregunta por el estatus legal, condición de beneficiario es el reconocimiento del IDA, donde la Junta Directiva reconoce a esa persona como beneficiario o adjudicatario, el 24,2 % entre 6 y 10 años, un 23,7% de 1 a 5 años y el 7,0% no respondió. (Ver gráfico N° 16).

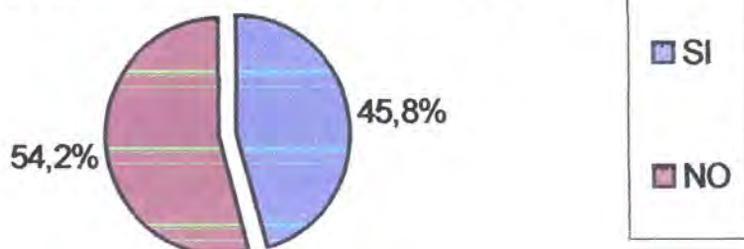


Fuente: Elaboración propia con datos de entrevista a parceleros. Diciembre, 1999.

6.3. LA MANO DE OBRA INCORPORADA A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Los productores de los asentamientos aportan a la unidad productiva fuerza de trabajo familiar. Por lo general existe la familia extensa y las parcelas no siempre absorben la mano de obra familiar, por las características agrológicas que se señalaron antes, el tamaño de la finca, falta de capital de trabajo, maquinaria y equipo, capacidad de económica entre muchos otros factores. Lo anterior es importante tomarlo para explicar las razones por las los miembros de la familia campesina, utilizan diversas estrategias de subsistencia, que usan los campesinos para subsistir, cuando la finca no les proporciona los ingresos suficientes.

GRÁFICO N°17
¿VIVE USTED EXCLUSIVAMENTE DE LOS INGRESOS DE SU ÁREA PRODUCTIVA O PARCELA?



Fuente: Elaboración propia con información de entrevistas a parceleros. Diciembre, 1999.

Con referencia a la dependencia de los ingresos de los productores, 297 (54.3%) de ellos, **NO** dependen exclusivamente de los ingresos de su parcela, mientras que 250 (45.7%) de ellos **SI** depende sólo de su parcela para subsistir. Esta situación es importante, porque si la subsistencia del parcelero y su familia no está garantizada por la producción de la parcela, lo va haciendo cada día más dependiente del salario. Abandona su finca corriendo el riesgo de una revocatoria de su derecho de adjudicación, o como sucede, perdiendo el sentido de pertenencia. Como consecuencia la vende de la tierra. (ver gráfico 17).

De los que no dependen solamente de los ingresos de su parcela, unos 127 (23.2%), son jornaleros en otras fincas, unas 31 personas (5.7%) trabajan en el sector comercial y (4.4%) 24 de ellos trabajan como peones en empresas bananeras, de manera que unos 150 (27.6%) de los entrevistados; es decir, una cuarta parte de ellos, trabajan como jornaleros en otras fincas. Para muchos parceleros es más seguro el ingreso trabajando como jornalero o peón en otras fincas, que el de su propia parcela. Alguno dicen que en las bananeras hacen récord o fincas privadas tiene garantías que su propia unidad productiva no les permite tener. Con referencia a los ingresos familiares, (362) de ellos (66.2%) tienen ingresos superiores a los ¢25,600 mensuales.

La producción que generan los parceleros, no siempre permite la subsistencia de la familia, obliga a los productores y miembros de la familia a buscar otras alternativas fuera de su parcela para atender sus necesidades básicas e incorporar recursos económicos al proceso productivo. El 45,8% entrevistados trabajan fuera de la parcela. Los motivos que dan los entrevistados son: Ayuda a otros campesinos, falta de asistencia técnica para sembrar su propia agricultura, necesidad de captar recursos para mantener a su familia, (subsistencia y financiamiento para la producción).

Paradójicamente a la pregunta si contrata peones para trabajar la parcela, un grupo significativo (216) 39,5% dicen que si contratan mano de obra. Esto podría tener tres explicaciones: La incapacidad de la parcela de absorber la mano de obra familiar, o la insuficiencia de la misma y la falta de recursos para la producción.

6.4. ASISTENCIA TÉCNICA

La problemática que enfrenta el pequeño productor en los procesos de competitividad en los mercados y los procesos de modernización de la agricultura, es la adopción de nuevas tecnologías que le permitan mayor productividad. Se hace necesario contar con la asistencia técnica para el manejo de la actividad agrícola, la preparación, fertilización, uso de químicos, plaguicidas, herbicidas y maquinaria agrícola, así como técnicas que le ayuden a mejorar el uso de los suelos.

La realidad respecto a la asistencia técnica recibida por los y las parceleros (as), se observa en los datos obtenidos en este estudio. En los 30 asentamientos campesinos analizados, a nivel nacional se entrevistaron a 547 personas, 346 (63,25%) recibieron asistencia técnica por medio INA, MAG, IDA, CEE, CNP, IMAS CINDE, CECADE y COOPERATIVAS. En cuanto a la calidad de este servicio lo consideran regular por la frecuencia y duración con que se les brinda. "El técnico o extensionista no se compromete con los procesos y con los agricultores". Dentro de los servicios de apoyo esta la transferencia de tecnología apropiada. Los datos del estudio revelan que el 37,47% (205) agricultores la obtienen por medio de visitas de campo e intercambios, seminarios, talleres y charlas.

Las prácticas usadas por los y las agricultores (as) en la preparación del terreno, el 48% (263) lo hacen manual y 22,5% (123) mecaniza, 3,1% (17) usa arado y bueyes y un 26,4% (144) no respondieron lo que puede interpretarse como parcelas abandonadas. El significativo porcentaje de campesinos beneficiarios IDA, que usan el método manual para la preparación del suelo, se explica en parte por la subutilización de la tierra, el no contar con tecnología apropiada, reduce el aprovechamiento del área, en consecuencia baja productividad y rendimientos de la parcela.

6.5. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS

La comercialización de productos agropecuarios representa un componente importante en el proceso productivo. La existencia de mercados planificados, que ofrezcan al productor seguridad en sus inversiones y obtención de ingresos suficientes para la subsistencia familiar y la inversión en su parcela. Pero las políticas dirigidas a establecer líneas de comercialización adecuadas, no han contado con suficiente atención, no se garantiza los mercados para colocar los productos a los pequeños y medianos productores.

El presente estudio detecto que el 42,8% (234) de los 547 encuestados consideran tener acceso a mercados, contra el 52,1% (285) que dice no contar con mercados seguros y un 5,1% no responde la pregunta. El 69,8% (298) vende los productos a intermediarios, un 13,4% (57) vende al CNP, 4,9% (21) van a la feria del agricultor, el 4,5% (19) vende en CENADA y el restante 2,3% (10) vende en el mercado de mayoreo y un 11,3% vende en otros mercados.

La capacitación para la comercialización es deficiente solamente un 8,4% (46) agricultores dicen haber recibido información y capacitación para este propósito, el 89,6% (488) no tiene ningún tipo de experiencia en este campo, y un 2,4% (13) no respondieron la pregunta. La capacitación fue dirigida a producción de granos básicos, uso de tecnologías apropiadas, organización y gestión empresarial. La necesidad de capacitar a los y las productores (as) en comercialización de productos no tradicionales se hace necesario ya que el 80,5% (440) encuestados respondieron afirmativamente

que necesitan capacitación en mercadeo y administración de productos agropecuarios de exportación.

Por otro lado, la venta de los producto no siempre garantiza al pequeño productor la obtención de precios aceptables. El 51,9% (284) de los entrevistados no están satisfechos con los precios que obtuvieron en la venta de sus productos agropecuarios en la ultima cosecha. Entre los problemas más importantes para la comercialización, están los bajos precios, caminos y puentes en mal estado, falta de transporte y acceso a mercados.

No cuentan con centros de acopio, el 89,8% (491) de los productores estudiados consideran necesario establecer un sistema de acopio con alternativa de mercado, equipado con redes de frío para conservar los productos y sacarlos a la venta en épocas de mayor demanda. Otro aspecto importante del estudio, es la producción para el autoconsumo familiar, existe un predominio de sistemas de producción tradicional de subsistencia, el 82,8% (453) de los entrevistados destinan parte de la producción al consumo familiar.

Con el propósito de obtener mayores datos respecto a los tipos de explotación, se pregunto a los productores sobre las actividades productivas que realizan el 47% siembra maíz, el 18% siembra plátano, el 16% siembra raíces y tubérculos, un 2% siembra piña y el 3,9% se dedica a la ganadería de doble propósito y el resto 13% no respondió la pregunta.

El desarrollo de las unidades productivas campesinas estudiadas, requiere el máximo aprovechamiento de los recursos con que cuentan: mano de obra familiar, tierra y capital. Para lo que se requiere una acción coordinada del productor y las instituciones que aseguren los servicios de apoyo a la producción en forma permanente y oportuna. La agricultura moderna exige una readecuación de los objetivos y estrategias dirigidas a este sector, así, como la actualización de tecnologías que permitan aumentar la producción y los rendimientos y aseguren la competitividad en los mercados.

Por otro lado, el proceso de extensión y capacitación es importante como medio de información de alternativas de producción y comercialización y nuevos métodos y técnicas de cultivo. En síntesis, es evidente la falta de coordinación del Estado y otras entidades para promover el desarrollo integral en los asentamientos. Ante esta situación se hace necesario una definición clara y coordinada de las políticas y estrategias plasmadas en los proyectos y programas interinstitucionales.

6.6. INSTRUMENTOS DE COMERCIALIZACIÓN DE LAS TIERRAS

Existen agentes especializados en ofertar al mercado estas tierras, muchos están amparados a oficinas privadas de bienes y raíces, manejan una cartera de compradores y vendedores considerable, algunos actúan en ámbitos locales, otros regionales. La información acerca de la oferta de tierras rurales la publican diferentes medios, principalmente medios escritos y radiales, las fincas que son objeto de remates salen publicadas en el periódico Oficial, "La Gaceta" y en los entes financieros existen agentes que se encargan de divulgar la información.

Los mecanismos de comercialización en el caso de los asentamientos campesinos difieren según el tipo de transacción, para la venta de parcelas de regular tamaño, con valor relativamente altos, la oferta y demanda trasciende el mercado local. El intermediario hace contacto con los eventuales compradores en las ciudades, en otros casos la información circula restringida, en zonas con alto potencial turístico, la información es más sofisticada, se hacen filmes y fotografías de las fincas y se mandan a posibles compradores al extranjero y dentro del país. También la información es proporcionada por los vecinos o el mismo vendedor, en algunos casos los funcionarios de las instituciones son quienes difunden la información.

En áreas de agricultura comercial intervienen agentes más especializados, prestamistas, vendedores y empresas publicitarias que se encargan de difundir la información. Pero cualquier agente puede actuar en esas condiciones. Existen dificultades de orden legal para vender parcelas con limitaciones, debe obtenerse el

permiso del IDA, el perfil del comprador debe ser el que establece el Reglamento de Selección de Beneficiarios, no deben tener propiedades a su nombre o de su conyugue, obligaciones con los Bancos y Caja Agraria de IDA.

Los compradores, están sometidos a las decisiones legales establecidas en el Reglamento de Selección de Beneficiarios del IDA. Muchas ventas son de derechos de usufructo de la tierra no de derecho sobre la propiedad de la tierra. Los pequeños productores, argumentan que los costos y trámites de traspaso, son costosos y lentos y quienes no tienen títulos de propiedad deben someterse a circunstancias de mercado desfavorables.

Las formas de pago son de acuerdo mutuo entre vendedor y comprador, por lo general venden a quienes pagan de contado y precios satisfactorios. Pero no siempre esto es así, cuando un propietario tiene prisa por vender. Tiene alguno de los inconvenientes señalados, entra en desventaja al mercado y su capacidad de negociación es muy poca, por lo general el comprador utiliza mecanismos de presión y logra obtener la tierra por un precio muy por debajo del valor de mercado. También existen otros factores importantes de señalar que viabilizan u obstaculizan el mercado de tierras; entre los que podría citarse la rentabilidad de la producción, el precio de la tierra, el mercado de productos, la infraestructura física y social, expectativas de valorización de las tierras, la industria instalada entre otros factores.

a. FACTORES ENDOGENOS

Se consideró que el mercado de la propiedad obedece a condiciones endógenas cuando existe relación entre rentabilidad de la actividad productiva y el precio de las tierras. Se encontró que en las zonas de agricultura comercial las variaciones de precios de tierras, están relacionadas con la rentabilidad de la actividad principal. Un ejemplo es lo que sucede con los precios del café, baja rentabilidad e incremento de venta de tierras, principalmente pequeñas y medianas fincas.

En asentamientos campesinos muchos agricultores, se integraron a la agricultura de exportación, sembrando raíces y tubérculos, atomizaron los mercados, los precios bajaron y hoy sus economías están en crisis, vendieron o están por vender sus parcelas.

El estancamiento o la reducción de los precios de la tierra no significa un mayor número de ventas, de la información que se obtuvo en el estudio, se desprende que el número de transacciones varía de acuerdo a los cambios de ingresos de los parceleros. Los resultados económicos de la actividad productiva principales de los agricultores constituyen elemento importante en la generación de ingresos, sin embargo, esta muchas veces fracasa por falta de mercados de productos.

b. FACTORES EXOGENOS

Entre los factores externos, la especulación de los precios de la tierra, las expectativas de valorización, dineros ilegales, intereses por ahorro, o consideraciones subjetivas como el prestigio y el poder que da la posesión de la tierra son relevantes en el mercado de tierras. Las zonas más atractivas son las de potencial turístico, recreo, o de desarrollo agroindustrial, con servicio, buenos suelos, cercanía de mercados o/y centros de población con infraestructura.

Un factor extraeconómico que influye en los precios de la tierra es la inseguridad, hay regiones de alto grado precario, los compradores no realizan inversiones en estas zonas, por temor a que la parcela sea invadida. Los factores exógenos reflejan la cantidad de transacciones y los precios especulativos, el precio base está dado por condiciones internas de la finca y producción, pero se consideran las externalidades del medio como factores relevantes para adquirir tierras, en una u otra región.

c. PRECIOS DE LA TIERRA

Los criterios que usan para establecer los precios de la tierra son: los avalúos de profesionales, los vigentes en la zona, localidad, aptitud productiva, tipos de suelos e infraestructura y servicios. Los entrevistados coinciden en que los criterios son muy subjetivos, que los precios de la tierra varían sustancialmente de región a región y dentro de la misma región.

Los entrevistados dicen, "que los criterios expuestos sirven de referencia, pero que en la mayoría de los casos, lo que determina los precios de la tierra, es la razón por la que un parcelero la vende cuando es por endeudamiento y se va a rematar la parcela, el propietario vende por la mínima ganancia. Hay otras situaciones en las que el vendedor no está presionado, esto le permite inflar o subestimar los precios de la tierra".

En la investigación se observan dos referentes importantes:

- 1) El precio de la tierra, está en relación con el nivel de ingresos brutos que pueda generar por su ubicación, cercanía a centros urbanos, disponibilidad de servicios (agua), inversión en infraestructura y el tipo de agricultura.
- 2) La actividad principal en la zona, tipo de explotación y el tipo de estructura de tenencia en la región.

6.7. FORMAS LEGALES DE TRANSACCIONES

En el período de 1986-2000 se registraron un total de 1175 transacciones de compraventa de lotes y granjas, de las cuales el 2,14% fueron en la Región Chorotega, 5,00% en la Región Norte, 5,52 en la Región Brunca, 3,00 en la Región Central, un 4,45% en el Pacífico Central y 5,11% en la Región Atlántica. (Ver cuadro N° 32.

Las tendencias y las proyecciones calculadas en los 40 años de existencia de la reforma agraria en el país del 4,68%. El crecimiento de los traspasos va en aumento y la demanda también, sin que exista una política clara para evitar las ventas, los datos del cuadro N° 30 de ventas parciales, lotes para vivienda y granjas familiares, podría ser el fraccionamiento de fincas pequeñas y los compradores de estos predios son gente de bajos recursos.

Sin embargo, lotes y granjas de tamaños regulares (2000 m²) en zonas atractivas son demandados por inversionistas para centros de recreo y otros usos, por lo que el mercado de predios pequeños está aumentando sus operaciones y sus demandantes. A este sector se le adjudica lotes y granjas para darle una salida social a aquellas familias que por lo general no tienen vocación agrícola y necesitan un lote para construir su casa, y sembrar un huerto familiar de apoyo a la economía del hogar.

CUADRO N° 30

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO.
 REPORTE TRASPASOS EN LOTES Y GRANJAS FAMILIARES
 PARA EL PERIODO ENERO 1996 - AGOSTO 2000.

REGIÓN Y SUBREGIÓN	FAMILIAS ATENDIDAS	TRASPASOS	% DESERCIÓN	PROYECCIÓN
CHOROTEGA	2.478	53	2,14	229
Oficina de Santa Cruz	678	15	2,21	65
Oficina de Cañas	1.353	28	2,07	121
Oficina de Liberia	447	10	2,24	43
HUETAR NORTE	6.321	321	5,08	1392
Oficina de Santa Rosa	989	32	3,24	139
Oficina de Guatuso	901	41	4,55	178
Oficina de Upala	1.183	29	2,45	126
Oficina de Puerto Viejo	1.609	99	6,15	429
Oficina de Ciudad Quesada	1.639	120	7,32	520
BRUNCA	3.190	176	5,52	763
Coto Brus	251	14	5,58	61
Oficina de Coto Sur	880	45	5,11	195
Oficina de Piedras Blancas	1.483	66	4,45	286
Oficina de San Isidro	576	51	8,85	221
CENTRAL	2.052	78	3,80	345
Oficina de Grecia	441	42	9,52	189
Oficina de Turrialba	993	26	2,62	113
Oficina de Cartago	618	10	1,62	43
PACIFICO CENTRAL	2.628	117	4,45	507
Oficina de Parrita	82	3	3,66	13
Oficina de Paquera	353	11	3,12	48
Oficina de Orotina	2.193	103	4,70	446
HUETAR ATLANTICA	8.412	430	5,11	1862
Oficina de Siquirres	1.752	101	5,76	437
Oficina de Batán	2.374	105	4,42	455
Oficina de Pococi	3.081	197	6,39	853
Oficina de Talamanca	1.205	27	2,24	117
Total general	25.081	1.175	4,68	5098

** Proyección a 39 años de existencia del IDA-ITCO.

El análisis a continuación, es de parcelas completas, como se dijo antes, las ventas de tierra tienen dos formas: parte de las fincas y la totalidad de ellas, los datos registrados por el IDA, seleccionan fraccionamientos de fincas y ventas completas.

CUADRO N° 31

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO. DISTRIBUCIÓN DE FAMILIAS ADJUDICADAS, TRASPASOS Y RENUNCIAS DE PARCELAS EN ASENTAMIENTOS CAMPESINOS. AÑO 1990.

Región	Familias adjudicadas	%	Traspasos	%	Permutas	%
Central	108	6.17	15	4.55	2	14.29
Chorotega	86	4.91	18	5.45	2	14.29
P. Central	29	1.66	16	4.85	1	7.14
Brunca	274	15.65	47	14.24	1	7.14
H. Norte	739	42.20	148	44.85	3	21.43
H. Atlántica	515	29.41	86	26.06	5	35.71
Totales	1.751	100.00	330	100.00	14	100.00

Fuente: Departamento de Estudios Básicos - Sección Selección de Beneficiarios, 1990.

En el año 1990 se adjudicaron 1.751 parcelas, la Región Huetar Norte fue la más favorecida, con el 42,2%, seguida de la Región Huetar Atlántica con el 29,41%, el 28,39 % se distribuyó en las otras cuatro regiones, la cantidad de traspasos para este año fue de 330, siendo la Región H. Norte la de mayor cantidad de transacciones, 44,85%, seguida de la Huetar Atlántica con el 26,06%, en estas dos regiones se realizó el 70,91% de las operaciones de compraventa. El análisis del mercado de tierra dentro de los asentamientos campesinos, permite ver el comportamiento del mismo en los años siguientes y conocer las tendencias por región (Ver cuadro N°31).

En el siguiente cuadro se visualiza la distribución de familias adjudicadas, los traspasos, permutas y renunciaciones de parcelas ejecutadas en 1992 y su distribución por región, no existen datos para el año 1991. Durante 1992, fueron adjudicadas 188 familias, la distribución porcentual por región es la siguiente: Los traspasos realizados en el año 1992 fueron 642, el mayor porcentaje, se ejecutó en la Región Huetar Atlántica 261 (40,65%), en la Región Norte se realizaron 234 (36,45%), en la Brunca 86 (13,40%), Central 35 (5,45%), Pacífico Central 23 (3,58%), y en la Chorotega 3 (0,47%). (Ver cuadro N° 32).

Entre 1992 y 1990 el incremento de transacciones fue del 51,4%, es posible que se estén cuantificando las transacciones realizadas en 1991, el dato es importante porque indica que el mercado de tierras en el sector reformado es muy dinámico. Otro dato importante es que en el año 1990 se adjudicaron 1751 fincas, mientras que en 1992 solamente 188 parcelas, esto significa que la política de entrega de tierras para este año favoreció únicamente a un 10,7% con relación al año tras anterior (Ver cuadro N° 32).

**CUADRO N° 32
TRASPASOS REALIZADOS POR EL IDA. 1992.**

REGIÓN	FAMILIAS ADJUDICADAS	CANTIDAD DE TRASPASOS REALIZADOS	RENUNCIAS	PERMUTAS
Central	6	35	3	0
Chorotega	15	3	1	0
Pacifico Central	17	23	5	0
Brunca	18	86	0	3
Huetar Norte	63	234	6	2
Huetar Atlántica	69	261	0	2
Totales	188	642	15	7

Fuente: Memoria de Labores IDA, 1992.

Los datos disponibles para el año 1993 indican un crecimiento del 9,2% de las transacciones con respecto al año anterior, el número de familias adjudicadas bajo considerablemente con relación al año 1990, de 1751 a 127 familias, esto representa únicamente el 7,1%. La relación entre las adjudicaciones y las transacciones realizadas en este año indican que el porcentaje de ventas es superior al número de familias beneficiadas (Ver cuadro N° 33).

CUADRO N° 33

TRASPASOS REALIZADOS EN EL AÑO 1993.
IDA, POR REGIÓN.

REGIÓN	FAMILIAS ADJUDICADAS	TRASPASOS REALIZADOS	RENUNCIAS	PERMUTAS
Central	11	31	2	3
Chorotega	9	25	0	0
Pac. Central	18	19	4	2
Brunca	22	171	1	
Huetar Atlántica	25	232	0	5
Huetar Norte	42	223	5	11
Totales	127	701	12	22

Fuente: Depto. Estudios Básicos, Sección de Selección de Beneficiarios IDA. Agosto, 1994.

Para el año 1994 se obtuvo información de las negociaciones realizadas en el primer semestre, el motivo por el cual no se documentaron las transacciones del segundo semestre no fueron conocidas, sin embargo el número de traspasos para este período es de 639, en términos absolutos si se hubiera cuantificado el año completo aumentarían las ventas de parcelas, la cantidad de revocatoria es de 35, las nulidades 48, estas operaciones son parte del mercado de tierra, especial atención tienen las segregaciones 339 por cuanto son formas de mercado mediante el fraccionamiento de las parcelas (Ver cuadro N° 34)

Otras de las formas de ventas o perdidas son las hipotecas. Los agricultores recurren a préstamo y muchos no pueden pagar y los entes financieros rematan las tierras, en este año se hipotecaron 766 parcelas. La cantidad de familias adjudicadas fue 2,334, el incremento obedece a que la institución implemento el programa de granjas familiares, el mismo establece que se entregue un lote entre 1500 y 2000 m² a familias sin tierra de las zonas rurales, para la construcción de la vivienda y el establecimiento de un huerto familiar, cuya producción es de subsistencia, el número de lotes supera a las parcelas para producción, se incremento el número de familias pero bajó considerablemente la cantidad de tierra entregada a la familia.(Ver cuadro N° 34)

CUADRO N° 34
NEGOCIACIONES REALIZADAS EN EL I SEMESTRE, 1994.

Transacción	Cantidad
Revocatorias	35
Nulidades	48
Trasposos	639
Segregaciones	339
Hipotecas	766
Familias Beneficiarias	2.334

Fuente: Dirección de Planificación - IDA.

En el año 1995, el número de trasposos se incrementó considerablemente con relación a los años anteriores, si para 1990 se registraron 330 trasposos, en 1992 se registraron 642, en 1993 fueron 701, en el año 1994 durante el primer semestre se realizaron 639, para el año 1995 se registraron 941 transacciones de trasposos. El acumulado de estos años es de 3,253 trasposos, las ventas realizadas para este año representan el 29,0% de las operaciones hechas durante los cuatro años, especial atención merecen las revocatorias que aumentaron en casi un 300% en relación al año anterior, producto de una revisión realizada en los criterios de selección de beneficiarios, se logra detectar que un grupo importante de beneficiarios y adjudicatarios no reúnen requisitos para ser parceleros, entre otras razones muchos de estos beneficiarios tenían abandonada la parcela o ponían a otras personas a trabajarlas, estos casos son sancionados por la Ley de Tierras y Colonización 2825 y la Ley del Instituto de Desarrollo Agrario (Ver cuadro N° 35).

CUADRO N° 35**CANTIDAD DE TRASPASOS REALIZADOS POR EL
IDA EN EL AÑO 1995 EN COSTA RICA.**

Nº revocatorias	102
Nº nulidades	114
Nº traspasos	941
Nº de segregaciones	775
Nº de renunciaciones	8
Nº de hipotecas	1.768
Nº de permutas	10

Fuente: Informe de labores IDA, 1995.

En 1996 el número de traspasos fue de 709, representan el 75,5% en comparación a las ventas realizadas el año anterior, las transacciones bajaron en 24,5%, el número de revocatoria fue de 68 el 43% menos que el año 1995, las segregaciones fueron 490, las hipotecas mantienen un porcentaje importante de 1.768 en el año anterior a 102 en el año 1996 y las permutas se incrementaron en 82% (Ver cuadro N° 36).

CUADRO N° 36**TRANSACCIONES REALIZADAS EN EL AÑO 1996, IDA.**

TRANSACCIONES	CANTIDAD
Nº de revocatorias	58
Nº de nulidades	79
Nº de desalojos	9
Nº de traspasos	709
Nº de segregaciones	490
Nº de renunciaciones	82
Nº de hipotecas	1.090
Nº de permutas	370

Fuente: Oficinas Subregionales IDA. Enero, 1997.

El conjunto acciones técnicas, procesales y legales en respaldo de la posesión de la tierra adjudicada, acciones de seguimiento y control del uso y tenencia de la tierra, de conformidad con lo que dicta la Ley de Tierras y Colonización. Para este año

la información ofrece otras variables de gran importancia, permiten conocer mejor el mercado de tierras, como se aprecia en todos los movimientos reflejan aumentos importantes.

El número de transacciones de compraventa fue de 1,174. La política del IDA estuvo dirigida fundamentalmente a entrega de títulos de propiedad en asentamientos campesinos 6,426 títulos de propiedad en total y 730 escrituras en reservas nacionales, el número de ocupaciones en precario fue 1,988 indican que existe una demanda insatisfecha considerable. Las informaciones posesorias fueron 70 y la cantidad de arriendos se incrementó a 257, con un área de 1,110 has, el número de revocatorias aumentó a 350, las anulaciones de derechos a 255, las hipotecas se aumentaron considerablemente con relación a años anteriores 2,149 entre las renunciaciones y los desalojos aumentaron (Ver cuadro N° 37).

CUADRO N° 37
TRANSACCIONES REALIZADAS EN EL AÑO 1997, IDA.

TRANSACCIONES	CANTIDAD
Escrituras entregadas en asentamientos	6.426
Escrituras entregadas en reservas nacionales	730
N° de familias en ocupación precaria	1.988
N° de casos de informaciones posesorias	70
N° de arriendos	257
N° has arrendadas	1.110
N° de revocatorias	350
N° de nulidades	255
N° de hipotecas	2.149
N° de trasposos	1.174
N° de segregaciones	1.469
N° de permutas	76
N° de renunciaciones	80
N° de desalojos	229

Fuente: Departamento de Ordenamiento Agrario y
Direcciones Regionales IDA. Agosto, 1997.

Para el año 1998 se cuenta con información del segundo semestre, se realizaron 433 transacciones, entre parcelas, lotes y granjas familiares, en la Región Huetar Atlántica se realizó el 30.2% de las operaciones, seguida de la Huetar Norte con 18% y

la Pacifico Central con el 17,6%, la Brunca con 16,8 %, la Región con menos transacciones fue la Chorotega 4,6 %. (Ver cuadro N°38)

CUADRO N° 38

**TRASPASOS DE PARCELAS, LOTES O GRANJAS FAMILIARES.
 REPORTE AL MES DE DICIEMBRE, SEGÚN REGIÓN.
 II SEMESTRE, 1998.**

REGIÓN	TRASPASO DE PARCELAS, LOTES O GRANJAS II SEMESTRE 1998					
	AGOSTO	SETIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ACUMULADO
Central	26	11	1	16	1	57
Huetar	38	2	57	28	6	131
Atlántica	9	16	33	17	3	78
Huetar Norte	6	26	2	39	0	73
Brunca	5	6	2	5	0	18
Chorotega	34	9	19	9	5	76
Pacifico Central						
Totales	118	70	114	116	15	433

Fuente: IDA. Departamento de Formación de Asentamientos, 1998.

6.8. MAGNITUD DEL MERCADO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

Entre los indicadores mediante los cuales se podría estimar la importancia del mercado de tierras con base en las compraventas realizadas en los años 1996, 1997, 1999 y 2000, están los siguientes: deserción del mercado de tierras dentro de los asentamientos campesinos un indicador es la deserción. Es necesario establecer que el concepto de deserción se utiliza para definir la gente que sale del asentamiento y hace del conocimiento a los funcionarios del IDA, las razones por las que abandona la parcela, por lo que se debe usar con cierto grado de precaución en relación a la magnitud del mercado de tierras, donde las operaciones son mayores a los datos que refleja le (cuadro N° 39)..

Cuadro N° 39

**DESERCION DE BENEFICIARIOS EN EL PROGRAMA DE PARCELAS
AÑOS 1996-1997-1999-2000.**

REGIÓN	1996	1997	1999	2000	TOTALES
Central	64	58	21	22	165
Chorotega	19	18	31	15	83
P. Central	31	43	37	16	127
Brunca	103	36	37	50	226
H. Atlántica	83	12	24	19	138
H. Norte	120	50	38	58	266
Totales	420	217	188	180	1.005

Fuente: IDA Depto Formación de Asentamientos. Septiembre, 2000.

Para el período señalado en el cuadro anterior se tramitaron 1,005 traspasos por deserciones, el año de mayor ventas fue 1996 (420), en 1997 se vendieron 217 parcelas, mientras que en 1999 fueron 188 y a septiembre del 2000 se habían vendido 180 fincas, la tendencia ha sido a aumentar las transacciones en el 2000 al 2001. Para los años estudiados no se obtuvo el área vendida, cómo a continuación si puede observarse en el siguiente período analizado. (Ver cuadro N° 40)

CUADRO N° 40

**AREA DE PARCELAS TRASPASADAS EN ASENTAMIENTOS CAMPESINOS
POR REGION. AÑOS 1994-1995-1998, AREA EN M².**

REGIÓN	1994	1995	1998	TOTAL POR REGIÓN
Brunca	3.007.452.40	7.440.637.14	8.803.010.19	19.251.099.73
H. Norte	5.513.084.66	16.588.957.39	10.701.596.01	32.803.638.06
H. Atlántica	3.675.618.26	8.635.146.19	6.775.661.04	1.986.425.49
Central	258.734.50	1.219.804.50	3.099.325.78	4.577.891.78
Chorotega	1.911.179.05	2.740.401.49	2.110.989.85	6.762.570.39
P. Central	757.215.30	1.427.160.97	4.050.476.47	6.234.852.74
Totales	15.123.284,17	38.052.107,68	35.541.086,34	88.716.478.19

Fuente: IDA. Departamento de Formación de Asentamientos. Mayo, 1999.

El área traspasada en el año 1994, fue de 149 parcelas con un promedio de 14,5 has por familia, en total se vendieron 2.160,5 has el equivalente a 15.123.284,17 m². Las regiones con mayores porcentajes de ventas de parcelas fueron: Región Norte

con 29 % (43) y Atlántica 26% (39), Brunca 22% (34), Chorotega el 7,4% (11), Pacífico Central el 6,7% (10) y Central 5,4% (8). En 1995 la venta de parcelas se incrementó en un 36,8%, el número de parcelas vendidas con relación al año anterior aumentó en 256 fincas (405), el área traspasada creció en un 39,7% (5.436,02 Has), el promedio de tierra por familia fue de 13,4 has. En 1998, se mantiene un comportamiento parecido al año anterior, se negociaron 415 parcela (Ver cuadro N° 41)

CUADRO N° 41
LOTES DE VIVIENDA.
AREA TRASPASADA EN ASENTAMIENTOS CAMPESINOS POR REGIÓN
(AÑOS 1994,1995,1998).

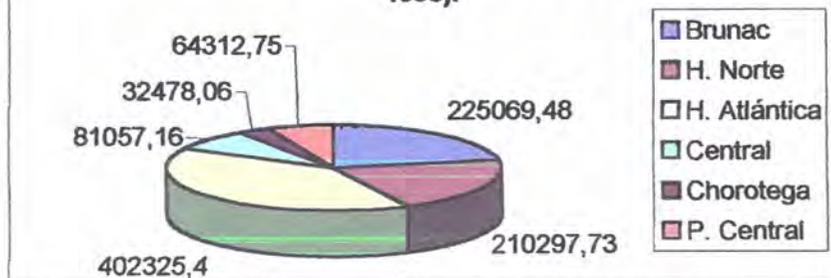
REGIÓN	CANTIDAD DE AREA TRASPASADA POR AÑOS/ M ²			TOTAL / REGIÓN
	1994	1995	1998	
Brunca	22.982.82	95.617.79	106.488.87	225.069.48
Huetar Norte	45.791.24	92.655.33	71.851.16	210.297.73
Huetar Atlántica	91.979.85	131.180.26	179.165.29	402.325.40
Central	15.754.25	45.415.48	19.887.43	81.057.16
Chorotega	5.351.38	16.748.24	10.378.44	32.478.06
Pacifico Central	3.622.91	10.450.51	50.239.33	64.312.75
Total por año	185.487.42	392.067.61	437.990.52	1,015.540.58

Fuente: IDA, Departamento de Formación de Asentamientos Campesinos. Mayo, 1999.

En conclusión, el comportamiento del mercado de tierras en los asentamientos campesinos del proceso de reforma agraria, ha crecido considerablemente en la última década, lo demuestran la cantidad de traspasos legalizados, en 1990 se realizaron (330) operaciones, ya para el año 1992, los traspasos se duplicaron (641), para 1993, las operaciones bajaron significativamente a (232), para los años siguientes vuelve ha aumentar, en el año 1994 se legalizaron (639), crecimiento que se mantiene durante los siguientes años, 1995 se presentaron (941), 1996 (709), 1997, es el años de mayores operaciones (1174), en 1998 se obtuvo información únicamente para el segundo semestre (433), lo que podría suponer que durante el años los traspasos fueron bastantes.

La cantidad de área en metros cuadrados se ha vendido en los asentamientos campesinos desde 1990 a 1998, el análisis es de traspasos de parcelas completas, por que como se dijo antes, las ventas son parciales y totales (Ver gráfico N° 18).

GRÁFICO N° 18
AREA TRASPASADA EN M2 ASENTAMIENTOS
CAMPESINOS POR REGIONES (AÑOS 1994-1995-
1998).



Fuente: Elaboración propia con datos IDA, 2000.

La administración actual del IDA, es consciente de los problemas que se están presentando en los asentamientos campesino, producto de las ventas legales e ilegales de parcelas, de la necesidad de generar un proceso de cambios en la estructura actual de adjudicación de tierras; como generar proyectos y programas que permitan la sostenibilidad de las economías campesinas, para evitar su deserción.

También se observa que la intervención del mercado de tierras ha sido muy importante en las seis regiones, sin embargo hay que poner atención a la intervención del mercado de tierras, en algunos asentamientos donde los cambios de propietarios alcanzan porcentajes por encima del 50%.

Del área total de los 30 asentamientos 24.744,1 hectáreas, el área vendida fue de 12.763,1 hectáreas, se negoció el 51,6% del área total. La distribución por regiones es la siguiente: un 3,6% corresponde a la Central, un 10,0% Chorotega, en el Pacífico Central, el 5,6%, en la Brunca el 16,8%, Huetar Atlántica 29,3% y Huetar Norte el 34,5%. La comparación por regiones, resalta los porcentajes de las regiones Huetar Atlántica (29,3%) y la región Huetar Norte con (34,5%) de parcelas vendidas (Ver cuadro N° 42).

CUADRO N° 42
CANTIDAD DE TRASPASOS Y ÁREA TRASPASADA AÑO 1995-2000
ASENTAMIENTOS CAMPESINOS ESTUDIADOS POR REGIONES
IDA.

REGIÓN/ ASENTAMIENTO	TOTAL DE PARCELAS EN ASENTAMIENTO	PARCELAS VENDIDAS	% DE PARCELAS VENDIDAS	AREA TOTAL DEL ASENTAMIENTO HAS.	AREA VENDIDA HAS / M ²	% DE ÁREA VENDIDA / ASENT.
R. CENTRAL						
La enseñanza	81	10	12,4	162,8	20,00	12,30
Rosemonth	48	30	62,5	314,6	168,00	53,50
Blanco y negro	24	6	25,0	142,7	36,00	25,30
Subtotal de región	153	46	30,0	620,1	224,00	36,20
CHOROTEGA						
El Jobo	108	67	62,0	1.331,0	764,10	57,40
Portegolpe	49	23	47,0	729,4	345,00	47,30
San Ramón	35	15	42,8	300,0	128,55	42,80
La Cascada	20	10	50,0	195,9	97,95	50,00
Curubandé	17	9	53,0	204,0	108,00	52,90
Subtotal de región	229	124	54,1	2760,3	1443,60	52,30
P. CENTRAL						
Lagunillas	152	49	32,2	1.369,0	441,00	32,20
Coyolar	29	20	69,0	287,8	198,50	69,00
Subtotal de región	191	69	36,1	1656,8	639,00	38,60
R. BRUNCA						
Viquillas	211	140	66,4	1.702,0	1120,00	65,80
La Lucha	47	23	48,9	1.134,9	696,00	61,30
Río Ceibo	47	18	38,3	398,3	153,00	38,50
Coopeprenda	44	14	31,8	515,3	168,00	32,52
Balsar	24	12	50,0	79,5	39,60	50,00
Subtotal de región	373	207	55,5	3830,0	2176,60	56,80
H. ATLÁNTICA						
País S.A.	222	116	46,0	3.271,3	1740,00	47,40
Neguev	370	203	55,0	4214,0	2233,00	53,00
Agrimaga	49	22	45,0	345,0	154,00	44,60
Llano Bonito	45	17	38,0	337,0	119,00	35,30
La Promesa	14	4	28,6	134,0	38,00	28,43
Subtotal de región	730	362	49,6	8703,3	4284,00	49,22
H. NORTE						
Juanilama	100	45	45,0	904,9	405,00	44,80
Flaminia	114	72	63,1	1883,0	1188,00	63,00
Santa Clara	120	80	66,6	700,0	480,00	68,50
Trujankir	92	65	70,6	886,2	650,00	73,30
Tres Amigos	90	43	47,7	608,4	301,00	49,50
Ticari	86	38	44,1	707,1	304,00	42,90
Huetares	46	23	50,0	498,5	230,00	50,00
La Samba	43	22	51,1	281,2	143,00	50,80
Río San José	39	12	30,7	174,3	60,00	34,50
Finac Agua	39	15	38,4	447,0	165,00	36,90
Santa Rosa	21	10	47,6	148,0	70,00	47,20
Subtotal por región	790	425	53,8	7238,6	3996,00	55,20
TOTALES	2456	1233	50,20	24744,1	12763,1	51,60

Fuente: Elaboración propia con información recopilada en encuesta de asentamientos campesinos.
 Diciembre, 1999.

6.13. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

Existe un mercado tierras en los asentamientos muy amplio, por cuanto se han efectuado muchas transacciones que involucran a distintas personas y el número de transacciones dentro de los asentamientos campesinos es muy alto respecto a las adjudicaciones realizadas por el IDA.

Con relación al estudio por regiones, se obtuvo información para cada una de las seis regiones en que se divide el país, en la Región Central, el universo de estudio fueron 153 parcelas, de las cuales se vendieron 46 fincas, lo que significa que el 30% del total de parcelas ha cambiado de propietario por la vía de la venta directa, dentro del mercado de tierras. Para esta región el área total de los asentamientos estudiados fue 620 hectáreas y el área negociada fue de 224 hectáreas, el 36,1%.

El análisis por asentamientos indica que La Enseñanza de 81 parcelas se vendieron 10 fincas, el 12,4% y del área total 162,8 hectáreas, se vendieron 20 hectáreas, el 12,3%, Rosemonth de 48 parcelas se negociaron 30 fincas, el 62,5%, el área total del asentamiento es de 314,6 hectáreas, de las cuales se negociaron 168 hectáreas, el 53,5% y en el asentamiento Blanco y Negro, de 24 parcelas se vendieron 6 fincas, el 25%, del área total 142,7 hectárea se traspasaron 36 hectáreas, el 25,3%.

En la Región Chorotega el total de parcelas estudiadas fue de 229 fincas, se negociaron 124 parcelas, 54,3 %. El área total de los asentamientos investigados en esta región fue de 2760,3 hectáreas, de la que se traspasaron por concepto de venta 1443,6 hectáreas, el 52,3 %.

El análisis por asentamiento refleja los siguientes datos: El Jobo con 108 parcelas, se vendieron 67 fincas, el 62%, el área total es de 1331 hectáreas, se negociaron 764,1 hectáreas, el 57,4%. En el asentamiento Portegolpe de 49 parcelas, se vendieron 23 el 47% y de un área total de 729,4 hectáreas se traspasaron 345 hectáreas, el 47%, en el asentamiento San Ramón de 35 parcelas se vendieron 15, el

42,8% y de un área total de 300 hectáreas se vendieron 128,55 el 42,8%. En La Cascada de 20 parcelas se negociaron 10 el 50% y de un área de 195,9 se vendieron 97,95 hectáreas el 50%; en Curubandé, de 17 parcelas se vendieron 9 el 53% y de un área de 204 hectáreas se negociaron 108, el 52,9%.

En la región del Pacífico Central de 191 parcelas, se vendieron 69 fincas, el 36,1% y un área total de 1656,8 hectáreas se transaron 639 hectáreas el 36,6%.

El análisis por asentamiento resulta que el asentamiento Lagunillas tiene 211 parcelas de las cuales se vendieron 140, el 66,4% y de un área total de 1369 hectáreas se transaron 441 hectáreas, el 32,2%, en el asentamiento Coyolar de 29 parcelas se vendieron 20, el 69%, del total de área 287,8 hectáreas se transaron 198,5 hectáreas el 69%.

En la Región Brunca de un total de 373 parcelas se vendieron 207, el 55,5% y de un área total de 3830 hectáreas se vendieron 2176,6, el 56,8%.

El análisis por asentamiento indica que Viquillas tiene 211 parcelas de las cuales se vendieron 140, el 66,4 %, el área total es de 1702 hectáreas se vendieron 1120 el 65,8%. La Lucha con 47 parcelas se vendieron 23 el 48,9% y de un área total de 1134,9 hectáreas se transaron 696 hectáreas, el 61,3%.

En Río Ceibo de 47 parcelas se vendieron 18, el 38,3% y de un área total de 398,3 hectáreas se negociaron 153 hectáreas el 38,5%. En Coopeprendas de 44 parcelas se vendieron 14 el 31,8% y de un área total 515,3 hectáreas se transaron 168 hectáreas el 32,5%. Balzar, tiene 24 parcelas se vendieron 12, 50% y un área de 79,5 hectáreas de las cuales se transaron 39,6 hectáreas el 50%. En la Región Huetar Atlántica se estudiaron 730 parcelas de las cuales se vendieron 362 el 49,6%, el área total es de 8703,3 hectáreas se vendieron 4284 hectáreas el 49,3%.

El análisis por asentamiento es el siguiente: País S.A. tiene 252 parcelas de las cuales se negociaron 116 el 46%, el área total es 3671,3 hectáreas, se vendieron 1740

hectáreas para un 47,4% de superficie negociada. Neguev con 370 parcelas, negociadas 203 el 55% y un área total de 4214 hectáreas y vendida 2233 hectáreas el 53%. Agrimaga, tiene 49 parcelas, vendidas 22, el 45%, la superficie total es de 345 hectáreas de las cuales se negociaron 154, el 44%. Llano Bonito, son 45 parcelas, vendidas 17, el 38% y un área total 337 hectáreas y negociadas 119 hectáreas el 35,3%. La promesa 14 parcelas, vendidas 4 el 26,6% y un área total 134 hectáreas, vendidas 38 hectáreas el 26,4%.

En Región Huetar Norte se estudiaron 790 parcelas de las cuales se vendieron 425 el 53,8 %, el área total es de 7238,6 hectáreas, de estas se transaron 3,996 hectáreas el 55,2 %.

El análisis por asentamiento es el siguiente: Juanilama de 100 parcelas, se vendieron 45; el 45 %, de un área total de 904,9 hectáreas se negociaron 405 hectáreas el 44,8%, Flaminia con 114 parcelas, vendidas 72, el 63,1% y un área de 1883 hectáreas, transadas 1188 hectáreas el 63% . Santa clara, 120 parcelas, vendidas 80, el 66,6 % y un área total de 700 hectáreas de las cuales se negociaron 480, el 68,5%. Trujankir, 92 parcelas, vendidas 65, el 70,6%, con un área de 886,2 hectáreas, vendidas 650 hectáreas, el 73,3%. En el asentamiento Tres Amigos existen 90 parcelas, se vendieron 43 fincas, el 47,7% y el área total del asentamiento es de 608,4 hectáreas de las cuales se negociaron 301 hectáreas, el 49,5 %. El asentamiento Ticari, tiene 86 parcelas, se transaron 38 fincas, el 44,1%, el área total es de 707,1 hectáreas, se vendieron 304 hectáreas, el 42,9%.

En el Asentamiento Huetares existen 46 parcelas, de las cuales se vendieron 23, el 50 %, el área total del asentamiento es de 498,5 hectáreas, se vendieron 230 hectáreas, el 50 %. El asentamiento La Zamba, tiene 43 parcelas, se vendieron 22 fincas, el 51,1%, de un área total de 281,2 hectáreas se negociaron 230 hectáreas, el 50,8%. En Río San José, de 39 parcelas se vendieron 12, el 30,7%, y de un área de 174,3 hectáreas se transaron 60 hectáreas, el 34,5%. En Finca Agua, de 39 parcelas se vendieron 15, el 38,4% y de un área de 447 hectáreas se vendieron 165 hectáreas,

el 36,9% y en el Asentamiento Santa Rosa, de 21 parcelas, se vendieron 10, el 47,6%, del área total de 148 hectáreas se transaron 70 hectáreas, el 47,2%.

El mercado de tierras en los asentamientos es abierto, por que en las compraventas de tierras participan muchos agentes. Aún cuando las leyes agrarias establecen los criterios de selección de beneficiarios, en las operaciones no siempre se cumplen, cualquier persona puede comprar o vender sin limitaciones, por criterios subjetivos y por falta de controles agrarios, el mercado ilegal no fue posible cuantificarlo, pero se presume que por cada traspaso que se legaliza existen por lo menos 10 ventas ilegales.

De los entrevistados, la mayoría 32,6% (178) proviene de la provincia de Alajuela, 17,8% (97) de Guanacaste y 15,8% (86) de Puntarenas. El resto proviene de las restante provincias, siendo la de menor participación la provincia de Heredia, pues solo el 4,4% (24) de ellos es originario de esa provincia y el resto 29,4% (162) son oriundos de las zonas cercanas a los asentamientos.

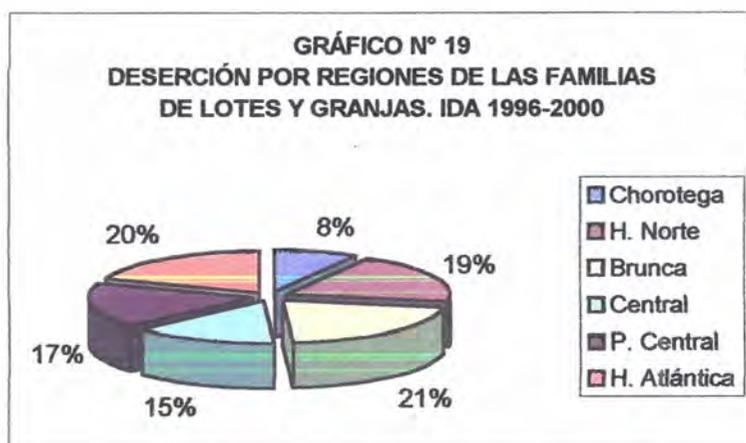
Existe un mercado segmentado porque en cierta forma los vendedores seleccionan a los compradores, por lo general dan prioridad a compradores que pagan mejores precio y de contado, por otra parte los compradores seleccionan las áreas de mayor potencial turístico y agropecuario, zonas con servicios y cercanas a cabeceras de ciudades, al momento de comprar consideran la actividad que se desarrolla en la región, el uso del suelo y los grupo social que viven en el lugar.

El mercado de tierras en los asentamientos es restringido por la Ley Agraria, pero al no haber control agrario se convierte en un mercado abierto y clandestino, en el que participan muchos agentes. Pasó de ser un mercado ocasional el que tenia lugar cuando las transacciones se realizan bajo circunstancias extraordinarias, de intensa presión para comprar o vender, a un mercado de oferta y/o demanda colectiva.

6.14. MAGNITUD DEL MERCADO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

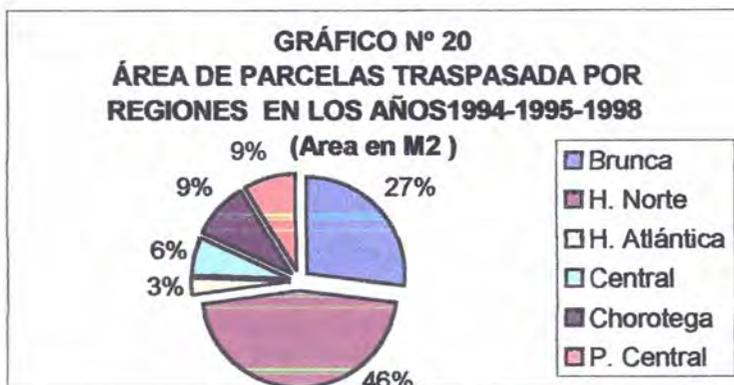
Entre los indicadores mediante los cuales se podría estimar la importancia del mercado de tierras con base en las compraventas realizadas en los años 1995-2000 están los siguientes:

Para el período señalado se tramitaron 1,005 traspasos por deserciones, el año de mayor ventas fue 1996, en 1997 se vendieron 217 parcelas, mientras que en 1999 fueron 188 y a septiembre del 2000 se habían vendido 180 fincas, la tendencia ha sido a aumentar las transacciones en lo que del 2000 al 2001 (Ver gráfico N° 19).



Fuente: Sección de Selección de Beneficiarios. IDA, 2001.

El área traspasada en el año 1994, fue de 149 parcelas con un promedio de 14,5 has por familia, en total se vendieron 2.160,5 has. Las regiones con mayores porcentajes de ventas de parcelas fueron: Región Norte con 29 % (43) y Atlántica 26% (39), Brunca 22% (34), Chorotega el 7,4% (11), Pacífico Central el 6,7% (10) y Central 5,4% (8). En 1995 la venta de parcelas se incrementó en un 36,8%, el número de parcelas vendidas con relación al año anterior aumentó en 256 fincas (405), el área traspasada creció en un 39,7% (5.436,02 Has), el promedio de tierra por familia fue de 13,4 has. En 1998, se mantiene un comportamiento parecido al año anterior, se negociaron 415 parcela, para los años siguientes el número de deserciones aumentó considerablemente.



Fuente: Depto de Planificación IDA, 2000.

La amplitud del mercado se definió con base en los indicadores: importancia del mercado de la propiedad como mecanismo para la adquisición de tierras y el volumen de las transacciones de compraventa. Respecto al total de parcelas y área del asentamiento vendido desde 1995 hasta el 2000 como lo muestra el gráfico N° 20.

6.15. LAS CAUSAS POR LAS QUE CONSIDERAN LOS PRODUCTORES VENDEN SUS PARCELAS

CUADRO N° 43

¿CUÁLES SON LOS PROBLEMAS POR LOS QUE LOS PRODUCTORES VENDEN SUS PARCELAS?
(Datos en porcentajes)

Problemas que consideran son causa de venta de las parcelas.	NO	SÍ	NS/NR
Falta de garantía de la propiedad de la tierra.	37.0	62.9	0.1
Falta de mercado para los productos.	40.0	59.6	0.4
Falta de crédito para la producción.	30.9	66.7	0.4
Falta de servicios y vivienda para ubicarse dentro de la finca o lugar cercano.	38.4	60.3	0.0
Falta de asistencia técnica.	35.9	63.7	0.4
Endeudamiento con alguna institución financiera.	39.6	59.5	0.6
Falta de seguro social.	29.6	69.5	0.9
Faltan (caminos, puentes, etc.).	36.7	62.8	0.5
Electricidad.	35.1	64.3	0.6
Telefonía rural.	62.4	36.9	0.7
Agua potable.	23.1	76.4	0.5
Salud.	33.6	65.9	0.5
Educación.	31.7	35.7	0.4
Falta de mano de obra familiar.	32.8	66.4	0.8
Le ofrecen un buen precio por la parcela.	20.0	79.8	0.2
Calidad de la tierra.	29,6	68,7	1,7
Promedio.	34.8	62.4	2.8

Fuente: Elaboración propia con información de encuestas a los beneficiarios IDA. Diciembre, 1999.

Respecto de este tema, 62.9% de los entrevistados opinó que, la **garantía de la propiedad de la tierra**, ha significado para la venta de las parcelas, mientras que 37.0 de ellos consideran que no ha sido problema. Asimismo, con referencia a **falta de mercado para los productos**, el 59.6% de los entrevistados, opinó que si ha significado un factor importante para que los parceleros vendan su parcela y un 40% no considera que haya sido causa para negociar la parcela.

Con referencia a **crédito para la producción**, el 66.3% lo consideró como causa de deserción de los parceleros y el 30,9 % no lo considera como factor importante para la venta de la tierra. Sobre **la falta de servicios y vivienda para ubicarse dentro de la finca o lugar cerca**, el 60,3% dice que si ha sido un problema y causa de venta de la parcela, el 38,4% dice que no. Con referencia a **la falta de asistencia técnica**, en opinión del 63,7% de ellos, si ha inferido en la venta de parcelas. Solamente para el 35,66% de los entrevistados ha considerado que no.

De igual manera para los productores del IDA, **el endeudamiento** es uno de los mayores factores que inciden en la venta de parcelas, el **59.5 %** de ellos dijo que sí es problema y solamente para el 35.6%, de ellos no es causa de venta de fincas. De igual manera que los anteriores, la percepción respecto de los componentes como **falta de seguro social**, un 69,5 % lo considera causante de ventas de parcela, contra un 29,6% que dice que no es problema.

La falta de caminos y puentes (infraestructura vial), el 62,8% dice que si es motivo de venta de parcelas, contra un 36,7% que dice que no lo es. En cuanto a falta de electricidad, 64,3% lo considera motivo de deserción y un 35,1% dice que no es causa de deserción. Lo mismo ocurre con el servicio de **agua potable**, para el 76,4% es motivo de venta de parcelas y un 23,1% no lo consideró como causante de ventas de fincas, **la telefonía rural**, no es considerada como causa de deserción por el 62,4% de los entrevistados, sólo el 36,9% lo consideró importante.

En cuanto a la salud de los parceleros, el 65,9% lo consideró como un factor de venta de tierras y el 33,6% dice que no lo es. El factor educación para el 61,9% si es un problema que incide en la venta de parcelas. La **falta de mano de obra** no es problema de ventas de tierra, el 79,8% de los entrevistados dicen que no, sólo el 20% considera que sí. Sobre sale en las respuestas que si **los precios** que ofrecen los compradores, el 79,8% consideran que este es un factor que incide en la venta de las parcelas, *así como la calidad de las tierras, para el 68,7% este es uno de los principales motivos por los que vende los parceleros.*

Respecto de esta batería de preguntas, en la única que se dio una imagen favorable fue en el caso de la capacidad de mano de obra, lo que significa una situación de mucho cuidado, toda vez que es un indicativo de que una vez obtenido el derecho sobre la tierra, los demás aspectos no han ido resueltos, de forma que se genere desarrollo, motivo por el cual se debe tomar en consideración esta apreciación de los productores, con el propósito de identificar las causas de las ventas de parcelas y proceder a corregirlas.

Como se observa en el cuadro N° 44, con referencia a los datos correspondientes a los promedios de estos componentes, en opinión del 62,4% de los beneficiarios entrevistados, los problemas causantes de la venta de parcelas son muchos y de diversa índole, a los que hay que ponerle atención para evitar la deserción de las familias beneficiadas. Lo anterior debe ser sujeto de análisis a la brevedad del caso, toda vez que se tiene la expectativa de que las causas del mercado de tierras en deben ser reducidas al máximo o no existir.

CUADRO N° 44

¿NOS PODRÍA CALIFICAR LOS PROGRAMAS Y ACCIONES QUE EJECUTA EL IDA EN APOYO A LOS ASENTAMIENTOS? LA NOTA MÁXIMA ES 5 Y LA MÍNIMA ES 1.

(Datos en porcentajes)

ACTIVIDAD	CALIFICACION OBTENIDA					
	1	2	3	4	5	NS/NR
Asistencia técnica.	29.9	19.9	23.4	10.1	15.7	1.0
Capacitación a los productores.	29.1	20.2	22.5	12.7	14.6	1.0
Apoyo en mercadeo de los productos.	38.6	19.9	20.4	8.4	11.4	1.3
Crédito para la producción.	32.2	19.4	21.1	11.7	14.4	1.1
Aspectos de salud.	32.3	15.2	23.0	11.8	16.1	1.6
Aspectos de la educación.	29.2	13.0	24.8	13.1	18.0	1.9
Infraestructura vial (caminos, puentes).	29.9	14.3	23.8	15.6	14.8	1.6
Aspectos de vivienda.	34.7	20.1	18.3	11.2	14.0	1.7
Adjudicación y titulación de tierras.	11.4	5.4	18.0	19.1	44.6	1.5
Promedio.	29.7	16.4	21.7	12.6	18.2	1.4

Fuente: elaboración propia, con información de encuesta a beneficiarios IDA, dic, 1999.

Como se observa en el cuadro N° 44, los programas y acciones que ejecuta el IDA, han sido calificados en su mayoría como muy malo, malo o regular; sin embargo, debe destacarse que estos programas **no son competencia directa de la institución**, sino de la acción de otras instituciones. Se exceptúa en esta batería de preguntas, el

componente **adjudicación y titulación**, el que obtiene una calificación como buena o muy buena, el 63.7% de los entrevistados y que es responsabilidad directa de la institución.

El restante 36.3 % de lo entrevistados, sobre este componente, da calificaciones que van de regular a muy malo, de manera que es necesario hacer una investigación que permita identificar las causas del puntaje favorable, a efecto de **mejorar sustancialmente**. Con referencia a los datos correspondientes a los promedios de estos componentes, en opinión del 29.7% de los beneficiarios entrevistados, la calificación a los programas y acciones que ejecuta el IDA en apoyo a los asentamientos es de **muy mala**. Es **mala** para el 16.4%, el 21.7 % la calificó de **regular**, por su parte el 12.6% le dio una calificación de **buena**, el 18.2% la calificó de **muy buena**, mientras el 1.4% optó por **no responder o no tenía una respuesta al respecto**.

Lo anterior, debe ser sujeto de análisis a la brevedad del caso, toda vez que se tiene la expectativa de que las opiniones negativas deben ser reducidas al máximo o no existir. Todos los componentes que se detallan en esta batería de preguntas, son muy importantes, pues para los entrevistados, las instituciones que tienen que ver con el mejoramiento del nivel de vida de los beneficiarios de los asentamientos, deben estar trabajando en equipo, dado que es la única forma en que se puede generar desarrollo.

Si las instituciones no trabajan de conformidad con un plan común que surja de un análisis conjunto entre los actores del proceso; es decir, beneficiarios e instituciones responsables bajo la coordinación del IDA, el beneficiario del IDA no percibirá beneficio alguno. La opinión que han dado los entrevistados respecto de las calificaciones de las instituciones de gobierno, permiten corroborar que efectivamente, **debe darse una acción coordinada entre ellas**, a efecto de lograr una mejoría en su nivel de vida.

Con referencia a los datos correspondientes a los promedios de estos componentes, en opinión del 27.5% de los beneficiarios entrevistados, la calificación que le asignan a la participación de otras instituciones en los asentamientos es de **muy mala**. Es **mala** para el 15.6%, el 21.8% la calificó de **regular**, por su parte el 15.2% le

dio una calificación de **buena**, el 18.6% la calificó de **muy buena**, mientras el 1.3% optó por **no responder o no tenía una respuesta al respecto**.

6.16. MISIÓN / VISIÓN DEL INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

Respecto de esta actividad, la opinión de los entrevistados es que la misión del IDA es **la adjudicación de tierras**, para el 55,7% de los entrevistados, mientras que 27,6% de ellos opinó que la misión es **brindar ayuda al agricultor** y el 11,1% de los entrevistados opinaron que el IDA debe **brindar ayuda a los pobres**.

Respecto de sí el IDA ha cumplido con sus funciones a cabalidad, el 69,7% considera que **SI** lo ha hecho; pero el 26,9% considera que **NO**, absteniéndose de opinar el 5,6%, resultado que **se debe tomar en cuenta**, toda vez que si no se tiene el 100% de las opiniones favorables, al menos se debe contar con el 80% de ellas.

En relación con este componente, las opiniones negativas justifican su posición, en que los funcionarios del ida no muestran interés o les falta capacidad para cumplir con el control agrario y evitar que se vendan las parcelas. No obstante lo anterior, en opinión de los que se expresaron que **SI**, fundamentan su posición en que han cumplido con sus funciones en términos generales, han adjudicado tierras y cuando se les necesita, están dispuestos a colaborar y esto suma 64.9% de las opiniones y lo ideal si no es 100%; pero lo ideal es lograr que ese valor sea de 80%, por lo que se deben determinar las causas de esta valoración. Así mismo, de los entrevistados que mencionaron que **SI** en esta pregunta, el 0.4% de ellos justificaron su respuesta en que los funcionarios del IDA son honrados.

CUADRO 45

¿QUÉ CALIFICACIÓN LE DA USTED A LAS ACCIONES QUE EJECUTA EL IDA?
(Datos en porcentajes)

COMPONENTE	PORCENTAJES					
	1	2	3	4	5	NS/NR
Compra de tierras.	2.6	9.2	18.0	18.5	50.7	0.9
Adjudicación y titulación de tierras.	2.1	4.8	16.1	23.9	52.3	0.8
Servicios para el desarrollo.	14.7	20.5	28.4	15.5	20.0	0.9
Organización y capacitación.	19.3	21.9	26.5	12.6	18.6	1.0
Infraestructura vial.	24.5	15.9	25.7	14.1	18.1	1.7
Caja agraria.	31.8	17.8	20.7	13.3	15.0	1.5
PROINDER.	50.6	13.8	14.3	8.4	10.0	3.0
Programa forestal.	32.3	15.6	21.8	12.6	14.7	3.0
Limitaciones de traspaso, venta, segregación, e hipotecas sobre su parcela.	15.4	9.3	26.5	22.2	22.1	4.5
Promedio	23.8	15.0	22.5	15.3	21.4	2.1

Fuente: Elaboración propia con datos de encuesta de parceleros. Diciembre, 1999.

Con referencia a la calificación dada para las actividades que se obtienen de la batería de preguntas de la P36 a la P48, la calificación obtenida se detalla a continuación:

El componente compra de tierras, es calificado como bueno o muy bueno por 9.2% de los entrevistados, mientras que en opinión del 29.8% de ellos es regular, malo o muy malo, lo que representa una situación de cuidado. Con referencia a adjudicación y titulación de tierras, se obtiene una mejor calificación, dado que 76.2% de las opiniones van entre muy bueno y bueno mientras que el 23% de las opiniones es de Regular a Muy malo, lo que debe ser sujeto de análisis.

El componente organización y capacitación, el 31.2% de los entrevistados opinó favorablemente; pero el 63.7% de las opiniones, califican a este componente de regular a muy malo. La opinión de los entrevistados sobre la Infraestructura vial, es de igual manera preocupante, dado que solamente el 32.2% de las opiniones obtenidas califican este componente muy bueno o bueno, mientras que 71.1% de las opiniones son desfavorables, puesto que es de regular a muy malo.

Con referencia al componente caja agraria, que es responsabilidad directa del IDA, solamente obtiene calificaciones entre muy bueno y bueno, del 28.3% de los entrevistados, cuando lo ideal es el 100% o al menos 80% de las opiniones favorables y estamos obteniendo 70.3% de ellas en las categorías de regular a muy mala, siendo esta actividad, responsabilidad directa del IDA. Es igualmente preocupante la situación que se presenta con la actividad denominada PROINDER, también responsabilidad directa del IDA, pues solamente el 18.4% de los entrevistados opinaron favorablemente sobre este componente.

El 78.7% de ellos calificó este componente de regular a muy malo, por lo que se deben identificar las causas. De igual forma, respecto del componente denominado Programa forestal, actividad que es responsabilidad directa del IDA, solamente el 27.3% de las opiniones califican al componente como muy bueno o bueno, mientras que 69.7% de los entrevistados lo calificó de regular a muy malo.

Con referencia al componente limitaciones de traspaso, venta, segregación e hipotecas, la situación, cuya **responsabilidad directa** es del IDA, continua con muy mala imagen, toda vez que solamente el 44.3% de las opiniones es favorable, calificándolo como muy bueno o bueno, mientras que el 51.2% de las opiniones lo califican como de regular a muy malo.

Como se observa en el cuadro N° 46 los datos correspondientes a los promedios de estos componentes, en opinión del 21.5% de los beneficiarios entrevistados, la calificación que le asignan a las acciones que ejecuta el IDA es de **muy mala**. Es **mala** para el 14.3%, el 22.0% la calificó de **regular**, por su parte el 15.7% le dio una calificación de **buena**, el 24.6% la calificó de **muy buena**, mientras el 1.9% optó por **no responder o no tenía una respuesta al respecto**.

Esta opinión obtenida de los agricultores, considera que asistencia técnica, capacitación a los productores, apoyo en mercadeo de los productos, organización de los productores, organización de las mujeres para la producción, crédito para la producción, aspectos de la salud, aspectos de la educación, infraestructura vial,

aspectos de vivienda y adjudicación y titulación de tierras, son componentes que deben servir de apoyo para que ellos, en su calidad de beneficiarios del IDA puedan lograr el ansiado desarrollo, de manera que esto se transforma en una fortaleza que se debe explotar.

CUADRO 46

¿CREE USTED QUE EL MERCADO DE TIERRAS AGRÍCOLAS LE PERMITE?
(Datos en porcentajes)

OPINIONES DE LOS PARCELEROS	PORCENTAJE		
	NO	SÍ	NS/NR
Permite a los parceleros comprar otras tierras	97.3	1.9	0.8
Permite a los campesinos sin tierra comprar una parcela	98.9	0.3	0.8
Vender y comprar tierras mejores que las que tiene.	97.1	2.0	0.9
Vender la parcela y hacer otro negocio de más rentabilidad	98.3	1.0	0.7
Total	97.9	1.3	0.8

Fuente: Elaboración propia con datos de encuesta realizada a parceleros del IDA.
Diciembre, 1999.

De esta forma, el 97,3% de los entrevistados, opinó que no le permite comprar más tierra por falta de recursos económicos. A los campesinos sin tierra no les permitiría obtener una parcela, lo que es opinión del 98,9% de ellos. Asimismo, 97,1% de los entrevistados, opinaron que vender la parcela no les asegura comprar tierras de mejor calidad y el 98,3% considera que vender la parcela no les asegura realizar otro negocio más rentable.

CUADRO 47

**¿NOS PODRÍA SEÑALAR LAS ACCIONES QUE DEBERÍA EMPRENDER EL ESTADO PARA EVITAR LA VENTA DE PARCELAS EN LOS ASENTAMIENTOS CAMPESINOS?
(Datos en porcentajes)**

OPINIONES	PORCENTAJE DE OPINIONES
Otorgar mayor facilidad de crédito.	92.00
Apoyar los procesos de mercadeo nacional e internacional de los productos agropecuarios de los asentamientos	98.00
Organizar la producción agropecuaria con base en estudios de mercadeo.	80.00
Fortalecer la capacidad de los productores para aumentar la productividad.	85.00
Impulsar procesos de modernización de la producción.	82.00
Fortalecer la capacidad gerencial de los beneficiarios.	100.00
Seguir comprando, adjudicando y titulando tierras.	98.00
Coordinar acciones que faciliten el desarrollo rural.	89.00
Promedio.	90.50

Fuente: Elaboración propia con datos de encuesta de parceleros IDA. Diciembre, 1999.

Respecto de esta batería de preguntas, podemos observar que en promedio, 90,50% de los entrevistados, han dicho que la solución a las ventas de parcelas requieren de apoyo crediticio (92%), de mercados nacionales y extranjeros (98%), organización de la producción el (80%), fortalecimiento a los productores (85%), modernización de la agricultura (82%), capacidad gerencial (100%), adjudicación y titulación de tierras (98%), y coordinación del desarrollo (89%).

- 1) Un funcionamiento más efectivo del mercado de tierras debería conducir a una resignación de recursos que permita intensificar el uso de la tierra pobremente explotada con la mano de obra hoy día subutilizada.
- 2) Del análisis realizado sobre la evolución y comportamiento del mercado de tierras en el sector reformado costarricense se infieren algunas conclusiones centrales:
- 3) El proceso de reforma agraria se esta agotando y el mercado de tierras se ha convertido en un instrumento de asignación de la tierra. En todos los

asentamientos campesinos estudiados las compraventas de tierras ocupan un porcentaje alto.

- 4) La intervención del Estado como regulador del acceso a la tierra, ha disminuido drásticamente.
- 5) Los datos copilados muestran que la participación de los sectores campesinos en el mercado de tierras esta influido, por procesos de diferenciación en la acumulación, un sector importante de campesinos tradicionales han abandonado la actividad agrícola y se han deshecho de su tierra, otro sector se ha consolidado como pequeño productor, con alguna posibilidad de ampliar su base territorial.
- 6) Otra tendencia, común en los asentamientos campesinos estudiados es el progresivo y persistente proceso de disolución de las formas asociativas de tenencia de la tierra, los procesos de reforma agraria en el país promovieron las Cooperativas Agropecuarias y las Empresas de Autogestión Campesinas, cuyos modelos fueron explotar la tierra en conjunto, el 90% de estas empresas se ha disuelto dando paso al modelo parcelario individual y incrementando la oferta de tierras dentro del mercado.
- 7) Los asentamientos campesinos se caracterizan por ser áreas de predominio de pequeños propietarios, que surgen de la intervención estatal, con el fraccionamiento de sus parcelas se está desarrollando una tendencia hacia el minifundio y una alta migración a ciudades o cabeceras de estas.
- 8) Para los campesinos que se quedan trabajando la tierra se enfrentan a difíciles situaciones como: el acceso al crédito, la asistencia técnica, adopción de tecnologías apropiadas y el mejoramiento de los canales de comercialización, servicios que el Estado ya nos les brinda y por falta de recursos no pueden comprar en el mercado.

CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Del análisis realizado sobre la evolución y comportamiento del mercado de tierras en el sector reformado costarricense se infieren algunas conclusiones centrales.

7.1. CONCLUSIONES

1. Es el mercado de tierras es instrumento dominante para la transferencia de las tierras en los asentamientos campesinos. Las Leyes y los reglamentos que regulan el tráfico de tierras, de los procesos de distribución y titulación, no son lo suficientemente estrictos en su aplicación, dando lugar a la constitución de un mercado de tierras formal e informal.
2. Es el mercado de tierras es instrumento dominante para la transferencia de las tierras en los asentamientos campesinos. Las Leyes y los reglamentos que regulan el tráfico de tierras, de los procesos de distribución y titulación, no son lo suficientemente estrictos en su aplicación, dando lugar a la constitución de un mercado de tierras formal e informal.
3. Las políticas redistributivas impulsadas desde el Estado, través de la reforma agraria y la colonización, dada la importante superficie adjudicada, han devenido en una fuente de oferta de tierras agrícolas en cuanto los beneficiarios de la acción estatal no han dispuesto de recursos adicionales con los cuales impulsar un manejo eficiente de sus unidades de producción.
4. El impacto del mercado de tierras en los beneficiarios de los procesos de redistribución, es negativo, algunos logran incorporarse a actividades asalariadas, otros se trasladan a las ciudades en busca de trabajo, al no encontrarlo caen en niveles de pobreza.

5. Se puede encontrar diferencias en los precios de la tierra por su ubicación, calidad de suelos, tecnología, tipo de actividad productiva, cercanía a mercados, carreteras, entre otros. Pero hay que tomar en cuenta que muchos productores venden sus tierras bajo circunstancias de presión, deudas, enfermedad, falta de recursos económicos para producir, en muchos casos por debajo de su valor de mercado.

6. El mercado de tierras significan una fuerte presión sobre el grupo de campesinos tradicionales que, por sufrir limitaciones en relación al acceso a recursos financieros, por dificultades para apropiarse desventajosa en el ámbito de la comercialización, la tecnologías modernas, no logran insertarse convenientemente en la lógica dominante.

7. Cada región estudiada presenta potencialidades específicas y, por lo tanto, atrae a diversos agentes diferentes tipos de unidades de producción

8. El mercado de tierras es hoy notablemente más activo, implica la expulsión desde las áreas rurales de más campesinos y constituye un escenario en el que se desenvuelven nuevos actores.

9. El análisis de los casos seleccionados para el estudio muestra que en los últimos años el mercado se ha constituido en la forma predominante de reasignación de la tierra. El análisis de los casos seleccionados para el estudio muestra que en los últimos años el mercado se ha constituido en la forma predominante de reasignación de la tierra.

7.2. RECOMENDACIONES

De conformidad con los resultados obtenidos en esta investigación y los comentarios dados, se recomienda:

1. Realizar un análisis profundo de las políticas de distribución y titulación de tierras dentro de los procesos de reforma agraria costarricense, de forma que se identifiquen las causas que determinan la venta de parcelas del IDA, revisándose para estos propósitos, aspectos de las políticas de tierras que lleva a cabo el Estado, por medio del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA).
2. Una vez identificadas las causas internas, se debe establecer un programa que conduzca a la mejor selección de la clientela beneficiaria, capacitación a los encargados de seleccionar a los beneficiarios, capacitar a los agraristas que son los que tienen la responsabilidad del control agrario en las diferentes regiones y asentamientos campesinos. Lo que deberá ser acompañado de un sistema de cambio de mentalidad de los funcionarios de la institución, de manera que se pueda mejorar en la totalidad de acciones e integrar normas y procedimientos que garanticen la seriedad de los procesos.
3. Esto necesariamente deberá darse y para ello se requiere de un sistema de seguimiento y evaluación, que sea garante del cumplimiento de normas establecidas en la ley de tierras y colonización, como de desarrollo agrario y por tanto de la mejoría de las acciones que ello requiere.
4. Es imperativo, en todos los casos, que las autoridades gubernamentales estén conscientes de la necesidad de dar apoyo total y absoluto en este proceso, de los funcionarios de campo de toman las decisiones sobre el control agrario, así, como a los funcionarios que seleccionan a los beneficiarios.
5. Que el IDA no solamente sea el responsable de la adjudicación de tierras y titulación, sino que también lo sea del desarrollo rural, de forma que se garantice

que las tierras que se entregan a los y las beneficiarios (as) sean para resolver la pobreza rural y no para que terceros lucren con esas tierras.

6. Coordinar con otras instituciones gubernamentales, el proceso de distribución de tierras, como es el registro de la propiedad y el catastro nacional, para crear los controles necesarios sobre el buen uso de las tierras y principalmente para que esta cumpla la función social encomendada a la institución.
7. La forma de lograr que se genere el desarrollo rural, es vinculante con la participación de los beneficiarios, la delegación de responsabilidades interinstitucionales, la dotación de recursos y la coordinación del proceso.
8. Por lo anterior, se considera que la Junta Directiva del IDA, como encargada de dar los permisos de traspasos de parcelas, deberá exigir mayor objetividad en los procesos de selección de beneficiarios, más control sobre los compradores de tierras del Estado, regular las ventas y crear un fondo de tierras con las parcelas que no son explotadas adecuadamente.
9. Asimismo, en esta directiva debe existir un fondo económico dentro del presupuesto ordinario del IDA para pagar mejoras a quienes se les revoque la adjudicación de la parcela por mal uso o cuando los compradores no califican como beneficiarios de los programas de tierras.
10. Debe asimismo el IDA, ser dotado de los instrumentos jurídicos, institucionales, presupuestarios y administrativos, de forma que el principio de esta idea se convierta en una realidad, que lleve sus frutos a los beneficiarios directos de los asentamientos, de manera que el desarrollo rural se empiece a generar y se transforme en un modelo para sostener a las familias en las parcelas y evitar la deserción.
11. Debe tomarse en cuenta, la apertura comercial, el libre comercio y la competitividad, solamente se pueden lograr metas, con fundamento en la aplicación estricta de principios de calidad total.

12. Coordinar con los organismos internacionales y en colaboración con diversas agencias especializadas programas y proyectos estratégicos con el objetivo de reducir la pobreza rural.
13. Atender el problema rural de una manera amplia, abarcando además del sector agropecuario y de manejo de recursos naturales, a los sectores sociales, financieros, y de infraestructura básica, reconocer la heterogeneidad en las manifestaciones de la pobreza rural y promover políticas e instrumentos en el mediano plazo basados en estrategias nacionales de reducción a la pobreza rural.
14. Reforzar el diseño de programas de desarrollo rural incluyendo la descentralización de actividades y la activa participación de los beneficiarios.
15. Revisar la posibilidad de crear un programa de desarrollo de mercados de tierras y de sistemas financieros rurales como elementos claves para la reducción de la pobreza rural enfocado a los pequeños y medianos productores sin tierra o con poca.
16. La estrategia del IDA debe distinguir entre dos tipos de habitantes rurales en condiciones de pobreza: pequeños agricultores con potencial agropecuario, pequeños agricultores con escaso potencial agropecuario y pobladores rurales sin tierra. El potencial agropecuario está referido al acceso a la tierra de calidad y cantidad suficiente como para generar los ingresos (o productos) necesarios para asegurar la supervivencia de la familia y el desarrollo de su unidad productiva. Las condiciones con escaso potencial agropecuario sería modificable, por ejemplo, ampliando el acceso a tierra a minifundistas o mediante otros proyectos de riego en tierras de secano).
17. De no existir la posibilidad de acceso a la tierra, la estrategia debería distinguir tres alternativas principales para la población rural pobre con menor potencial agropecuario y los pobladores rurales sin tierra.
18. Crear de fuentes de trabajo no agrícolas en el medio rural, mediante la inversión pública y los incentivos necesarios para atraer inversión privada dedicada a la

explotación de múltiples recursos (turísticos, pesqueros, agroindustriales de transformación)

19. Fomentar la pequeña y microempresa no agrícola donde la familia pobre o un miembro de la misma asume la gestión del negocio (comercio, artesanía, pequeña manufactura, talleres de servicios).
20. Integrar un programa de formación laboral, dirigida a preparar a mujeres, hombres o jóvenes, pertenecientes a la ruralidad pobre para que ingresen con un grado mayor de calificación al mercado de trabajo urbano o rural; siendo el acceso a la educación secundaria la mejor garantía de una buena inserción laboral.
21. Es necesario de contar con un marco jurídico que brinde garantías y seguridad sobre la propiedad de la tierra para que los mercados de tierras cumplan con efectividad su función de asignación de recursos productivos. En este sentido es importante apoyar cambios en las políticas, reglamentaciones e instituciones que fortalezcan los derechos de propiedad sobre la tierra rural y reduzcan los costos de las transacciones.
22. Hacer reformas administrativas e institucionales incluyen el fortalecimiento de las organizaciones que respaldan los derechos de propiedad, con énfasis en el registro y el catastro, especialmente las agencias gubernamentales responsables del proceso de regularización y saneamiento de la propiedad y de la administración de tierras y en el sistema legal, y apoyar el desarrollo institucional, realizando inversiones complementarias los esfuerzos de los gobiernos.
23. Realizar actividades de regularización de la tenencia como parte de esfuerzos de mediano plazo de la actualización de las bases de información del registro de tierras, asegurándose que los esfuerzos de titulación estén precedidos por la evaluación de las normas e instituciones que regulan las transacciones de tierras y su formalización.
24. Acelerar los programas de titulación de tierras, registro de propietarios y desarrollo de catastros, reforzando la recolección, el procesamiento y actualización permanente de la información sobre la tenencia de la tierra. Los costos de titulación

probablemente se compensen con el aumento en el acceso a crédito resultante, así como al facilitar la inversión en cultivos perennes y la adopción de prácticas conservacionistas.

25. Un componente esencial en proyectos de tierras es el desarrollo de sistemas de información pública acerca de las características de los mercados rurales de comprar venta y arrendamiento, incluyendo asistencia técnica para el desarrollo de sistemas de información de tierras y la capacitación técnica de funcionarios vinculados a las instituciones responsables de dichas actividades.
26. Considerar en el Programa de Arrendamiento el acceso a la tierra por parte de agricultores no propietarios o minifundistas y posibilitar una mayor utilización de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva.
27. Revisar las barreras legales limitan esta modalidad de acceso a la tierra debe ser complementada con la creación de instituciones que arbitren posibles disputas, y promociónen esquemas en donde se demuestre la viabilidad del arrendamiento entre pequeños y grandes productores, por ejemplo utilizando fondos de garantías u otros mecanismos que limiten los riesgos e las partes interesadas.

BIBLIOGRAFÍA

- GÓMEZ, S. Nuevos empresarios y empresas agrícolas. Agraria, Santiago de Chile, 1996.
- "ANTEPROYECTO DE LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO AGRARIO". Mayo, 1996.
- ACUÑA, IVÁN. "Experiencias del mercado de tierras en Colombia". Ponencia presentada en el Taller de Planificación FAO/GTZ, "Políticas para promover los mercados de tierras rurales", Santiago de Chile, 1997.
- ALTERBURG, T. et al. "El Desarrollo Económico de Costa Rica". DEI, San José. 1990.
- ALVARADO, MÓNICA. "Determinantes del precio de la tierra rural en Colombia 1962-1990". Tesis de Maestría, Universidad de los Andes, Bogotá, 1996.
- ÁLVAREZ, A. "Nuestro Reto Agropecuario". Editorial Costa Rica, San José. 1990.
- ALVAREZ, S. G. Los comuneros de Santa Elena. Tierra, familia y propiedad. Corporación Editora Nacional –ED. ABYA-YALA, Quito, 1991.
- ALVAREZ, S. G., ALVAREZ, S G. "Los comuneros de Santa Elena. Tierra, familia y propiedad". Corporación Editora Nacional –ED. ABYA-YALA, Quito, 1991.
- ANDERSON, J. "Cuando Colombia se desangró". ANCORA Editores, 1986.
- ARANGO, M. "La venta del suelo en Marx". Cuadernos Colombianos, Bogotá, N° 6, p.173-232. 1975.
- ARAYA, C. "Historia Económica de Costa Rica". (1950-1970). San José, Costa Rica, Editorial Fernández Arce, 1975.
- ARRIETA, M. Comp. "Tenencia actual de la tierra en Bolivia". La Paz: ILDIS, 1993.

- ASAMBLEA LEGISLATIVA "Constitución Política de la República de Costa Rica". Imprenta Nacional, San José, Costa Rica, 1949.
- ASSADOURIAN, C. S. El sistema de la economía colonial. Instituto de Estudios Peruanos. Lima, 1982.
- AZOFÉIFA, ROBERTO, "Diagnóstico Agro socioeconómico en partes altas y medias de la Cuenca del río Barranca". San José, Costa Rica. Septiembre, 1997.
- BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, MAPAR. "Programa de Modernización y Acción Participativa en Áreas Rurales (C.R.-0088)". San José, Costa Rica. Septiembre. 1995.
- BARAHONA, O. Y OTROS. "Los Problemas Económicos del desarrollo en Costa Rica". San José, Costa Rica. EUNED, 1980.
- BARKY, O. "Pequeña producción y acumulación de capital: los productores de papa de Cachí." Doc. PROTAAL NC 87, Publicación Miscelánea NC. 369, IICA, Quito, 1982.
- BARKY, O. "La Reforma Agraria Ecuatoriana". Biblioteca de Ciencias Sociales. V. 3, FLACSO- Corporación Editora Nacional, Quito, 1984.
- BARRACLOUGH, S. FERNÁNDEZ, J. A. "Diagnóstico de la reforma agraria chilena". México: Siglo XXI, 1974.
- BELLERÍA, L. "Reproducción y división sexual del trabajo". Cuadernos agrarios N° 9. México, DF. 1979.
- BERRY ALBERT Y WILLIAM CLINE. "Agrarian Structure and Production in Developing Countries". Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1979.
- BID (BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO). "Informe sobre el octavo aumento general de los recursos del Banco Interamericano de Desarrollo". Washington, D.C. 1994.

- BINSWANGER, H; DEININGER,K; FEDER G. "Land markets and policy issues in Developing countries. Manila, Philippines: The Word Bank" 1992.
- BINSWANGER, HANS Y KLAUS DEININGER. "Explaining Agricultural y Agrarian Policies in Developing Countries". Mimeo no publicado, Banco Mundial, Washington, D.C. 1997.
- BINSWANGER, HANS, KLAUS DEININGER Y GERSHON FEDER. "Power, Distortions, Revolt and Reform in Agricultural Land Relations" in J. Behrman and T.N. Srinivasan (colaboradores), Handbook of Development Economics, Vol. IIIB, Amsterdam: Elsevier. 1995.
- BINSWANGER, HANS. "Brazilian Policies that Encourage Deforestation in the Amazon", World Development, Vol. 19. 1991.
- BIRDSALL, NANCY Y JUAN LUIS LONDOÑO. "Asset Inequality Does Matter: Lessons from Latin América", OCE Working Paper, Inter-American Development Bank, Washington, D.C. 1997
- BORJA, J. Subsecretaría de Desarrollo Integral, MBS-IICA, Quito, 1989.
- BOTERO, L. F. "Chimborazo de los Indios". Ediciones ABYA YALA, 1990.
- BRANDÃO, ANTONIO SALAZAR Y GERSHON FEDER. "Regulatory Policies and Reform in Industrializing Countries: The Case of Land Markets". Mimeo no publicado. Banco Mundial. División de Políticas Agrícolas, Washington, D.C. 1994.
- BRANDÃO, ANTONIO SALAZAR Y REZENDE, G.C. "Credit Subsidies, Inflation and Land Market in Brazil: A Thoeretical and Empirical Analysis". Mimeo no publicado. Fundacao Getúlio Vargas, Río de Janeiro. 1992.
- BRUSEKE, F, J, "Caos e ordem na teoría sociológica". Belem, PA: Univ. Federal do Pará. Núcleo de Altos Estudios Amazónicos,1992.
- CAMPOS, H. O., VÍQUEZ, J. "Caracterización del solicitante de tierra del Instituto de Desarrollo Agrario". Dirección de Planificación, Depto. Evaluación y Estadística. San José, Costa Rica. 1985.

- CARDOSO, C. The problem of land in the transition to capitalism in Latin American and the Caribbean, s.n.t. Mimeo.
- CARRASCO, H. "Migración temporal en la sierra ecuatoriana: una estrategia de recampesinización", en Fernando Bernal (ed.), El campesino contemporáneo, tercer Mundo Editores, Bogotá, 1990.
- CARTER, M; ALVAREZ, E. "Changing parch: the decollectivización of agrarian reform agriculture in coastal Perú". In: thiesenhusen, W.C.ed. Searching for agrarian reform Latin American. Boston: Unwin Haman, 1989.
- CARTER, MICHAEL R. "Identification of the Inverse Relationship between Farm Size and Productivity: An Empirical Analysis of Peasant Agricultural Production". Oxford Economic Papers, Vol. 36. 1984.
- CARTER, MICHAEL R. Y DINA MESBAH. "Can Land Market Reform Mitigate the Exclusionary Aspects of Rapid Agro-Export Growth?", World Development, Vol. 21. 1993.
- CARTER, MICHAEL R. Y EDUARDO ZEGARRA. . "Es posible resolver en Paraguay el problema de la tierra por la vía del mercado?. Mimeo no publicado. Departamento de Economía Agraria, Universidad de Wisconsin-Madison, Madison. 1993.
- CARTER, MICHAEL R. Y EDUARDO ZEGARRA. "Land Market and the Persistence of Rural Poverty: Post-Liberalization Policy Options". Chapter 8 en Ramón López y Alberto Valdés, colaboradores, Rural Poverty in Latin América. Washington D.C.: Banco Mundial. 1997.
- CARTER, MICHAEL R. Y F. ZIMMERMAN. "Reproducing Inequality: The Dynamics of Asset Distribution in an Inegalitarian Agrarian Economy". Mimeo no publicado. Universidad de Wisconsin-Madison, Madison. 1995.
- CARTER, MICHAEL R. Y PEDRO OLINTO. "Getting Institutions Right for Whom? The Wealth-Differentiated Impact of Property Rights on Investment and Income in Rural Paraguay". Mimeo no publicado. Universidad de Wisconsin-Madison, Madison. 1996.
- CARTIN, S. "Lucha social en el Agro Costarricense, la experiencia de la UPIAU", CEPAS, San José. 1990.

- CASTILLO, M.; GARAY. H.E. A. "Diagnóstico socioeconómico, vivienda e ingresos en asentamientos campesinos en la Región Huetar Atlántica". MIDEPLAN-IDA-Proyecto, Desarrollo Agrícola Zona Atlántica, Costa Rica. 1988.
- CEGA. "Patrones de cambio en zonas de pequeños productores". 1991.
- CENTRO AGRONÓMICO TROPICAL DE INVESTIGACIÓN Y ENSEÑANZA "Uso de un Sistema de Información Geográfica en la Identificación de Degradaciones de Tierras y Recursos Hídricos". Editada en el Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza. Turrialba, Costa Rica. Enero – Marzo 1987.
- CENTRO DE ESTUDIOS GANADEROS Y AGRÍCOLAS. "Mercado de tierras y la formación de los propietarios en Colombia estudios de casos". Roma: FAO, 1994.
- CERDAS, R. "La Crisis de la Democracia Liberal en Costa Rica". San José, Costa Rica, Editorial EDUCA, 1972.
- CERDOSO, E; HELWEGE, A. "Reforma Agraria en América Latina; o que temque o Brasil a aprender com. a Bolivia, o México e o Perú". Revista Brasileña de Economía, Río de Janeiro, v.45, n.2 p.251—85, abril / junio 1991.
- CÉSPEDES, U. H. "Costa Rica frente a la crisis políticas y resultados. Academia de Centro América y San José, Costa Rica". 1990.
- CID. "Evaluación del programa DRI en el Distrito Sur del Tolima". 1989.
- CIDA. "Tenencia de la tierra y desarrollo socioeconómico del sector agrícola". (Ecuador), Unión panamericana, Washington, 1965.
- CIDA. "Tenencia de la tierra y desarrollo socioeconómico del sector agrícola". (Ecuador), Unión panamericana, Washington, 1965.
- CONCHEIRO, L. "Ajuste estructural, políticas de liberación y mercado de tierras en México." UNICAMP 1996.

- CORONEL, R. "Gualaceo: minifundio y transferencia de tierras en 58 años de vida cantonal (1930-1988)". En Ecuador Debate N° 20. CAAP, Quito, 1990.
- CORONEL, R. El Valle Sangriento. De los indígenas de la coca y el algodón a la hacienda cañera jesuita: 1580-1700. FLACSO-ABYA-YALA. Quito, 1991.
- COTECA CIA. LTDA. "Mercado de tierras en el Ecuador: estudio integrado, regiones litoral y sierra". Roma; FAO, 1994.
- CHACÓN, ISABEL Y OTROS. "Introducción a la problemática ambiental costarricense". San José, Costa Rica. EUNED. 1993.
- CHAVEZ, A. "El agro costeño: modalidades empresariales asociativas". Perú: CEDEP, 1988.
- DALY, H. (copilador) "Economía Ecología y Ética". México Fondo de Cultura Económica. 1989.
- DANE. "Evolución de los indicadores de necesidades básicas insatisfechas, 1973-1985". Boletín mensual de estadísticas 439.
- DE JANVRY, ALAIN. "The Agrarian Question and Reformism in Latin América". Baltimore: Johns Hopkins University Press. 1981.
- DEININGER, KLAUS Y LYN SQUIRE. "A New Data Set for Measuring Income Inequality". The World Bank Economic Review. Vol. 10. 1996.
- DEININGER, KLAUS. "Making Market-Assisted Land Reform Work: The Case of Colombia". Mimeo no publicado, Banco Mundial, Washington, D.C. 1997.
- DELAHAYE, O. "Formación de la propiedad y renta de la tierra; un análisis regional en Venezuela. Maracay": Universidad Central de Venezuela facultad de agronomía, 1983.
- DELAHAYE, O. "Políticas de tierras, reforma agraria y mercado de la tierra en el desarrollo rural venezolano" UNICAMP, 1996.

- DELAHAYE, O. "Reforma agraria, renta y mercado de la tierra agrícola una reflexión a partir de los casos venezolano y chileno". Estudios Rurales Latinoamericanos, Colombia, v 15, n.2, p.29-63,1992.
- DORE, CABRAL, C. "El mercado de tierras como política agraria: notas para su discusión". Miami, Florida: 1989 (Presentado en Congreso de Lasa, 15).
- DORNER, PETER. "Latin American Land Reforms in Theory and Practice" A Retrospective Analysis. Madison, Wisconsin: The University of Wisconsin Press. 1992.
- ECHENIQUE, J. "Mercado de tierras en Chile". (situación, problemas y alternativas), UNICAMP, 1996.
- ECHENIQUE, J. JORDAN, F. "Proposición de estrategias de desarrollo rural y alternativas institucionales para el Ecuador" Quito: BID, 1994.
- ECHENIQUE, J. "Mercado de tierras en Chile". Campiñas: Unicamp/FAO. 1995, mimeo (Presentado en Mesa redonda). "La Política de Iterasen América Latina y el Caribe".
- ECHENIQUE, J. "Reforma agraria chilena, 1970-73". Santiago de Chile: FLACSO, 1974.
- ECHENIQUE, JORGE Y NELSON ROLANDO. "Tierras de parceleros. ¿Dónde están?" Santiago de Chile: Agraria. 1991.
- ECHENIQUE, JORGE. "Opciones Estratégicas de Desarrollo Rural en América Latina". Informe de Consultoría, Banco Interamericano de Desarrollo, División de Medio Ambiente, Washington, D.C. 1996.
- ESWARAN, MUKESH Y ASHOK KOTWAL. "Access to Capital and Agrarian Production Organization". The Economic Journal. Vol. 96. 1986.
- EVOLUCIÓN SOCIOECONÓMICA DE COSTA RICA, 1975-1989. Escuela de Economía, Universidad Nacional, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. Julio 1992.
- FACIO, R. "Estudio sobre la Economía Costarricense". Tomos 1 y 2. San José, Editorial Costa Rica, 1972.

- FALK, B. "Formally Testing the Present Value Model of Farmland Prices". American Journal of Agricultural. 1991.
- FALLAS, H. "La Política Agrícola en la Crisis de Centroamérica". Estudios Sociales Centroamericanos", No. 48 (SUCA), San José. 1987.
- FAO-CEGA. "El mercado de tierras y la formación de propietarios en Colombia: estudios de casos". Roma: FAO. 1994.
- FAO-COLTECA. "Mercados de tierras en el Ecuador: estudio integrado de las regiones del litoral y la sierra". Roma: FAO. 1995.
- FAO-SEPSA "El Sector Agropecuario". SEPSA, San José. 1982.
- FEDER, GERSHON AND D. FEENY. "Land Tenure and Property Rights: Theory and Implications for Development Policy". World Bank Economic Review, Vol. 5. 1991.
- FEDER, GERSHON, T. ONCHAN Y T. REPARLA. "Collateral, Guarantees and Rural Credit in Developing Countries: Evidence from Asia", Agricultural Economics, Vol. 2. 1988.
- FEDER, GERSHON. "Land Registration and Titling from an Economist's Perspective: A Case Study in Rural Thailand". Survey Review. 29: 163-174. 1987.
- FEDER, GERSHON. "The Relation Between Farm Size and Farm Productivity: The Role of Family Labor, Supervisión and Credit Constraints". Journal of Development Economics, Vol. 18. 1985.
- FELDSTEIN, MARTIN. "Inflation, Portfolio Choice and the Prices of Land and Corporate Stock". American Journal of Agricultural Economics. Vol. 62. 1980.
- FERNÁNDEZ, M C. "Deterioro de la Condición Socioeconómica y sus Consecuencias para la Familia y la Niñez". UNICEF, San José, Costa Rica, 1983.
- FIGALLO, G. "Registro de predios rurales, mercado libre de tierras e hipoteca popular". Debate Agrario, Lima, Perú, N°10, 1992.

- FIGUERES, J. "La Pobreza de las Naciones". San José, Costa Rica, Imprenta Nacional, 1973.
- FIGUEROA, A. "La agricultura campesina en América Latina: desafíos para los 90" estudios Rurales Latinoamericanos. Colombia, v.13. n.1/2. 1990.
- FIGUEROA, EDUARDO. "Pequeña agricultura y agroindustria en el Perú". Mimeo. CEPAL, Santiago de Chile. 1995.
- FLEISIG, HEYWOOD AND NURIA DE LA PEÑA. "How Legal Restrictions on Collateral Limit Access to Credit in Argentina." Mimeo no publicado. Banco Mundial, Washington, D.C. 1993.
- GOBIERNO DE COSTA RICA. Despacho de la Primera Dama; Sector Agropecuario-Municipalidad de Acosta. "Programa de Desarrollo Rural". IICA, Coronado, San José, Costa Rica. Mayo 1997.
- GONZÁLEZ, CLARA Y CARLOS FELIPE JARAMILLO. "Resumen y recomendaciones" en Clara González y Carlos Felipe Jaramillo, y colaboradores. Competitividad sin pobreza: Estudios para el desarrollo del campo en Colombia. Bogotá: Fonade y Tercer Mundo Editores. 1994.
- GONZÁLEZ, M. HERNÁN. Secretaria Ejecutiva de Planificación del Sector Agropecuario (SEPSA), Comité Técnico Sector agropecuario (COTECSA) "La Integración de servicios en el sector Agropecuario- Base Conceptual para la Preparación de un Plan Nacional de Integración de los Servicios Agropecuarios". San José, Costa Rica. Enero, 1996.
- GRACIANO DA SILVA, J. "Impacto del progreso técnico en la agricultura brasileira, 1960/80". (Encuentro Nacional de Economía, 13, Vitoria, 1985. ANPEC, 1985, p.193-215.
- GRINDLE, MERILEE S. "State and Countryside: Development Policy and Agrarian Politics in Latin América". Baltimore: The Johns Hopkins University Press. 1986.
- GUEDES, L. C. "Política agraria en Brasil: Reflexiones sobre una experiencia importante". UNICAMP, 1996.

- HEATH, JOHN Y KLAUS DEININGER. "Implementing Negotiated Land Reform: The Case of Colombia". Mimeo no publicado, Banco Mundial, Washington, D.C. 1997.
- HENDRIX, STEVEN E. "Innovaciones a la Legislación Agraria en América Latina". La Paz: CEASR. 1994.
- HERNÁNDEZ, J. "Política agraria para los 90". UPANACIONAL toma la palabra, CECADE, San José. 1990.
- HERRERA, A. "Análisis agrario y tenencia de la tierra" FAO, Roma, 1996.
- HOLDEN, PAUL. "Collateral without consequences". Some Causes and Effects of Financial. 1996.
- IDA. DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN. "Informe Principal Proyecto de Operación de Reforma Institucional e Inversión Sectorial Agropecuaria". Diciembre 1990-2000.
- IDA. DEPTO DE FAMILIA. "Plan Operativo del Departamento de Familias". San José, C.R. 1990.
- IDA. DEPTO DE REORDENAMIENTO DE TIERRA. "Familias Dirección de Planificación". San José, C.R. 1995.
- IDA. DEPTO. EVALUACIÓN Y ESTADÍSTICA. "Grupos de presión en C.R." San José, C.R. (1989).
- IDA. "Informes de Labores". 1990-1999.
- IDA. "Informes y proyecto de parcelación de los asentamientos campesinos" 1962 - 2000.
- IICA. "Los Programas de Ajuste Estructural y Sectorial": Alcances para la reactivación y desarrollo de la agricultura". San José, Costa Rica. 1987. Documentos de programa N° 1.

- IICA. "La Economía Campesina en la Reactivación y el Desarrollo Agropecuario". San José, Costa Rica, 1989, serie de documentos programa No. 10 (documento elaborado como base para la discusión en el Seminario Internacional sobre el papel de la economía campesina en la reactivación y el desarrollo agropecuario), realizado en el IICA durante los días 15-18 de septiembre de 1988.
- INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO. "Ley de Tierras y Colonización y Creación del Instituto de Desarrollo Agrario y Jurisdicción Agraria". San José, Costa Rica. s/f.
- INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO. "Propuesta para la Modernización Estructural y Operativa". San José, Costa Rica, 1995.
- INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO. "Diagnóstico Institucional". San José, Costa Rica. Junio, 1995.
- IRWIN, SCOTT H. Y PHIL L. COLLING. "Are Farm Asset Values too Volatile?" Agricultural Finance Review, Vol. 50. 1990.
- IZAMOS, L. "Los usuarios campesinos y las luchas por la tierra". 1978.
- JARAMILLO, CARLOS FELIPE. "Liberalization, Crisis and Change in Colombian Agriculture". Boulder: Westview Press. 1998.
- JAZAIRY, IDRIS, ALAMGIR MOHLUDDIN AND THERESA PANUCCIO. "The State of World Rural Poverty. An inquiry into its Causes and Consequences". New York: New York University Press. 1992.
- JORDAN, F. "Mercado de tierras en el Ecuador". UNICAMPS; 1996.
- JORDAN, F., BORJA, F. "Ley de desarrollo agrario. Proceso e impacto para el desarrollo rural y agropecuario". S.L GTZ-INIAP. 1994.
- KATZ, C. "Los efectos de la renta agraria en Latinoamérica". Estudios Rurales Latinoamericanos, Colombia, v13. P. 49-84. Enero/Agosto, 1990.
- KERVIN, B. "Mercado de tierras. Argumentos para un debate". Lima : S/n.; s.f. mimeo.

- KEYNES, J. M. "The monetary theory of employment" In; MODGRIDGE, D. ed, The collected writings of John Maryland Keynes. London Macmillian, 1933. v29.
- KUTCHER, GARY P. Y PASQUAIE L. SCANDIZZO. "The Agricultural Economy of Northeast Brazil". Baltimore: John Hopkins University Press. 1981.
- LAU, LAWRENCE Y PAN YOTOPOULOS. "Resource Use in Agriculture: Applications of the Profit Function to Selected Countries". Food Research Institute Studies, Vol. 17. 1979.
- LIZANO, EDUARDO. "Programas de Ajuste Estructural en Costa Rica". Academia de Centroamérica, San José. (1990).
- LÓPEZ, RAMÓN Y ALBERTO VALDÉS. "Fighting Rural Poverty in Latin América", en Ramón López y Alberto Valdés, colaboradores, Rural Poverty in Latin América. Washington, D.C.: Banco Mundial. 1997.
- LÓPEZ, RAMÓN. "Land Titles and Farm Productivity in Honduras". Mimeo no publicado, Departamento de Agricultura y Recursos Económicos, College Park, Maryland. 1996.
- LOS CAMPESINOS FRENTE A LA NUEVA DÉCADA: "Ajuste estructural y pequeña producción agropecuaria en Costa Rica". Compilado por William Reuben Soto. 1era De, San José, CECADE, 1990.
- MARTÍNEZ, J. "De la Economía Ecológica al Ecologismo Popular". Barcelona, Editorial Icaria, 1992.
- MARX. K. "O Capital: Critica a Economía Política". Río de Janeiro: Civilización Brasileña, 1971.
- MCLEOD, M. J. "Historia Socioeconómica de la América Central". Española 1520-1720. Biblioteca Centroamericana de las Ciencias Sociales, 1990.
- MEIC-DGEC. "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, Módulo de empleo". San José. 1988.

- MEIMED-SANJAK, JOLYNE. "La reforma agraria y la política del mercado de tierras en Centroamérica". Mimeo no publicado, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, D.C. 1997.
- MENDOZA, E. "El mercado de tierras en la provincia Cordillera (Santa Cruz) Bolivia" CIPCA-Cordillera, 1995, mimeo (Presentado en Mesa Redonda "Política de Tierras en América Latina y El Caribe" 1995, Campiñas, Sp).
- MENJIVAR, RAFAEL. "Movimientos Populares en Centroamérica", EDUCA, San José. 1985.
- MIDEPLAN. Costa Rica: "Diferencias geográficas en el nivel de Desarrollo Social-Proyecto". Cos-79-p10. 1984.
- MIDEPLAN. Plan Nacional de Desarrollo 1982-1986. "Volvamos a la Tierra". Imprenta Nacional, San José. 1983.
- MIDEPLAN. "La Dimensión de la Pobreza, estudio de la pobreza rural en Costa Rica" San José, C.R. 1981.
- MINISTERIO DE AGRICULTURA. Primera encuesta nacional agropecuaria, Sucre, 1990.
- MOLINA, J. "Tierra y nada más: la Reforma Agraria en Nicaragua y El Salvador". UNICAMP, 1996.
- MORA, J. "Evolución Económica de Costa Rica". 1950-1980, EUNE, San José. 1982.
- MORA, J. "Interpretaciones de las modificaciones en el proceso agrario como resultado de la implementación de una nueva estrategia de desarrollo: 1948-1978". Revista de Historia. N° Especial, Universidad Nacional. 1985.
- MORENO, C. "La transferencia de la propiedad agraria indígena en el Corregimiento de Quito hasta fines del siglo XVII". Cabelle, 34. Toulouse, 1980.
- MUÑOZ, JORGE A. "Rural Land Markets in Latin América: Evidence from Four Case Studies, Bolivia, Chile, Honduras and Paraguay". Mimeo no publicado. Departamento de Desarrollo Agrícola y Rural, Banco Mundial, Washington D.C. 1993.

MUÑOZ, JORGE A. AND ISABEL LAVADENZ. "Reforming the Agrarian Reform in Bolivia". Harvard Institute for International Development, Development Discussion Paper, Cambridge. 1997.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA AGRICULTURA Y LA ALIMENTACIÓN-FAO. "Las políticas agrícolas en el nuevo estilo de desarrollo latinoamericano". Santiago de Chile; 1994.

PALAU, T. HEIKEL, V. "Los campesinos, el Estado y la Empresa en la frontera agrícola". Base, Pispal, Asunción. (1987).

PAOLINO, C. "El mercado de tierras - un ambiente privilegiado para valorizar el capital". (Seminario internacional de agricultura latinoamericana, 1988, Santiago de Chile. Santiago de Chile: GIA. 1988.

PARDO, A. "Geografía económica y humana de Colombia". 1979.

PIÑEIRO, D.; CHIRIBOGA, M. CALDERON, F. "Hacia una modernización democrática e incluyente del agro latinoamericano". 1991. Mimeo.

PIÑEIRO, MARTÍN. "Reflexiones para una estrategia de inversiones en el sector agroalimentario de América Latina". Mimeo, Banco Interamericano de Desarrollo, División de Medio Ambiente, Washington, D.C. 1996.

PLATA, L. "Migración y mercado de tierras agrícolas en el Brasil". Campañas: FUNUAP, 1995 p. 144-159.

POLANYI, K. A. "Grandes transformaciones: y los orígenes de nuestra época". Río de Janeiro: campus. 1980.

QUESADA, C. "Estrategia de conservación para el desarrollo sostenible de Costa Rica". Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas, ECODES, San José, Servicios Litográficos, 1990.

RAMÍREZ L. Y MORA J. Compiladores. "El Impacto de la política económica en el agro centroamericano". Universidad Nacional, Heredia, Costa Rica, 1994.

RAMOS, PEDRO Y BASTIAAN PHILIP REYDON, ORGS. "Agropecuaria e Agroindustria no Brasil". Campañas: ABRA. 1995.

- RANDAL, A. Economía de los Recursos Naturales y Política Ambiental. México, Limosa, 1985.
- REGLAMENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS IDA. San José, Costa Rica. s/f.
- REYDON, BASTIAAN PHILLIP. "Intervención en el mercado de tierras del Brasil". Mimeo no publicado. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, D.C. 1997.
- REYDON, B.P. "La política de crédito rural e subordinación de la agricultura al capital, en Brasil, de 1970 a 1975". Sao Paulo: USP. ESALQ, 1984. (Disertación de Maestría).
- REYDON, PB. PLATA, LEA. La intervención en el mercado de tierra: posibilidades y limitaciones. 1996.
- REYES, A. "Latifundio y el poder político". CINEP, 1978.
- REYES, ALEJANDRO. "La violencia y la expansión territorial del narcotráfico" en Bruce M. Bagley y Juan G. Tokatlian (Colaboradores), Economía y Política del Narcotráfico. Santafé de Bogotá: CEI-Uniandes. 1990.
- RODRÍGUEZ, C. "Las Grandes Transformaciones del Agro y sus Efectos sobre la Reproducción de los Campesinos en el Período 1950-1984". Maestría Centroamericana de Sociología, UCR. (1990)
- RODRIGUEZ, O. "La teoría del subdesarrollo de CEPAL". México Siglo XXI, 1980.
- ROJAS, M. "Ajuste Estructural y Desajuste Social", CEPAS, San José. 1990.
- ROMÁN ISABEL. ¿Conciliación o Conflicto?, "Luchas Campesinas y Democracia en Costa Rica". San José, Costa Rica. 1994.
- ROMEIRO, A. REYDON, BP. O. Mercado de tierras. .Brasilia : IPEA, 1994. (Estudios de Políticas Agrícolas. Relatoría).

- ROMEIRO, ADEMAR; BASTIAAN PHILIP REYDON, DRYDEN CASTRO AREZZO Y PEDRO RAMOS. "O Mercado de Terras". Estudios de Política Agrícola, N° 13, Instituto de Pesquisa Económica Aplicada, Campiñas, Brasil. 1994.
- ROVIRA, J. "La Costa Rica de los Años 80". Editorial Porvenir, San José. 1987.
- SALAZAR, J. ML. "Costa Rica: Una Política Agraria Innovadora". Estudios Sociales Centroamericanos. N° 20, San José. 1978.
- SALGADO, RAMÓN, COORD. "El mercado de tierras en Honduras". Tegucigalpa: Centro de documentación de Honduras, POSCAE-Wisconsin. 1994.
- SEPSA. (SECRETARIA EJECUTIVA DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL AGROPECUARIA). "Información básica del sector agropecuario". Volumen N°6, Costa Rica: 1992, San José, Costa Rica, 1993.
- SEPSA. "Comportamiento de las actividades productivas y los servicios de apoyo al sector agropecuario". (1990), San José, Costa Rica, 1991.
- SERVICIO INFORMATIVO. Agencia Latinoamericanas de Información. Ecuador: "Nuevo Levantamiento Indígena. La Ley de Modernización Agraria". 1994 Año XVII, II Etapa, 245 de junio de 1994.
- SHEARER, ERIC, SUSANA LASTARRIA-CORNHILL Y DINA MESBAH. "The Reform of Rural Land Markets in Latin América and the Caribbean: Research, Theory and Policy Implication". LTC Paper N°. 141, Universidad de Wisconsin-Madison, Land Tenure Center, Madison. 1990.
- SILVA, P. Régimen militar y privatización del sector reformado en el agro chileno. Revista de Estudios Latinoamericanos, Colombia, v15, n1, 1992.
- SKINNER, J. "If Agricultural Land Taxation is so Efficient, Why is it so Rarely Used?", World Bank Economic Review. Vol. 5. 1991.
- SMITH, T. L. "Sociología de la Vida Rural". Edit. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires. 1960.
- SOLEY, T. "Historia Económica y Hacendaría de Costa Rica". San José, Costa Rica, Editorial Soley 1940.

- SOUZA, M.C.A.F. "Pequeña y mediana empresa en los actuales procesos de transformación industrial". Campiñas: UNICAMP.IE/FECAMP/FINEP. 1990 (Relatoría).
- STRASMA, JOHN. "Are Land Banks Feasible as Market-Driven Substitutes or Complements of Land Reform? Some insights from Central American Experience". Mimeo no publicado, documento presentado en la reunión de la Asociación Internacional de Economía Agrícola, Tokyo. 1991.
- THIESENHUSEN, WILLIAM. "Broken Promises: Agrarian Reform and the Latin American Campesino". Boulder, CO: Westview Press. 1995.
- TREJOS, J. D. "Pobreza y Política Social en Costa Rica". MIDEPLAN, Proyecto RLA/86/004, San José. C.R. 1990.
- TREJOS, R. A. "Situación y Perspectiva de las políticas que inciden sobre la agricultura en Centroamericana". Borrador para discusión IICA 1992. Conferencia presentada en el Seminario sobre Integración Agrícola Regional y Reformas de Política Comercial y de Precios Agrícolas en Centroamérica.
- UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA DE XOCHIMILCO. "México, Mercado de tierras en México". Roma: FAO, 1994.
- URBINA, H. "Políticas de reforma agraria en época de apertura económica - caso de Colombia". UNICAMP, 1996.
- URRUTIA, MIGUEL. "Twenty-Five Years of Economic Growth, 1960-1985", en Miguel Urrutia. Ed. Long-term Trends in Latin American Economic Development. Pp.23-80. Washington D.C.: The Johns Hopkins University Press. 1991.
- VALENZUELA, J. "Producción arrocerá y clientelismo". 1978.
- VARELA, J. M. GONZÁLEZ, H. "Movimientos migratorios internos en Costa Rica". Censo de población 1984-ABRA N° 7-8. Fac. Ciencias Sociales UNA. 1987.
- VARGAS, L. P. (Editor) "Crisis Económica y Ajuste Estructural". San José, C.R., EUNED, 1990.
- VEGA, J. L. "Poder Político y Democracia en Costa Rica". Editorial Porvenir, San José. 1982.

- VILLASUSO, J. M. "El Sector Productivo Crisis y Perspectivas". Editorial Porvenir, San José. et al. 1984.
- VILLASUSO, J. M. Evaluación de la Crisis Económica en Costa Rica y su impacto sobre la Distribución del ingreso. UCR. Inst. de Investigación de Ciencias Sociales. 1982.
- VOGELGESANG, FRANK. "Los derechos de propiedad y el mercado de tierras rural en América Latina". Revista de la CEPAL, 58. 1996.
- WACHTER, DANIEL AND JOHN ENGLISH. "The World Bank's Experience with Rural Land Titling", Departamento de Medio Ambiente, Informe de Trabajo Divisional N° 1992-35, Banco Mundial, Washington, D.C. 1992.
- WACHTER, DANIEL. "Land Titling and Land Conservation in Developing Countries", Environment Department, Divisional Working Paper N° 1992-28, Banco Mundial, Washington, D.C. 1992.
- WORLD BANK. "Project Appraisal Document Brazil Land Reform and Poverty Alleviation Pilot Project". Washington, D.C: Banco Mundial. 1997.
- WORLDWATCH INSTITUTE. "El Mundo, medio ambiente 1990". México, Universo Veintiuno, 1990.
- WORLDWATCH INSTITUTE. "El Mundo, medio ambiente 1990". México, Universo Veintiuno, 1990.
- ZIMMERMAN, F. Y MICHAEL CARTER. "A Dynamic Simulation of Endogenous Structural Evolution in an Imperfect – Market, Agrarian, Two Asset Market Economy". Mimeo no publicado. Land Tenure Center, Universidad de Wisconsin-Madison, Madison. 1992.
- ZUMBADO IRIABEL; VÍQUEZ JUDITH. MARÍN, A. AGUILAR .O. "Pobreza rural, condición social de las familias campesinas, rol de la mujer en los grupos de presión y respuesta institucional". IDA, Unidad d

OTRAS REFERENCIAS

1. Según Carter y Zegarra (1997), la imposibilidad de obtener crédito formal para capital de trabajo es un gran limitante de la eficiencia relativa de los pequeños propietarios.
2. En algunos países, los arrendatarios tienen derecho a solicitar que la tierra sea afectada en el proceso de reforma agraria. En otros, tiene derecho a cobrar por las mejoras incorporadas a la tierra.
3. En Chile, el funcionamiento del mercado de tierras ha concentrado la propiedad en el Valle Central, en virtud al proceso de venta de parcelas de antiguos beneficiarios de reforma agraria (Carter y Mesbah, 1993).
4. En Estados Unidos, la volatilidad de los precios de la tierra es documentada en los estudios de Falk (1991) y Irwin y Colling (1990). En América Latina, esto se señala en los estudios de Reydon (1997) y Alvarado (1996).
5. No obstante, es posible que éstas transacciones enfrenten altos costos unitarios de transacción y que los precios de reserva de las pequeñas parcelas sean lo suficientemente elevados para obstaculizar los acuerdos. El trabajo de Carter y Zegarra (1993) en Paraguay muestran que en muchos casos, el precio al cual los pequeños agricultores estarían dispuestos a vender sus tierras son muy superiores al precio que están dispuestos a pagar por tierra adicional.
6. La localidad de los mercados es documentada en los estudios de la FAO realizados en México, Ecuador, Colombia y Brasil. En el estudio de Colombia (FAO-Cega, 1994) se encuentra que más del 50% de las ventas de tierras en 1991 en zonas campesinas fueron realizadas entre familiares.
7. Documento publicado originalmente en Banco Interamericano de Desarrollo. 1998. Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina. Informe Técnico No. ENV-124. Departamento de Desarrollo Sostenible. División de Medio Ambiente. Washington DC: BID.

A este respecto cabe destacar los trabajos de campo patrocinados por la FAO en Colombia (FAO-Cega, 1994), Ecuador (FAO-Coteca, 1995), México (FAO-Unam Xochimilco, 1996), y Brasil (Ramos y Reydon, 1995), los estudios de la AID en Honduras (Salgado, 1994) y en Paraguay (Carter y Zegarra, 1997).

8. Existe también un segmento de grandes propiedades que dan un uso intensivo a la tierra, asociado al proceso de modernización de la agricultura de la región desde 1960 (Piñeiro, 1966 y Jaramillo, 1998).
9. Existe una extensa discusión en la literatura acerca de la ventaja relativa de las modalidades de arrendamiento que exigen un pago fijo en contraste con aquellas que exigen una proporción de la cosecha (Véase Otsuka, 1993).
10. Existe una voluminosa literatura que encuentra una relación inversa entre tamaño de la parcela y la productividad total factorial, demostrando la mayor eficiencia social de las pequeñas explotaciones. El estudio más conocido es el de Berry y Cline (1979). Parte de esta relación se explica por diferencias en la fertilidad de la tierra (Cornia, 1985). Sin embargo, la asociación se mantiene aún después de corregir los efectos de la calidad de la tierra y otras e Estudios Sociales . San José, C.R. Agosto 1990. variables asociadas con el tamaño de la explotación (Carter, 1984). No obstante, la mayor parte de la evidencia proviene del Asia. Alguna evidencia para América Latina aparece en Lau Yotopoulos (1979), Kutcher y Scandizzo (1981) y Johnson y Ruttan (1994).
11. Existen casos muy especiales de gran dinamismo de sectores de la pequeña propiedad, de los cuales el más citado es el de los productores de hortalizas y frutas de exportación de Guatemala.
12. Un caso conocido es el de la creación de los ejidos en México, mediante los cuales se otorgó derecho heredable al uso de la tierra, pero sin derechos de venta o alquiler. La reforma constitucional de 1992 legalizó la venta y alquiler de estas tierras, así como el otorgamiento de títulos individuales a los ejidatarios si se opta por su disolución en una asamblea (Hendrix, 1994).

ANEXOS N°2

PASOS QUE SE SIGUEN PARA LA COMPRA FINCAS

1. Acuerdo de la Junta Directiva del IDA que autoriza la compra de la finca, con base en los estudios técnicos realizados y la certificación de la disponibilidad de presupuesto y efectivo para dicha compra.
2. El acto formal de adquisición de una propiedad mediante la firma de la escritura de compraventa correspondiente, a partir del acuerdo de Junta Directiva normalmente se cancela un 70% del precio a la firma de la escritura y el 30% restante el valor de la finca se cancela después de que se mide por el IDA y se establece el área real adquirida. Si el área es menor se realizan las rebajas correspondientes en el pago final del 30% del precio.
3. Luego de formalizada la venta el o la notaria asignada realiza las gestiones de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad a nombre del IDA.
4. Consiste en el deslinde, medida y elaboración de un plano de la finca adquirida, con el propósito de comprobar el área real de la que se toma posesión y liquidar el pago de la propiedad, además se levantan detalles como caminos internos, ríos, quebradas, áreas ocupadas por bosque u otros que sean de interés para el trabajo posterior de diseño del asentamiento.
5. Una vez recibida la finca, el Director de Formación y Desarrollo de Asentamiento envía un oficio al Área de Tesorería ordenando la devolución de las retenciones ó los rebajos correspondientes. En el caso de existir rebajas en el precio negociado, las mismas se harán de oficio; si por el contrario el área adquirida resultare igual o mayor a la medida, se debe efectuar la liquidación del 30% restante al vendedor del inmueble.

6. Elaboración de un estudio socioeconómico de acuerdo con las indicaciones del Reglamento Selección de Beneficiarios, a los solicitantes de parcela para la finca a distribuir, según información del Director Regional respectivo.
7. Con el visto bueno del Área de Selección de Familias, el Jefe del Departamento de Formación de Asentamientos y el Director de Formación y Desarrollo de Asentamiento, se envía a la Gerencia, el estudio socioeconómico del solicitante de parcela en determinada finca, con el propósito de que sea elevado a conocimiento y aprobación de Junta Directiva.
8. Elaborar una propuesta de plan productivo a desarrollar en la parcela que sea capaz como mínimo de generar ingresos suficientes para pagar la parcela, pagar una vivienda con características de interés social, pagar la cuota de afiliación a la Caja Costarricense del Seguro Social, general ocupación de mano de obra por un mínimo de 280 a 300 jornales al año para mantenimiento de la familia campesina. Los gastos e ingresos se proyectan a valor constante a un plazo de 10 años. En síntesis el estudio recomienda el plan productivo a desarrollar en un área mínima que corresponderá al tamaño de parcela recomendado tomando en cuenta aspectos agronómicos y económicos. Este informe se somete a aprobación de Junta Directiva.
9. Con el visto bueno del Área de Estudios Agro económicos y del Jefe del Departamento de Formación de Asentamientos, se envía a la Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos, para que sea sometido a conocimiento y aprobación de Junta Directiva por medio de la Asesoría Gerencial.
10. El diseño de la distribución espacial de las diferentes áreas que componen el asentamiento, incluye el área a parcelar, ubicación de caminos, centro de población, zonas de reserva y protección, áreas comunales, zona administrativa, etc.

11. El área de parcelas depende de la recomendación técnica de los modelos de explotación elaborados en el estudio de relación tierra – familia.
12. Replanteo de parcelas de acuerdo al diseño de parcelación, es necesario la visita de la cuadrilla de topografía al campo para establecer y demarcar los límites y ubicación de todas las parcelas o granjas del asentamiento y realizar los ajustes de campo necesarios para aplicar el diseño de parcelación.
13. Después de tener las parcelas o granjas marcadas en el campo, se procede a distribuir las parcelas entre las familias seleccionadas, mediante rifa al azar, según el número asignado a cada parcela. Para este fin, la oficina regional que tendrá a su cargo la administración del nuevo asentamiento, convoca a los interesados para proceder con lo descrito anteriormente.
14. Normalmente asiste un representante de la Dirección Superior y/o de la Sección de Selección de Beneficiarios. Se levanta una lista con el número de parcela y el beneficiario que corresponde, luego la Sección de Selección de Beneficiarios se encarga del trámite de adjudicación oficial por Junta Directiva.
15. La nómina de adjudicación de parcelas se somete a conocimiento y aprobación de Junta Directiva para su adjudicación oficial.
16. Mediante firma de contrato de adjudicación por parte del representante del IDA y cada uno de los nuevos parceleros del asentamiento, se establecen y aceptan las condiciones generales que por Ley regirán la relación parcelero – IDA:
17. Se dibujan los planos individuales y el plano mosaico del asentamiento y se incluye toda la información necesaria para ser presentados al Catastro Nacional.
18. Consiste en el cálculo de las áreas individuales de cada lote y parcela, y la firma del protocolo por parte del topógrafo que realizó la medida.

19. El Área de Topografía procede a tramitar las copias heliográficas de todos los planos.
20. Consiste en la medida de las parcelas de un asentamiento ejecutada por compañías o topógrafos independientes contratados especialmente para ese trabajo, el paquete de trabajo incluye todas las actividades necesaria para concluir con la elaboración de planos individuales catastrados.
21. Consiste en realizar las acciones y trámites necesarios para catastrar los planos individuales de parcelas y lotes.
22. El Coordinador de Titulación en conjunto con el Jefe Regional correspondiente asigna la hora, lugar y fecha que comparecerán los parceleros ante el notario previamente asignado, según el rol de notariado, para la firma del protocolo.
23. Consiste en asignar un precio a cada parcela de manera que la suma de todos los precios de parcelas corresponda al precio de compra de la finca pagado por el IDA, además en algunas ocasiones se incluye el costo proporcional por costo de infraestructura y titulación del asentamiento.
24. Las condiciones de pago son de acuerdo a lo establecido para asentamientos y zonas de titulación de reservas nacionales, conforme corresponde por Ley.
25. Realizar un censo de ocupantes de parcela en el asentamiento, con el propósito de actualizar sus datos personales y calidades para ser incluidos correctamente al elaborar la escritura individual de parcela, además se expone el precio y las condiciones de pago de la parcela, también se motiva para aceptar la escritura, explicando las ventajas de disponer del título de propiedad.
26. Aprobación por parte de Junta Directiva de la distribución de costos, con precios individuales por parcela y la lista correspondiente de los parceleros que se les dará título de propiedad y su número de parcela. Cuando es necesario, previa

recomendación del Director Regional correspondiente, se adjudica la parcela en el mismo acuerdo, además se nombra al notario responsable de tramitar la escritura correspondiente.

27. Elaborar por parte del Notario asignado, la escritura correspondiente en donde se otorgan los títulos de propiedad individuales a cada parcelero.
28. De común acuerdo con el Director Regional correspondiente y el Director del Proyecto de Titulación, el Notario procede a definir la fecha, hora y lugar para citar a los parceleros a firmar el protocolo en donde está redactada la escritura que le otorga el título de propiedad individual de su parcela.
29. La Coordinación de Titulación introducirá en el programa computarizado todos aquellos parceleros que comparecieron a firmar el protocolo, de tal forma que el Instituto cuente con un verdadero banco de datos que le permita conocer el estado legal de cada uno de los beneficiarios y asentamientos.
30. El Notario asignado procede a tramitar la inscripción de documentos en el Registro Público.
31. Acto final de entrega de escrituras individuales a los nuevos dueños de parcela.

ANEXO 3

FONDO NACIONAL DE TIERRAS

La propuesta de crear un fondo nacional de tierras con propósitos de parcelación y posterior adjudicación, con un fideicomiso con cualquier banco comercial del Estado, tiene por objeto que las actividades de compra de fincas y adjudicación de parcelas puedan ser realizadas bajo esta figura contractual.

El fideicomiso se propone para tierras propiedad del Estado o en su efecto la compra de tierras a particulares. En el que el Estado actuara como fideicomitante y pondrá las tierras de su propiedad a disposición del fideicomiso. El Banco será el fiduciario y la responsabilidad es administrar el fideicomiso en aspectos legales, contables y financieros.

El Banco como ente fiduciario determinara el costo de las parcelas, el tipo de garantía, las tasas de interés y el plazo para cancelar las obligaciones. Además asume lo relacionado a la formalización del traspaso y la operación del crédito, el ejercicio de las acciones administrativas y judiciales contra los adjudicatarios que incumplan el contrato de asignación de tierras y atención al crédito.

El Estado no será el comprador de tierras, será el promover y mediador de la adquisición, el comprador será el banco, con instrucciones y por mandato del fideicomiso. Para las adjudicaciones el Estado, por medio de la institución encargada será quien califica a los posibles adjudicatarios.

Los fideicomisarios serán los adquirentes de las tierras objetos del fideicomiso. Las condiciones de las ventas en lo referente a plazos, precios y tasas de interés quedaran establecidos en el reglamento de adjudicación de tierras por parte del Estado.

El Estado destinara un presupuesto para compra de fincas las que ofertara al fondo de tierras determinara cuales tierras serán adquiridas, el número y tamaño de las parcelas a entregar y los sujetos que podrán optar a ellas.

Las tierras sometidas a fideicomiso por el Estado constituirán el Fondo Nacional de Tierras FONAT, al que tendrán acceso los sujetos que cumplan los requisitos reglamentados.

Pasaran a formar parte de este fondo todas las tierras con capacidad productiva que otras instituciones o personas de derecho público o privado, nacional o internacional traspasen gratuitamente al Estado. También pasaran al fondo las fincas adquiridas con recursos del fideicomiso para compra de tierras.

Los recursos destinados a la compra de tierras constituirán un Fondo Agrario para Compra de Tierras.

Los sujetos que adquieran inmuebles con recursos del Fondo Nacional de tierras deberán suscribir contrato individual de asignación de tierra con la institución encargada, conforme lo establecido en la Ley N° 2825 y sus reformas.

Las tierras del Fondo quedaran con limitaciones de dominio, las que quedaran escritas en la escritura.

Es necesario replantar las políticas "agrarias" y considerar el papel determinante del mercado de tierras dentro de las políticas de tierras.

Lo anterior apunta a la importancia del mercado de tierras, a su casi total superposición a la reforma agraria. No tomar esto en cuenta aumentaría los procesos de traspasos ilegales. Las ventas ilegales favorecen a los grupos demandantes de mayores recursos económicos. Es necesario controlar el mercado de tierras, establecer controles agrarios efectivos.

ANEXO 4

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ACUERDO BILATERAL: Forma de cooperación que se gesta entre dos países para atender un proceso político o negociación comercial, que implica la identificación y negociación de condiciones específicas por parte de los involucrados.

ACUERDO GENERAL SOBRE ARANCELES ADUANEROS Y COMERCIO DE 1994 (G.A.T.T): Tratado internacional de carácter multilateral e intergubernamental de comercio, tratando de evitar las distorsiones del comercio y darle una base estable. Comprende las disposiciones del Gatt de 1947, ratificadas, enmendadas o modificadas por los términos de los instrumentos jurídicos que hayan entrado en vigor con anterioridad a la fecha de entrada del Acuerdo sobre la Organización Mundial del Comercio.

ACUERDO MULTILATERAL: Forma de cooperación que se gesta entre varios países para atender un proceso político o negociación comercial y que implica la identificación y negociación de condiciones específicas por parte de los involucrados.

AGRICULTURA COMERCIAL: Conjunto de actividades de índole agropecuaria realizada por individuos o grupos humanos, para el mejoramiento del ingreso y calidad de vida en función de la producción de un bien demandado por el entorno o/y sociedad.

AGRICULTURA DE SUBSISTENCIA: Designa al conjunto de actividades de índole agropecuaria que desempeña la unidad familiar para satisfacer sus propias necesidades y en algunos casos la de su entorno, facilitando el intercambio de productos o la venta de excedentes para la adquisición de otros bienes, productos y servicios.

AGRICULTURA SOSTENIBLE: Conjunto de prácticas o labores culturales que permitan desarrollar la competitividad de la producción agropecuaria manteniendo la

armonía con la naturaleza. Significa producir con base en prácticas de conservación de suelos, agua, aire y bosque.

ALIANZAS ESTRATÉGICAS: Es cualquier forma de cooperación (pacto o convención) que se puede realizar entre dos figuras jurídicas, se pueden gestar entre organizaciones locales, regionales, Gobiernos, u otros para atender o enfrentar un proceso, proyecto o estrategia, mediante el aporte complementario de recursos.

APERTURA COMERCIAL: Programa de reducción de aranceles, eliminación de licencias a la exportación y a la importación, establecimiento de mecanismos de soluciones ante disputas entre países (OMC) y protección ante la competencia desleal. La apertura comercial implica profunda interrelación e interdependencia de la economía nacional y la externa, o global.

ÁREAS ESTRATÉGICAS: Son aquellos segmentos de la realidad que es preciso desarrollar para alcanzar la visión expresada por la comunidad, organización, empresa, Gobierno. Son los grandes ejes de trabajo a los que se dirigen los esfuerzos y recursos.

ATOMIZACIÓN: Se aplica para designar la dispersión de esfuerzos, recursos o gestión de un individuo, ente o institución. Ejemplo: Atomización de organizaciones para designar la poca o ninguna integración y articulación entre ellas.

AUTOEXPLOTACIÓN DE LA FUERZA DE TRABAJO FAMILIAR CAMPESINA: exceso de trabajo que pone la familia campesina en su propia unidad familiar, con el objeto de obtener una cantidad de productos que le permitan subsistir.

AUTOGESTIÓN: Capacidad de fijar objetivos de desarrollo y obtener los medios para lograrlos. Aplicación de un enfoque que asegura la participación de todos(as) los y las asociadas en el desarrollo de la organización u empresa. Preservar autonomía frente a los organismos externos de enlace y apoyo. Poder efectivo para la toma de decisiones.

BANCO MUNDIAL: (B.M.): Organismo Financiero Internacional, creado en 1944, producto de las conferencias internacionales celebradas en BRETTON WOODS,

provee recursos de inversión en actividades económicas estratégicas de los países en vías de desarrollo, a largo plazo con fines de reconstrucción y fomento.

BIOTECNOLOGÍA: *Cualquier aplicación tecnológica que use sistemas biológicos, organismos vivos o derivados de ellos para hacer o modificar productos o procesos de un uso específico.*

CAPACITACIÓN CAMPESINA: Proceso sistemático y dialógico tendiente a generar y desarrollar, a partir de la realidad concreta de las y los sujetos participantes, los conocimientos, capacidades, actitudes y destrezas que les permitan orientar y transformar su realidad.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE PROPIEDAD DE LA TIERRA: La amplitud del mercado de la propiedad se definió con base en dos indicadores importancia, mecanismo para adquisición de tierras y volumen de las transacciones de compraventa con respecto al total de parcelas y área de los asentamientos.

CENTROS AGRÍCOLAS BÁSICOS: Es un instrumento y a la vez una estrategia de trabajo, mediante la cual se articula y canalizan los esfuerzos de la comunidad agropecuaria organizada, con las acciones de las Instituciones del Sector Agropecuario y de otros Sectores, pretendiendo mejorar los procesos de producción, transformación y comercialización agropecuaria.

COMITÉS TÉCNICOS SECTORIALES AGROPECUARIOS (COTECSA): Encargado de coordinar y armonizar el proceso de planificación de las instituciones involucradas en la actividad del Sector Agropecuario. Conformado por el Director de la División de Planificación y Coordinación Sectorial de MIDEPLAN y Jefes de Departamentos o Unidades de Planificación de esas Instituciones.

COMPETITIVIDAD: La capacidad que posee una empresa o un grupo de empresas de un país, para ingresar, permanecer y mejorar su participación en el mercado, mediante la innovación y el mejoramiento continuo de los procesos, productos y servicios que ofrece. Producción altamente competitiva, de calidad internacional sustentada

principalmente en el conocimiento y el incremento de la productividad del trabajo. Generación de mayor valor de la producción mediante innovación tecnológica y comercial, alianza estratégica con las instituciones públicas y gobiernos locales. Estrategias comerciales que permitan posesionarse ventajosamente en los mercados nacionales e internacionales.

COMUNIDADES SIN ORGANIZACIONES: Comunidades con diferentes grupos o comités informales de base, no contando con organizaciones formales y legalmente conformadas.

CRÉDITO DE DESARROLLO: Recurso financiero dispuesto por una entidad pública o privada para el financiamiento de actividades agropecuarias o servicios que promueven el desarrollo local y regional.

DEMOCRACIA PARTICIPATIVA: Participación permanente y decisiva de las grandes mayorías en la toma de decisiones, sociedad organizada sobre la base de grandes acuerdos nacionales, transformación del aparato productivo y la democratización de la economía definidas y ejecutadas por acuerdos políticos.

DESARROLLO HUMANO: Contempla objetivos de crecimiento rural dirigidos al mejoramiento de los índices de producción, esperanza de vida, hábitat saludable, alfabetización, escolaridad nutrición, adecuación y capacitación para el cambio, acceso tecnológico, organización empresarial. Práctica renovada para que junto a una moral y ética se fundamente el bien común y la solidaridad. En el concepto de desarrollo humano se resume la producción y la distribución de productos y la ampliación y aprovechamiento de la pesquero, ganadero y turismo ambiental, por ende también, crecimiento económico derivado de inversiones en infraestructura, servicios y adopciones tecnológicas de los productores rurales.

DESARROLLO REGIONAL RURAL: Se concibe como un proceso de cambio social sostenido que tiene como finalidad última el progreso permanente de la región, de la comunidad regional como un todo y de las personas que las integran.

DESARROLLO REGIONAL SOSTENIBLE: Es en el cual se asegura que la población regional pueda alcanzar un nivel aceptable de bienestar tanto en el presente como en el futuro, el que además es compatible con las circunstancias ecológicas en el largo plazo, mientras al mismo tiempo trata de cumplir un desarrollo sostenible global.

DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE: Proceso que busca mejor calidad de vida de hombres y mujeres del campo en forma sostenida. Procura relaciones equitativas entre las personas y los recursos naturales; creando nuevas y mejores relaciones de producción en la economía del mercado que permita mejor distribución de la riqueza y la promoción del ser humano como eje central del esfuerzo económico. Contiene una visión global e integral que trasciende a las condiciones económicas, políticas, sociales y culturales en el agro.

DESARROLLO RURAL: Proceso paulatino y evolutivo de metas socioeconómicas para elevar el nivel de vida de la gente del campo. Involucra la asistencia técnica, la extensión rural y la extensión agrícola así como la distribución de la riqueza. Debe ser visto integralmente, considerando elementos que lo apoyan como: educación, salud, vivienda, infraestructura, organización, capacitación, autogestión y participación ciudadana.

DESARROLLO SOSTENIBLE: Proceso que busca satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones del futuro, para satisfacer sus propias necesidades. Significa a la vez el manejo y la conservación racional de la base de los recursos naturales y la orientación a largo plazo de las políticas que la favorezcan.

DISTORSIONES MACROECONÓMICOS: La tierra es un activo de inversión que tiende *conservar su valor real durante episodios inflacionarios. La importancia de este factor depende del grado de la disponibilidad de otros activos financieros que preserven su valor real.*

ECONOMÍA CAMPESINA: es una forma de reproducción subordinada. Su carácter dinámico, como forma de producción subordinada, está condicionada por un proceso que oscila constantemente entre la desintegración, o entre la desintegración y la recreación.

EMPODERAMIENTO: Proceso de toma de conciencia de género, toma de posición con respecto al poder ejercido por las sociedades patriarcales y el accionar personal y colectivo para apropiarse y asumir el ejercicio de su propia representación, en la búsqueda de formas alternativas de acción y gestión. Poder de afirmación de una comunidad.

ENFOQUE CRÍTICO: Proceso de discernimiento, reflexión y análisis permanente, aprendizaje en conjunto y de comprensión de relaciones y conexiones entre elementos involucrados en una determinada acción.

ENFOQUE INTEGRAL: Direccionamiento que se le dé al análisis y soluciones de una situación determinada que logren una articulación armoniosa entre lo económico, lo social, lo ambiental y lo político, por medio del cual se tienda a corregir el desarrollo desigual de las áreas rurales con respecto a los centros urbanos.

EQUIDAD DE GÉNERO: Se refiere a la noción de justicia de dar a cada cual lo que le pertenece, reconociendo sus condiciones y características específicas en razón de su género, esta noción se vincula con la igualdad de resultados y beneficios para hombres y mujeres.

EQUIDAD: Significa justicia, es dar a cada cual lo que le pertenece, reconociéndole las condiciones o características específicas de cada persona o grupo humano (sexo, clase, edad, género, y religión) es el reconocimiento de la diversidad, sin que esto signifique razón para la discriminación.

ESTRATEGIA: Formulación general para la acción que fija orientaciones básicas, vías y recursos a movilizar para el logro de un objetivo trazado.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (F. M.I.): Creado en 1944 producto de las conferencias de BRETTON Woods (USA). El objetivo es ayudar a los países a reducir la magnitud y duración de los desequilibrios de la balanza de pagos con créditos de corto plazo. Busca con ello la estabilización de los tipos de cambio exterior.

FORMAS DE ACCESO A LA TIERRA Y MERCADO DE LA PROPIEDAD: La oferta y demanda de tierras adoptan diversas formas, arriendos de tierras, compañías, aparcerías, empeños y comodato. El mercado de la propiedad de la tierra es una de esas formas de acceso a las tierras. Para esta investigación se consideró conveniente ponderar la demanda potencial de tierras con respecto a la demanda efectiva.

FUERZA DE TRABAJO O POBLACIÓN ACTIVA Conjunto de personas de 12 años o más que *no trabajan o buscan trabajo*.

GESTIÓN DE DESARROLLO: Actividades coordinadas con el propósito de potenciar el desarrollo, *erradicar la pobreza, conseguir el crecimiento con equidad, potenciar las capacidades humanas y de la producción, conservar los recursos humanos y naturales.*

GESTIÓN EMPRESARIAL: Conjunto de acciones emprendidas por una organización o grupo humano para *procurar el mejoramiento de su nivel de ingresos y consecuentemente, de la calidad de vida.* La gestión está dirigida en función de la producción de un bien o un servicio demandado por la sociedad.

GESTIÓN INSTITUCIONAL: Conjunto de acciones que desempeña un ente en procura de la consecución de los fines y objetivos estipulados en su legislación constitutiva, para lo cual destina recursos específicos.

GLOBALIZACIÓN: Constitución de una economía mundial, integración de relaciones sociales de ámbito mundial. Supone la concientización de que la humanidad tiene que afrontar un conjunto de problemas comunes que no pueden ser resueltos individualmente. Es la tendencia a la formación de un mundo cada vez más interdependiente y comunicado entre sí.

INDICADOR DE DESARROLLO SOCIAL: El índice de desarrollo social se evalúa el nivel de logro respecto al grado y nivel de desarrollo social. Es medido en función de una serie de 8 indicadores relativos a la salud, vivienda, educación y el acceso a servicios mediante el estudio de diagnóstico de los asentamientos campesinos.

INDICADORES: Son señales, signos, muestras o marcas de algún suceso, acontecimiento o proceso, que ponen en evidencia la magnitud e intensidad de un problema o el grado de avance de su atención.

INTEGRACIÓN REGIONAL: Esfuerzos realizados por países integrantes de una región o bloque para procurar su competitividad económica y comercial, la eliminación de restricciones arancelarias y en algunos casos para facilitar el tránsito libre de los y las ciudadanas y adopción de acuerdos políticos, entre los más importantes.

JUNTAS ADMINISTRADORAS DE ASENTAMIENTOS: Organizaciones jurídicas autogestionarias con poder de decisión, negociación y concertación, que reflexionan su realidad, sus necesidades, potencialidades y buscan participativamente las soluciones requeridas, para promover el desarrollo de sus asentamientos en estrecha coordinación con instituciones gubernamentales ONG'S y gobiernos locales.

MACROECONOMÍA: Aquella parte de la economía que se relaciona con movimientos en gran escala de la economía, como pueden ser el crecimiento económico, balanza de pagos, producción nacional, ingreso, la inflación o la deflación, entre otras con el objeto de relacionarlos y proporcionar una base general de acción a la política económica.

MEDIO RURAL:" se refiere a todo un tejido económico y social que incluye un conjunto de actividades muy diversas (agricultura, artesanía, pesca, pequeña y mediana industria, comercio, turismo y servicios)" ...la agricultura constituye la actividad dominante, alrededor de ella se desarrollan las otras actividades y las relaciones económicas y sociales giran en torno a la agricultura, "la zona amortiguadora y especial de regeneración, es indispensable para el equilibrio ecológico y se está transformado cada vez más en un lugar de acogida privilegiado para el descanso y ocio."

MERCADO ABIERTO - MERCADO SEGMENTADO: En mercado abierto cualquiera puede comprar o vender sin que existan limitaciones, o selectividad de cualquier naturaleza. El mercado segmentado se definió con existencia de selectividad en las transacciones: por actividad, uso del suelo, grupo social u otros.

MERCADO OCASIONAL - MERCADO PERMANENTE: Un mercado ocasional tendría lugar cuando las transacciones se realizan bajo circunstancias extraordinarias, de intensa presión para comprar y vender, existe oferta y demanda colectiva.

METODOLOGÍA PARTICIPATIVA: Se basa en que cada uno de los (as) participantes pueda *aportar diferentes perspectivas en la definición de los problemas y soluciones, desde su perspectiva de conocimiento y experiencia.*

METODOLOGÍA: Procedimiento, manera sistemáticamente de hacer una cosa, medio *o camino para obrar o proceder en forma ordenada hacia un objetivo determinado.* Conjunto de reglas, pasos, procedimientos y acciones para llevar a cabo una acción.

MICROECONOMÍA: Parte de la economía relacionada con las actividades de las personas y empresas, *principalmente con relación a la distribución de los recursos, partiendo del análisis del problema económico (las necesidades, los bienes), los factores productivos, los sistemas de mercado, producción, oferta, demanda, costos y consumo.*

MISIÓN: Es la razón de ser de la institución, política o programa. Lo que justifica y da sentido al que hacer y las acciones que la sustentan.

NUEVO ROL DEL ESTADO: Filosóficamente el Estado se instituye para procurar el bienestar de los y las ciudadanas y la reproducción de valores que lo perpetúan. Sin embargo esta función básica sufre modificaciones conforme a los cambios de las políticas económicas y sociales, que afectan al mundo globalizado. Se habla entonces del rol del estado, cuando los gobiernos replantean sus políticas (económicas, sociales, ambientales), en función de adaptarse a los cambios requeridos por el entorno, para desarrollar de este modo la competitividad.

OFERTA Y DEMANDA DE TIERRAS: adoptan diferentes formas: precario, arriendos, beneficiarios, adjudicatarios, mediadores, permutas, remates, renunciaciones o compra directa, convenios contractuales y hasta segregaciones de lotes en bien social.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA AGRICULTURA Y LA ALIMENTACIÓN (F.A.O.). Fue fundada en 1945 con el mandato de elevar los niveles de nutrición y vida, mejorar la productividad agrícola y las condiciones de la población rural. En la actualidad la FAO es el mayor organismo especializado del sistema de las Naciones Unidas y coordina las cuestiones relacionadas con la agricultura, la silvicultura, la pesca y el desarrollo rural. La FAO está integrada por 174 Estados Miembros y una Organización Miembro, la Comunidad Europea.

ORGANIZACIÓN: Proceso de ordenamiento de relaciones que establece un grupo para lograr determinados fines. Suma de esfuerzos y de un trabajo estructurado en torno a objetivos comunes, apoyado en un proceso educativo, que conlleve a una participación plena en las labores a analizar o ejecutar.

PARADIGMA: Idea y/o explicación del mundo, en el nuevo estilo de desarrollo, se requiere de un cambio de paradigma, repensar el desarrollo rural dentro de las exigencias del mundo globalizado y competitivo.

PARTICIPACIÓN: Distribución equitativa de oportunidades y responsabilidades entre las personas. Acciones organizadas con objeto de expresar necesidades o demandas de intereses comunes, de alcanzar determinados objetivos económicos, sociales y políticos o influir de manera directa en los poderes públicos, en la transformación de la realidad social. Proceso voluntario asumido conscientemente por un grupo de interés y que adquiere un desarrollo sistemático en el tiempo y el espacio con el fin de alcanzar objetivos de interés colectivo.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO: Manifestación de política global, propiamente de los aspectos regionales, sectoriales, institucionales y administrativos que el gobierno desee acoger, expresar y proyectar como visión y programa de acción. Del Plan Nacional de Desarrollo se desprenden los respectivos subplanes regionales, sectoriales e institucionales.

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA: Es tomar decisiones hoy a la luz de lo que ocurre en el ambiente y de lo que deseamos que ocurra en el futuro. Es crear el porvenir. Es un proceso de aprendizaje de todos. Es la planificación que convoca a todos los actores afectados, a todos los recursos involucrados, para lograr una solución real dentro de un proceso que implica diagnóstico, formulación de programas y proyectos.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (P.E.A.): Variable de referencia ubicada en la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples que se realiza regularmente. Conjunto de personas que trabajaron al menos una hora en la semana de la aplicación de la encuesta o que sin hacerlo, buscaron trabajo en las últimas cinco semanas. Incluye también a quienes durante la semana de referencia estuvieron temporalmente ausentes de su empleo por razones circunstanciales. De acuerdo con el marco jurídico del país esta definición contempla a mayores de 12 años.

POBLACIÓN INACTIVA: Conjunto de personas de 12 años o más que no trabajan ni buscan trabajo.

POBLACIÓN OCUPADA: conjunto de personas de 12 años o más que trabajan.

POBREZA EXTREMA O INDIGENCIA: Se designa así al grupo familiar cuando sus ingresos no son suficientes para satisfacer las necesidades alimentarias de todos y de cada uno de los miembros.

POBREZA: Forma en que se expresa la desigualdad social en la base de una estratificación social. (organización de la sociedad y la determinación de oportunidades y acceso a los recursos para la satisfacción de las necesidades). Carencia de lo necesario para el sustento de la vida.

POLÍTICA FISCAL: Consiste en lograr un equilibrio duradero entre los ingresos y los gastos del sector público. Se busca garantizar que el déficit fiscal se mantenga de manera sostenida, dentro de los límites congruentes con los objetivos de estabilidad, crecimiento, y desarrollo de la economía nacional, sin dejar de considerar la eficiencia, la equidad y la sostenibilidad relacionada con los planteamientos sobre los ingresos y el gasto fiscal.

POLÍTICA MONETARIA: Contribuir en el proceso de estabilización macroeconómica conjuntamente con los esfuerzos de índole fiscal, para crear un ambiente propicio para el crecimiento económico, el control de la inflación, el fortalecimiento de las reservas monetarias y el valor de la moneda nacional.

POLÍTICA SOCIAL: Líneas de acción mediante la cual el Estado está en condiciones de *garantizar a la población la máxima igualdad posible de oportunidades y de acceso a recursos y conocimientos, para que las personas tengan abiertas las opciones y vías para lograr su pleno desarrollo humano.*

POSESIÓN PRECARIA: Para los efectos de esta investigación se entenderá que es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables

y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública continua, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público.

PRECARIEDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA: Se consideró precario aquel agricultor que carece de tierra y de capital de trabajo, pero participa en la producción y toma las decisiones que se requieren en la explotación. También estarían en la misma categoría aquellos productores que explotan áreas muy pequeñas y que por tanto, no pueden aplicar la mayor parte de su capacidad laboral en la finca.

PRODUCCIÓN PRIMARIA: Aquello que proviene del área agropecuaria y de extracción de recursos naturales. Se los define también como sectores de abastecimiento, por cuanto los países industriales (EU- Japón y Europa Occidental) eran hace 20 años deficitarios de estas materias primas y se abastecían de otras zonas globalmente excedentarias.

PRODUCTO INTERNO BRUTO (P.I.B.): El valor de la producción final de la economía para un período fijo por lo general un año. El P.I.B. es la suma del consumo, la inversión bruta doméstica, las compras gubernamentales y las exportaciones netas.

PROGRAMA DE AJUSTE ESTRUCTURAL: Conjunto de medidas y decisiones públicas cuyos propósitos están enfocados a modernizar la estructura productiva de un país para eliminar, o al menos reducir drásticamente, las distorsiones existentes en la economía y al sector exportador preferentemente.

PROGRAMA: Conjunto coordinado y ordenado de proyectos que tiende a la atención de problemas específicos para el logro de algunos aspectos de los objetivos de desarrollo. Instrumento destinado a facilitar el logro de objetivos y metas definidas por un plan general, a través de la fijación de ciertos objetivos y metas de carácter más específico que serán alcanzados mediante la ejecución de un conjunto de acciones integradas denominados proyectos.

PROGRAMAS Y PROYECTOS SOSTENIBLES: Un programa de desarrollo es sostenible cuando es capaz de rendir un nivel apropiado de beneficios por un período prolongado de tiempo después que la asistencia técnica financiera y gerencial por parte de un donante exógeno ha terminado. **SOSTENIBILIDAD** de un programa o proyecto es el mantenimiento del flujo neto aceptable de beneficios de las inversiones realizadas, después de su término, luego que el proyecto ha cesado de recibir apoyo tanto financiero como técnico.

RECONVERSIÓN PRODUCTIVA: Asociación, industrialización y mercadeo de nuestros productos., proceso de transformación y modernización integral de actividades de producción, con la finalidad de hacerlas competitivas, equitativas y sostenibles. Surge como respuesta al desajuste entre las características competitivas del entorno regional y mundial. Su finalidad es incrementar la competitividad de los productores a través de la modernización del Sector Agropecuario, fomentando la verticalización y el agregado de valor, el desarrollo tecnológico y la gestión empresarial aplicada, entre otros.

RENTAS SECTORIALES: Muchos inversionistas pueden verse atraídos a invertir en tierras si perciben que su posesión permite el acceso a rentas creadas por programas gubernamentales.

SISTEMA DE INFORMACIÓN AGROPECUARIA (S.I.A.G.R.O.): Es un sistema orientador que facilita los procesos de diálogo y concertación que marcan todo el proceso de reconversión productiva. Por su carácter de mecanismo multidisciplinario y multisectorial con participación pública y privada, se dirige a mejorar el desempeño global de los grupos de actores que participan en los distintos eslabones de la cadena agroalimentaria, sea en la fase de producción agrícola, la etapa de industrialización o en la comercialización de los productos finales.

SISTEMA NACIONAL DE EVALUACIÓN (S.I.N.E.): Que rige de manera vinculante para los órganos, entes públicos y empresas del Estado, la evaluación del programa operativo para el Sector Agropecuario.

SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: Proceso que busca mantener la integridad de los ecosistemas y la biodiversidad de la vida en el planeta.

SOSTENIBILIDAD: Grado en el que los efectos e impactos de un proyecto, continúan después de su finalización.

SUBEMPLEO INVISIBLE: Se refiere a las personas ocupadas que trabajan un total de 47 horas o más por semana en su ocupación principal y en sus otras ocupaciones (si las tienen), y su ingreso primario mensual es inferior a un mínimo establecido que es el salario mínimo vigente.

SUBEMPLEO VISIBLE: Se refiere a las personas que trabajan menos de 47 hora por semana en su ocupación principal y en sus otras ocupaciones (si las tiene), que desean trabajar más por semana y están disponibles para hacerlo, pero que no consiguen más trabajo asalariado o más trabajo independiente.

SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES: Modelo de desarrollo proteccionista, propio del *Mercado Común Centroamericano*, que nuestro país adoptó a principios de la década de los sesenta. Los países centroamericanos distorsionaron con ese modelo las relaciones de precios, hicieron prohibitivo el ingreso de productos industriales fuera del área y facilitaron el ingreso de materias primas y productos intermedios para ser utilizados en el proceso productivo local.

TASA DE DESEMPLEO ABIERTO: Es el porcentaje de población desocupada respecto a la fuerza de trabajo.

TASA DE SUBUTILIZACIÓN: Es un indicador resumen del problema de la subutilización de la mano de obra, y se define como la suma de las tasas de desempleo abierto, de subempleo visible y de subempleo invisible.

VENTAJAS COMPARATIVAS: En ciertos bienes, todos ganan cuando los países se especializan en lo que pueden producir mejor, con mayor eficiencia en la mejor

combinación de los factores de producción capacidad humana, proceso mediante el cual se amplía las oportunidades de las personas, las más importantes, de las cuales son una vida prolongada y saludable, acceso a la educación y el disfrute de un nivel de vida decente, libertad política, garantía de los derechos humanos y respeto a sí mismo.

SECTOR REFORMADO: Sector de pequeños y medianos productores que se han beneficiado con las políticas de tierras y titulación por parte del Estado. (Procesos de Reforma Agraria).

ANEXO N°5

Entrevistas realizadas a funcionarios IDA.

1. Entrevista al Ing. Walter Mora

Encargado de Fideicomiso: Proyecto Agroindustrial de Coto Sur.

7/3/2000.

– ¿Cuáles son las causas por las que los productores venden las parcelas?

Las causas por las que los productores venden tierras son muchas, sin embargo existen algunas que son determinantes, la falta de apoyo para la producción, la poca rentabilidad de lo que producen, los precios y los servicios de comercialización, el rol de los proveedores es proveer materia prima. Existen otras razones, como es la mala selección de beneficiarios de tierra, se adjudican parcelas a personas que no son agricultores, muchos de ellas vendieron la tierra. Los criterios de selección de beneficiarios de tierra no siempre se aplican objetivamente, esto provoca una selección natural, posterior a la declaratoria de beneficiario o adjudicatario de tierra. Algunos beneficiarios no tienen vocación agrícola y no logran ambientarse al medio rural. Se seleccionan buenos, malos y regulares productores, es normal que la misma inercia del desarrollo rural y la magnitud del mismo origine mecanismos para esa selección "natural". "A veces por más esfuerzo que se realice para involucrar y retener a los productores, muchos de ellos no se adaptan a los cambios, no logran "plegarse al tren del desarrollo" lo lógico es vender la parcela". Las parcelas han sido traspasadas a nuevos propietarios que a criterio de algunos funcionarios son excelentes pagadores, asumieron las deudas de sus antiguos dueños tienen créditos al día y las parcelas están produciendo, a "ha sido positivo desde todo punto de vista, lo negativo es que desgraciadamente el antiguo dueño se fue". Otra causa es la idiosincrasia del campesino, no les gusta enfrentar problemas, cuando tiene la tierra, aparecen otras cosas que no le satisfacen, éstos prefieren vender y emigrar a otras zonas. Algunos beneficiarios venden para comprar fincas más grandes y "mejores tierras", se trasladan de zona o región buscando solucionar sus problemas, muchos no lo logran creándole

problemas a la sociedad, a su familia. También se da la usurpación de la tierra de una región a otra región o dentro de la misma región, por la falta de controles institucionales, no se llevan estudios detallados de quienes han sido beneficiarios directos o indirectos de las políticas de entrega de tierras. Si una persona tiene historial en IDA, que no le permite postularse como beneficiario de tierra, había obtenido el beneficio, usa mecanismos ilegales pone a sus familiares ha solicitar tierra, ofrece a particulares comisión para que respalde o represente su gestión. Los altos precios de las tierras son producto de 1) La competencia, 2) tierras que estaban dentro del área de influencia de la primera, tierras que ya habían cumplido las limitaciones de ley, tierras con o sin producción, por las que ofrecía pagar precios muy altos (7500.000 a 1000.000 de colones) este es un primer elemento que hace que los precios de la propiedad de la tierra suban. 3) La alta productividad que tienen las tierras en Coto Sur. 4) La inversión se paga en 2 a 3 años, con el ingreso tan alto que recibe la producción de palma. Se calcula que la población se ha renovado entre un 27 y 30% el mayor número de ventas se realizó en 1995.

2. Entrevista al Ing Israel Ávila, Director de la Junta Directiva – IDA.

6 /5 /2000.

– ¿Cuáles son las causas por las que el pequeño productor vende su parcela?

R/ Bueno yo no pretendo ser la pomada canaria, pero considero tener algunos elementos de juicio que me permiten esbozar algunos criterios sobre el tema, yo pienso que el primer elemento que contribuye es el proceso de selección, por diferentes razones no clasifica gente que sea un verdadero agricultor, y la gente cuando ve que hay oportunidad de obtener un pedazo de tierra, utiliza amistadas para conseguirlo y luego en algunas oportunidades no se da la información correcta y entonces las personas que decidimos no tenemos elementos suficientes para discriminar las personas que no clasifican, muchas veces la gente y las jefaturas regionales, proponen como beneficiarios, pero no dan elementos suficientes para caracteriza a los postulantes y decidir más acertadamente, por lo tanto hay una cantidad de gente que se a colado y se va colar. Principalmente los que no son agricultores van a vender la tierra, aunque al principio entran con una gran ilusión, pero cuando comienzan a trabajar se dan cuenta de que no tienen vocación ni cultura para la agricultura, por lo que vienen los problemas de producción, frustración y la consecuencia la venta de la parcela. También se da otra situación de aquellos que aún siendo agricultores venden su parcela, hay que tomar en cuenta las alternativas agrícolas y el desarrollo hacia el interior de la familia, dos conceptos básicos para la supervivencia del agricultor, para su estabilidad, cuando se habla de alternativas agrícolas me remonto hacia los años 60, cuando fui ejecutivo municipal en Coto Brus, las personas entraban a pedazos de montaña a sembrar café (como especie de una invasión masiva, colonización masiva), como una alternativa agrícola porque todo lo que se siembra se puede vender, porque hay una estructura productiva y de comercialización, ya que los diferentes agentes conocen las diferentes etapas de la cadena productiva, diseñada de tal forma que el producto se vende, generando recursos al interior de la familia, para que haya desarrollo de producción, pues si no se produce no hay desarrollo, y si no se generan recursos para sostener la familia dependiente de la sociedad. Las pequeñas comunidades se organizaban y venían a la

cooperativa, presionaban a la municipalidad por todos lo que signifique desarrollo de la comunidad (caminos, alcantarillas, puentes). No se concibe hablar de desarrollo sin producción, porque se pueden dar todos los servicios a un agricultor pero si no hay producción no se obtienen ingresos y es dependiente de la sociedad, no se puede suplir los recursos y no hay calidad de vida, mientras en Coto Brus ocurría que la comunidad presionaba por servicios, había una alternativa agrícola (el café) y había muchos recursos para sostener alternativas agrícolas y el desarrollo desde la base, en Coto Sur estaba aconteciendo todo lo contrario, yo me fui a vivir a coto sur en los años 80, y aquí se vendían las parcela por menos de lo que valía la infraestructura agrícola que tenía, porque no podían producir y no obtenían los ingresos necesarios, por esto se iban a la meseta central donde "sí se ofrecían servicios y un salario para vivir". Aún existen residuos de la situación descrita, hay agricultores que aun venden porque en realidad no tienen esta reconvención agrícola (siembra de palma aceitera), pero son pocos, en Coto Sur hubo un proceso natural de selección, y si esto no hubiera ocurrido no sabría que estaría ocurriendo ahí mucha gente de seguro habría abandonado la parcela. Ahora la gente vende al costo de un millón de colones la hectárea, y cobran de contado la finca, ocurriendo que cuando la gente que no ha estado apegada a la actividad agrícola de por vida y le ofrecen al contado una buena oferta no piensa y vende su finca, y en Coto Sur ha cambiado radicalmente el sistema de vida que mucha gente que no tiene las posibilidades de desarrollar su parcela, y le ofrecen un millón de colones por hectárea y de contado, y con poco arraigo, vende su finca, esto acontece también producto de que la familia, ha crecido y ya la finca no permite expandirse para poder llenar las necesidades o demandas de sus miembros de ahí que también esta sea una causa que a veces hace vender para comprar más tierra en otra región, o sea la parcela está siendo insuficiente, no hay suficiente trabajo para la familia, se produce la venta, sin embargo yo pienso que en Coto Sur no es ciento que se estén vendiendo muchas parcelas en este momento, creo que lo que se está haciendo es formalizando las ventas que se hicieron antes y hace 4 ó 5 años cuando la planta empezó a trabajar la gente a la cual se le había financiado se le había agotado el periodo para el cual se le habían financiado inclusive los intereses que se vio con una deuda grande y estaba produciendo muy poco se vio atentada a salir huyendo y vender la parcela muy barata si alguien se hacia cargo de la deuda con el fideicomiso y además les daba algún

dinero la entregaba, también es que ellos no eran agricultores dados ha luchar con las deudas. Con respecto al nuevo agente de desarrollo rural y del mercado yo considero que es necesario porque se convierte en un elemento dinamizador del desarrollo porque promueve la movilidad social y la participación comunal. Estamos dejando una repartición de fincas en la cual se han tomado medidas con los mismos defectos que se han tomado anteriormente y adicionalmente si se comparan los proyectos de coto sur con otros es un éxito porque se dio todos los elementos necesarios para producir, en estos momentos tenemos fincas que lo únicos que se está haciendo es repartiéndolas, mi criterio es que en lugar de repartir las fincas, es desarrollar proyectos en conjunto con todo el sector agropecuario donde se formule un proyecto donde se involucren y comprometan todos de lo contrario no debería repartirse. Aunque parezca egoísta porque todos los agricultores tienen derecho a tener un pedazo de tierra pero no todo poblador del área rural es agricultor por lo que si se le da tierra se pone en peligro las políticas de desarrollo agrario. Para que pueda llamarse desarrollo agrario cuando se reparte la finca tenga todos los proyectos de cultivo, industrialización cuando proceda, servicios de comercialización debidamente supervisados por IDA, y en muchos casos no repartir la tierra, sino poner a la gente a producir en un sistema asociativo que le permita al sector agropecuario dirigirlos, que se hay seleccionado objetivamente quienes son agricultores, para que los proyectos tengan viabilidad y que sean ellos mismos los que puedan proceder a un proceso de división (selección natural). Con respecto a los alcances de la Ley para revocar parcelas el proyecto agroindustrial de coto sur en un 70% las parcelas ya cumplieron las limitaciones establecidas por la ley sin embargo la misma ley le otorga al instituto el poder y el derecho de recuperar por medio de revocatoria aquellas parcelas que no están cumpliendo con su debida explotación siempre y cuando se le paguen las mejoras al beneficiario, porque al vender el parcelero hace negocio, mientras que para la institución no es un negocio, el instituto debe de recuperar esas fincas que se ponen a la orden del mercado para entregárselas a otras familias que si las necesitan y no simplemente aprobar ventas, con la aprobación de las ventas el instituto lo que está haciendo es aprobando la comercialización de la tierra función contradictoria a la que le establece la ley, el IDA velar porque ese beneficio económico que obtiene el vendedor sin haber derogado grandes cantidades de dinero, no se le lleve ni se lo traslade a terceras personas que

no califican dentro de los criterios de selección de beneficiarios, no se debería de aprobar un cambio de dueño de la parcela durante los primeros tres años porque dentro de este tiempo los comerciantes de tierra y los que no son agricultores le hacen algo a la parcela y la venden, hay que establecer mecanismos que permitan conocer cuándo una persona vende porque no es agricultor o porque no tiene los medios para producir siendo agricultor. El proceso de revocación de parcelas debe ser un programa muy fuerte dentro del IDA. Con respecto a la formación de los precios en Coto Sur, se ha desarrollado una capacidad de compra, como el negocio de la palma es bueno, hay mucha gente que quiere comprar fíjese que están pagando un millón doscientos colones por hectárea de palma en producción, esto le genera un veinte por ciento de valorización de la tierra, que no es lo mismo meterlo al banco donde está perdiendo por la devaluación, esto determina en la venta de parcelas, usted sabe que ahora con la incorporación de la cooperativa (Coopeagropal, R.L.) al proceso industrial principalmente al proceso de refinación y con la posibilidad de integrarla verticalmente a la actividad palmera, esta siendo un negocio formidable dentro del ámbito agrícola y con la estabilidad que produce el cultivo, se debe buscar la estabilidad de la tierra, es un excelente negocio la palma aceitera, esto ha elevado los precios de la tierra en una proporción considerable. Obviamente la competencia entre Palmatica y Coopeagropal han hecho que los precios suban lo que ha llevado a firmar un convenio en el que se establece el respeto mutuo, donde venden los productos a Palmatica, ya que no estamos en capacidad técnica de entrar al mercado con lo que producimos, y algo tenemos que hacer con los productos nuevos que estamos produciendo, y abstenemos de vender los productos al mercado, hemos establecido una cláusula que establece el respeto a las áreas geográficas de influencia de Palmatica y de la cooperativa, (caso Coto Sur) para no perjudicarnos. El caso de Bahía, aquí la gente carece de un proceso productivo, pero frente al auge del turismo y los precios que se ofrecen sobre la propiedad de la tierra por inversionistas nacionales y extranjeros a crecido el mercado de la propiedad de la tierra, esta es un área de gran belleza, por lo que Bahía y Punta Uvita están llamados en convertirse en una región turística en este caso la junta directiva y yo en particular soy del criterio de darle oportunidad a los beneficiarios de desarrollar otro tipo de actividades, sin embargo a falta de un proyecto turístico dirigido a las familias asentadas, que no es actividad del instituto de desarrollo

3. Entrevista al Ing. Bernal Mora. Oficina Pérez Zeledón.

04 /05 /1998.

- ¿Cuáles son las causas por las que el beneficiario de tierras vende su parcela?

Existen tres aspectos:

Nos hemos olvidado de los procedimientos establecidos en la ley de tierras, ya que no se le explica bien al que quiere vender, no se hacen bien los estudios de selección, las oficinas tienen la función de ser garantía y controladoras de a quiénes se les entrega la tierra, sin embargo algunas de ellas han pasado a ser de bienes y raíces, algunos agricultores de antemano se les dice qué es lo que tienen qué decir a la hora de presentarse al IDA a realizar la solicitud de tierra. Existen anomalías como corregir con corrector alguna información que el solicitante a externado con anterioridad objetivamente, y que de acuerdo a los criterios de selección de beneficiarios le podrían bajar el puntaje quizás por recomendaciones de un mismo funcionario ha corregido en el instante a la hora de presentar dicha solicitud. Dicha situación en la región Brunca ha sido significativa sin embargo en Coto Sur se presenta con mayor fuerza producto de la demanda de tierra lo que ha significado que para aquellos casos que todavía se encuentran limitados por la ley 2825, y 6735 los dueños se dejan cobrar el valor por la tierra y no por las mejoras. Hay muchos adquirientes que no califican si se les hace un estudio serio, pero se les da el carácter de formalidad. El establecimiento agroindustrial de Coto Sur elevó los precios de la tierra, y la competencia entre Palmatica que pagó precios por la tierra de clase 5 6 7, entre 400.000 y 500.000 de los elementos a destacar es que existen muchos productores que tienen la parcela abandonada y no los amonestan. Antecedentes de Coto Sur: una de las causas por las que han vendido los productores originarios es porque eran invasores y no agricultores. Se hizo un proceso de reordenamiento, a nadie se sometió al proceso de selección, emigrando a Pavones, Nuevos agentes del mercado en coto sur. Existen muchos funcionarios y exfuncionarios de diferentes instituciones que han comprado tierra dentro del proyecto de coto sur, esto es imperante por cuanto ahí podemos medir

la conciencia de servicio, que tienen muchos funcionarios para con los agricultores, y en lugar de buscar como un agricultor sale de una deuda los mismos funcionarios lo asfixiaron para obligarles a vender la tierra, y en muchos casos ellos mismos fueron los compradores, falta conciencia de lo que es ser servidor público. Con respecto a los alcances de la ley, ella otorga el derecho de recuperar aquellas parcelas que no están siendo explotadas correctamente, también existen reglamentos, para revocación pero los estudios de campo no se están haciendo. Como si eso fuera poco se dan las escrituras en un tiempo relativamente corto. Los programas de titulación y entrega de escritura en las dos últimas administraciones, por que hay que sumar, hay que dar bastantes títulos aunque estén mal otorgados, no existe periodo de prueba, la adjudicación es un mecanismo más fácil de revocar una parcela a alguien que se le descubra que dio información falsa. La Ley del "Burro" obviar el estudio de selección de beneficiarios a aquellos parceleros que tenían más de ocho años de poseer una parcela y que se les daría el beneficio de la titulación. Consiste en llenar la boleta de titulación de una vez esto abrió el Portillo para que la boleta se llene con poseedores nuevos, sin que se les realice el estudio de selección para saber si califican. Porque el pequeño productor no accede a la compra de tierra, si existiera control sobre las ventas de parcelas y se estableciera un fondo para pago de mejoras y no por el costo de la tierra daría mayor oportunidad a que el pequeño productor pueda entrar en el mercado de la propiedad de la tierra, por los montos que se pedirían sería accesible a este sector. La venta de parcelas se da en dos extremos: Si no hay un buen proyecto de desarrollo la gente vende, por que esta mejor como peón donde a veces se le da todo. etc. este vende por pobreza. Pero en el otro extremo tenemos un proyecto como el proyecto Agroindustrial de Coto Sur, que les da todo a los beneficiarios, pero lo que hizo fue subir el valor de tierra. Lo que hay que hacer es respetar los procedimientos, para tener control debería tenerse un banco de solicitantes de tierra, exigir al vendedor a venderle no al que mejor precio. Con respecto a los procesos de revocatorias estos han perdido vigencia ya nos les hacen caso por otra parte los procesos en el departamento legal, selección de beneficiarios y la misma Junta Directiva, son tan lentos que cuando sale la revocatoria y algunos casos la finca se ha vendido hasta dos y más veces. Como ejemplo, Coopeagropal R.L recientemente adquirió una finca de 23 hectáreas que la tenía abandonado su dueño, esta finca la había adquirido el

propietario por la suma simbólica de un colon que le pagó a IDA, hoy recibió la suma de once y medio millones de colones que hará efectivo el IDA este fue un típico proceso de revocatoria que perdió el IDA por el tiempo que duró el tramite. Este es el típico camino que han usado los traficantes de tierra, meter mejoras que el IDA no puede pagar y que al final debe de acceder a los caprichos de quienes se hacen millonarios a partir de la concentración de las pequeñas unidades familiares dadas o por el Estado. Esto se compone cuando la IDA revoque unas cuantas ventas de parcelas. El IDA no es para indigentes, pero tampoco para cualquier persona que quiera tierra.

4. Entrevista al Sr. Álvaro Chanto

Oficina Pérez Zeledón

04-05-98

- ¿Cuáles son las causas por la que el pequeño productor vende su parcela?

Las causas dependen y varían en cada una de las regiones o en cada oficina e inclusive depende de los asentamientos, existen asentamientos donde esa venta se ha venido arraigando mucho, hablando de tipo ilegal, es decir que dependen mucho las condiciones de cada lugar, por ejemplo "Coto Sur donde la venta ilegal ha sido pan nuestro de cada día "en un momento determinado y a veces impulsado por los mismos compañeros de la institución que en alguna medida que se prestan o se prestaron aconsejados. Por otro lado a falta de oportunidades que tiene el beneficiario para salir adelante en contraposición de un grupo de personas que si tienen los medios para comprar y desarrollar la tierra, que andan ofreciendo pagar precios que ellos consideran que en su momento son buenos. El sector agropecuario en estos últimos diez años a venido a menos, se reducen las oportunidades para los pequeños productores como el crédito, tasas de interés prohibitivas, canales de comercialización no adecuados donde los intermediarios hacen de las suyas, esto ha hecho en alguna medida efecto en los productores y les ha ayudado a tomar las decisiones de vender su tierra, los tramites por lo general se hacen a espaldas de las oficinas del IDA, esto hace que se pierda una valiosa oportunidad de que los técnicos puedan aconsejar al dueño de lo que vale esa parcela que va a vender, para que la persona por lo menos recapacite, por otra parte el IDA no ha tenido las condiciones para hacer una verdadera supervisión agraria, Coto Sur es un ejemplo de eso, es tan grande y hay tanto movimiento, el aspecto legal es tan imperante que a alguna persona se le llama la atención que cuando se ha querido recuperar una parcela dura de 3 a 4 años para tener el acuerdo y posiblemente dependiendo de la persona a la cual se le tramite la revocatoria, puede ser que al que se le revoque sea al funcionar de hizo el trámite, por ahí influyen aspectos politiqueros porque a veces hay hasta intereses creados en esos

trámites. Por ejemplo en San Isidro de Pérez Zeledón ha habido más arraigo por la propiedad, este es una de las cosas más importantes que se debe tomar a la hora de seleccionar gente, por que por más estudios de selección y controles si la persona no tiene arraigo siembres es un posible candidato a vender. Pero vale la pena decir que en muchas fincas viejas los criterios de selección han sido deficientes (selección hecha a golpe de tambor o por compromisos) en ocasiones que el origen fue la invasión. HAY LUGARES COMO BAHIA DONDE LAS VENTAS (120 ventas ilegales) promocionadas por abogados privado, donde los dueños de parcelas prefieren vender antes de sembrar agricultura, por ahí existe gran influencia turística. Otra forma de controlar las ventas podría ser el contrato de adjudicación, que la persona firme un documento adicional como se hizo en (El Progreso) en el que se le somete a prueba por un año y evaluar el comportamiento y el rendimiento de este o estos beneficiarios y estimular la adjudicación y posteriormente con la escritura como premio a su esfuerzo.

– ¿Qué oportunidad tiene el parcelero para desarrollar su parcela?

El sistema financiero que no estimula el crédito, los bancos no les presta por que la agricultura campesina no es rentable, el título de propiedad es necesario para que los productores tengan posibilidades de acceder a los servicios. Esta situación debe de revisarse, cuando se establece un asentamiento campesino debe entrar todo el sector agropecuario a apoyar el desarrollo. Si esto no es así viene la desintegración del asentamiento, las personas comienzan a vender las parcelas. Con respecto a los títulos de propiedades han justificado como la opción de salir adelante el productor pero esa solución no se está dando a cabalidad, porque depende de la actitud que tome cada persona frente al título. Otro aspecto es que lo que a los directores de la institución les interesa son los números (cantidad de escrituras entregadas) no ven la calidad de quiénes se les entregó esa escritura, para lo que se debe hacer una selección previa de cada uno de los que se les dará escritura. Se les debe dar a los que han mostrado mejor interés e iniciativa, autogestión, la entrega no debe ser un óleo, una repartición masiva, debe corresponder a una selección objetiva dentro del asentamiento. Compensación social. En un momento determinado la política era compensarle a todo el mundo porque la IDA estaba sin presupuesto, hubo gente que

se favoreció, pero se debe estimular al bueno. Agentes. Depende del lugar y de los proyectos, caso de Bahía son compradores que no tienen el perfil. En Coto Sur son gentes que tienen algún interés en hacer una buena inversión por lo rentable que es la siembra de palma aceitera, esto lo dice todo no es cualquiera el que puede pagar a razón de 1,200.000 o 1,500.000 por hectárea de palma en producción con tierra, En asentamientos de donde se cultiva café, hay presión por empresarios cafetaleros para que los parceleros les vendan sus tierras, la presión y la finalidad dependen mucho de la zona y de las posibilidades que tengan, es difícil caracterizar a los compradores ya que desde el momento que este compra debe tener algún medio para pagar la cantidad que le pide el mercado. Muchas de las ventas ilegales que no recurren a las oficinas es porque los nuevos propietarios no califican, hacen la venta, trabajan la propiedad, saben que el IDA difícilmente los va a sacar, se atienen a eso, porque la venta se realiza bastante tiempo después de realizada. Cuando se llega a detectar la venta existen inversiones importantes en la propiedad, en lo que se lleva de trámites de notificación, revocatoria, de apelaciones muchas veces transcurren 1 ó 2 años y al final el IDA no tiene el presupuesto para pagar mejoras millonaria y tampoco va a encontrar a algún interesado con características de beneficiario que pueda pagarlas, se atienen a esto para hacer que lo que quieren, tampoco hay documentos que permitan generar una acción legal como carta venta, De las que pasan por la oficina argumentan vender para comprar más tierra porque era insuficiente el terreno que tenía. El caso de asentamiento Convento y Esperanza son asentamientos de más de 20 años, la población originaria se renovó en 50%. La formación de los precios de la propiedad de la tierra, hay dos situaciones en Coto Sur la mayoría de las fincas ya cumplieron las limitaciones con el IDA, las personas conocen de que el mercado de tierras ofrece un precio muy alto, por otro lado Coopeagropal, R.L. y Palmatica están ofreciendo comprar a precios bastante atractivos, otra gente que quiere ampliar su área de producción y muchas personas que andan buscando tierras para invertir, esta competencia es la que llevó a sobre valorar el suelo. Por otro lado los parceleros le han hecho números a las cargas financieras que significan los prestamos del banco o fideicomiso, ven que no pueden soportarlas desde el punto de vista de los primeros 3 años, que es cuando tienen que comenzar a pagar y a amortizar, y la producción es incipiente la que alcanza a veces para ese propósito. El IDA, tiene que mejorar varias cosas 1) Establecer

estudios de selección, no importa que sean lentos pero bien detallados tratando de valorar hasta donde sea posible la experiencia, capacidad de empresarios que pueda tener y manejar un contrato debidamente firmado que establezca el periodo de prueba uno a dos años del beneficiario para adjudicar y titular, para que en este tiempo el IDA pueda tomar las medidas necesarios se el usufructuante no cumple, este es un mecanismo ágil legal que le permite recuperar tierras, por otra parte hacerle conciencia al beneficiario que ese terreno lo tiene a prueba, 2) La otra situación que se debe tener en cuenta establecer como política que en asentamiento se establezca como una prioridad para el desarrollo, donde participen todas las instituciones para hacer un desarrollo rural integrado, y 3) También establecer el o los mecanismos legales ágiles y eficientes que permitan correctivas eficaces y oportunas sobre la venta de la propiedad de las tierras en los asentamientos campesinos. Sobre a importancia que tiene el mercado de la propiedad de la tierra en la producción y la productividad podría ser por el área establecida pero no por la producción y la productividad. El mercado de tierras en el sector reformado costarricense tiene muchas causas, las más frecuentes son: la falta de una estrategia clara y real de desarrollo y programas regionales. "Nada se hace con darle asistencia técnica a un productor para que siembre ayote, darle el crédito oportuno, si el mercado falla" (van a decir los cubanos) "mira chico te pago la mitad por que el cargamento no reúne calidad". Una estrategia agresiva de comercialización, requiere gentes que consigan mercados seguros, poder garantizar una producción y un tonelaje suficiente, calidad mínima, es lo que piden los mercados, previo a eso es necesario un programa de desarrollo, un proyecto de desarrollo por región que permita exportar lo que se produce. Un programa claro en el sentido de tener definidas las regiones y los cultivos que demanda el mercado, las condiciones de cada parcelero para entrar en el programa, intereses adecuados, asistencia técnica profesional, los productores deben ser eficientes. Los ingenieros agrónomos atienden la parte agronómica o el desarrollo de cultivos pero por su formación y visión no visualizan el contexto, salvo excepciones desde luego, hay bastantes excepciones afortunadamente. El problema es que al parcelero se le da la tierra, es una persona de escasos recursos, no tiene un apoyo real, llega a la parcela con su familia, el crédito y el apoyo le llega muy lento, a cuentagotas y por mal camino, o sea en realidad prácticamente empieza a desarrollarse sólo, hay sus excepciones, hay gente que por el apoyo de los amigos, por

su propia personalidad, su forma de ser tienen, más habilidad y más suerte de salir adelante. El problema de Selección de Beneficiarios es que no se puede escoger un "superhombre" el sistema de Selección de Beneficiarios en este momento requiere de una revisión y estructuración, hay que mejorarla, se han hecho muchas propuestas sobre nuevas encuestas, seminarios para buscar el beneficio del año 2000. Sin embargo, lo que tenemos actualmente si se aplicará adecuada y objetivamente (reglamentos de selección de beneficiarios), el perfil del beneficiario sería (una persona que tiene una practica real en el cultivo de la tierra.). La encuesta exige un puntaje mínimo, requerido a la persona que ha tenido experiencia agrícola, el simple hecho de vivir en el campo a veces da lugar para que se califique, lo que pasa con los criterios de selección es que no se utilizan en la forma en que están establecidos, caemos en problemas. Se califica gente que toda la vida ha sido asalariada, sin mayores aspiraciones, incluso personas, que a los seis meses han vendido la finca en que Vivian, entonces hay personas que no permiten a veces trabajar con ellos. Sin embargo esto varía mucho de región a región, el tipo de persona e incluso es un problema de comunicación, no tenemos técnicos suficientes preparados como para poder en realidad comunicar y desarrollarse con los campesinos en distintos programas y buscar en ellos una transformación de la mentalidad. Algunos técnicos dicen que el problema se resuelve escogiendo sólo gente con un alto nivel empresarial, ellos lo que quieren es lo más fácil, es acomodar un grupo que ya tiene un ingreso, con condiciones, que tenga un alto nivel de escolaridad. Esto es lo más sencillo, es trabajar con gente viable, el problema es que el IDA. No debe estar sujeto trabajar con ese tipo de beneficiario, debería trabajar con la gente más modesta, más humilde, pero que sea de agricultura para eso es que hay que capacitar a la gente. Yo creo que el problema de la venta de tierras es culpa de todos, si el personal y algunos administradores, se dedican únicamente a comprar y hacer de reparaciones de oficina, sentarse a ver el sol pasar, comprar vehículos caros mientras que en las oficinas regionales no hay ni una computadora, un fax, la estrategia en realidad es lamentable. Hay gente que no comprende todavía que el IDA, históricamente ha dado un paso enorme en la búsqueda de la tranquilidad, paz social en Costa Rica; Ha ayudado mucho a la gente del campo, hay gente que no lo ve, no lo visualiza, hay gente que incluso trabaja en el IDA. Y vive un divorcio permanente con la Institución es lamentable, " como dice Charle

García, vive una vida de video tape” en la luna, nunca conocieron al IDA, entonces eso empeora más los problemas.

En el IDA existen varios problemas:

1. La parte técnica, la parte de desarrollo, la parte agro económica, si tiene un nivel un poquito más alto, porque en realidad los técnicos agrónomos que tenemos salvo excepciones, la mayoría de los agrónomos no son especializados, es gente que falta como dicen los fuertes académicos intelectuales, “jolanier”, actualizarlos, ponerlos al día, es gente con conocimiento muy arcaicos y esto es válido para mucha gente del sector público, falta capacitación en el área de desarrollo agronómico. En la parte agraria lo referido, a la tenencia control y posesión de las parcelas, el problema es que prácticamente no hay profesionales, los técnicos que hay son técnicos agropecuarios, con escasos niveles de formación, a veces traen choferes para trabajar en el campo agrario. La gente no ha entendido que el campo es sustantivo, sin embargo es el más descuidado, no tiene recursos profesionales. Los que existen están trabajando en desarrollo u otras etapas del proceso, la parte agraria ha sido totalmente descuidada, nunca le ha interesado a los agrónomos, que son los que principalmente han administrado, se ha venimos proponiendo hace ocho años que el sistema de Selección se debe mejorar, que el sistema que se empezó a manejar en el 1987. Tres años después de haber hecho las primeras modificaciones, a la fecha no se han podido aplicar porque nadie nos da apoyo, no ha habido voluntad política, es un problema difícil a resolver, hay que retomar la parte agraria, así como se debe de retomar la promoción y capacitación de los funcionarios, llevarlos a capacitar en el campo de formulación de proyectos y escoger a la gente idónea, que realmente quiera trabajar en este campo. Si no mejoramos la calificación de la gente a la que se le da tierra, no vamos a tener éxito en los programas de distribución de tierras y en el programa de asistencia y control sobre las tierras, en este momento falta un programa nacional de recuperación de parcelas, un programa que nos permita recuperar parcelas, pero un programa de verdad, un programa que contenga primero un reglamento sobre el cual las parcelas se puedan recuperar, un reglamento, sobre el procedimiento de

avalúos, una actualización de los técnicos y avalúos en ese campo, un procedimiento legal, claro que pasa con la parcelas que tienen título o que no tienen título, que pasa con las parcelas que han sido años atrás traspasados a terceras personas sin que el movimiento se halla dado con permiso del IDA. Necesitamos un promedio de cantidad de dinero por regiones clara y definida en su presupuesto para poder proceder a recuperar parcelas, para mí un instrumento que necesitamos un instrumento entre comillas o efectivo si se quiere, es un programa recuperación de parcelas, un programa más fuerte con energía dado por gente que esté en la misión de hacerlo adecuadamente y que dé una respuesta corta. Miren en la zona norte lo que estaba pasando, a mí me parecía muy bien lo que estaba haciendo un muchacho, que ellos pasaron los traspasos de un momento a otro, dijeron no permitimos más traspasos. Ahora eso se actúa a luces porque institucionalmente usted en Costa Rica nadie le puede negar que venda la parcela, usted lo que sí puede es limitarla, limitar en los términos de la ley, ósea venda la parcela pero traiga el tipo que va a comprarla para ver si se ubica entre los términos de la Ley. Me surgen dos preguntas en este momento. Estamos hablando de que existe un mercado formal, que es el que pasa por conocimiento de la Junta Directiva, de Selección de Beneficiarios, por conocimiento de las oficinas regionales y hemos ----- que no está cuantificado el mercado informal, pero que sabemos de ello, ese mercado informal inclusive me han dicho en algunas partes que cuando llega y se presenta el vendedor y comprador ya tienen todo resuelto, que ya inclusive le han metido producción por si aquello si corren el riesgo de que no califique esa nueva gente, esa nueva gente, usted lo dijo hace un momento, de que la mayoría de la gente que está cediendo las parcelas no es la gente que realmente está en perfil, que tiene precisamente Selección de Beneficiarios, por ejemplo el caso del Proyecto Coto Sur, tenemos gente, abogados, tenemos gente profesional, hay gente con dinero, hay gente que llega y son los que están precisamente comprando las parcelas ahí, por ciertas razones, uno es el precio, y la otro la inversión es bastante alta, ya más adelante podremos hablar de precios, entonces bueno cómo catalogan la situación de esa nueva gente, de esa nueva persona de ese comprador, qué características tiene realmente y el otro aspecto, cuál es el que más pesa en el mercado formal o en el

mercado informal. Mire yo lamentablemente en este momento no tengo datos claros, primero termino con esto y hablamos el Programa de Recuperación de Parcelas. Para aclararte nada más en el caso Coto Sur hay muchas parcelas que ya superaron la prescripción de 15 años que da, pero lo puede comprar casi cualquier mortal, aunque la ley dice claramente que cuando el IDA. Considere que se están dando casos de concentración inconveniente del uso de la tierra, el IDA. Puede entrar nuevamente a recuperar esas parcelas, eso la ley lo especifica, la Ley N° 2825 es una ley muy visionaria a pesar de ser Ley N° 1961, con todos los efectos es muy visionaria, tiene cuestiones muy interesantes, y la ley lo establece claramente se da el problema de concentración de tierras y lo dice textualmente el IDA. Podrá proceder a recuperar esas tierras, bueno aquí en estos casos Coto Sur y en algunos casos estamos hablando de parcelas muy caras de más de un millón o dos millones por hectárea por estar cultivadas de palma en este momento tiene rentabilidad. Tal vez es el cultivo que es más rentable que hay en el país, a parte de la marihuana, imagínese, ahora eso es por un lado son personas, abogados, son gente que están pensando después de los 15 años. Mire a mí me preocupa, son varios factores, una vez hace muy poco conversé con un señor, lo saludé, y me dice: Jorge yo ya vendí la parcela, a mí me da pena con usted pero tenía una deuda de 3 millones y medio y yo realmente no podía dormir, el señor lo conozco, es un señor muy trabajador, la parcela le estaba dando lo suficiente para pagar la deuda y vivir tranquilo. Un señor que no tiene problemas de vicios, una persona que no está consumiendo en tonteras, una persona que vive tranquilo, que solo ha tenido una intranquilidad que era la deuda, la deuda que tenía con el Banco o con el Proyecto de casi 3.5 millones, la cual te repito la deuda se iba a pagar sin mayor problema. Ahora ese cambio de mentalidad muchos campesinos no les gusta asumir deudas, no les parece, no les gusta, no están de acuerdo, ese problema hizo que él la vendiera de porqué la persona vende la parcela, ahora mire el hecho de parcelas que están cayendo, hablemos de parcela que no están, en este caso de parcela que ya superaron los 15 años, son parcela que están a prueba dentro de los términos de los 15 años que estén cayendo en las manos de profesionales como está pasando mucho en por ejemplo hay un altísimo número de profesionales de Guápiles, dueños de parcelas, me gustaría que usted fuera un

fin de semana para que pasara por ahí y vería usted lo que es salir en carro los sábados en el campo. Eso te repito yo para contestarlo no tengo ese dato exactamente, ese dato se lo puede dar Guiselle cuando es el traspaso por mal cuanto es la tenencia a formar la venta por formal de parcelas en ese momento - tipo que se arrima al IDA y hacen el traspaso o que de previo han definido cual es el precio, pero bueno dejan cancelado muchas veces. Ahora el mercado informal de parcelas en realidad no tiene datos que darte. Yo sé que es elevadísimo. Yo pensé que con esta encuesta que se iba a hacer aunque yo me di cuenta después de que arrancó tal vez nos iba a robar datos sobre esto, lo que pasa es que me di cuenta que estas encuestas, es super claro, esto cuesta 45 millones, eso me contó Moscoa cuanto cuesta, yo no sé si costará eso pero lo que yo vi fue la boleta que ellos están aplicando, y es una boleta muy deficiente. Yo hubiera hecho con compañeros de regionales una propuesta mucho mejor y hubiéramos trabajado con regionales y hubiéramos hecho esa encuesta y sí le hubiéramos podido darle esta respuesta de cuál es el mercado informal de parcelas, revisando parcela por parcela con otro tipo de encuesta, con otro tipo de aplicación, con otro tipo de gente que juegue eso si hubiéramos tenido por lo menos un 80% de aproximación de cuánto es el mercado informal de parcelas que hay, yo sé que es alto porque uno anda en todo el país, el aumento que se dan son muy constantes, los funcionarios del IDA. , A veces no tienen los recursos ni el suficiente tiempo para establecer con control diferente, la gente engaña y miente, que el tipo vende la parcela y el peón se queda en la finca, es muy usual. Ahí en el IDA. Por si quieres buscarlos hay unos estudios que Moscoa, Franklin Álvarez y yo hicimos allá por los años 70 y algo al principio de la administración Monge en Río Frío, a nosotros nos mandaron a hacer un estudio de parcela por parcela en varios sectores para determinar tenencia, posesión de las parcelas y situación legal, situación legal me refiero en cuanto a quien es el dueño, quién la ocupa, quién la compró, quién la vendió. Y creo que la primera que hubo fue la reacción de mucha preocupación por parte de compañeros de la regional, real si tenían y cómo si de ellos fuera la culpa y eso tampoco es así y ya en ésta época de los 70 encuentra esos casos en Río Frío, casos de éstos, casos crean que no recuerda el % creo que era un 65% de las parcelas ya habían sido vendidas, y salía inscrito a nombre del primer

dueño, no había hecho traspaso en el IDA. Y era altísimo en Río Frío, en Río Frío me refiero al Asentamiento Río Frío, lo que es Horquetas, la parte de Horquetas, lo que es la Rambla, González Vega, veo entonces yo realmente hablar de porcentajes en esa parte informal es muy difícil. Porqué si la ley permiten recuperar esas parcelas. Es que el IDA. No tiene Programa Recuperación de Parcelas, no existe. Aquí puede ir un técnico, vamos a suponer el caso de equis compañero, pongámosle Fabio para no decir nombres. Fabio va y ve que una persona está haciendo uso ilegítimo de la parcela totalmente; que sé yo puse una cantina o puso un prostíbulo o la parcela. Él sabe que tiene que hacer un trámite ante el Departamento Legal, un trámite de revocatoria, él sabe que ese trámite de revocatoria le va a llevar por lo menos de 6 meses 1 año. No es el intervalo de tiempo que le permite a ésta gente ver. Ahora no solo eso. Además de eso él sabe que según la sala cuarta y la Procuraduría General de la República después de 15 días hay que pagar las mejoras que hallan hecho. Entonces qué quiere decir eso, que el tipo tiene que pagar las mejoras que hay, sino es él el que tiene que pagar las fincas ya el compañero sabe que si le manda a San José lo nuestro para pagar sus mejoras, no avalúos mejoras, el problema es que nunca habría plata para pagarlo si hay posterior presupuesto ya el presupuesto no hay contenido, nosotros en el IDA. El presupuesto ordinario no se contempla el pago de mejoras, no está contemplado como una parte digamos una parte del presupuesto normal, no hay un renglón dedicado a eso, por eso es que hay que reglamentarlo, por eso es que hay que arreglar un poco, usted no va a recuperar una parcela de palma que vale equis cantidad de millones, ahí no vale la pena, hay que discriminar un reglamento y decir que se adquiere y que no se adquiere. Entonces el problema es ese, el problema es que los procedimientos en este momento son engorrosos, son largos, al final del camino tenés todo aprobado por el Departamento Legal y vamos a suponer que el tipo dice: denme las mejoras y me voy, frustra la acción por que no hay dinero para pagar mejoras, el costo de las mejoras no va a salir, óseo el problema es que no hay, no hay ninguna línea clara de una solución a este problema. Hay que establecerla, no es difícil y la ley contempla solo que nosotros, el IDA. La ha descuidado, se repite se ha descuidado profundamente la parte agraria, esto está muy descuidado, ese es el inconveniente de San Carlos.

Yo le decía a los compañeros de San Carlos, mire usted puede decirle a una persona, no yo no autorizo a vender, pero porqué si las personas, bueno usted no me autoriza a vender la parcela, entonces que condiciones me da, es que el compañero por más que quisiera no puede ofrecerle condiciones, ningún tipo de condiciones. En San Carlos pasó más de uno que yo estando en Upala, yo recuerdo que le dijeron a un muchacho en San Carlos no nos están autorizando que tramitemos traspasos, entonces el señor le dijo bueno entonces páguenme ustedes las mejoras, entonces el compañero le dijo delante de mí, mire aquí está el compañero de testigo, yo le puedo hacer un avalúo pero yo no le puedo garantizar en cuanto tiempo le van a pagar la plata. Ó sea al IDA. Está en ayunas en esto, está en pañales, por descuidos etc., eso hay que retomarlo de la parte de recuperación de tierras, se retomó la parte de pago de mejoras, se tomó la parte de capacitación personal y de mejorar técnicamente.

– ¿A qué atribuye usted la formación de precios tan altos en algunas regiones?

Lo que yo he conocido y puedo discutir con cualquiera es que anteriormente la mayor del país las tierras más baratas eran las del IDA. Cuando el IDA. No entregaba escrituras me acuerdo fue cuando se vino el primer problema con el famoso pago este de indemnización que se hizo a los maiceros (Fodea) todos los Bancos del país dijeron que si se querían sembrar con nosotros que traigan el título de propiedad. Eso hizo que el IDA. Tuviera definitivamente que decidieran tirar de una vez por todas las escrituras, a diestra y siniestra las propiedades del IDA. Si bien es cierto las propiedades del IDA. Están ubicadas en zonas muy estratégicas hace que los precios sean más altos cada día. Una parcela con título de propiedad y totalmente cultivada es una parcela con un alto valor. Una parcela con cacao, con pasto, con palmito, con maíz de 10 o 15 de hectáreas no vale menos de 8 millones, de ahí que una persona con parcela con título de propiedad cobre mejoras, cobra valor de mercado ese es el problema. La persona con el título de propiedad ya en la mano cobra el valor de mercado de la tierra, en cualquier parte del país la tierra es cara, anteriormente la tierra es más barata porque la mayoría estaba sin titular. Ahora que la mayoría de tierras están tituladas, es muy costosa, las parcelas y los lotes son muy costosos.

Desdichadamente la mayoría de personas de bajos y medianos recursos no pueden pagar un precio tan elevado por las parcelas. Esa gente con título de propiedad realmente a puesto al pequeño productor en la Boca del mercado de tierras. El problema es que realmente lo facilita, porque no cuenta con los otros incentivos y apoyo financiero muchas veces por eso el título de la propiedad se termina por vender la tierra; porque el título de propiedad es un vehículo del desarrollo de la tierra, porque una cosa es tener 10 hectáreas de maíz o 5 hectáreas de chayote sin escritura o 5 hectáreas de chayote sin escritura, por eso es que si usted quita el chayote la tierra sigue siendo igual de cara. Con todos estos problemas, la gente sigue buscando las tierras del IDA. Por ser más baratas. Una persona que compra una parcela con título de propiedad, sabe que a pesar de que la tierra aparece a nombre de una primera persona nadie lo va a llegar a sacar. Estas Instituciones se politizan empezando con las Juntas Directivas generalmente son personas muy políticas, hay gente que le han entregado tierra medio mundo: a zapateros, a mecánicos que ya las vendieron por cierto. Muchos de ellos han llegado a ser diputados con recursos del IDA. Han logrado ese clientelismo que ellos desde el principio han empujado, y eso de los distintos partidos políticos. Aquí en Bahía hay problemas de distintos tipos, se ha dado un tratamiento técnico pero hay problemas de tipo legal, la cosa es delicada, entonces de un momento a otro por cuestiones de afinidad política, de proximidad una persona llega y saca unas cosas adelante y otras le deja. la cuestión es delicada. Se puede parar un poco la cosa, se puede tratar de reglamentar, se puede tratar de encontrar una alternativa diferente; buscar profesionalizar todos los servicios de la institución, darle un carácter diferente, capacitar más la gente, buscar alternativas distintas, que la gente tenga deseos de comprarse una bronca, de echar la gente afuera, porque sabe que hay pagos de mejoras. porque sabe que hay un respaldo legal, un apoyo logístico, un apoyo legal.

ANEXO N° 6

ANEXO 1.

Costa Rica: Densidad de población por Regiones de Planificación Censo 1984

Región de Planificación	Extensión Territorial KM ²		Población N° de Hab		Densidad de Población (N° Hab. / Km ²)
	N°	%	N°	%	
Costa Rica	51.076,21	100,00	2.416,809	100,00	47,32
Central	8.494,08	16,63	1.543.369	63,86	181,70
Chorotega	11.735,88	22,98	221.269	9,16	18,85
Pacífico Central	3.898,01	7,63	137.091	5,67	35,17
Brunca	9.528,52	18,66	225.439	9,33	23,66
H. Atlántica	9.188,52	17,99	168.076	6,95	18,29
H. Norte	8.231,20	16,12	121.565	5,03	14,77

Fuente: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, C.R. Diferencias geográficas en el nivel de desarrollo social; Sistema de Indicadores Sociales, documento N° 10, San José, Costa Rica, junio de 1990.

ANEXO 2

SALDOS MIGRATORIOS INTERNOS Y TASAS MIGRATORIAS POR PROVINCIA 1980-1990

PROVINCIA	SALDOS MIGRATORIOS	TASAS NETAS DE MIGRACIÓN
San José	16.668	2,14
Alajuela	5.685	1,52
Cartago	6.369	2,70
Heredia	10.008	5,83
Guanacaste	-9.131	-5,42
Puntarenas	-1.414	-0,62
Límón	10.208	7,12

Fuente: Universidad Nacional, Seminario: "El Desarrollo y los Límites de las Tierras Agrícolas en Costa Rica" celebrado mayo de 1987, Revista ABRA N° 7 Heredia, C.R. 1980.

CUADRO N° 3

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA POR SEXO SEGÚN REGIÓN (TOTALES Y PORCENTAJES) DICIEMBRE, 1999

REGIÓN	TOTALES		SEXO				Totales
	N	%	Hombres	%	Mujeres	%	
Nacional	2.978	100,00	1.629	54,70	1.349	45,30	100
Central	319	10,71	177	55,49	142	44,51	100
Chorotega	256	8,60	144	56,25	112	43,75	100
Brunca	497	16,69	284	57,14	213	42,86	100
Pac. Central	244	8,19	134	54,92	110	45,08	100
H. Atlántica	840	28,21	461	54,88	379	45,12	100
H. Norte	822	27,60	429	52,19	393	47,81	100

Fuente: Información recopilada en cuestionario sobre " Mercado de Tierras en el Sector Reformado Costarricense" Diciembre 1999.

ANEJO N°4
TAMAÑO DE LAS FAMILIAS POR REGIÓN SEGÚN NÚMERO DE MIEMBROS
(TOTALES Y PORCENTAJES)

Nacional regional	y	Total	%	1 a 4	%	4 a 8	%	9 a 12	%	13 a +	%	Total
Nacional		547	100	210	38,4	272	49,7	59	10,7	6	1,1	100
Central		55	10,0	11	20,0	41	74,6	3	5,5	0	0,0	100
Chorotega		46	8,4	17	37,0	23	50,0	6	13,0	0	0,0	100
Brunca		45	8,3	17	37,8	24	53,3	4	9,0	0	0,0	100
Pac. Central		89	16,3	32	36,0	45	50,6	11	12,4	1	1,2	100
H. Atlántica		163	30,0	68	42,0	73	45,0	20	12,3	2	1,3	100
H. Norte		149	27,3	65	43,6	66	44,3	15	10,7	3	2,0	100

Fuente: Información Recopilada en cuestionario " Mercado de Tierras en El Sector Reformado Costarricense", Diciembre, 1999

ANEXO N° 5
POBLACIÓN POR SEXO Y ESTADO CIVIL SEGÚN REGIONES

REGIÓN	ESTADO CIVIL																		TOTAL
	TOTAL	%	CASADOS				SOLTEROS				UNION LIBRE				OTROS ESTADOS CIVILES				
			HOM	%	MU	%	HOM	%	MU	%	HOM	%	MUJ	%	HOM	%	MUJ	%	
CENTRAL	201	11,9	51	25,4	50	24,9	56	27,9	35	17,4	3	1,5	3	1,5	3	1,5	0	0,0	100
CHOROTEGA	162	9,6	27	16,7	28	17,3	56	34,4	34	21,0	4	2,5	4	2,5	4	2,5	5	3,1	100
NCA	260	15,4	62	23,8	52	20,0	67	25,8	28	10,8	23	8,8	21	8,1	6	2,3	1	0,4	100
PAC. CENTRAL	158	9,4	40	25,3	37	23,4	35	22,2	24	15,2	12	7,6	9	5,7	1	0,6	0	0,0	100
H. ATLÁNTICA	475	28,2	103	21,7	97	20,4	134	28,2	58	12,2	40	8,4	34	7,2	6	1,3	3	0,6	100
H. NORTE	427	25,4	110	25,8	102	23,9	67	15,7	60	14,1	38	8,9	36	8,4	9	2,1	5	1,2	100
TOTAL	1.683	100,0	393	23,4	366	21,7	415	24,7	239	14,2	120	7,1	107	6,4	29	1,7	14	0,8	100

FUENTE Información recopilada en cuestionario " Mercado de Tierras en el sector reformado costarricense" diciembre 1999

ANEXO 6
INGRESOS NETOS EN COLONES POR MES/FAMILIAR

CATEGORÍA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1. MENOS DE 5000	337	30,8
2. DE 5001 A 10.000	188	17,3
3. DE 10001 A 15000	164	15,0
4. DE 15001 A 20000	181	16,7
5. DE 200001 A 30.000	142	13,0
6. DE 30.001 Y MÁS	79	7,2

FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIO ECONÓMICO, VIVIENDA E INGRESO EN ASENTAMIENTOS CAMPESINOS IDA, DICIEMBRE, 1988

Anexo N° 7
TENDENCIAS DE LA VIVIENDA POR REGIONES
(TOTALES Y PORCENTAJES)

REGIÓN	TOTALES		PROPIA		ALQUILADA		PRESTADA		NO RESPONDE	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTAL	547	100	499	91,4	6	1,1	32	5,7	10	1,8
CENTRAL	55	100	47	85,4	2	3,6	5	9,2	1	1,8
CHOROTEGA	46	100	40	86,9	0	0,0	4	8,6	2	4,3
PAC. CENTRAL	45	100	44	97,8	1	2,2	0	0,0	0	0,0
BRUNCA	91	100	86	94,5	0	0,0	3	3,3	2	2,2
H. NORTE	149	100	136	91,2	0	0,0	11	7,4	2	1,3
H. ATLANTICA	161	100	146	90,7	3	1,9	9	5,5	3	1,9

FUENTE: INFORMACIÓN RECOPIADA EN CUESTIONARIO " MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE".

CUADRO N° 8
UBICACIÓN DE LA VIVIENDA POR REGION
TOTALES Y PORCENTAJES

Región	Total		Parcelas		Centro de Población		Fuera del Asentamiento		Fuera del Sector		No Responde	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
Totales	547	100	385	70,2	47	8,6	84	15,4	23	4,2	8	1,4
Central	55	100	17	30,9	2	3,6	33	60,0	3	5,4	0	0,0
Chorotega	46	100	19	42,2	6	11,1	11	24,4	9	20,0	1	2,1
Pac. Central	45	100	35	77,7	0	0,0	8	17,7	2	4,4	0	0,0
Brunca	91	100	75	82,4	8	8,7	4	4,4	3	3,3	1	1,1
H. Atlántica	161	100	119	73,8	29	18,5	8	5,1	3	1,9	2	1,2
H. Norte	149	100	120	73,9	2	1,3	20	13,4	3	2,0	4	2,7

FUENTE: Elaboración propia: Información recopilada en Cuestionario " Mercado de Tierras en El Sector Reformado Costarricense" Dic, 1999

CUADR N° 9
ESTADO DE LA VIVIENDA POR REGION
(TOTALES Y PORCENTAJES)

Región	Total		Buena		Regular		Mala		N/s N/R	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
Total	547	100	131	23,9	231	42,2	175	31,9	10	1,8
Central	55	100	20	36,3	11	20,0	21	38,1	3	5,4
Chorotega	46	100	11	23,9	19	41,3	14	30,4	2	4,3
Pac. Central	45	100	17	37,7	25	55,5	2	4,4	1	2,2
Brunca	91	100	18	19,7	45	49,4	27	29,6	1	1,1
H. Atlántica	161	100	48	29,9	64	39,5	48	29,8	1	0,6
H. Norte	149	100	17	11,4	67	44,9	63	42,2	2	1,3

Fuente: Elaboración propia: Información recopilada en Cuestionario " Mercado de Tierras en El Sector Reformado Costarricense" Dic. 1999

CUADRO N° 10
NÚMERO DE RESPUESTAS DE LOS ENCUESTADOS
EN LA PARTICIPACIÓN EN FUTUROS PLANES DE VIVIENDA
POR REGIÓN, TOTALES Y PORCENTAJES

REGIÓN	TOTALES		PARTICIPACIÓN					
			SI		NO		NO RESPONDE	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100,0	432	79,1	97	17,7	18	3,3
CENTRAL	55	100,0	42	76,3	11	20,0	2	3,1
PAC. CENTRAL	45	100,0	26	57,7	19	42,2	0	0,0
H. NORTE	149	100,0	129	86,6	13	8,7	7	4,8
CHOROTEGA	46	100,0	41	89,10	5	10,8	0	0,0
BRUNCA	91	100,0	74	81,3	14	15,3	3	3,2
H. ATLÁNTICA	161	100,0	120	74,5	35	21,7	6	3,7

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOPIADA EN CUESTIONARIO " Mercado de Tierras en El Sector Reformado Costarricense" Diciembre, 1999.

ANEXO 11.
VIVIENDAS QUE TIENEN SERVICIO ELECTRICO POR REGIÓN
TOTALES Y PORCENTAJES

REGIÓN	TOTALES		TIENEN		NO TIENEN	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100,0	209	38,3	338	61,7
CENTRAL	55	100,0	38	69,0	17	20,9
PAC. CENTRAL	45	100,0	29	64,4	16	35,5
HUETAR NORTE	149	100,0	38	25,5	111	74,5
CHOROTEGA	46	100,0	21	45,7	25	54,3
HUETAR ATLÁNTICA	161	100,0	73	45,4	88	54,6
BRUNCA	91	100,0	10	10,9	81	89,0

FUENTE: INFORMACIÓN RECOPIADA EN CUESTIONARIO " MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE" DICIEMBRE, 1999.

CUADRO N° 12
NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN TENER SERVICIOS DE POZO NEGRO POR REGIÓN
TOTALES Y PORCENTAJES

REGIÓN	TOTALES		TIENEN		NO TIENEN	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100,0	375	68,7	172	31
CENTRAL	55	100,0	18	32,7	37	67,3
PAC. CENTRAL	45	100,0	13	28,8	32	71,1
HUETAR NORTE	149	100,0	116	77,8	33	22,2
CHOROTEGA	46	100,0	32	69,5	14	30,4
HUETAR ATLÁNTICA	161	100,0	120	74,5	41	25,5
BRUNCA	91	100,0	76	83,5	15	16,5

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOPIADA EN CUESTIONARIO " MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE", DICIEMBRE, 1999

ANEXO N° 13
NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN CONTAR CON MEDICO ASISTENCIAL
POR REGIÓN, SEGÚN PORCENTAJES Y TOTALES

REGIÓN	TOTALES		SI		NO		N/S N/R	
			ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100	175	31,9	355	64,9	17	3,6
CENTRAL	55	100	20	36,3	33	60,0	2	3,6
PAC. CENTRAL	45	100	35	77,7	6	13,3	4	8,8
HUETAR NORTE	149	100	35	23,5	110	73,8	4	2,7
CHOROTEGA	46	100	9	19,6	37	80,4	0	0,0
HUETAR ATLÁNTICA	161	100	28	17,4	126	78,3	7	4,3
BRUNCA	91	100	48	52,7	43	41,3	0	0,0

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOLECTADA: EN CUESTIONARIO " EL MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE", DICIEMBRE, 1999.

ANEXO 14
NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN CONTAR CON SEGURO SOCIAL
POR REGIÓN SEGÚN PORCENTAJES Y TOTALES

REGIÓN	TOTALES		SI		NO	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100	406	74,2	141	25,8
CENTRAL	55	100	45	81,8	10	18,2
PAC. CENTRAL	45	100	34	75,5	11	24,4
HUETAR NORTE	149	100	105	70,5	44	29,5
CHOROTEGA	46	100	34	73,9	12	26,0
HUETAR ATLÁNTICA	161	100	131	81,3	30	18,6
BRUNCA	91	100	57	62,6	34	37,4

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOGIDA EN CUESTIONARIO "EL MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE DICIEMBRE. 1999

ANEXO N° 15
NUMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN QUE EXISTE ESCUELAS
Y CENTROS COMUNALES EN LAS REGIONES
(TOTALES Y PORCENTAJES)

Región	totales		Escuelas				Centros Comunales			
	ABS	%	SI	%	NO	%	SI	%	NO	%
Totales	547	100	466	85,1	81	14,8	283	51,7	264	48,2
Central	55	100	40	72,7	15	27,2	31	56,3	24	43,6
Pac. Central	45	100	43	95,5	2	4,4	34	75,5	11	24,4
H. Norte	149	100	106	81,3	43	28,9	65	43,6	84	56,4
Chorotega	46	100	45	97,8	1	2,2	27	58,6	19	41,3
Brunca	91	100	83	91,2	8	8,8	40	43,9	51	56,0
H. Atlántica	161	100	149	92,5	12	7,5	86	53,4	75	46,6

Fuente: Elaboración Propia: Información recopilada en cuestionario " Mercado de Tierras en el sector Reformado Costarricense" Diciembre; 1999

ANEXO N° 16
NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN CONTAR CON CENTROS DE ACOPIO
SEGUN REGIÓN, EN TOTALES Y PORCENTAJES

REGIÓN	TOTALES		NO		SI	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100	413	75,8	134	24,2
CENTRAL	55	100	26	47,3	29	52,7
PAC. CENTRAL	45	100	18	40,0	27	60,0
HUETAR NORTE	149	100	141	94,6	8	5,3
CHOROTEGA	46	100	36	78,3	10	21,7
HUETAR ATLÁNTICA	161	100	133	82,6	28	17,3
BRUNCA	91	100	59	64,8	32	35,1

FUENTE. ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOPIADA : EN CUESTIONARIO " MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE" DICIEMBRE; 1999

CUADRO N° 17
NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN QUE EXISTEN ESCUELAS Y CENTROS COMUNALES EN
LA REGIÓN (TOTALES Y PORCENTAJES)

REGIÓN	TOTALES		ESCUELAS				CENTROS COMUNALES			
			SI		NO		SI		NO	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100	466	85,1	81	14,8	283	51,7	264	48,2
CENTRAL	55	100	40	72,7	15	27,2	31	56,3	24	43,6
PAC. CENTRAL	45	100	43	95,5	2	4,4	34	75,5	11	24,4
HUETAR NORTE	149	100	10	81,3	43	28,9	65	43,6	84	56,4
CHOROTEGA	46	100	45	97,8	1	2,2	27	58,6	19	41,3
BRUNCA	91	100	83	91,2	8	8,8	40	43,9	51	56,0
HUETAR ATLÁNTICA	161	100	149	92,5	12	7,5	86	53,4	75	46,6

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOGIDA : EN CUESTIONARIO " MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE", DICIEMBRE, 1999

CUADRO N° 18
NÚMERO DE RESPUESTAS QUE DICEN CONTAR CON CENTROS DE ACOPIO Y LOCALES DE INSUMOS
AGROPECUARIOS POR REGIÓN, (TOTALES Y PORCENTAJES)

REGIÓN	TOTALES		CENTROS DE ACOPIO				LOCALES DE INSUMOS AGROPECUARIOS			
			SI		NO		SI		NO	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100	26	4,6	521	95,4	29	5,3	518	94,7
CENTRAL	55	100	6	10,9	49	89,0	13	23,6	42	76,4
PAC. CENTRAL	45	100	4	8,8	41	91,1	1	2,2	44	97,8
HUETAR NORTE	149	100	0	0,0	149	100	1	0,7	148	99,3
CHOROTEGA	46	100	10	21,7	36	78,3	0	0,0	46	100,0
BRUNCA	91	100	0	0,0	91	100,0	3	16,7	78	85,7
HUETAR ATLÁNTICA	161	100	6	3,7	155	96,3	1	0,6	161	99,3

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOPIADA: EN CUESTIONARIO " EL MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE", DICIEMBRE, 1999.

CUADRO N° 19
RESPUESTAS DE LOS ENCUESTADOS QUE DICEN CONTAR CON UNA PLAZA DE DEPORTES
POR REGIÓN; TOTALES Y PORCENTAJES

REGIÓN	TOTALES		SI		NO	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
TOTALES	547	100	417	76,2	130	23,8
CENTRAL	55	100	34	61,8	21	38,2
PAC. CENTRAL	45	100	43	95,5	2	4,4
HUETAR NORTE	149	100	107	73,1	40	26,8
CHOROTEGA	46	100	42	91,3	4	8,7
BRUNCA	91	100	58	63,7	33	36,2
HUETAR ATLÁNTICA	161	100	131	81,3	30	18,6

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA: INFORMACIÓN RECOPIADA EN CUESTIONARIO " EL MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE", DICIEMBRE; 1999.

Anexo N° 20
N° DE RESPUESTAS DADAS POR LOS ENTREVISTADOS SOBRE LOS MOTIVOS POR LOS QUE PARTICIPAN
EN ORGANIZACIONES DE BASE CAMPESINA SEGÚN REGIÓN,
(TOTALES Y PORCENTAJES)

Total	%	N/s N/R	%	Ayuda	%	Crédito y Comercialización	%	Capitación	%	Acceso a Servicios de Producción	%	Desarrollo Social	%	No participa	%	Otras Razones	%
53	100	29	55	3	5,7	8	15	0	0,0	4	7,5	6	11,3	0	0,0	3	5,7
45	100	24	53,3	1	2,2	5	11,1	0	0,0	0	0,0	11	24,4	0	0,0	4	8,9
45	100	9	20,0	0	0,0	15	33,3	0	0,0	10	22,2	5	11,1	0	0,0	6	13,3
91	100	40	43,9	2	2,2	11	12,0	1	1,0	2	2,2	30	33,0	0	0,0	5	5,5
159	100	83	52,2	6	3,8	19	11,9	3	1,9	8	5,0	23	14,5	2	1,3	15	9,4
147	100	97	66,0	3	2,0	16	10,9	6	4,0	1	0,0	16	10,9	2	1,4	6	4,0
540	100	282	52,2	15	2,8	74	13,7	10	1,9	25	4,6	91	16,9	4	0,7	39	7,2

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN INFORMACIÓN RECOPIADA EN CUESTIONARIO " MERCADO DE TIERRAS EN EL SECTOR REFORMADO COSTARRICENSE" DICIEMBRE 1999.

Anexo N°21
NUMERO DE PARCELEROS CON TITULO DE PROPIEDAD SEGÚN REGIÓN
(TOTALES Y PORCENTAJES)

REGION	N° DE ENCUESTAS	%	CON TITULO	%	SIN TITULO	%	N/S N/R	%
CENTRAL	55	100	2	3,6	52	94,0	1	2,0
CHOROTEGA	46	100	12	26,1	34	73,9	0	0,0
PAC. CENTRAL	45	100	0	0,0	44	97,8	1	2,2
BRUNCA	91	100	4	4,4	86	94,5	1	1,1
ATLANTICA	161	100	19	11,8	141	87,6	1	0,66
NORTE	149	100	24	16,1	125	83,9	0	0,0
TOTAL	547	100	61	11,2	482	88,1	4	0,77

FUENTE: Información recopilada en cuestionario " Mercado de Tierras en el sector reformado costarricense", diciembre,1999.

ANEXO N° 22
AREA DE UTILIDAD DE LA ESCRITURA, SEGÚN REGIONES
(TOTALES Y PORCENTAJES)

Región	N° opiniones Emitidas	%	No le sirve	%	Para Crédito vivienda	%	Par crédito productos trad.	%	Crédito producción no tradicional	%	Crédito ganadería	%	Otros Servicios	%
Chorotega	132	100	5	3,8	34	25,8	44	33,4	32	24,3	15	11,4	2	1,52
Central	115	100	9	7,8	25	21,7	34	29,6	17	14,8	29	25,3	1	0,9
Central	155	100	0	0,0	31	20,0	39	25,2	41	26,4	42	27,1	2	1,3
Brunca	254	100	5	1,9	57	22,5	71	27,9	51	20,0	59	23,3	11	4,3
H. Atlántica	454	100	4	0,9	106	23,4	124	27,3	106	23,3	103	22,7	11	2,4
H. Norte	403	100	6	1,5	120	29,8	90	22,2	90	22,3	93	23,0	4	1,0
TOTALES	1,513	100	29	1,9	373	24,6	402	26,6	337	22,3	341	22,5	31	2,0

Fuente: Elaboración Propia: Información Cuestionario " Mercado de Tierras en el sector reformado costarricense", diciembre, 1999.

ANEXO N° 23
COSTA RICA: USO DE LA TIERRA POR:
ANEXO N°
EXTENSIÓN EN HAS SEGÚN REGIÓN
1996

REGIÓN	TOTAL	TIERRAS DE LABARANZA	CULTIVOS PERMANENTES	PASTOS	BOSQUES MONTES	CHARRALES Y TACOTALES	OTRAS TIERRAS	ESTRATOS IV, V, VI, VII 1/2/
COSTA RICA	5.062.047,9	432.137,2	337.888,0	2.420.118,3	1.346.584,0	307.897,0	76.916,4	141.307,0
CHOROTEGA	1.311.143,8	140.949,7	19.813,0	780.877,4	185.561,0	99.946,0	16.933,7	67.063,0
CENTRAL	1.112.367,5	102.594,8	160.864,0	556.791,4	182.067,0	56.834,0	28.630,3	24.586,0
BRUNCA	733.917,4	82.503,7	47.444,0	334.887,9	194.165,0	50.149,0	8.445,8	16.322,0
H. ATLÁNTICA	1.340.782,3	74.381,8	102.768,0	327.431,2	711.168,0	74.597,0	17.309,3	35.127,0
H. NORTE	563.836,9	31.707,2	6.999,0	420.130,4	73.623,0	25.571,0	5.597,3	209,0

FUENTE: SECRETARIA EJECUTIVA DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL AGROPECUARIA Y CONSEJO NACIONAL DE PRODUCCION, DIAGNOSTICO DE SECTOR AGROPECUARIO, 1996.

1/ INCLUYE TIERRAS OCUPADAS POR CAMINOS, LAGOS, RÍOS, CONSTRUCCIONES, ETEC.
2/ ESTRATOS IV, V, VI y VII INCLUYEN: ZUAMPOS, PANTANOS, MANGLARES, CAMPOS DE LAVA, RESERVAS BIOLÓGICAS, ZONAS URBANAS, LAGOS, LAGUNAS Y LAGUNILLAS: NO SE CONSIDERARON EN EL DISEÑO DE LA MUESTRA.

CUADRO N° 24
FORMAS DE OBTENCIÓN DE LA PARCELA POR LOS PARCELEROS SEGÚN REGIÓN

Región	Población encuestada	%	N/R N/S	%	Compra Directa	%	Invasión	%	Adjudic. IDA.	%
CENTRAL	55	100	1	1,8	9	16,4	0	0,0	45	81,8
PAC. CENTRAL	45	100	0	0,0	6	13,2	1	2,2	38	84,5
H. ATLÁNTICA	161	100	3	1,9	75	46,6	46	28,6	37	23,0
CHOROTEGA	46	100	3	6,5	8	17,4	9	19,6	26	56,5
BRUNCA	91	100	2	2,2	41	45,0	28	30,8	20	22,0
H. NORTE	149	100	0	0,0	34	22,8	30	20,2	85	57,0
TOTALES	547	100	9	1,6	173	31,6	114	20,8	251	46,0

Fuente: elaboración propia con información cuestionario: " Mercado de Tierras en el sector Reformado Costarricense", diciembre, 1999