

Distr.
RESTRINGIDA

LC/MEX/R.748
15 de noviembre de 1999

ORIGINAL: ESPAÑOL

CEPAL
Comisión Económica para América Latina y el Caribe

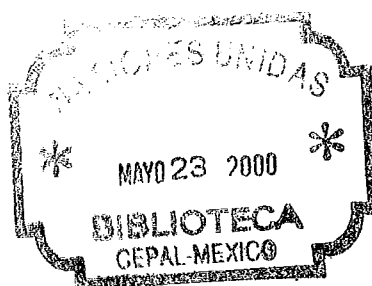


EL MERCADO DE TIERRAS RURALES EN EL SALVADOR

Este documento fue preparado por un equipo de consultores, Hernán Ever Amaya, Salvador A. Melgar, Manuel Antonio Batres, Miriam Sorto, en el marco del Proyecto "Opciones de políticas para el fomento del desarrollo de mercados de tierras agrícolas, con el fin de facilitar la transferencia de tierras a pequeños agricultores", implementado por la CEPAL y la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ), con apoyo del Gobierno de la República Federal de Alemania.

No fue sometido a revisión editorial.





RESUMEN EJECUTIVO	1
INTRODUCCION	4
I. ANTECEDENTES	7
II. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE TIERRAS	9
1. Estratificación, tipología y magnitud de las transacciones	9
a) Tipología y frecuencia de los contratos de arriendo	10
b) Volumen de las transacciones de compraventa	12
c) Perfil de los actores	14
d) Factores que restringen la oferta y la demanda de tierra	20
e) Comportamiento de los vendedores, compradores, arrendantes y arrendatarios	24
f) Efectos en la conformación de los predios	25
2. Precios de la tierra	25
a) Nivel actual y evolución histórica de los precios de compraventa y arrendamiento	26
b) Factores determinantes del valor de la tierra	30
c) Nivel de precios según expectativas de los productores y potencial productivo de la región geográfica	31
d) Relación de precios de arriendo y compraventa	32
e) Viabilidad de los precios según el potencial productivo	33
3. Propiedad informal	35
a) Tipo de títulos	35
b) Problemas relacionados con la falta de títulos registrados	36
c) Costos y beneficios del programa de saneamiento	37
III. INSTITUCIONES SOCIALES Y PUBLICAS	39
1. Marco de referencia	39
2. Derechos de propiedad de la tierra	40

3.	Régimen especial de las asociaciones cooperativas	41
	a) Marco institucional	41
	b) Régimen especial sobre el dominio de la tierra	42
	c) Venta en pública subasta no judicial	43
	d) Motivaciones de venta de tierras en las asociaciones cooperativas agropecuarias	43
	e) Limitantes para la venta de tierras rurales	44
	f) Ventajas y desventajas	44
4.	Instancias y competencia	45
	a) Instancias judiciales	45
	b) Instancias administrativas	45
5.	Sistema de Registro Público y de Catastro	46
	a) Plan Nacional de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro	46
	b) Organización y funcionamiento del registro y catastro	47
6.	Limitantes legales y sociales en el mercado de tierras	48
IV.	IMPACTO SOCIAL DEL MERCADO FORMAL DE TIERRAS	50
1.	Marco de referencia	50
2.	Actores agropecuarios en el libre mercado	51
3.	El mercado de tierras y los productores rurales	52
	a) Posibilidad de acceso al mercado de tierras	52
	b) Situación de mujeres y jóvenes en el acceso a la tierra	54
	c) Limitantes de la mujer según la opinión de los productores	56
	d) Limitantes de los jóvenes según la opinión de los productores	57
	e) Propuesta de solución de las limitantes	57
4.	Grupos sociales afectados por el proceso y efecto del fenómeno	58
5.	Efectos de la regulación de la propiedad de la tierra y de la liberalización del mercado de tierras	60
V.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	62
Anexo	.....	67

RESUMEN EJECUTIVO

La superficie con vocación agropecuaria y las características relacionadas con la estructura de la tenencia han sido, en el caso salvadoreño, las cuestiones que más han absorbido los esfuerzos de investigación. Muy poca atención se ha prestado a temas como la eficiencia en el uso de este recurso, los factores determinantes del precio y la evolución del mercado de tierras. El acceso a la tierra ha constituido un aspecto crítico y de controversia en el diseño de las políticas socioeconómicas, cuya aplicación, además de utilizar gran cantidad de recursos financieros durante el período de 1980 a 1995, arroja resultados poco satisfactorios en términos de las metas y objetivos planteados, no sólo en el área social sino también en la económica.

En el capítulo II se analizan los componentes del mercado de tierras. Las transacciones realizadas confirman la segmentación de la demanda y la oferta de tierras. La estructura de la tenencia indica que el 75.1% de la tierra examinada en el estudio se encuentra en posesión de propietarios, un 18.4% de arrendatarios y el resto bajo "otras formas".

Las transacciones que pueden calificarse como compra y/o ventas libre de interferencias en el mercado de tierras, presentan proporciones significativas pero no alcanzan la magnitud observada en los mercados de otro tipo de bienes inmuebles. El acceso a la tierra por compra directa ocurre únicamente en el 52.3% de la superficie muestral registrada por el estudio. El arraigo a la tierra en posesión de los productores rurales es fuerte y se presenta como acceso por herencia (43.2%), que abarca 35.6% de las parcelas de los propietarios.

La mayoría de las operaciones de compraventa se efectúan entre los mismos estratos de productores (62.6%). De forma análoga el 86.9% de los arrendatarios demandaron este servicio de personas identificadas como productor agropecuario de la zona.

Los cambios experimentados en el acceso a la tierra mediante los procesos de reforma agraria han redundado en una disminución significativa de la rentabilidad de la labor empresarial agropecuaria. Los hogares de productores agropecuarios, para mejorar sus niveles de ingreso, se integran al trabajo como asalariados; y efectivamente, la proporción de ellos mantiene una relación directa con el nivel de ingresos percibidos pasando, del 20.5% de hogares que reflejaron en el período de referencia ingresos totales menores a los 5 000 colones, a un 75.7% de hogares con esa fuente en los estratos con ingresos superiores a los 17 754 colones anuales.

Las razones de la poca capacidad de generación de ingresos se debe, además de la baja rentabilidad de las actividades agropecuarias, al nivel de tecnificación observada en las explotaciones; solamente un 21.4% declaró algún tipo de activos y de ellos la categoría más frecuente es la que agrupa herramientas, como equipo básico de trabajo.

Los ejecutivos de las instituciones definidas como agentes claves que constituyeron la muestra, coinciden en señalar como los principales factores que restringen la oferta y demanda de tierras: las debilidades del marco financiero, la ausencia de líneas de créditos para fortalecer las transacciones y las condiciones inherentes al crédito al sector agropecuario. Otro factor frecuentemente mencionado lo constituye las fallas del marco legal y la seguridad jurídica por el lento proceso de registro de los inmuebles.

Por su parte los productores propietarios que no disponen hasta la fecha de títulos que respalden su condición de dueños, aducen como principal factor los costos monetarios que implica la titulación.

El 74.7% de los productores participaron en el mercado de tierras teniendo como principal motivación los aspectos económicos al realizar las transacciones específicas, entre ellas, las más frecuentes en su orden son: la inversión (38.6%), la rentabilidad que esperan de las actividades agropecuarias (20.5%) y la ampliación de las unidades de explotación (10.8%).

Los precios registrados en las transacciones de mercado libre resultaron ser los más altos, como se esperaba dados los precios subsidiados a través de los componentes de la reforma agraria aplicadas en el sector. El promedio de los precios registrados según el estudio fue de 9 681 colones salvadoreños por manzana,¹ monto que es más del doble al promedio observado en las transacciones realizadas bajo el Programa de Transferencia de Tierras de los Acuerdos de Paz.

En el mercado de tierras, por medio de las operaciones de arrendamiento, se transaron el 18.4 % de la superficie estudiada, a precios que en promedio por manzana fue de 533 colones por el uso de la tierra en periodos de un año; en este tipo de mercado prevalecen las transacciones en efectivo; y los determinantes del precio según los productores entrevistados son la calidad de la tierra (58.2%) y el acceso al inmueble (19.4%).

Por su parte, la demanda potencial y efectiva experimentó, también, la contracción acentuada en algunos segmentos de la población usuaria. Adicionalmente a las reformas estructurales mencionadas, los resultados del estudio demuestran que el sistema financiero ha desempeñado un papel limitado para contribuir significativamente a la evolución de los componentes del mercado de tierras.

La legislación vigente también tiene un efecto negativo en el desarrollo del mercado de tierras, según lo señalan los usuarios de la tierra; asimismo, las instituciones involucradas en las transacciones del mercado organizadas por el estado, y, no obstante las primeras señales de modernización en que se encuentran inmersas algunas, continúan aplicándose procedimientos lentos y onerosos que no superan los sistemas tradicionales de registro de las transacciones de tierra.

En el área rural persiste una alta proporción de hogares en situación de pobreza, alrededor del 60%; consistentemente con esta estimación, la encuesta de productores agropecuarios reflejó que el 66% del grupo de hogares al que pertenecen se encuentran en esta condición y de ello, un 42.5% se encuentran en pobreza extrema.

Respecto a las variables de género, el estudio reflejó, en consistencia con otros estudios sobre la participación de la mujer en el mercado laboral del área rural, que su gestión como productora de bienes agropecuarios es, además de escasa, realizada en condiciones muy desventajosas en comparación al hombre. Las razones que, según los mismos productores

¹ Una manzana equivale a 0.7 hectáreas. En 1980 el tipo de cambio era de 2.50 colones por dólar. Actualmente, y desde 1994, es de 8.79 colones por dólar.

entrevistados explican este comportamiento, son la falta de experiencia y la desconfianza que priva entre los propietarios de tierras sobre las posibilidades reales de las mujeres al cumplimiento de los compromisos de pago que implican las transacciones.

En el capítulo III se aborda el análisis de las instituciones sociales y públicas, relacionadas con la legislación vigente del mercado de tierras. La legislación agraria reciente está enmarcada en una normativa moderna y actualizada que enfrenta retos económicos y sociales, cuenta con innovaciones en la facultad de disposición y oportunidad de vender los inmuebles propiedad de las asociaciones cooperativas a favor de particulares bajo la figura de la subasta pública no judicial, pero la venta o transferencia de tierras está protegida por un procedimiento de intervención estatal, con el interés de proporcionar transparencia al proceso, que en algunos casos obstaculiza el proceso de venta y el interés de los compradores.

Existe apertura y voluntad política para que los propietarios de tierras rurales efectúen cambios de sistemas de organización y explotación asociativa, así como garantizar la libertad de opción a las diferentes formas de propiedad de la tierra, ya sea individual o asociativa; a la vez los contratos de arrendamiento de tierras agrícolas en general no tienen limitantes, excepto en las cooperativas que no pueden exceder de cinco años.

El Centro Nacional de Registros esta conformado, según sus funciones, por el registro de la propiedad raíz, registro social de inmuebles y el registro de comercio. El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que es el antiguo, está trasladando sus registros por fincas y en forma paulatina al Registro Social de Inmuebles para que en un futuro cercano se convierta en un solo registro inmobiliario.

En el capítulo IV se describe el escenario en el que se desenvuelven los actores más pobres de la producción primaria dentro de la cadena productiva como un círculo vicioso, el cual inicia al no poder incorporarse en el mercado porque no tienen ganancias, y no las tienen porque no producen para el mercado, por lo tanto no pueden capitalizar e invertir en activos para la producción, lo cual no les permite competir en el mercado, reproduciendo de esta manera sus condiciones de pobreza. Esta situación determina su forma de participar en las operaciones de compraventa y arriendo de la tierra.

Para una política de liberación del mercado de tierra, se deben considerar dos aspectos fundamentales: a) facilitar el acceso de la población rural al recurso tierra mediante la escrituración y registro de los beneficiarios de los programas de reforma agraria y del Programa de Transferencia de Tierras; se recomienda trato especial a las mujeres productoras rurales, con el propósito de evitar su posible discriminación en los procesos de titulación y de registro de sus propiedades y, b) garantizar la seguridad jurídica de la tierra.

En El Salvador se tienen casos exitosos de organizaciones campesinas que han dejado la confrontación política-gremial, y han iniciado con pie firme su cometido gremial-empresarial. Mediante sus organizaciones de segundo grado han reducido costos al generar economías de escala en la compra de insumos y la venta de sus productos, institucionalizando la propia venta de servicios y estableciendo enlaces de negocios con otras organizaciones de productores o empresas ubicadas en la comercialización o en la agroindustria.

INTRODUCCION

El Salvador ha experimentado cambios en su estructura agraria durante las dos últimas décadas, orientados a la reasignación de la tierra con vocación agropecuaria mediante la aplicación, primero, de la Reforma Agraria y, luego, del Programa de Transferencia de Tierras derivado de los Acuerdos de Paz. No obstante, la utilización de este recurso no refleja los índices de rentabilidad esperados con la aplicación de dichos procesos, y su repercusión en el mercado de tierras continúa siendo objeto de investigación.

Al considerar el papel que puede tener un sistema formal de mercado de compraventa y de arriendo de tierras rurales para corregir la que se ha observado, en general, como una asignación subóptima del recurso tierra, tanto del punto de vista económico como social, se consideró el caso de El Salvador en el marco de un proyecto de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ) con apoyo del Gobierno de la República Federal de Alemania. En ese marco, se emprendió una serie de estudios de varios países de América Latina sobre la situación de los mercados de tierras. En El Salvador se contó con la participación de un equipo nacional para analizar la evolución de la estructura agraria, el impacto de los procesos de transferencia en el mercado de tierras, además, de examinar el marco institucional y jurídico creado para el desarrollo de dicho mercado.

El principal objetivo del estudio fue analizar el comportamiento del mercado de tierras en El Salvador, incluyendo transacciones formales e informales de compraventa y arriendo que generan cambios en la propiedad o en la posesión de la tierra. Asimismo, se propuso examinar tanto las instituciones sociales creadas por la sociedad que estructuran la interacción política, económica y social, como los organismos públicos relevantes en la administración de la tierra.

El trabajo se respalda con información generada mediante tres componentes metodológicos: a) una encuesta de cobertura nacional dirigida a los productores agropecuarios que durante el período de referencia cumplieran la condición de dedicarse a actividades productivas de carácter agropecuario, incluyendo variables de género, lo que permitiría relacionar su perfil socioeconómico y el nivel de participación en el mercado de tierras rurales; b) estudios de caso basados en entrevistas personales a funcionarios de instituciones y organismos relacionados con el tema, cuyo propósito es identificar los factores que inciden en la oferta y demanda de tierras, y c) una investigación de la documentación secundaria relativa a la legislación histórica y vigente vinculada con la situación prevaleciente en el mercado de tierras, en la perspectiva de seguridad en la tenencia y la libre transferencia del derecho de propiedad de la tierra.

El propósito de utilizar documentación secundaria en la investigación, es el análisis de la legislación correspondiente al derecho agrario. La recolección de la información no se limitó solamente a la consulta bibliográfica sino que se extendió también a entrevistar expertos en el tema, a fin de enriquecer y compartir el análisis.

La información de las entrevistas a agentes clave se recolectó mediante la selección de instituciones y ejecutivos de reconocido dominio de este asunto. El propósito fue investigar los

factores que inciden en las transacciones de compra, venta y arrendamiento, enfatizando las modalidades de pago y las características que determinan el precio.

Por razones metodológicas y para facilitar la interpretación, los resultados se agruparon en siete categorías: i) agentes formuladores de políticas, ii) agentes ejecutores de políticas, iii) agentes clave de control y registro, iv) agentes clave de crédito, v) agentes clave de intermediación financiera, vi) agentes clave de parcelaciones, y vii) Otros agentes clave.

La Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su participación en el mercado de tierras se realizó mediante muestreo. La fase de diseño muestral exigió que se analizaran por lo menos cuatro alternativas para conformar el directorio o marco muestral que cumpliera con la definición de la unidad de análisis (productor agropecuario rural) y que asegurara la representación del área rural de todos los departamentos que conforman el país. Las alternativas eran: a) utilizar la base de datos del Centro de Tecnología Agropecuaria (CENTA); b) acudir a la base de datos del Centro Nacional de Registros (CNR); c) emplear el sistema de encuestas de propósitos múltiples de la Dirección General de Economía Agropecuaria (DGEA), y d) seleccionar una submuestra de la base de datos de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) que actualmente conduce la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC). Finalmente, se seleccionó esta última alternativa.

El tipo de indicadores estimados con los datos recolectados mediante la encuesta es del tipo de proporciones y sólo en casos especiales, en que se consideró que la muestra tiene capacidad para la estimación de promedios, se procedió a su utilización. El procedimiento de cálculo del número total de unidades de la muestra general se adoptó asignando más importancia a los requerimientos para la desagregación de las estimaciones, a la precisión planificada y al tipo de estimadores necesarios. Por lo tanto se aplicó la fórmula:

$$\eta = \frac{t^2(QxP)}{D^2}$$

donde t = La abscisa en la curva normal, al 95% de confianza t igual 2

P = Proporción de la característica de interés

Q = Complemento de la proporción de interés (complemento de P)

D= Error de muestreo planificado

Se estableció entonces un nivel de confianza del 95%, para que las estimaciones derivadas de la encuesta no excedieran un nivel máximo de error planificado del 5%, suponiendo para las proporciones de P y Q un valor de 0.5 respectivamente, ya que es la combinación que resulta en los mayores tamaños muestrales para la estimación de proporciones:

$$n = \frac{(2)^2 (0.5/0.5)}{(0.05)^2} = 400$$

Por lo tanto, el equipo consideró que la submuestra de 400 productores agropecuarios seleccionados en forma aleatoria de esa base que identifica los hogares con perceptores de ingresos provenientes del trabajo por cuenta propia o patronos, en los subsectores agropecuarios, tiene la capacidad de producir estimaciones estadísticamente más precisas, ya que todos los productores agropecuarios tienen la misma probabilidad de salir seleccionados, además de que se ejerce un mejor control durante la recolección de datos. Asimismo, la muestra entre los departamentos se distribuiría de manera proporcional a los productores de la población universo en cada estrato. En la recolección de datos se obtuvo una muestra final de 434 casos, con una distribución departamental que se presenta en el Anexo 2.

I. ANTECEDENTES

La República de El Salvador tiene una extensión territorial de 20 742 kilómetros cuadrados y alberga una población de casi seis millones de habitantes. Es el país más pequeño y densamente poblado de América. Se compone políticamente de 14 Departamentos que se subdividen en municipios, cantones y caseríos.

El crecimiento económico nacional a partir de 1990 avanzó un promedio anual de 5.4% hasta 1996, tendencia que permitió una mejora en el nivel de vida de la población. El crecimiento agropecuario muestra una importante contribución (14%) al producto nacional, además de que genera encadenamientos con los demás sectores de la economía. Si se incluye a la agroindustria, el sector agropecuario representa el 32.2% del valor bruto de la producción, siendo el principal sector de la economía nacional.

A su vez, el 40% de la población salvadoreña es rural y la tasa de absorción de mano de obra en el campo supera el 30%. Sin embargo, el sector agropecuario ha sufrido un estancamiento productivo que se manifiesta en una tasa de crecimiento promedio de 1.2%, inferior a la tasa promedio de la economía nacional, y la pobreza rural no ha disminuido en los últimos años.

En El Salvador la tierra ha sido un factor de inestabilidad social a la largo del siglo. Se han reasignado tierras agrícolas desde los años treinta y cuarenta a través del Instituto de Colonización Rural (ICR); más recientemente, en la década de los ochenta, mediante la aplicación de la Reforma Agraria. Con posterioridad, en la década de los noventa, se desarrolló el Programa de Transferencia de Tierras (PTT) derivado de los Acuerdos de Paz, del cual resultó una elevada oferta de tierras superior a la demanda, a precios muy bajos.

El superávit de la oferta obedecía al deseo de los propietarios por deshacerse de los inmuebles localizados en zonas conflictivas y ocupadas por los pobladores, o bien por el temor de una inminente ocupación. La participación del Banco de Tierras como un mecanismo de asignación contribuyó a dinamizar el mercado de tierras, aunque desvió su atención del propósito original para atender el cumplimiento del PTT.

El censo agropecuario de 1971 estimó que el 65% de las familias rurales en El Salvador carecían de tierra o poseían propiedades escasas (menores a 0.7 hectáreas de terreno). En el año de 1975 se inició el primer proyecto de transformación agraria y para su implantación se fundó el Instituto de Transformación Agraria (ISTA), que sustituyó al Instituto de Colonización Rural. Ambas instituciones se caracterizaron por la adquisición de grandes propiedades que posteriormente fueron administradas directamente y adjudicadas a los campesinos mediante contratos de arrendamiento con promesa de venta.

El gobierno surgido de un golpe militar en 1979, la Junta Revolucionaria de Gobierno integrada por civiles y militares emitió en marzo de 1980 el Decreto 153 (Ley Básica de la Reforma Agraria) y el complementario número 154. En su primera fase se contemplaba la expropiación de todos los inmuebles cuya superficie fuera mayor de 500 hectáreas, se encomendó al ISTA la función rectora del proceso y además se dictó el Decreto 842 que determinaba la

incorporación al proceso de Reforma Agraria de todos los inmuebles adquiridos y administrados por el ISTA con anterioridad a la promulgación del Decreto 154. Por último, en abril del mismo año se promulgó la Ley para la Afectación de Tierras Agrícolas relacionadas con la Aparcería y Arrendamiento (Decreto 207).

La puesta en práctica del Decreto 154 permitió la distribución de 206 394 hectáreas y la del Decreto 842 un total de 56 601 hectáreas, adjudicadas en conjunto a 30 268 beneficiarios directos para su explotación colectiva en cooperativas de producción.

Mediante la aplicación del Decreto 207, a cargo de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas (FINATA), se distribuyeron 6 133 propiedades con una superficie de 71 600 hectáreas, que eran explotadas por trabajadores agrícolas bajo diversas formas de arrendamiento; fueron adjudicadas a 47 000 beneficiarios directos, en calidad de bien de familia para su explotación individual familiar.

Las condiciones de financiamiento del crédito otorgado consistieron en un sistema de pago a base de un precio fijo no capitalizable a 30 años plazo, 4 de gracia, y un interés fijo no capitalizable del 6% anual.

En resumen, la legislación que sustenta el proceso de reforma agraria iniciado en 1980 hizo posible la redistribución de 334 895 hectáreas de tierras agrícolas adjudicadas a 77 268 beneficiarios directos.

La economía salvadoreña es altamente dependiente del sector agropecuario, según su contribución al PIB nacional. Hay una proporción importante de campesinos sin tierra, que contribuyen al desempleo, un grave problema social y económico, acentuado en el área rural.

En febrero de 1991, la Asamblea Legislativa promulgó el Decreto 712 (Ley para el Financiamiento de la Pequeña Propiedad Rural), cuyo objeto era canalizar recursos financieros provenientes del Estado y otras fuentes a fin de proporcionar créditos a los campesinos, agricultores en pequeño y pequeños productores, para que éstos adquirieran en propiedad tierras de vocación agrícola, pecuaria o forestal. El cumplimiento de esta ley se confió a una institución de crédito descentralizada, el Banco de Tierras.

El 16 de enero de 1992, el Gobierno del Salvador y el Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional (FMLN) firmaron los Acuerdos de Paz que pusieron fin a doce años de guerra. Como parte de las soluciones al problema agrario del país, se inició la implantación del Programa de Transferencia de Tierras que proveía el financiamiento para dar acceso a la tierra a los excombatientes del FMLN, tenedores de tierras, desmovilizados de las fuerzas armadas y de la policía nacional. Las instituciones ejecutoras del programa fueron el Banco de Tierras, el Instituto de Transformación Agraria (ISTA) y la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas (FINATA).

El Programa negoció un total de 2 990 inmuebles con una superficie de 93 700 hectáreas adjudicadas en *pro indiviso* a 33 664 beneficiarios directos; las condiciones de financiamiento sobre el crédito otorgado fueron las mismas de los beneficiarios del sector reformado.

II. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE TIERRAS

La evolución de los principales componentes del mercado de tierras en El Salvador se ha caracterizado por cambios rápidos y drásticos en los últimos quince años. La modificación a la estructura de tenencia de la tierra, mediante la aplicación de los decretos de reforma agraria durante la década de los ochenta y luego los decretos de transferencias de tierras originados por los Acuerdos de Paz han repercutido en la cantidad y precio de la tierra disponible con vocación agropecuaria. Asimismo, la demanda potencial y efectiva de tierras para dichos propósitos ha sido modificada significativamente por las causas mencionadas.

1. Estratificación, tipología y magnitud de las transacciones

La estratificación de los productores según última transacción realizada, relacionada con su nivel de ingreso, refleja que ligeramente más de la mitad (50.8%) se ubica en la modalidad de arrendamiento; también se observa que 2 de cada 10 productores de la muestra han efectuado trámites de compraventa. Por otra parte, el 30.1% de los productores reportan no haber efectuado transacción alguna, porque son herederos de la tierra que poseen.

En términos de participación de los productores en el mercado de tierras, es muy importante observar que la demanda de tierras mediante compraventa presenta una tendencia similar a la que muestra la demanda de tierras en operaciones de arrendamiento; ambas ganan importancia gradualmente al pasar de los estratos de productores de menor a mayor ingreso. (Véase el cuadro 1.)

Cuadro 1

EL SALVADOR: ESTRATIFICACION DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS POR NIVEL DE INGRESOS,
SEGÚN TIPO DE TRANSACCION

(Precios en colones)

Tipo de Transacción	Menos de 2 000	2 001 a 5 000	5 001 a 10 000	Más de 10 000	Total
Compraventa	1	5	14	63	83
Arrendamiento	33	35	43	110	221
Ninguna	16	17	24	74	131
Total	50	57	81	247	435

Fuente: CEPAL: Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998

En cuanto a la forma de posesión de las tierras agrícolas, el estudio indica que en el 77.1% de los casos se ejerce en calidad de propietario; un 18.4% son arrendatarios y 4.5% de poseedores las usan en virtud de otras formas de tenencia (en su mayoría son variantes de arrendamiento en que el pago se efectúa en especie, o con servicios como vigilancia o cuidado de propiedades de mayor tamaño). Por regiones,² se aprecia que el uso de la tierra en calidad de propietarios es mayor en la región occidental y la oriental (89.1% y 94.1%, respectivamente) donde la actividad agrícola es relativamente más importante que en las regiones central y paracentral.

El arrendamiento, así como sus variantes "otras formas de tenencia", presenta una participación significativamente menor como forma de acceso al recurso tierra en la región oriental, en comparación con el resto de las regiones. Es notoria también la proporción relativamente mayor de otras formas de tenencia (5.5% y 8.1%, respectivamente en las regiones central y paracentral), donde predomina el uso en apariencia gratuito de parcelas en propiedades cercanas al área metropolitana de San Salvador. Este hecho se debe a que además del uso agropecuario de la tierra, los inmuebles cumplen el propósito de esparcimiento de sus propietarios, que a cambio de la vigilancia ofrecen vivienda y parcelas agrícolas a sus colonos en quintas, ranchos en la playa y casas de campo.

En consecuencia, la tipología de las transacciones se define en dos categorías, compraventa y arrendamiento, correspondiendo estas operaciones al 19.1% y 50.8%, respectivamente de los productores comprendidos en el estudio.

En relación con la magnitud de las transacciones globales, los resultados indican un predominio mayoritario en la forma de adquisición "compra directa", en comparación con la modalidad propiciada por los programas estatales de reparto de tierra. En el cuadro 2 se aprecia que la compra directa representa el 95.8% del monto total de las transacciones y el 92.2% de la superficie negociada.

Así, la magnitud de las transacciones vinculadas al mercado de tierras mediante la modalidad de compraventa supera con amplitud a las diferentes formas de adquisición comprendidas en las medidas estatales de adjudicación de tierras.

a) Tipología y frecuencia de los contratos de arriendo

En cuanto a los contratos de arrendamiento se determinó que se celebran en efectivo, en especie y en servicios. La primera modalidad ostenta la mayor frecuencia 83.6% de superficie y 83.5% en el monto total pagado.

² La región occidental comprende los departamentos de Ahuachapán, Santa Ana y Sonsonate; la región central los departamentos de Chalatenango, La Libertad, San Salvador y Cuscatlan; la región paracentral los departamentos de La Paz, Cabañas y San Vicente, y la región oriental los departamentos de Usulután, San Miguel, Morazán y La Unión.

Cuadro 2

EL SALVADOR: MONTO PAGADO POR PARCELAS Y SUPERFICIE SEGÚN FORMA DE ADQUISICION

Forma de adquisición	Monto		Superficie	
	Colones	%	Manzanas	%
Compra directa	3 933 410	93.8	1 113.33	92.2
Decreto 207	162 940	4.5	54.44	0.5
Decreto 154	28 480	1.5	19.00	0.2
PTT	64 400	0.1	14.00	0.1
Compra derecho benefic. de R. A.	5 150	.01	7.00	0.0
Total	4 194 380	100.0	1 207.77	100.0

Fuente: CEPAL. Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

La temporalidad del arriendo es anual en las tres modalidades y la posesión varía en un rango de 9 a 11 meses. En cuanto a la frecuencia, es una práctica tradicional que los propietarios alquilen sus tierras solamente de 2 a 3 años consecutivos al mismo arrendatario, por el temor de que éste denuncie la tierra aduciendo antigüedad en su posesión. (Véase el cuadro 3.)

Cuadro 3

EL SALVADOR: SUPERFICIE, VALOR TOTAL Y TIEMPO POR PARCELAS ARRENDADAS EN COLONES, SEGÚN FORMA DE PAGO

Forma de pago	Superficie (Manzanas)	Valor total pagado	Tiempo promedio en meses
Efectivo	424.97	226 249	11.23
Especie	56.55	24 220	10.52
Servicios	26.95	20 488	9.40
Total	508.47	270 957	10.95

Fuente: CEPAL Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998

Definida la tipología y la frecuencia del arrendamiento, es necesario mencionar que la naturaleza de las actividades desarrolladas por los productores rurales para la generación de ingresos condiciona la participación de estos actores económicos en el mercado de tierras. La demanda efectiva de tierras se traduce en su uso mediante arreglos de arrendamiento que en la mayoría de casos son verbales, es decir, sin documento alguno que respalde posesión temporal.

De hecho, en el 43.1% de las parcelas con vocación agropecuaria visitadas, sus tenedores han participado activamente en el mercado de tierras siguiendo esta modalidad de transacción.

Por otra parte, los agentes clave en el mercado de tierras consideran que uno de los aspectos que facilita las operaciones de arrendamiento de tierras es la legislación vigente, ya que permite el acceso a la persona que trabaja directamente este recurso.

Cuadro 4

EL SALVADOR: DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LOS PRODUCTORES RURALES ARRENDATARIOS, SEGÚN ARRENDADOR CON EL QUE REALIZO LA TRANSACCION

Contraparte	Transacción de arrendamiento
Intermediario	0.9
Pequeño productor	61.6
Mediano productor	13.1
Gran productor	12.2
Otro	9.9
No lo conoce	2.3
Total	100.0

Fuente: CEPAL. Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Con respecto a las transacciones de arrendamiento, la situación observada es similar a las de compra: el 86.9% de los productores entrevistados manifestó haber realizado la transacción de arrendamiento con otro productor, principalmente con los pequeños (61.6%); en síntesis, el mayor volumen de transacciones en el mercado de tierras agrícolas se da entre los mismos estratos de productores rurales.

b) Volumen de las transacciones de compraventa

A fin de analizar los volúmenes de las transacciones de compraventa realizadas por los productores entrevistados, se ha tomado el lapso que va desde antes de 1980 hasta 1998, subdividido en períodos quinquenales. En el cuadro 5 se observa que el monto total de dicha operación asciende a cerca de 2.5 millones de colones, con una superficie total de 635.57 manzanas de tierra.

En el quinquenio 1980-1985, la compraventa de tierras decreció, coincidente con las medidas intervencionistas de 1980; a partir del siguiente quinquenio (1985-1990), las operaciones comienzan a experimentar una tendencia ascendente, motivadas por las medidas de liberación del mercado dictadas por el gobierno de esa época. El descenso de las transacciones desde 1991 a la fecha está vinculado a la crisis del sector agropecuario.

Cuadro 5

EL SALVADOR: MONTO Y SUPERFICIE TOTAL DE LA COMPRAVENTA, SEGÚN PERÍODOS EN QUE SE REALIZÓ LA TRANSACCIÓN

Estrato en años	Compra		Venta		Total	
	Colones	Manzanas	Colones	Manzanas	Colones	Manzanas
Antes de 1980	581 100	118.75	7 000	3.00	588 100	121.75
De 1980 a 1985	165 000	50.50	0	0	165 000	50.50
De 1986 a 1990	570 250	229.24	0	0	570 250	229.94
De 1991 a 1995	566 810	149.75	0	0	566 810	149.75
De 1996 a la fecha	574 100	82.63	2 500	1.00	576 600	83.63
Total	2 457 260	631.57	9 500	4.00	2 466 760	635.57

Fuente : CEPAL. Encuesta Socioeconómica a productores rurales sobre su participación en el mercado de tierras, diciembre de 1998.

De hecho, los valores monetarios y de superficie negociados en dos décadas son relativamente bajos y ello indica que la oferta y la demanda son muy restringidas entre los pequeños productores rurales. Ahora bien, el comportamiento de las cantidades monetarias frente a la superficie permite visualizar la tendencia creciente del precio por manzana, al pasar de 2 487 colones en 1986 a 6 948 colones en 1998.

Las operaciones de compraventa se abordaron considerando en primer lugar la forma de acceso a las parcelas que se explotan en carácter de propietarios en el momento de la entrevista, y en segundo lugar, indagando sobre las características de la última transacción de compraventa realizada.

Del total de las parcelas explotadas en calidad de propietarios, un 13.8% la obtuvo mediante beneficios derivados del proceso de reforma agraria, un 35.6% la recibió por herencia, y 50.5% la compró en el mercado de tierras.³

Por otra parte, el 27% de los productores rurales entrevistados que han participado en el mercado de tierras realizaron operaciones de compraventa de tierras como última transacción.⁴

Con respecto a la contraparte en la transacción realizada (ya sea comprador o vendedor), la mayoría de los productores rurales (62.6%) lo califica como productor agropecuario (pequeño, mediano y gran productor); en particular, 47% identifica a su contraparte como pequeño productor.

³ Véase el anexo estadístico, cuadro 6.

⁴ Véase el anexo estadístico, cuadro 13.

Cuadro 6

EL SALVADOR: DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS PRODUCTORES QUE EFECTUARON COMPRAVENTA, SEGÚN TIPO DE CONTRAPARTE

Contraparte	Transacción de compraventa
Intermediario	2.4
Pequeño productor	47.0
Mediano productor	12.0
Gran productor	3.6
Otro	26.6
No lo conoce	8.4
Total	100.0

Fuente: CEPAL. Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

c) Perfil de los actores

El comportamiento favorable observado en años recientes en los principales indicadores macroeconómicos en El Salvador, todavía no logra los efectos esperados en los hogares rurales.

Los productores agropecuarios rurales como población objetivo de la investigación, pese a que desarrollan sus actividades económicas con la categoría ocupacional de empresarios o patrones por cuenta propia, comparten las características socioeconómicas de la población rural en general. Según los resultados de la Encuesta de Propósitos Múltiples ⁵ en el área rural a nivel nacional, el total de hogares que se encuentran en situación de pobreza alcanza una proporción que se ha mantenido en los últimos ocho años en un rango de 55% a 65 % del total de hogares. ⁶ El ingreso promedio en el área urbana, según la misma encuesta, es 2.3 veces más alto que el ingreso promedio en hogares rurales.

i) Nivel y fuente de ingresos. Una de las más importantes causas de la pobreza rural es la reducción de los ingresos reales, a raíz de la crisis del sector agropecuario, caracterizada por una caída de los precios relativos de los productos del campo y la falta de oportunidades de empleo no agrícola bien remunerado.

⁵ Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, (DIS/DIGESTYC,) 1998

⁶ Los hogares se agrupan, según la relación del nivel de ingresos percibido y el costo de la canasta básica, en: hogares en extrema pobreza en los que sus ingresos no alcanzan para costear la canasta básica de alimentos; hogares en pobreza relativa que con sus ingresos no logran satisfacer la canasta básica ampliada, y, los hogares no pobres.

Asimismo, los salarios reales agropecuarios han experimentado una baja acelerada, lo que vino a disminuir los ingresos de la familia sin tierras y exacerbó su situación de pobreza extrema.

El deterioro en la competitividad del sector agropecuario y la caída de los salarios reales han ejercido un impacto muy fuerte sobre dos grupos poblacionales rurales: los pequeños productores, que en su mayoría son vendedores netos de mano de obra, y los asalariados agrícolas sin tierra.

El análisis de los resultados de la encuesta socioeconómica sobre el primer grupo mencionado, confirma algunos de los indicadores que se dan en general en el área rural y revela en otros indicadores socioeconómicos una situación aun más desventajosa en el estrato específico de hogares dependientes de actividades agropecuarias por cuenta propia como medio principal para la generación de sus ingresos. Por ejemplo, casi el 66% de los hogares de productores rurales se encuentran percibiendo ingresos con los que no pueden cubrir sus necesidades básicas, proporción similar a la registrada en toda el área rural citada anteriormente.

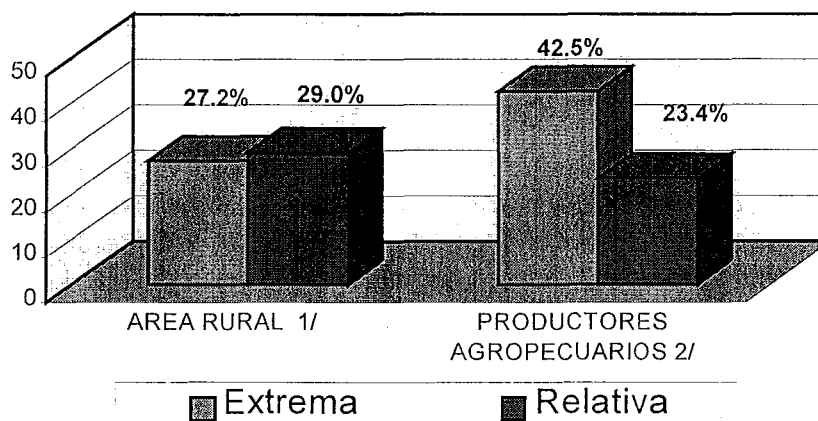
Los resultados sobre pobreza extrema constatan que los hogares en el área rural total que no logran satisfacer sus necesidades básicas de alimentación representan el 27.2%, mientras, que la encuesta de productores rurales revela que, incluyendo a quienes se dedican a actividades agropecuarias por cuenta propia, la proporción es de 42.5%.

La generación de los ingresos, por definición de la población objeto de la investigación, proviene de la actividad agropecuaria, y los resultados lo confirman. En efecto, el 89.7% de los entrevistados declaró ingresos netos durante el ciclo agrícola de referencia originados de esa fuente. No obstante, algunos manifestaron que sufren frecuentes pérdidas parciales o totales en sus cosechas a causa de factores climáticos. Precisamente, un 10.9% se encontró en esa situación y no alcanzó a recuperar los montos invertidos en las actividades realizadas por cuenta propia en el sector,⁷ aspecto que ha incidido en incrementar la proporción de hogares de este estrato en situación de pobreza.

Es importante subrayar que 55.4% de los productores rurales complementan en una proporción significativa la fuente principal de sus ingresos con el trabajo asalariado. Asimismo, la participación del trabajo asalariado gana importancia en forma proporcional y directa al aumentar los niveles de ingreso percibido; en los hogares de productores de más bajos ingresos (menos de 5 000 colones anuales) sólo el 20.5% reportó haber percibido ingresos en concepto de salarios, proporción que se eleva gradualmente hasta el 75.7% en los hogares de productores de más altos ingresos (más de 19 754 colones anuales), que en adición al trabajo por cuenta propia desarrollan trabajos como asalariados.

⁷ La muestra se seleccionó asignando probabilidad a los hogares que desarrollan actividades agropecuarias por cuenta propia.

Gráfica No. 1 Porcentaje de Hogares Rurales y de Productores Agropecuarios en Situación de Pobreza



Fuente: 1/ DIGESTYC, Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 1998.
2/ CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, Anexo Estadístico, cuadro 38, diciembre de 1998.

Cuadro 7

EL SALVADOR: PARTICIPACION DE LAS FUENTES DEL INGRESO EN LOS HOGARES RURALES AGROPECUARIOS, POR NIVELES DE INGRESO

(Colones y porcentajes)

Fuente	Menos de 5 000	De 5 000 a 9 876	De 9 877 a 19 754	Más de 19 754	Total (%)
Fuera de la parcela	20.5	51.3	65.7	75.7	55.4
Agropecuarios	85.0	89.7	88.2	93.9	89.7
Envíos del exterior	7.5	25.6	22.5	25.0	20.2
Explotación forestal	0.0	0.0	1.0	0.7	0.5
Otros ingresos	23.4	25.6	40.2	43.9	34.7

Nota: Los porcentajes indican la proporción de productores que registró ingresos en cada fuente específica. Un productor puede tener más de una fuente de ingresos.

Fuente: CEPAL Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Las remesas familiares representan el 20.2% de los ingresos en los hogares de productores rurales que registran este tipo de ayuda, proporción ligeramente mayor que la de 14% reportada en el área rural en general.

Por lo que se refiere a las variables de empleo, las tasas de desocupación abierta patentizan la desventaja de los desocupados del área rural (8.71%) frente a los del área urbana (7.46%).⁸

ii) Tenencia de la tierra y actividad principal productiva. La tierra en la que se desarrollan las actividades agropecuarias, presenta una estructura de tenencia en la que predomina el arrendamiento (43.1%). Sin embargo, es también relativamente alta la proporción de parcelas (37.5%) cultivadas por sus propietarios; en orden de importancia siguen las que explotan colonos y/o guardianes (19.4%) que usan el recurso de manera gratuita o pagando en servicio y/o en especie.

Cuadro 8

EL SALVADOR: NUMERO, SUPERFICIE TOTAL Y TAMAÑO PROMEDIO DE LAS PARCELAS DE LOS PRODUCTORES RURALES ENTREVISTADOS

(Número y manzanas)

Tenencia	Parcelas	Superficie	Superficie promedio
Propias	188	2 126.89	11.31
Arrendadas	216	508.47	2.35
Otras formas	97	123.73	1.28
Total	501	2 759.09	5.51

Fuente: CEPAL. Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

En términos de superficie, la situación de la tenencia cambia, ya que un menor número de propietarios detenta el 77.1% del total de la superficie de los productores rurales incluidos en la muestra. El promedio general de las parcelas es de 5.51 manzanas, mientras que dicho promedio entre los productores que poseen tierras propias es de 11.31 manzanas; el menor promedio corresponde a quienes usan tierra bajo otras forma de tenencia, (1.28 manzanas por parcela). Como era de esperarse, los resultados de la encuesta confirman que las posibilidades de incrementar los montos de ingreso percibido mantienen una relación directa con la cantidad de tierra explotada.⁹ En cuanto a la posesión de la tierra por género, el promedio de los productores varones alcanza 6.77 manzanas, significativamente mayor que el correspondiente a las mujeres, de 1.77 manzanas.

El análisis de los ingresos generados y de la producción obtenida muestra que el 87.4% de los productores rurales entrevistados se dedican específicamente a la explotación de rubros agrícolas; lo hacen en condiciones de bajos niveles de tecnología y con alto grado de resistencia para sustituirlos, debido en gran medida a sus patrones culturales. Los productores que se dedican

⁸ Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 1998.

⁹ Véase el anexo estadístico, cuadro 34.

a explotar rubros tradicionales de exportación, como caña de azúcar y café, con niveles aceptables de eficiencia, se han visto afectados por la demanda inelástica prevaleciente en el mercado internacional, que ha deprimido los precios durante el período de análisis. Sólo un 8.9 % presenta la combinación de actividades agrícolas con pecuarias y el 2.9% se dedica exclusivamente a la actividad pecuaria.¹⁰

iii) Activos fijos de los productores rurales. La falta de equipamiento básico de herramientas, la ausencia del uso de maquinaria y de infraestructura necesaria en las labores agropecuarias, han sido las principales características que arroja el perfil a los productores rurales. En efecto, la baja productividad que se deduce por los magros niveles de ingreso percibido, y en consecuencia, la alta proporción de pobreza extrema y relativa prevaleciente entre los productores agropecuarios, constituyen factores determinantes en la escasa o nula disponibilidad de capitalización o inversión en activos agropecuarios. Del total de productores rurales entrevistados sólo el 21.4% poseen algún tipo de activo.

Entre los activos disponibles, la categoría más frecuente es la de los bienes clasificados como equipo de trabajo (39.9%) y la que en particular revela un uso más generalizado es la bomba de fumigar o bombas de mochila (28%), utilizadas básicamente para el control de plagas y enfermedades en los cultivos; por último, se mencionaron las picadoras de zacate (6.4%).

El 37.5% de los productores registraron alguna disponibilidad de infraestructura; al respecto, predomina la existencia de corrales (12.9%), pilas para abrevadero o melaza (9.8%) y establos (6.4%) empleados en actividades pecuarias, en especial para ganado bovino.

La baja frecuencia en la disponibilidad de equipo atestigua la caracterización tradicional de las unidades de producción del sector agropecuario: los productores que residen en el área administran y realizando actividades en microunidades de producción agropecuaria en condiciones de bajo nivel de tecnificación y sin avances tecnológicos, a diferencia de las grandes unidades de explotación agrícola con las que conviven y comparten el sector.¹¹ El análisis de las fuentes del ingreso evidenció que en este rubro la producción agropecuaria mantiene una importancia significativa, pero las unidades pequeñas no alcanzan a absorber la mano de obra disponible en los hogares de los productores rurales, la cual trata de integrarse a las medianas o grandes unidades de producción agrícola vecinas como asalariados.

¹⁰ Véase el anexo estadístico, cuadro 32.

¹¹ La muestra de productores es una submuestra de hogares; por lo tanto, las empresas y cooperativas de producción agropecuaria no están incluidas.

Cuadro 9

EL SALVADOR: PROPORCIÓN DE PRODUCTORES RURALES ENTREVISTADOS POR CATEGORÍA DEL ACTIVO AGROPECUARIO QUE POSEEN

Equipo	Productores (%)	Maquinaria	Productores (%)	Infraestructura	Productores (%)
Bomba de fumigar	28.0	Camioneta automóvil	10.8	Corral	12.9
Picadora de zacate	6.4	Arado	4.3	Pilas melaza Agua	9.8
Molino de martillo	2.2	Motor de gasolina	1.1	Establo	6.4
Trilladora y desgranadoras	2.2	Tractor	3.2	Bodega	6.4
Otro	1.1	Rastra	3.2	Silo para forraje	2.9
Productores activos con	39.9		22.6		37.5

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales Sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Cuadro 10

EL SALVADOR: ESTRUCTURA PORCENTUAL DE LOS PRODUCTORES QUE POSEEN ACTIVOS FIJOS POR RANGOS DEL INGRESO FAMILIAR ANUAL, SEGÚN CATEGORÍA DEL ACTIVO

Categoría del activo	Estrato de ingreso familiar anual en colones				Total
	De 1 a 2 000	De 2 001 a 5 000	De 5 001 a 10 000	Más de 10 000	
Infraestructura	0.0	0.0	1.1	36.6	37.7
Maquinaria	0.0	0.0	0.0	22.6	22.6
Equipo	4.3	4.3	3.2	26.8	38.6
Otro	0.0	1.1	0.0	0.0	1.1
Total	4.3	5.4	4.3	86.0	100.0

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales Sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

El cruce de las variables de ingreso familiar con la categoría de los activos muestra la alta correlación positiva que existe entre éstos y se confirma que con mayor equipo y mejor infraestructura los productores agropecuarios podrían acceder a un nivel de ingreso más elevado.

Según los resultados, los productores con ingresos inferiores a los 5 000 colones anuales, no contaron entre sus activos bienes de infraestructura y maquinaria; en el otro extremo (36.6%) de los productores que percibieron ingresos netos mayores a los 10 000 colones anuales poseía activos de infraestructura y un 22.6% hace uso de maquinaria propia en las actividades agropecuarias; por otra parte, 26.8% cuenta con herramientas, como parte del equipo agrícola.

d) Factores que restringen la oferta y la demanda de tierra

Según el resultado de la encuesta de agentes clave, el grado de desarrollo del mercado de tierras en El Salvador es muy bajo. Entre las principales debilidades se cuenta el marco institucional financiero por la ausencia de líneas de crédito en condiciones de plazo y tasas de interés que incentiven la compra y venta de inmuebles. De igual manera, las fallas del marco legal y su repercusión en la seguridad jurídica por el lento proceso de registro y titulación de inmuebles negociados. La ausencia de leyes adecuadas repercute en las debilidades de las instituciones relacionadas con el registro, manifiestas en procedimientos lentos por la falta de recursos y apoyo necesario.

La institución financiera gubernamental para el fomento y desarrollo del sector agropecuario declaró que no contaba con los recursos para atender adecuadamente la demanda de créditos; además, las personas que no cumplen con los requisitos establecidos no son sujetos de asistencia financiera. Esta opinión contrasta con la expresada por los ejecutivos de los bancos del sector privado, quienes señalaron que no perciben dificultades ya que poseen los recursos para atender este rubro. Sin embargo, sobre esto último los pequeños productores se quejan de las exigencias (garantías reales) que la banca comercial plantea.

i) Los costos de titulación. Los principales problemas afrontados por los propietarios en las gestiones de registro y titulación de las transacciones de compraventa se atribuyen a aspectos relacionados con el costo monetario y el desconocimiento generalizado del trámite. Si se considera el nivel de ingresos anuales percibidos por la mayoría de los productores, se deduce que uno de los principales obstáculos es la escasa posibilidad económica para contratar topógrafos y abogados que realicen con prontitud y a precios bajos los trámites de titulación; por lo tanto, los esfuerzos para superar estas dificultades debe centrarse en bajar los costos de transacción, así como en modernizar el catastro y registro.

En el 43.6% de las parcelas sin título ni trámite (55.6% de la superficie), sus poseedores no han registrado sus inmuebles debido a que el costo es muy elevado. El 30.4% de los productores, que poseen el 21.7% de la superficie, dijeron desconocer el trámite para la titulación; el 13% de los productores, que poseen el 2.9% de la superficie, respondieron que no han titulado porque los trámites son difíciles, y el restante 13% adujo diversas razones.

ii) La necesidad de políticas coherentes. Otro de los obstáculos para el desarrollo del mercado de tierras, en opinión de los agentes clave del nivel institucional, es la falta de políticas

coherentes en el ámbito macroeconómico que tiendan a impulsarlo, principalmente en el sector agropecuario, en el que la asignación de tierras fácilmente se revierte por las acciones coercitivas del sistema financiero al querer recuperar la mora, con los resultados de una nueva concentración del recurso. Así, las políticas de libre comercio son incongruentes por la ausencia de políticas de reactivación del sector agropecuario. A la par de las debilidades que los diseñadores de política atribuyen al CNR, manifiestan que las perspectivas de desarrollo del mercado de tierras serían más amplias si mejorara esta institución.

Sin embargo, en más de una ocasión se expresaron criterios optimistas en el sentido de que el mercado de tierras rurales tendría una evolución favorable, sobre todo por la importancia que sigue manteniendo el sector agropecuario en el desarrollo económico y social del país. Este aspecto ha sido retomado por el nuevo gobierno como un punto prioritario en su agenda. En ciertos sectores de agentes clave entrevistados, se detectó optimismo sobre las perspectivas de evolución del mercado de tierras debido a la posibilidad de negociar tierras en la bolsa de valores, porque este mecanismo eleva la transparencia del mercado y es flexible para llevar a cabo transacciones.

El gobierno tendría que poner en práctica políticas coherentes que estimulen el sector agropecuario, en las que se incluya el mejoramiento de los salarios rurales. Sería recomendable que se permitiera el pago por fracciones de día o jornal, es decir, por horas, y que se equipararan a los salarios urbanos, basando su estimación en la productividad de la mano de obra y en las condiciones del mercado. Asimismo, es importante extender los servicios financieros rurales para que accedan a las personas más pobres, en especial a las mujeres jefas de hogar.

iii) Altos precios y escasa oferta de tierras. La disponibilidad de tierras en el país es uno de los temas en los que los directivos entrevistados muestran mayor división de criterios. Los ejecutores de políticas, probablemente con más experiencia y conocimiento por los procesos de asignación de tierras en que han participado en las últimas dos décadas, consideran que existe suficiente disponibilidad de tierras para negociar y que el problema radica en los altos precios. A su vez, los encargados de la formulación de políticas se inclinan por el criterio de que la disponibilidad de tierras es insuficiente por la reducida extensión territorial del país.

Sin embargo, existe consenso con respecto al nivel de precios, que coinciden en calificarlo de alto a muy alto, y se menciona como principal efecto en el mercado de tierras la contracción de la demanda. Adicionalmente, el criterio generalizado es que los oferentes de tierra no brindan condiciones favorables a los compradores, porque priva el deseo de recuperar rápido sus inversiones con elevados porcentajes de rentabilidad, en operaciones al contado y a precios muy altos.

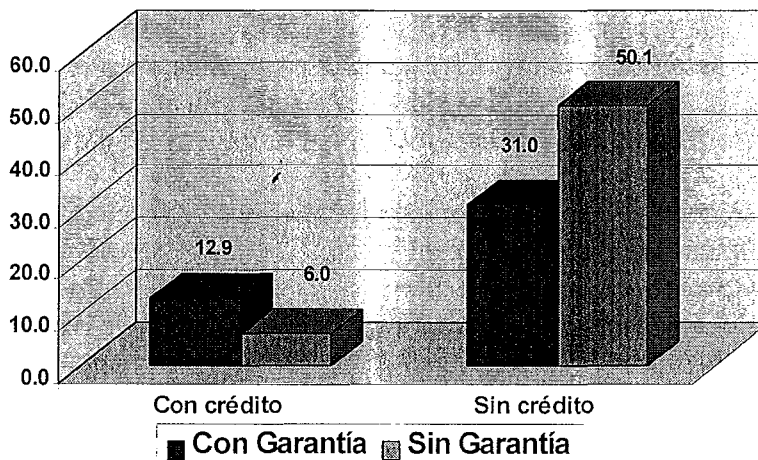
iv) Aspectos legales. El límite establecido en el artículo 105 de la Constitución Política, de 245 hectáreas por persona natural, es interpretado como uno de los factores que desincentivan las operaciones de compraventa, principalmente de los grandes inversionistas. Asimismo, los entrevistados consideran que la obligación impuesta a las cooperativas de vender los inmuebles mediante subasta pública introduce distorsiones en los precios. Sin embargo, los entrevistados estiman que las transacciones no afectarán negativamente a las cooperativas con eventuales vendedores.

v) Acceso y destino del crédito. El crédito en el mercado de tierras constituye un factor importante, tanto para estimular el crecimiento del mercado mismo como para permitir el desarrollo y la diversificación agrícola. No obstante el 81.1% de los productores rurales entrevistados no tuvieron crédito bancario durante el ciclo agrícola 1998/1999, y ello refleja la escasa cobertura y el limitado acceso a estos servicios.

El 56.1 % de los productores entrevistados no posee bienes que les sirvan de garantía hipotecaria adicional al inmueble, y de éstos el 6% manifestó haber obtenido crédito sin necesidad de las garantías. El 43.9 % de los productores dispone de bienes que servirían de garantías hipotecarias, aunque sólo el 12.9% de ellos obtuvo crédito en el ciclo agrícola. Por consiguiente, la mayoría de los productores con garantías no accedió al crédito. Considerando que este segmento de la población de productores constituye la demanda potencial del mercado de tierras rurales, se concluye que los productores que consiguieron crédito conforman la demanda efectiva susceptible de incrementarse.

Entre las causas que limitarían la demanda de tierra se cuentan las condiciones de los servicios ofrecidos o de la infraestructura institucional existente, que en la mayoría de los casos se localiza en las ciudades principales y no cerca de los poblados rurales. Se plantea, entonces, la necesidad de que la banca comercial y las instituciones financieras adopten nuevas tecnologías que les permitan ampliar y mejorar sus servicios financieros (ahorro y crédito) en las áreas rurales.

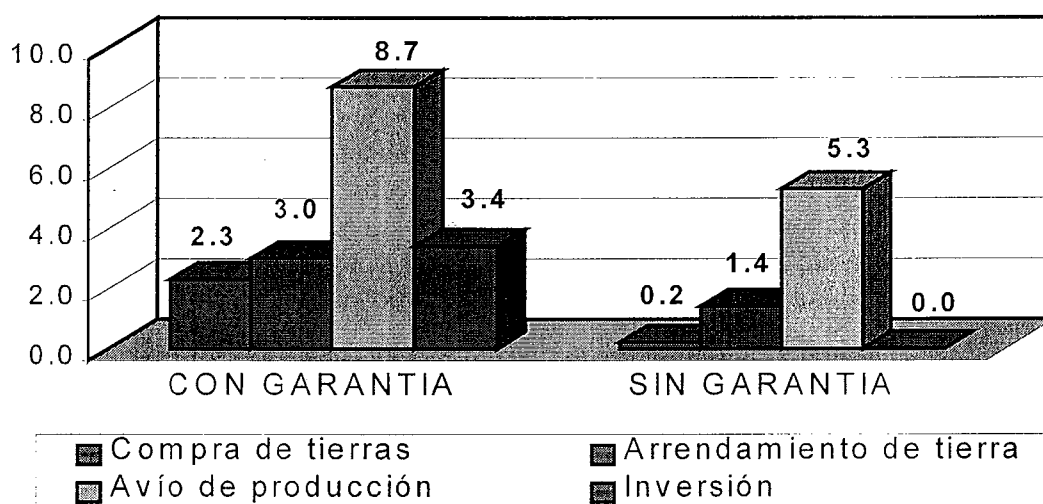
Gráfica No. 2 Proporción de productores rurales de acuerdo a la disponibilidad de garantía hipotecaria



Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, Anexo Estadístico, cuadro 27b, diciembre de 1998.

El 14% de los productores que habían tenido crédito lo destinaron a la producción (avío), el 4.4% al arrendamiento de tierras y el 2.5% a la adquisición de tierras agrícolas. En estas dos últimas categorías se detecta la participación del crédito en el mercado de tierras, aunque para participar en el mercado de compraventa el productor con garantía goza de una ventaja competitiva frente a los que no la poseen y desean adquirir tierras agrícolas.

Gráfica No. 3. Proporción de productores de acuerdo a disponibilidad de garantía hipotecaria, según destino del crédito



Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de tierras, anexo estadístico, cuadro 27, diciembre de 1998

La proporción de productores que destinaron el crédito para el arrendamiento de tierras presenta una ligera diferencia porcentual entre los que poseen garantía hipotecaria y los que no poseen (3% y 1.4 %, respectivamente). Una situación similar se observa entre la proporción de productores que destinaron el crédito a la producción.

vi) Deficiencias y falta de coordinación institucional. Los directivos de las instituciones ejecutoras de políticas relacionadas con el mercado de tierras destacan la incidencia negativa de las deficiencias operativas del Centro Nacional de Registros (CNR), del Instituto de Transformación Agraria (ISTA) y del Banco de Fomento Agropecuario (BFA). En especial se menciona la ausencia de coordinación interinstitucional, la falta de prioridad de las políticas del sector agrario y problemas en los procedimientos para medir inmuebles por medio de imágenes de satélite en el Departamento de Catastro del CNR, que en adición a los altos costos de los trámites para registrar los inmuebles a nombre de los nuevos propietarios, se convierten en factores restrictivos para los componentes del mercado de tierras.

vii) Rentabilidad e incentivos. La mayoría de los ejecutivos consultados califican de escasa la demanda de tierras con vocación agrícola que prevalece en el país. El comportamiento obedece, en primer lugar, a la ausencia de incentivos en el sector agropecuario, principalmente por la baja rentabilidad de esos rubros y por la falta de atención financiera. Asimismo, consideran que el nivel de precios de la tierra no es el adecuado para motivar a los demandantes potenciales a convertirse en compradores. Estiman, del mismo modo, que el límite establecido en el artículo 105 de la Constitución Política, reduce la demanda de los grandes inversionistas.

e) Comportamiento de los vendedores, compradores, arrendantes y arrendatarios

La definición de la unidad de análisis y el tipo de preguntas formuladas permiten conocer mejor el comportamiento de los productores que han realizado operaciones de compra y de arrendamiento, ya que a ellos se orientó la investigación. Según los resultados, en la mayoría de los casos su comportamiento y decisiones al efectuar transacciones de compraventa y de arrendamiento está determinada por factores esencialmente económicos.

En forma análoga, el comportamiento de los arrendantes está motivado por el canon de alquiler recibido, que en la mayoría de las veces es en efectivo y con una frecuencia anual. No obstante, en algunos casos el monto se pacta en servicios o en especie. Los arrendatarios actúan por la necesidad de producir durante el ciclo agrícola para el consumo familiar y comercializar los excedentes o la totalidad de la producción, según el rubro cultivado.

i) Motivos de las transacciones de compraventa. La investigación consideró muy importante identificar las causas de las transacciones de compraventa efectuadas, a fin de determinar en qué medida los factores económicos y/o extraeconómicos contribuyen a dinamizarlas, o por el contrario, frenar el desarrollo eficiente de un mercado de tierras.

Prácticamente las tres cuartas partes de los productores entrevistados que realizaron transacciones de compraventa señalaron motivos de tipo económico; entre ellos, en orden de importancia, la inversión (38.6%), la rentabilidad (20.5)%, y para ampliar la actividad productiva (10.8%). Por su parte, el 25.3 % expresó razones de carácter extraeconómico, como problemas derivados del conflicto armado, inseguridad personal, riesgos a la integridad física, y el deseo de abandonar el lugar por temor a la delincuencia.

ii) Inseguridad ciudadana. Cabe mencionar que la inseguridad ciudadana se ha convertido en un clamor generalizado por el clima de violencia urbana y rural que vive El Salvador. Su agudización después del conflicto, particularmente en el área rural, está provocando un fenómeno en el que progresivamente se incrementa la oferta de tierras por el temor de los propietarios a secuestros, robos o a perder la vida. La demanda, a su vez, se deprime por las mismas causas apuntadas.

Por lo tanto, hay factores de carácter extraeconómico en el país que inciden en las distorsiones del precio en el mercado de tierra agrícola, lo que a su vez desestimula la actividad agropecuaria.

Es imperativo erradicar esta situación para generar confianza en el inversionista rural. Esta tarea exige que se refuerce la seguridad ciudadana en las zonas mediante una mayor presencia de las autoridades, pero también se requiere una mayor participación de la ciudadanía.

f) Efectos en la conformación de los predios

Del total de las operaciones de compraventa registradas como última transacción por los productores agropecuarios, el 55.4% ¹² consistió en compra total del inmueble; un 10.8% ¹³ de ellos adquirió motivado por el deseo de ampliar su unidad productiva. En cambio, un 43.4% de las transacciones significó fraccionamiento de los inmuebles, dado que se trató de compras y ventas parciales de las propiedades negociadas. Valga destacar que sólo 2.4% de las operaciones participaron intermediarios para fines de lotificación urbana.

2. Precios de la tierra

Los precios prevalecientes en el mercado de tierras en El Salvador, si bien pueden interpretarse por medio de la oferta y la demanda, han tenido en el tiempo distorsiones que no corresponden o no son el resultado de la tendencia clásica de dichas fuerzas de mercado. Principalmente en la década de los años ochenta, los cambios estructurales en la tenencia de la tierra se caracterizaron por la presión que significaba la implantación de la política gubernamental de expropiación de tierras; esta situación afectó la libre oferta, dado que los decretos prohibían expresamente las transacciones de compraventa libres, en contra de lo que debería de suceder en un mercado sin intervención estatal.

Adicionalmente, en esa misma década la crisis política y el conflicto tuvieron impacto en una aparente sobreoferta. Paradójicamente, los inmuebles y la tierra disponible para las transacciones no se negociaban porque, a su vez, la demanda potencial no se traducía en demanda efectiva por los riesgos inherentes a la referida crisis.

Durante la década de los noventa, el impacto de los Acuerdos de Paz por medio del PTT ejerce nuevas presiones y distorsiones en el mercado de tierras, que pueden agruparse en dos tipos de fenómenos. Primero, una aparente sobreoferta de la tierra con una demanda garantizada, dado que eran inmuebles ocupados y/o abandonados por los propietarios y los precios no estaban determinados por una influencia real de las fuerzas del mercado, sino por la conveniencia de los actores que tenían la responsabilidad del cumplimiento y verificación de los Acuerdos de Paz. La segunda situación se identifica como la demanda de oportunidad parcializada de tierras, las cuales eran requeridas por los beneficiarios potenciales de los Acuerdos de Paz.

Específicamente, los efectos en los precios se traducen en montos irreales, a consecuencia de los decretos de condonación de las deudas derivadas de esta transacción, aspecto que tiene

¹² Véase el anexo estadístico, cuadro 42.

¹³ Véase el anexo estadístico, cuadro 43.

efectos indirectos en todo el comportamiento del mercado, ya que se concretaron transacciones que no obedecían a la libre competencia sino a medidas estatales.

a) Nivel actual y evolución histórica de los precios de compraventa y arrendamiento

En este acápite se presentan los resultados del estudio relacionado con la evolución histórica de los precios en las transacciones de compraventa y arrendamiento en el mercado de tierras. A fin de facilitar la interpretación, se separan en dos modalidades; la primera consiste en el traspaso legal del inmueble en propiedad, y la segunda, corresponde al derecho de uso durante un período determinado.

i) Precios de compraventa. El precio pagado por manzana de tierra obtenida a través de la compra directa es significativamente mayor a todos los valores pagados en las otras formas de adquisición de la tierra, incluyendo las transferidas por medio del PTT o de la aplicación de los Decretos 207 y 154. En estos casos, como se explicó anteriormente, la negociación del precio de la tierra tuvo un impacto adicional debido a la intervención del Estado; por lo tanto, el precio de venta pagado difiere del que hubiese resultado de una transacción libre en el mercado de tierras.

El precio promedio de las parcelas, en virtud de los decretos de reforma agraria y del PTT, corresponden a los precios de referencia por adjudicación. Además de que este valor no era el resultado de una transacción de libre mercado, no se pagó en su totalidad, entre otros factores, por los decretos de condonación de la deuda agraria que favoreció, sobre todo, a aquellos beneficiarios que presentaban un mayor grado de mora.

Mención especial merece el caso del Decreto 154, que posibilitó la transferencia de los inmuebles expropiados a grupos de campesinos sin tierra, los cuales fueron inducidos a organizarse en cooperativas para que explotaran en forma colectiva la tierra, aunque las reformas recientes han permitido la parcelación y adjudicación individual a los beneficiarios, quienes ya están vendiendo sus derechos a otros campesinos con precios menores a los que prevalecen en las transacciones de libre mercado.

Los agentes clave en la ejecución de políticas manifiestan que las gestiones de sus instituciones se han centrado en ampliar la población beneficiaria, incrementando la asignación de tierras a productores que antes no tenían acceso, mediante los decretos de reforma agraria y sus correspondientes modificaciones.

La caída de los precios de la tierra en la década de los ochenta se origina en gran medida en los procesos de reforma agraria implantados con el propósito de modificar la estructura de tenencia de la tierra entonces vigente. Si bien hubo avances considerables en el logro de esa meta, el objetivo de mejorar la productividad, la capitalización, la competitividad, la eficiencia y la eficacia en el uso de los recursos, aún no se puede afirmar que sean satisfactorios. En cambio, se registra una contracción en el mercado de tierras, en particular en su precio, así como en la superficie disponible y/o demandada en el sector.

Las parcelas transferidas en el marco del proceso de reforma agraria son las que muestran los más bajos precios pagados en el mercado de tierras con vocación agropecuaria. De hecho, los resultados muestran que los campesinos a quienes se les asignó tierra por medio de los Decretos 207 y 154, e incluso los que compraron el derecho de propiedad de la tierra a beneficiarios directos del proceso de reforma agraria, son los que pagaron menor cantidad de dinero en comparación con el valor devengado por los propietarios que adquirieron tierra mediante las otras modalidades.

Asimismo, el precio de adquisición de la tierra recibió la influencia, en primer lugar, de la incertidumbre que generó el proceso de reforma agraria en cuanto a la seguridad en la propiedad de la tierra y, luego, de expectativas generadas en el sector por el ofrecimiento y posterior concreción de la condonación de la deuda agraria.

El análisis histórico del comportamiento del precio pagado por una manzana de tierra, actualmente en posesión de los productores rurales, mostró una tendencia decreciente precisamente durante los períodos comprendidos entre el inicio de la crisis política y la aplicación de los decretos de reforma agraria, es decir, en los quinquenios 1980-1985 y 1986-1990. Recuérdese que durante la década de los ochenta se desarrolló en el país la primera y tercera fase de reforma agraria, que afectó radicalmente la estructura de tenencia de la tierra y provocó inseguridad de la propiedad de la tierra, a raíz de que en dicho proceso se expropiaron inmuebles sin importar su dimensión.

El conflicto armado provocó la migración de productores del área rural a la urbana, por lo que grandes extensiones de tierra quedaron abandonadas. La duración del conflicto propició que muchos propietarios decidieran, y en algunos casos lograran, vender sus parcelas, lo que generó una caída del precio de los terrenos.

En la serie temporal de precios promedio, según las formas de adquisición presentadas en el cuadro 11, se observa que de 1980 a 1990 el precio por manzana de tierra registró una tendencia a la baja en comparación con los valores pagados en los períodos posteriores a 1995.

El precio promedio por manzana de tierra adquirida mediante transacciones de compra directa registró una contracción, que alcanzó el 44.8% durante el quinquenio 1980-1985 respecto del precio que prevalecía hasta 1979. Con relación a las transacciones realizadas bajo el Decreto 207, éstas alcanzaron precios de referencia que en promedio también experimentaron una reducción equivalente al 47%, mientras que las tierras transferidas por medio del Decreto 154 reportaron un precio ascendente desde 1980 hasta 1995.

En el período 1980 a 1990 se contrajo el precio promedio de casi todas las transacciones para la adquisición de tierras, incluyendo las transferencias de parcelas mediante el Decreto 207 de reforma agraria aplicado hasta 1990. Entre las formas de adquisición de la tierra en propiedad, las transacciones que registraron la mayor recuperación del nivel de precio son las realizadas en el mercado libre de compra directa, que revirtieron la tendencia seguida hasta 1995 e incrementaron el precio en un 109%.

Cuadro 11

EL SALVADOR: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA TIERRA DE ACUERDO CON EL PERÍODO EN QUE LOS PRODUCTORES LA COMPRARON, SEGÚN FORMA DE TENENCIA DE LA PARCELA QUE POSEE ACTUALMENTE

(Colones por manzana)

Forma de adquisición	Año de la compra de la tierra que posee actualmente				
	Antes de 1980	De 1980 a 1985	De 1986 a 1990	De 1991 a 1995	Después de 1995
Compra directa	3 356	1 852	2 307	4 631	9 681
Decreto 207		4 247	2 252	2 427	2 545
Decreto 154		935	1 000	2 250	
PTT a/				4 646	4 000
Compra Derecho RA b/				650	750

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

a/ Programa de Transferencia de Tierras

b/ Reforma Agraria.

Similar tendencia a la anterior, pero de menor proporción, presentan las parcelas que fueron transferidas por FINATA a sus cultivadores directos; si bien es cierto que no se alcanzan los niveles de recuperación de precios que muestran las adquiridas por compra directa, el precio promedio por una manzana de tierra mejoró en 13%, al variar de 2 252 colones salvadoreños, que se pagaban durante el quinquenio 1986-1990 a 2 545 devengados después de 1995.

El precio promedio de la tierra vinculada a la ejecución del Decreto 154, aun cuando se efectuó hasta 1995, también reveló una tendencia al crecimiento. Pese a que el período y la magnitud es menor al identificado en el precio pagado por compra directa y del Decreto 207, éste creció significativamente en un 125% al pasar de 1 000 colones salvadoreños en el quinquenio de referencia (1986-1990) a 2 250 en el último período de análisis.

Por otra parte, el valor pagado por los productores agropecuarios a los beneficiarios directos del proceso de reforma agraria para adquirir el derecho de propiedad de una manzana de tierra, apenas se incrementó 15.4%, al pasar de 650 colones salvadoreños en 1991-1995 a 750 después de 1995.

ii) Precios de arrendamiento. Las transacciones que los productores realizaron para acceder al uso de la tierra temporalmente mediante el arrendamiento y otras formas, generalmente duran un año o menos.

La mayor cantidad de productores cancela en efectivo el valor del arrendamiento (94.1%)¹⁴ y la duración del contrato oscila entre casi nueve meses y medio y hasta un año. Ahora bien, en cuanto a las otras formas de tenencia de la tierra, el pago más frecuente por el uso de la tierra se concreta en especie, en tanto que el período de duración del contrato va de 6 a 12 meses.

¹⁴ Véase el anexo estadístico, cuadro 16.

Al relacionar la variación de los precios promedio pagados por la tierra entre las diferentes modalidades de tenencia y la duración del contrato o compromiso de arriendo temporal, no se perciben efectos en los montos pagados; pero si se relaciona el precio y la modalidad de pago, es decir, cuando éste no es en efectivo sino en servicio y especie, entonces se experimentan cambios significativos.

Cuadro 12

EL SALVADOR: VALOR TOTAL ANUAL PAGADO Y DURACION DEL CONTRATO EN MESES OR ARRENDAMIENTO Y USO EN OTRA FORMA DE UNA MANZANA DE TIERRA, SEGÚN FORMA DE PAGO

(Colones)

Forma de pago	Arrendatario		Otra forma	
	Monto	Duración del contrato	Monto	Duración del contrato
Especie	428	10.5	327	12.0
Efectivo	532	11.2		
En Servicio	760	9.4	267	6.0
Promedio	533	11.6	307	10.5

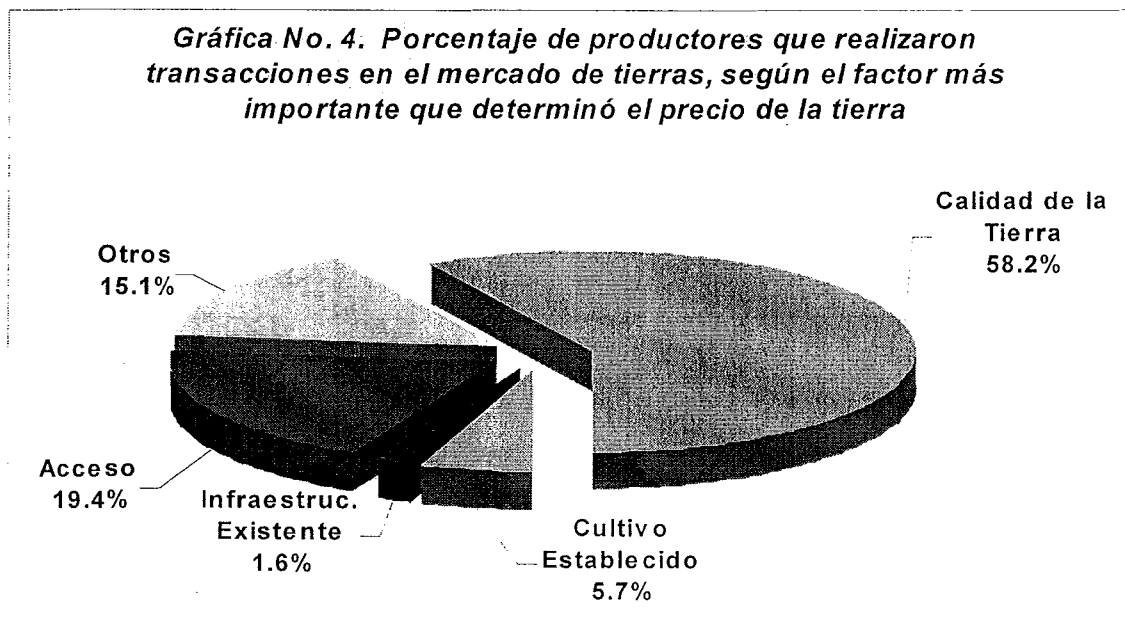
Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Los entrevistados que abonan el arrendamiento en especie (con parte de la producción o de animales domésticos) o mediante servicio (proporcionando mano de obra al propietario de la tierra), estimaron el valor en efectivo de dicha producción o servicio. Al compararlas entre sí, es paradójico apreciar cómo el pago "en servicio" es el más oneroso para el productor agropecuario (77.6% más caro que el pago en especie) posiblemente no se dé cuenta de esa realidad; le sigue en orden de importancia la modalidad de pago "en efectivo" (30% menos que la anterior y 24.3% superior al pago en especie).

En la tenencia de la tierra clasificada como "otras formas", el pago se efectúa en especie o en servicio y la forma de pago en especie es la más cara, (superior al 22.5% en servicio). Es obvio que la modalidad de pago en efectivo para esta forma de tenencia no existe, de lo contrario se convertiría en arrendamiento.

b) Factores determinantes del valor de la tierra

Como ya se dejó establecido, sólo la mitad de los productores agropecuarios reportó haber realizado alguna transacción en el mercado de tierras rurales; de éstos 27.3% participaron de la compraventa y el restante 72.7% proporcionó o recibió tierra en arrendamiento. Los principales factores determinantes del precio pagado por la transacción son la calidad de la tierra (58.2%) y el acceso al inmueble (19.4%); en menor medida, se mencionó el cultivo establecido en la propiedad (5.7%) y un escaso 1.6% la infraestructura (indudablemente este último grupo corresponde a productores pecuarios).



Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, anexo estadístico, cuadro 15, diciembre de 1998.

Los productores que realizaron operaciones de compraventa anotaron como factores más importantes el cultivo establecido y la infraestructura; en cambio, los arrendatarios seleccionaron la calidad de la tierra y el acceso geográfico.

Por su parte, los agentes clave opinaron que en la fijación del precio de la tierra tienen un peso significativo la disponibilidad de servicios públicos, la ubicación y el acceso, las posibilidades de urbanización, la vocación de la tierra (turismo, industrial o agrícola) y la seguridad ciudadana en la zona; en adición a los anteriores se enumeraron las remesas familiares, la rentabilidad, la estabilidad política y la disponibilidad misma de tierras. En definitiva, mientras que el precio mantiene una relación directa con la rentabilidad, la disposición a vender se halla en relación inversa con la rentabilidad: a mayor rentabilidad menor disponibilidad a vender.

Es evidente que los factores expresados por los productores y los agentes clave no coinciden plenamente, lo que posiblemente se debe a la diferente naturaleza de las actividades de cada uno de los actores del mercado de tierras. De hecho, el enfoque de los productores rurales es más de carácter productivista que el de los "lotificadores", que es más comercial.

También se consultó a los agentes clave sobre otros factores macroeconómicos que podrían estar incidiendo en la estimación del valor de la tierra. Las respuestas apuntaron nuevamente a la calidad del suelo (48%) y el fácil acceso (13%); surgieron nuevos factores, pero con menor representatividad, como la inflación (8.9%), la escasez de la tierra (4.1%), la disponibilidad de agua (4.1%) y la topografía del terreno.¹⁵

c) Nivel de precios según expectativas de los productores y potencial productivo de la región geográfica

El nivel de transacciones de ventas que en teoría se podrían dar en el mercado de tierras es reducido, ya que sólo 24.7% de los productores propietarios manifestó que si tuviera que vender sus propiedades lo haría a un precio promedio nacional de 39 765 colones por manzana,¹⁶ que en comparación con los promedios regionales arroja valores dentro de un rango muy amplio. Por ejemplo, los productores propietarios de la región paracentral¹⁷ y la occidental¹⁸ del país son los que valoraron sus inmuebles al menor precio, en un promedio de 21 777 y 23 183 colones por manzana, respectivamente. Los precios más altos se observaron en la región central¹⁹ del país (en promedio 93 375 colones por manzana), comportamiento que se considera normal dado que en esta región se encuentra el área metropolitana de San Salvador y la proximidad a la capital es uno de los factores que más influyen en el precio de la tierra.

El precio establecido por los productores propietarios rurales de la región oriental es de 51 200 colones por manzana, valor que duplica los establecidos en las tierras rurales de la región occidental y paracentral. Entre las causas mencionadas con mayor frecuencia como factores explicativos, se cuentan la tendencia hacia el alza de precios en el área periférica de la cabecera departamental de San Miguel y la creencia de la riqueza del subsuelo en esta región.

Con respecto a la demanda potencial de tierras rurales agrícolas, se auscultó el precio que estarían dispuestos a pagar los productores en el caso de una eventual compra. El 57.8% mencionó precios que en promedio rondaban los 24 494 colones por manzana, sobre terrenos situados en los alrededores de la zona de sus parcelas. El comportamiento del indicador entre regiones es similar al observado en el precio estimado por los propietarios, es decir, el promedio mayor se ubica en la región central y los menores promedios ofrecidos por los demandantes en las regiones occidental y paracentral. En general, es válido afirmar que el promedio nacional y

¹⁵ Véase el anexo estadístico, cuadro 41.

¹⁶ El tipo de cambio promedio es de aproximadamente 8.75 colones por dólar.

¹⁷ Incluye los departamentos de La Paz, Cabañas y San Vicente.

¹⁸ Incluye los departamentos de Ahuachapán, Santa Ana y Sonsonate.

¹⁹ Incluye los departamentos de Chalatenango, La Libertad, San Salvador y Cuscatlán.

los promedios regionales de los precios fijados por los productores propietarios es significativamente mayor al que los eventuales compradores estarían dispuestos a pagar.

Cuadro 13

EL SALVADOR: PRECIOS ESTABLECIDOS POR LOS PRODUCTORES DEL ÁREA RURAL DE ACUERDO A REGIONES GEOGRÁFICAS, SEGÚN INTERÉS EN COMPRAR O VENDER PROPIEDADES

(Colones)

Precios por manzana	Regiones geográficas				
	Occidental	Central	Paracentral	Oriental	Promedio
Precio que aceptaría para vender	23 183	93 375	21 777	51 200	39 765
Precio ofrecido para que venda	31 777	34 300	6 000	124 000	43 364
Precio dispuesto a pagar	18 332	47 162	15 412	36 155	24 494
Precio solicitado por interesados en vender	19 023	38 194	19 750	10 168	21 210

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Por último, dos indicadores que también se exploraron no admiten comparaciones regionales por la baja frecuencia con que aparecen. Primero, el precio ofrecido a productores propietarios por interesados en adquirir determinadas propiedades acusó un promedio nacional de 43 364 colones por manzana. Segundo, el precio solicitado por interesados en vender fue de 21 210 colones. Estos niveles en el total del país son consistentes con la teoría de que una demanda arriba de la oferta en zonas definidas impulsará el precio al alza; en cambio, cuando priva el interés por vender, el precio tiende a la baja.

d) Relación de precios de arriendo y compraventa

Las transacciones de compras directas de tierras en el mercado libre en los años posteriores a 1995, han registrado precios promedio de 9 681 colones por manzana. En el mismo lapso, los arrendatarios han contratado el uso de la tierra por valores cuyo promedio por manzana es de 533 colones. Si este monto se calcula en términos del precio de los inmuebles rurales, representaría un rendimiento anual de 5.5%. Éste equivale al rendimiento que arrojan inmuebles del área urbana en El Salvador, pero se ubica muy por debajo de las tasas de interés pasivas del sistema financiero nacional, que se han mantenido en un rango del 10% al 15% anual en el período de referencia. Aún así, considérese que el valor del dinero se deteriora, según el comportamiento del índice de precios, además de que la tasa de interés no expresa un rendimiento real si no nominal. Por consiguiente, la ventaja de la propiedad inmueble es que se trata de una inversión relativamente más segura, cuyo valor se incrementa casi al mismo ritmo del deterioro de la moneda.

Así, es de esperarse que el canon de arrendamiento de las tierras rurales seguirá manteniendo una alta correlación con los precios promedio de compraventa de estos recursos, y que a su vez la rentabilidad de las actividades agropecuarias no sólo incidirá en el precio de arrendamiento sino también en relación directa con el precio de la tierra, por lo menos en las transacciones efectuadas conforme el libre mercado, sin las distorsiones derivadas de procesos de asignaciones estatales.

e) Viabilidad de los precios según el potencial productivo

El 65.6% de los productores que expresaron haber realizado transacciones de compraventa opinaron que el precio pagado correspondía al potencial productivo de la tierra, en tanto que el 34.4% consideró lo contrario. Los primeros expusieron como justificación más frecuente la calidad de la tierra (47.6%); el 14.3% consideró que el precio era barato o justo; el 9.5% adujo que se produce bien y de todo; por último, el 7.1% argumentó que el inmueble se encontraba cerca de centros poblados.

Cuadro 14

EL SALVADOR: PORCENTAJE DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS QUE REALIZARON COMPRAVENTA Y QUE OPINARON QUE EL PRECIO DE LA TIERRA ESTÁ ACORDE O NO AL POTENCIAL PRODUCTIVO, SEGÚN CRITERIO

Criterio	Opinión del precio de la tierra (%)	
	Acorde a potencial	No acorde con potencial
Calidad de la tierra	47.6	4.6
Precio cómodo o justo	14.3	
Se produce bien o de todo	9.5	
Cerca de la población o parcela	7.1	
Todo está caro	4.8	31.8
Tierra no fértil	4.8	31.8
Escasez de tierras	4.8	9.1
Agua abundante	4.8	
Otros	2.2	22.7
Total	100.0	100.0

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

En cuanto a los segundos, el 31.8% dio como razón principal de haber pagado un monto inadecuado al hecho de que el costo de la vida en general es muy elevado. Una proporción similar respondió que el precio fue caro con relación al carácter no fértil de la tierra. Se infiere que las respuestas provienen de productores que realizaron operaciones de compraventa cuyos precios no satisficieron las expectativas o circunstancias propias de dicha transacción.

Los productores que realizaron transacciones de arrendamiento representan el 50.8% del total de la población objeto del estudio. En especial, la encuesta incluyó variables en la investigación sobre la satisfacción con el precio pagado por el uso de la parcela (70.6%). Las razones principales que respaldaron el acuerdo con el precio fueron la calidad de la tierra (31.7%), la impresión de que el precio era justo o cómodo (21.2%) y que se produce "bien" o "de todo" (9.6%).

El restante 29.4% de los productores opinó que el precio del arrendamiento no correspondía a la capacidad de la tierra. En estos casos se adujo que no eran fértiles (52.5%), y otro 16.9% manifestó que "todo estaba caro".

Cuadro 15

EL SALVADOR: PORCENTAJE DE PRODUCTORES QUE CONSIDERAN QUE EL PRECIO PAGADO POR EL ARRENDAMIENTO DE TIERRA ESTÁ ACORDE O NO CON SU POTENCIAL PRODUCTIVO, SEGÚN CRITERIO

Criterio	Opinión del precio de la tierra (%)	
	Acorde a potencial	No acorde con potencial
Calidad de la tierra	31.7	3.4
Precio cómodo o justo	21.2	1.7
Se produce bien o de todo	9.6	
Cerca de la población o parcela	2.9	
Todo está caro	8.7	16.9
Tierra no fértil	5.8	52.5
Escasez de tierras	3.8	10.2
Agua abundante	3.8	
Otros	12.5	15.3
Total	100.0	100.0

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

3. Propiedad informal

Los títulos de propiedad representan para los productores tanto la seguridad de la tenencia, aspecto muy relevante en las transacciones dentro de un mercado de tierras, como la garantía en el acceso a los créditos productivos y la tranquilidad real de disponer libremente de sus inmuebles.

a) Tipo de títulos

Las estimaciones sobre el estatus legal de las 188 parcelas de tierra que poseen en calidad de propietarios los productores de la muestra se presenta en el cuadro 16.

Cuadro 16

EL SALVADOR: PROPORCION DE PARCELAS DE ACUERDO A LA REGIÓN GEOGRÁFICA, SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

Régimen de tenencia	Regiones geográficas				Promedio nacional
	I	II	III	IV	
Título registrado	78.7	51.6	58.7	76.7	67.6
Título <i>pro indiviso</i>	7.1	0.0	3.4	4.7	4.2
Título en trámite	7.1	38.7	8.6	7.0	12.8
Título provisional	0.0	0.0	10.3	0.0	3.2
Sin título ni trámite	7.1	9.7	19.0	11.6	12.2
Porcentaje	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

En El Salvador, la estrechez territorial permite un mayor control sobre la posesión y dominio de la tierra, característica confirmada por los resultados del estudio. Así, el 67.6% de las parcelas revelan una tenencia formal porque poseen títulos registrados, y 4.2% ostentan título *pro indiviso*. El grado de precariedad en la posesión de la tierra se estima, según su orden de importancia, mediante las categorías siguientes: títulos en trámite, títulos provisionales y parcelas sin título. En el primer caso se encuentra el 12.8% de las transacciones, que están respaldadas por un documento notarial pero por diversas razones no han sido inscritas, y ello representa una dificultad para ejercer el pleno dominio de la tierra. Los títulos provisionales representan el 3.2% de las parcelas en propiedad. Se trata de productores beneficiados por el proceso de la reforma agraria. Esta forma jurídica se utilizó para agilizar la adjudicación.

Las fincas sin título ni trámite (12.2%) representan la categoría que define mejor la propiedad informal de la tierra en El Salvador, y en ella se acentúan los problemas de la falta de seguridad en la tenencia. En las dos últimas categorías es imprescindible que se acometa una acción más dinámica de la Oficina de Catastro y el Centro Nacional de Registro de la Propiedad a fin de garantizar el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica.

Por regiones se aprecia que el mayor porcentaje de parcelas con títulos registrados se localizan en la zona I (78.7%) y en la IV (76.7%). En las regiones II y III se encontró un porcentaje menor de parcelas con títulos registrados y un mayor número de parcelas sin título o en trámite.

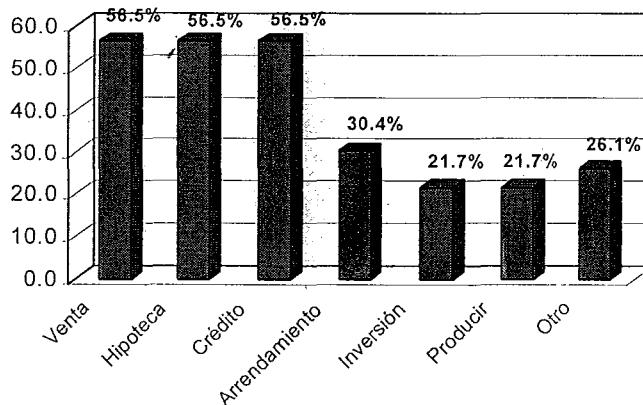
La mayoría de los títulos en trámite se detectaron en la región II (38.7%). Ahora bien, valga considerar que la Oficina Central de Registro de la Propiedad ubicada en el departamento de San Salvador, pese a que ha tenido como apoyo un Programa de Titulación Masiva por medio del Instituto Libertad y Progreso, es la que recibe mayor demanda de inscripciones de inmuebles, sobre todo por el alto índice de parcelaciones con fines urbanísticos. Esta situación se resiente en extrema lentitud de los trámites de inscripción, en especial de los inmuebles rurales.

Las regiones con mayores índices de informalidad en la posesión de la tierra son la III y la IV (19% y 11.6%, respectivamente).

b) Problemas relacionados con la falta de títulos registrados

Las parcelas sin documentación ni títulos, consideradas en este estudio como la propiedad informal, representan el 12.2% del total de las propiedades. El 56.5% de los productores que están en esa situación, coincidió en señalar que enfrentan limitaciones en cuanto a la venta, la hipoteca y el acceso a préstamos bancarios. A su vez, 30.4% manifestó que estaban imposibilitados de realizar contratos de arrendamiento y no se sentían animados a emprender inversiones en sus propiedades, lo que restringe aun más la oferta de empleo en el sector rural.

Gráfica No. 5. Proporción de Productores Rurales sin Título ni Trámite, Según Problema que le Crea Dicha Situación.



Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, anexo estadístico, cuadro 45, diciembre de 1988.

Los productores con títulos provisionales constituyen únicamente el 3.2% del total de parcelas en propiedad y enfrentan problemas similares a quienes no poseen títulos, puesto que el 83% de ellos expresó la imposibilidad de efectuar transacciones de venta. Con todo, su mayor preocupación se centra en que no pueden acceder a los préstamos bancarios ni hipotecar sus inmuebles, confirmado en el 100% de los casos.

En cuanto a los productores que poseen títulos *pro indiviso*, los problemas identificados se relacionan con el acceso al crédito bancario y la incapacidad de utilizar los inmuebles como garantía hipotecaria (75% de los casos).

c) Costos y beneficios del programa de saneamiento

Por lo que se refiere a las dificultades en la titulación de las propiedades, las dos razones principales mencionadas por los propietarios fueron el costo de dicho trámite (43.5% que representan el 56.6% de la superficie sin título) y el desconocimiento del trámite legal (el 30.4% de los casos, equivalente al 12.8% de superficie con posesión informal). Al respecto, sería recomendable asumir una nueva estrategia de reducción de los costos que considerara la situación económica de los pequeños productores, quienes se ven obligados a dar prioridad a la satisfacción de sus necesidades básicas, antes de atender la legalidad de posesión de los inmuebles.

A fin de estimar la magnitud de los problemas relacionados con la propiedad informal, se relacionó la forma de adquisición de las parcelas con las razones por las cuales no poseen títulos. Los resultados muestran que el 47% de las parcelas se adquirieron mediante compra directa, el 43.5% por herencia familiar y el 8.7% por el proceso de reforma agraria.

En el 60% de las parcelas obtenidas por herencia familiar se expresó que no se habían titulado por el costo elevado de los trámites; en cuanto a las parcelas adquiridas por compra directa, en el 57.1% de los casos se adujo como razón principal el desconocimiento del trámite.

El 12.3% de los productores propietarios no tienen título ni han iniciado trámite y el 7.4% tiene títulos precarios, como provisionales *pro indiviso*; por lo tanto, la magnitud de la propiedad informal es del 19.7%. Asimismo, el estudio arroja un promedio de 11.3 manzanas por propietario y los precios pagados por la tierra en las transacciones realizadas después de 1995, fue en promedio de 9 681 colones por manzana.

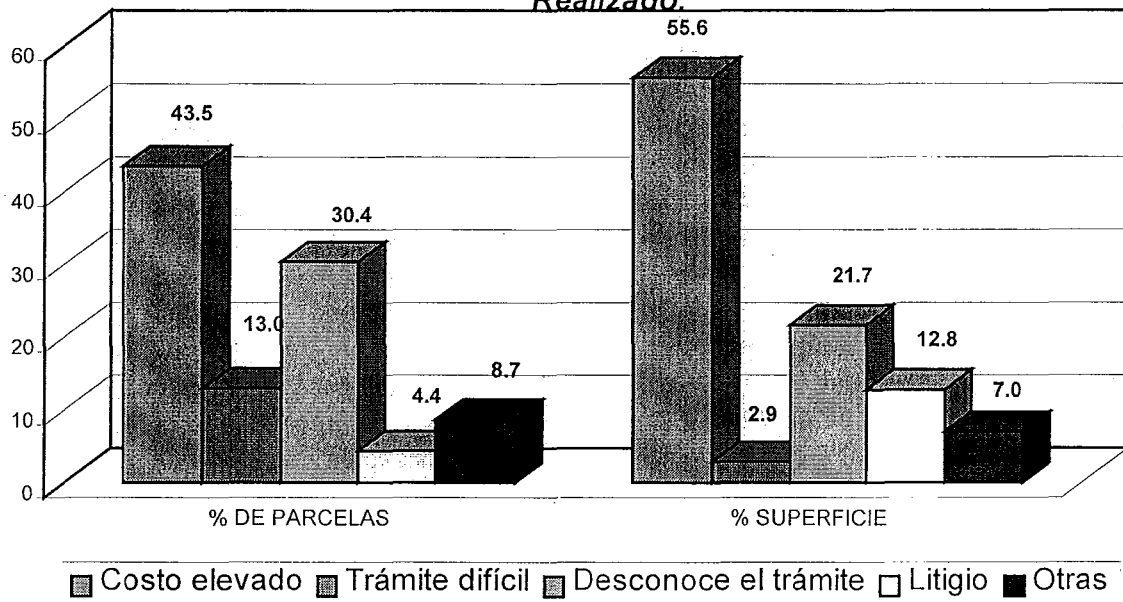
Según la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples hay un total de 194 416 productores, de los que 83 988 son propietarios y 16 530 se encuentran en posesión informal (19.7%).

Utilizando los indicadores antes descritos respecto de los trámites de escrituración y registro, se estima que los costos de un programa de legalización de propiedades informales podría ascender a 11.4 millones de dólares.²⁰

²⁰ La tasa de impuestos para contratos de más de 250 000 a 500 000 colones es del 3% sobre el valor; para contratos de más de 500,00 colones es del 5%; los honorarios del notario 1% del valor del contrato y en tanto que los derechos de registro son de 5 por millar.

Los beneficios de un programa de esta naturaleza consistirían en la incorporación de un total de 186 789 manzanas a disponibilidad de garantías para el acceso a servicios financieros, así como la ampliación de las posibilidades de participación en el mercado de tierras, sin las limitantes que derivan de la falta de títulos registrados.

Gráfica No. 6. Porcentaje de Parcelas y Superficie en Propiedad sin Título ni Trámite, Según Razones por las Cuales no se ha Realizado.



Fuente: CEPAL, Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, anexo estadístico, cuadro 42, diciembre de 1998.

III. INSTITUCIONES SOCIALES Y PUBLICAS

1. Marco de Referencia

El derecho a la propiedad es un principio constitucional contemplado en el Título II de los derechos y garantías fundamentales de la persona, Capítulo I, Sección Primera Derechos Individuales: “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos”.

Las constituciones de El Salvador (1950, 1962) se han caracterizado por la intervención estatal, salvo la vigente a partir de 1983 que establece un derecho casi absoluto de disposición del propietario. El problema de la propiedad y la posesión de la tierra ha sido y es uno de los principales factores de intranquilidad e inestabilidad social.

Entre 1975 y 1976 se dio el intento frustrado de iniciar una reforma agraria, cuya base fue la de creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA),²¹ que sustituyó al Instituto de Colonización Rural. Después de los años setenta ocurrieron movimientos civiles de protesta y la reacción a esas demandas se hizo sentir en un golpe de Estado protagonizado por los militares jóvenes en octubre de 1979. La Proclama de las Fuerzas Armadas ofrecía realizar la reforma agraria mediante las leyes principales dictadas en marzo de 1980, en especial la Ley Básica de la Reforma Agraria (Decreto 153), y en abril del mismo año la Ley para la Afectación de Tierras Agrícolas relacionadas con las aparcerías y arrendamientos (Decreto 207).

En suma, la expropiación de tierras quedó encomendada al ISTA por medio de la ejecución del Decreto 154, y a la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas (FINATA) se le encargó la aplicación del referido Decreto 207. Además, se promulgaron leyes relacionadas con el proceso de reforma agraria, entre éstas, la Ley Especial de las Asociaciones Agropecuarias y otra que autorizó la transferencia al proceso de reforma agraria de aquellas tierras adquiridas por el ISTA antes de 1980.

La Constitución de 1983, aún vigente, además de garantizar el derecho de propiedad privada en función social (art. 103), reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, sea ésta individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, aunque se imponen limitaciones (245 hectáreas) y privilegios para las asociaciones cooperativas o comunales campesinas, sometidas a un régimen especial. En 1988 se aprobó un conjunto de leyes sobre la distribución de la superficie que excediera el límite citado, y se estableció un sistema de transferencias voluntarias o forzosas, en las que el Estado actuaba como promotor, facilitador, supervisor y regulador de los traspasos.

²¹ Decreto Legislativo de Creación No. 302 del 26 de junio de 1975, Diario Oficial No.120, Tomo 247 del 30 de junio de 1975, y Reglamento General Decreto Ejecutivo No.1, del 5 de enero de 1976, Diario Oficial No.1, Tomo 250 de la misma fecha.

En 1989 se efectuaron ajustes estructurales de la economía salvadoreña, se liberalizó el mercado, se iniciaron procesos de privatización, se determinó la disposición absoluta del propietario, sobre sus bienes, y se promovió una legislación orientada a terminar con la intervención.

2. Derechos de propiedad de la tierra

En el artículo 568 del Código Civil de 1859 se expresa que “se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario”. Asimismo, se regulan los derechos reales (de dominio, de herencia, de usufructo, de uso o habitación, de servidumbres activas, de prenda y de hipoteca) y personales.

La posesión merece un capítulo independiente en el Código Civil. Se trata de una forma de tener bienes y adquirir su dominio, ya sean muebles o inmuebles, de la que existen tres modalidades de titulación que convierten al poseedor en propietario:

- Municipal sobre bienes urbanos;
- Bienes baldíos, y
- Supletorio por la vía judicial o notarial.

Diversas figuras jurídicas se contemplan en la legislación salvadoreña que sirven como títulos para trasladar el dominio (compra, venta, donación) sobre bienes, seguidas por un modo de adquirir ese dominio, como es la tradición, que consiste en la entrega que el dueño hace de su propiedad a otro, existiendo la facultad e intención de transferir y la otra con la capacidad e intención de adquirirlo. Para que la transferencia de dominio de los bienes raíces produzca efectos ante terceros tiene que estar inscrito en el Registro de Propiedad, tema que más adelante se desarrollará.

Hay disposiciones especiales para la venta de inmuebles, sean éstos propiedad de particulares, del Estado o de instituciones públicas descentralizadas. En particular, cabe mencionar los decretos sobre el régimen especial de dominio de las asociaciones cooperativas; las transferencias entre el Estado y particulares mediante leyes administrativas y licitaciones públicas no judiciales, de conformidad con las reglas para la transferencia de bienes contempladas en las disposiciones generales de presupuestos; ventas en subastas públicas, de conformidad con las normas opcionales para la adquisición y venta de bienes e insumos agropecuarios por entidades públicas en el mercado bursátil; titulaciones a favor de particulares, municipalidades y del Estado, en virtud de la Ley de Títulos de Predios Urbanos, competencia de los alcaldes municipales de los lugares donde se encuentran ubicados los inmuebles; también mediante diligencias ante notario público, conforme a la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y Otras Diligencias, y, por último e importante conforme a la Ley de Notariado, según la cual los interesados voluntariamente consignan negocios y actos jurídicos ante el funcionario competente que es el notario.

3. Régimen especial de las asociaciones cooperativas

Como se mencionó anteriormente, el proceso de reforma agraria iniciado en 1980 tuvo su base en la Proclama y posteriormente en la Ley Básica de la Reforma Agraria,²² que fue el instrumento destinado a efectuar una distribución equitativa de la riqueza nacional, y a incrementar en forma acelerada el producto territorial bruto. Esta ley definió la Política Agraria Nacional, cuyo desarrollo se encargó al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), en tanto que como ejecutores del proceso se designó al ISTA y a la FINATA. La aplicación de esta ley afectó en general a propietarios o poseedores de tierra que no cumplieran con los requisitos sobre la función social o provocaran deterioro a los recursos naturales renovables y a los bienes indispensables para la operación empresarial.

a) Marco institucional

El Departamento de Asociaciones Agropecuarias,²³ dependencia del Ministerio de Agricultura y Ganadería, fue instalado a fin de proporcionar celeridad al proceso de reforma agraria en lo relativo a agilizar la promoción, organización, reconocimiento oficial y otorgamiento de personalidad jurídica a aquellos grupos de agricultores que se estaban organizando en forma de cooperativa, así como para aquellas cooperativas formadas en propiedades no intervenidas y que fuesen pequeños y medianos agricultores que desearan asociarse para obtener los mismos beneficios.

El funcionamiento de las asociaciones cooperativas agropecuarias se rige en orden prioritario descendente por:

- Ley General de Asociaciones Cooperativas²⁴
- Reglamento de la Ley General de Asociaciones Cooperativas²⁵
- Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias²⁶
- Reglamento Regulador de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias²⁷
- Reglamento de Funcionamiento y Vigilancia de las Asociaciones Agropecuarias²⁸

²² Decreto Ley No.153, del 5 de marzo de 1980, publicada en el Diario Oficial No. 46, Tomo 266, de la misma fecha.

²³ Decreto Ley No. 221, Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias, publicada en el Diario Oficial No. 86, Tomo 267, 9 de mayo de 1980.

²⁴ Decreto Legislativo No. 339 del 6 de mayo de 1986, publicado en el Diario Oficial No. 86, Tomo 291, 14 de mayo del mismo año.

²⁵ Decreto Ejecutivo No. 62, 20 de agosto de 1986.

²⁶ Decreto Ley No. 221, publicado en el Diario Oficial No. 86, Tomo 267, 9 de mayo de 1980.

²⁷ Decreto Ejecutivo No. 124, 19 de enero de 1982, publicado en el Diario Oficial No. 15, Tomo 274, del mismo mes y año.

²⁸ Decreto Ejecutivo No. 63, 17 de julio de 1997, publicado en el Diario Oficial No.133, Tomo 336, 18 de julio del mismo año.

b) Régimen especial sobre el dominio de la tierra

La cuestión del dominio de la tierra fue la que más controversia generó en el proceso de la reforma agraria. Los legisladores y el Ejecutivo emitieron leyes conforme lo demandaban las circunstancias políticas y sociales. Vale la pena insertar un breve comentario sobre el último decreto legislativo referido a este régimen especial de la tierra, la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria,²⁹ que tiene por objeto:

- ◆ Establecer el régimen especial de la tierra propiedad de los beneficiarios de la reforma agraria;
- ◆ Consolidar el proceso, y
- ◆ Garantizar la seguridad jurídica en la propiedad de la tierra.

En particular reconoce dos modalidades o formas de propiedad:

- ❖ Individual, y
- ❖ Asociativa, que abarca como propietarios de tierras rústicas y en forma asociativa a:
 - ✓ Las Asociaciones Cooperativas de Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada;
 - ✓ Las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada;
 - ✓ Las sociedades cooperativas;
 - ✓ Las asociaciones comunales o comunitarias campesinas, y
 - ✓ Las demás que la ley califique como tales.

Esta ley dedica el capítulo II a la tradición o transferencia y arrendamiento de inmuebles, figuras jurídicas importantes en el dominio y seguridad jurídica de la tierra. Se abre a compradores interesados bajo el procedimiento de subasta pública no judicial, ya que el Decreto 747 derogado, establecía algunos mecanismos de venta de tierra por los beneficiarios de la reforma agraria, pero estaba limitado a favorecer únicamente a otros beneficiarios dentro del proceso o a sus propios cooperados.

Cuando el Estado o sus instituciones oficiales autónomas, fueran oferentes para comprar determinadas áreas de terreno destinadas a proyectos de interés público, la negociación se efectúa en forma directa y se omite la subasta pública.

El arrendamiento de tierras de las asociaciones cooperativas se contempla por un plazo no mayor de cinco años. El concepto capacidad de cabida, que por primera vez ha sido tomado en cuenta para la distribución de las tierras, limita la tenencia a siete hectáreas por asociado.

²⁹ Decreto Legislativo No. 719, 30 de mayo de 1996, publicado en el Diario Oficial No. 100, Tomo 331, 31 de mayo del mismo año.

c) Venta en pública subasta no judicial

El procedimiento especial para la venta de tierras propiedad de las asociaciones cooperativas consiste en una subasta pública no judicial. Se rige por el instructivo para la venta de los inmuebles propiedad de las asociaciones cooperativas,³⁰ que establece requisitos de existencia y validez, formales y de publicidad, entre otros los siguientes:

- El consejo de administración deberá tomar el acuerdo y proponer en asamblea general extraordinaria que se realice la venta de uno o varios inmuebles propiedad de la cooperativa.
- La convocatoria se efectuará con 15 días mínimo de anticipación a la asamblea, por el representante legal, el Fiscal General de la República y el Jefe del Departamento de Asociaciones Agropecuarias.
- Los acuerdos incluirán el área del inmueble a venderse y el precio base de la subasta.
- Se fijará el lugar y la autorización para contratar el notario.
- El consejo de administración deberá formar un expediente con la documentación especificada en los artículos 5 y 13 del mencionado instructivo.
- Se publicará un aviso de la subasta pública no judicial en dos periódicos de amplia circulación.
- El texto del aviso requiere la aprobación de todos los involucrados mediante una firma que se agregará al expediente, en especial del representante legal y su asesor jurídico, miembros de la junta de vigilancia, ISTA, Departamento de Asociaciones Agropecuarias y el Fiscal General de la República.
- La venta deberá realizarse 15 días posteriores a la fecha de la asamblea general extraordinaria que acordó la transferencia, la que será comunicada dentro de tres días posteriores a la asamblea.
- En el acto de adjudicación el comprador deberá entregar el 5% del precio base en concepto de abono al precio subastado ofrecido.
- La escritura pública deberá formalizarse en un plazo de 30 días contados a partir del siguiente al de la subasta, ante notario y con los requisitos de la ley de notariado.

d) Motivaciones de venta de tierras en las asociaciones cooperativas agropecuarias

i) Cancelación de la deuda agraria. La venta de tierras ha sido uno de los mecanismos utilizado por las cooperativas del sector reformado para cancelar sus deudas antes de la condonación del pago del 85% emitido por ley en 1998, en el que se consideran factores como la ubicación geográfica y elevado rendimiento económico (turísticos, industriales, por urbanización). Una característica común entre las ventas parciales ha sido la baja proporción con relación al tamaño total de la propiedad negociada: en tres de cuatro casos, la superficie fue inferior al 15% de la propiedad, y en un caso de 24 analizados se realizó una venta por 16.8% de la superficie total.³¹

³⁰ Acuerdo Ejecutivo en el Ministerio de Agricultura y Ganadería No. 33, 5 de febrero de 1997.

³¹ IICA/USAID (1996), *Estudio sobre el Potencial Económico y Social de las Asociaciones Cooperativas*, Keith Jamtgaard y Myriam Sorto.

ii) El pago de la deuda bancaria. Algunas asociaciones cooperativas se desprendieron de terrenos a fin de pagar su deuda bancaria, acosados por el recargo financiero en los bancos y la exigencia en cobrar sus créditos.

iii) Social y económica. Casi en todos los casos de ventas de tierras por las cooperativas hubo una distribución de las utilidades obtenidas, que incluyó en ocasiones hasta una vivienda nueva para los asociados. El efectivo obtenido en un caso superó los 45 000 colones salvadoreños y en otro se llevó a cabo un proyecto de construcción de viviendas por un valor mínimo de 70 000 colones cada una.

e) **Limitantes para la venta de tierras rurales**

Un factor que limita la venta de tierras es la ubicación del inmueble con respecto a zonas en proyectos de urbanización o turísticos, o bien en regiones regidas por políticas ambientales o que presentan dificultades de clima y topografía.

Algunas cooperativas desconocen los trámites o bien no poseen el talento para sobrevivir en el mundo comercial del negocio de tierras, por lo que acuden a la intermediación.

f) **Ventajas y desventajas**

Como ya se dijo, la venta de tierras de la reforma agraria a particulares se efectúa a título individual (o sea los parceleros) y a título colectivo, o sea la cooperativa. En el primer caso, la ventaja consiste en que los parceleros, gracias al título a su nombre, pueden disponer de su parcela para arrendarla, donarla o transferirla. La principal desventaja es que se vuelven competidores que bajan el precio de la tierra para aumentar la oferta.

En cuanto al título colectivo, recuérdese que el acuerdo se toma en asamblea general extraordinaria y existe consenso en la decisión de vender y una concientización por los asociados para ejercer acciones posteriores de compensación, lo que redundará en mayor productividad o en la diversificación de cultivos más rentables.

Como desventaja se advierte el interés desmedido de los asociados por obtener una ganancia inmediata en dinero del producto de la venta, los hace despreocuparse de acciones empresariales.

Esta facultad legal de las asociaciones cooperativas para vender la tierra produce un impacto comercial en el mercado de tierras rústicas, ya que al existir mayor oferta de tierras se tiene como resultado un menor precio, además de que las compras suelen orientarse a fines de lotificación, construcción de viviendas e instalación de empresas agroindustriales.

Todas las transacciones de inmuebles sin excepción deben constar en instrumento público (notarial) y están sujetas a pagos de impuestos por transferencia, derechos por registro y solvencias municipales si se trata de inmuebles urbanos, independientemente de que los

compradores o vendedores sean particulares, los municipios o el Estado. La diferencia es en cuanto a los procedimientos establecidos para llevar a cabo la transferencia, si ésta es mediante licitación pública o subasta pública, y en el caso de la venta forzosa, o sea la realizada por subasta pública judicial, debe otorgarse por resolución judicial y no por escritura pública ante notario autorizado.

4. Instancias y competencia

a) Instancias judiciales

La inexistencia de tribunales especiales y la falta de un código agrario determina que los tribunales o instancias judiciales comunes sean los competentes para dirimir conflictos entre particulares relacionados con la compra y venta de bienes, arrendamiento de tierras para cultivos agrícolas, actividades y cualquier acto o negocio de naturaleza agropecuaria. Actualmente, se encuentra en estudio el anteproyecto de código agrario elaborado desde 1997 aproximadamente. También es conocido que entre las facultades del órgano judicial se cuenta la creación de tribunales agrarios, que vendrían a complementar la sanción del código.

b) Instancias Administrativas

La legislación agraria se encuentra dispersa, pero existen marcos institucionales que velan por la aplicación de determinadas leyes secundarias vinculadas con el mercado de tierras. Por ello, se hará referencia a aquéllas relativas al régimen especial de dominio de la tierra para las asociaciones cooperativas, poseedores, parceleros o propietarios individuales del proceso de reforma agraria. El procedimiento de venta de tierras cooperativas por subasta pública no judicial supone la intervención del ISTA, del Departamento de Asociaciones Agropecuarias y de la Fiscalía General de la república como representante del Estado. Cuando se trata de transferencia de tierras a cualquier título, incluyendo la compra y venta de inmuebles que se encuentran dentro de un distrito de riego agrícola, debe intervenir el Ministerio de Agricultura y Ganadería conforme a la Ley de Riego y Avenamiento. En la venta de inmuebles propiedad del Estado, municipalidades o entidades públicas, interviene el Ministerio de Hacienda, la Corte de Cuentas de la República y la Fiscalía General de la República y el ministerio de donde dependa la unidad pública administradora o propietaria del inmueble en venta.

Todas las transacciones mencionadas requieren la intervención de un notario autorizado y se inscriben ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la sección donde corresponda su jurisdicción.

5. Sistema de Registro Público y de Catastro

En el proceso de modernización, el Estado enfocó la necesidad de que este servicio se contemplara como una reconversión de los sistemas de registro y catastro que han dependido de diferentes carteras de Estado. Las parcelaciones rústicas y urbanas derivadas de reformas agrarias, lotificaciones o construcciones ilegales de viviendas, ostentan un alto grado de inseguridad jurídica para el propietario o tenedor de tierra, así como la falta de un respaldo catastral objetivo y actualizado por no contar con un plano gráfico y real de la situación de la propiedad inmobiliaria y computarizado en El Salvador.

En 1986, se emitieron disposiciones de reestructuración institucional y legal para el sistema registral. En 1991 se crearon el Instituto Libertad y Progreso, como una Unidad descentralizada de la Presidencia de la República (febrero) y la Unidad del Registro Social de Inmuebles, dependencia del Ministerio de Justicia (abril.) Más adelante se crea el Centro Nacional de Registro (1994 y su régimen administrativo en octubre de 1995) que se constituyó en el cuerpo legal más importante, con una estructura nueva, autonomía administrativa y financiera y asume las funciones, competencias y atribuciones del Instituto Geográfico Nacional (IGN), la Dirección General de Registros (DGR) y el Instituto Libertad y Progreso (ILP), incluidas las del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el de Comercio.

a) **Plan Nacional de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro**

El Plan se proyecta desde 1996 hasta el año 2004. Comprende, entre otros, la verificación de predios mediante fotografías aéreas y la verificación jurídica sobre la propiedad y derechos de posesión de las fincas. Se inició como fase piloto en el departamento de Sonsonate; actualmente continúa ejecutándose en el departamento de Ahuachapán y posteriormente se desplegará a nivel nacional. La Brigada de la Unidad Técnico Catastral, que comprende personal jurídico y de catastro, realizó la verificación de predios urbanos y rurales mediante el Sistema Integrado de Registro y Catastro (SIRIC); esto agilizó la conversión a un catastro más actualizado y la armonización de la legislación en cuanto a su aplicación, ya que la Ley de Catastro es aún aplicable en lo que no contradiga las leyes Registrales.

Pese a la inexistencia de una evaluación de impacto en el departamento de Sonsonate, se advierten resultados positivos. Entre ellos, uno de los más importantes es que los propietarios o poseedores de tierras han experimentado seguridad de sus derechos, eliminándose a la vez la venta de inmuebles fantasmas, debido a que se cuenta con una representación gráfica real y objetiva en planos catastrales o en levantamientos topográficos.

En la medida en que el proceso delimita los predios, contribuye a resolver los conflictos de propiedad de dominio entre particulares. Los procedimientos comunes sobre la determinación de la propiedad siguen vigentes, sin embargo, el Registro cuenta desde ya con la información actualizada para que el particular pueda utilizar un mecanismo legal. Adicionalmente, el acceso a dicha información sobre predios rústicos o urbanos, favorece el desarrollo del mercado de tierras que cuenta con una base para proporcionar seguridad jurídica en las inversiones.

Además del SIRIC, existen otros sistemas consulta remota computarizada para los usuarios a través de una red de información pública de los registros. Eso les permite validar los bienes existentes en catastro y registro y darle seguimiento a los cambios de propiedad de las parcelas y mantenerlos actualizados.

b) Organización y funcionamiento del Registro y Catastro

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,³² funciona con una oficina en cada uno de los 14 departamentos del país, además de la que está a cargo del Registrador Jefe en la ciudad capital. Adopta el sistema de folio real que sustituye al anterior folio personal. Consiste en registrar los instrumentos jurídicos en razón de cada inmueble y no del propietario, en forma unitaria de todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble cuenta con una matrícula única en el registro, conservando su información en microfilme a fin de mantener literalmente el contenido de los documentos. La sustitución del sistema de folio personal por el sistema de folio real se hizo en forma gradual en cada una de las oficinas registrales.

El Instituto Libertad y Progreso (ILP),³³ -al que se hizo referencia- fue creado para cumplir con el mandato constitucional de mejorar la calidad de los servicios públicos, actualizando sus sistemas de administración mediante la incorporando tecnología moderna y la participación efectiva de la ciudadanía en la adopción de decisiones gubernamentales.

En la misma fecha, el gobierno puso en marcha un programa especial denominado “El Salvador País de Propietarios”,³⁴ con la finalidad principal de resolver de una manera rápida, legal y a un bajo costo el problema de la marginalidad e inseguridad jurídica, bajo las cuales viven miles de familias salvadoreñas en zonas marginales o lotificaciones y asentamientos humanos no autorizados. El programa tuvo como objetivo “posibilitar la titulación de los lotes o parcelas de las que fueren poseedores, a través de procedimientos breves y sencillos que les permitiera inscribir sus propiedades en el Registro de la Propiedad Raíz”. Los beneficiarios del programa serian los adquirientes o poseedores de lotes o parcelas comprendidos en:

- ❖ Tugurios o zonas marginales;
- ❖ Lotificaciones efectuadas sin autorización de la autoridad competente;
- ❖ Desarrollo de proyectos de vivienda y lotes con servicios urbanos y rurales destinados a grupos familiares de bajos ingresos, y
- ❖ Parcelaciones agrícolas de interés social.

³² Decreto Legislativo No. 292, Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, publicado en el Diario Oficial 40 Bis, Tomo 290, 28 de febrero de 1986.

³³ El Decreto Ejecutivo No. 16, vigente desde el 27 de febrero de 1991.

³⁴ Decreto Ejecutivo No.17, publicado en el Diario Oficial No. 40, Tomo 310, 27 de febrero de 1991.

La Unidad del Registro Social de Inmuebles³⁵ se instaló como una “respuesta inmediata para atender la seguridad jurídica de los sectores sociales que se encontraban al margen de la legalidad ante la falta de facilidades que les permite el pleno ejercicio y goce de todos los privilegios inherentes al derecho de propiedad, agravando con ello su estado de pobreza crítica y creando una situación de emergencia social, a fin de permitir a los menos favorecidos su plena incorporación al proceso nacional de desarrollo económico y social”.

Estas innovaciones en el marco legal e institucional requirieron de la disposición de fondos externos, canalizados mediante un crédito del Banco Mundial. 36 Para su administración, y ejecución de los trabajos necesarios se creó la Unidad Ejecutora del Proyecto “Mejoramiento de los Registros de Propiedad y Servicios de Catastro” (UE/MRC),³⁷ dependiente del Ministerio de Justicia y adscrita al Centro Nacional de Registros.

El 5 de diciembre de 1994 se creó el Centro Nacional de Registro (CNR) y su Régimen Administrativo³⁸ como una unidad descentralizada del Ministerio de Justicia, con el objeto principal de garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto de los registros que comprende, debiendo aprovechar los mejores avances tecnológicos disponibles para la obtención, conservación y resguardo de la información. El CNR asume las facultades y atribuciones de la Dirección General de Registros, que incluye el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro de Comercio, y del Instituto Geográfico Nacional (IGN). La Asamblea Legislativa declaró al Centro como una institución pública, con autonomía administrativa y financiera,³⁹ y se armonizaron los decretos referidos al sistema registral, incluyendo la Ley de Catastro, y se consolidó un presupuesto único a cargo del CNR.

6. Limitantes legales y sociales en el mercado de tierras

La exigencia legal de la subasta pública no judicial en el caso de que se vendan tierras de las asociaciones cooperativas ha ocasionado retrasos en el proceso respectivo, e incluso una baja en el precio. Este procedimiento limita a la parte vendedora en cuanto al tiempo, precio y forma de pago, ya que se requiere la intervención de la comisión de venta en la que participan representantes de organismos estatales.

Otra de las trabas para un mercado de tierras transparente es el alto costo del impuesto sobre transferencia de bienes raíces, del 3% sobre el valor del contrato se aplica a las

³⁵ Decreto Legislativo No. 734, publicado en el Diario Oficial No. 73, Tomo 311, 23 de abril de 1991.

³⁶ Fondos del Préstamo No. 3576-ES BIRF del Proyecto de Reforma e Inversión Sectorial Agropecuaria (PRISA) Componente Administración y Tenencia de Tierras, que tuvo como contrapartida fondos de Actividades Especiales del ILP.

³⁷ Acuerdo No.44, publicado en el Diario Oficial No.38, Tomo 326, 23 de febrero de 1995.

³⁸ Decreto Ejecutivo No.62, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325, 7 de diciembre de 1994.

³⁹ Según Decreto Legislativo No. 462, publicado en el Diario Oficial No.187, Tomo 329, 10 de octubre de 1995.

transacciones desde 250 001 hasta 500 000 colones, y el 5% sobre el valor de contratos superiores a los 500 000 colones.

En cuanto al pago de los derechos de registro, el arancel contemplado en el reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, depende del valor del acto o negocio jurídico que se realice. En el caso de la venta de tierras, el pago será de 5 colones por millar o fracción de millar. Si se constituyan fincas separadas se paga por cada lote, que recibe un asiento de matrícula individual.

En la transferencia de tierras cuya existencia y validez se encuentra sujeta a ser autorizada por funcionario competente (notario), normalmente se hace un cargo de 1% sobre el costo de la venta; en aquellos casos en que el precio de la venta es alto, se negocia el cargo con el notario.

Hay costos adicionales de información en el programa de modernización, como el servicio por fax, que se realiza mediante un contrato con el CNR para obtener la información desde su oficina. Es muy probable que, a corto plazo, opere una red computarizada de información. Aunque la transferencia se realice en los bufetes de abogados o intermediarios de bienes raíces, dichos costos se cargarán al vendedor o comprador del inmueble.

El Programa de Modernización del Registro y Catastro implementado por el Centro Nacional de Registros, ha creado conciencia entre los ciudadanos sobre la seguridad que proporciona el registro respectivo del título de propiedad y el registro catastral; sin embargo, por los altos costos, el ciudadano prefiere mantener la escritura o documento en casa, sin realizar la gestión registral como la ley ordena.

Por último, la duración de los contratos de arrendamiento de tierras de las cooperativas tiene un plazo máximo de cinco años, y ello significa un obstáculo, ya que ese lapso puede no concordar con los ciclos agrícolas o la variedad del rubro cultivado.

IV. IMPACTO SOCIAL DEL MERCADO FORMAL DE TIERRAS

En los capítulos precedentes se han analizado las variables socioeconómicas que caracterizan a la población rural en El Salvador incluida en el estudio y su modo de participación en las transacciones de mercado de tierras. Asimismo, se examinó el marco legal y el funcionamiento de la estructura institucional en el que opera el mercado en cuanto a facilitar, restringir o garantizar los derechos de propiedad sobre la tierra.

En el presente capítulo se estudian los efectos sociales derivados del libre mercado, con énfasis en el segmento más vulnerable de la población, es decir, los pequeños productores y productoras rurales. Sobre la base de los resultados obtenidos y de la elaboración de escenarios posibles, se derivan los riesgos de un eventual ambiente de inestabilidad social y se plantean medidas estratégicas –citando ejemplos reales- tendientes a posibilitar la distensión.

1. Marco de referencia

La información contenida en el capítulo anterior, sobre las reformas institucionales y legales de la última década, permite advertir que en El Salvador opera el sistema de libre mercado. No obstante, aún se detectan distorsiones económicas y sociales que indican la necesidad de establecer reglas claras para alcanzar su ordenamiento eficaz. En efecto, muchas de las medidas estatales dictadas en 1980 han sido abolidas y otras han experimentado reformas; a partir de 1989 el proceso inició con la liberalización del comercio exterior y la privatización de la banca.

La política macroeconómica y las medidas de estabilización social se han orientado a minimizar la intervención del Estado y a posibilitar la mayor participación de los agentes económicos en el libre juego de las fuerzas del mercado. Esto lleva implícito alcanzar mayor eficiencia en las instituciones públicas y estimular la competitividad de la empresa privada. En tal sentido, recientemente se procedió a la venta de la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), la privatización del sistema de pensiones mediante la creación de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) y el traspaso en venta de las distribuidoras de energía eléctrica a la empresa privada.

Adicionalmente, en el marco de la modernización y reconversión institucional, el Estado ha implantado medidas tendientes a facilitar el proceso, como la transformación de las instituciones encargadas del catastro y de registro de la propiedad para garantizar la seguridad jurídica de la tierra, la innovación del sistema tributario para facilitar la transformación empresarial de informal a formal y mejorar la captación de ingresos del erario público; así como el respaldo a las actividades bursátiles en busca de una mayor transparencia en el mercado de bienes y capitales.

Por lo que se refiere al sector rural, éste no ha sido la excepción y, tal como se expone en el capítulo anterior, los organismos públicos creados en apoyo a la reforma agraria han desaparecido o están en vías de extinción; tal es el caso de la FINATA, el Banco de Tierras y el

ISTA. Sólo subsiste el Departamento de Asociaciones Agropecuarias (DAA), adscrito al MAG, encargado del registro y control de las asociaciones cooperativas agropecuarias.

Entre otras medidas de privatización impulsadas en el agro, se tienen las siguientes:

- Se vendieron o se dieron en comodato varios centros de acopio del antiguo Instituto Regulador de Abastecimientos (IRA), y los restantes están en proceso de venta.
- Está por finalizar el proceso de privatización de los ingenios azucareros estatales.
- Se eliminó la venta de insumos agrícolas del Banco de Fomento Agropecuario.
- Se han iniciado gestiones para transferir los cuatro distritos de riego a las correspondientes asociaciones de regantes.
- Se ha firmado un convenio para la administración de la Escuela Nacional de Agricultura entre el Gobierno de El Salvador y la Fundación para el Desarrollo Agropecuario (FUNDAGRO).
- Se ha arrendado una fábrica estatal de producción de alcohol a un grupo de inversionistas, como paso previo a su venta final.³⁹

Pese a las medidas adoptadas, los resultados no han impactado positivamente a la mayoría de la población. Un documento publicado recientemente por el Comité de Desarrollo Rural, una organización que aglutina a representantes de varios organismos nacionales e internacionales de desarrollo, los resume así: “ En El Salvador el crecimiento económico de los sectores ha sido desigual y la distribución de los beneficios de ese crecimiento no ha sido equitativa, con lo cual el impacto sobre la reducción de la pobreza ha sido limitado”.⁴⁰

2. Actores agropecuarios en el libre mercado

El principal aspecto a tomar en cuenta en el funcionamiento del libre mercado es la condición socioeconómica de los actores agropecuarios, en función de que sean grandes, medianos o pequeños productores, ubicación que está determinada por la posesión de recursos, el manejo de negocios, las habilidades técnicas, el nivel de asociatividad y su posicionamiento en el mercado.

Lo anterior implica considerar la ecuación entre la eficacia económica (rentabilidad, competitividad) y la eficacia social (equidad, democracia empresarial). La eficacia económica le resulta difícil de lograr al pequeño productor rural, condición que lo convierte en un sujeto importante en los esfuerzos por alcanzar el ideal de equidad en el funcionamiento del mercado.

³⁹ Norton, Roger y otros (1994), *Una estrategia de desarrollo agrícola para El Salvador, 1994-2000*, documento de FUSADES No. 37, San Salvador.

⁴⁰ Comité de Desarrollo Rural (1998), *Lineamientos para una estrategia de desarrollo rural*, pág. 7

Al respecto, es oportuno mencionar algunos hechos ocurridos en El Salvador que inciden en las distorsiones del libre mercado y que contradicen la competencia leal que debería prevalecer.

Así, la importación de arroz de países del área centroamericana ha propiciado prácticas de competencia desleal (triangulación), sin que ello se traduzca en una rebaja de precio al consumidor. Por otra parte, el lanzamiento al mercado de productos agropecuarios donados (en el caso de los damnificados por la tormenta tropical Mitch), ha provocado efectos negativos en los productores locales. Asimismo, se advierte falta de coherencia entre las políticas macroeconómicas y las políticas diseñadas para el sector agropecuario, por ejemplo, entre las políticas de libre comercio y la virtual ausencia de políticas sectoriales tendientes a una reactivación del agro.

3. El mercado de tierras y los productores rurales

Según los principios que rigen el libre mercado, se afirma que todos los actores agropecuarios pueden acceder al recurso tierra. Sin embargo, tal aseveración no tiene validez en la realidad del productor rural pobre, por las condiciones socioeconómicas que determinan su posición desventajosa en el sistema de mercado.

a) Posibilidad de acceso al mercado de tierras

El tema del mercado de tierras para los productores rurales pobres merece analizarse con un enfoque integral, en razón de que constituye sólo un elemento de un problema global en el que interactúan otros factores como bienes, crédito, servicios, tecnología, mano de obra, etc.

Los actores más pobres de la producción primaria se desenvuelven en un círculo vicioso: no pueden incorporarse al mercado porque no tienen ganancias, y no las tienen porque no producen para el mercado; por lo tanto, no pueden capitalizarse e invertir en activos para la producción, lo cual no les permite competir en el mercado, reproduciendo de esta manera sus condiciones de pobreza. Esta situación determina su forma de participación en las operaciones de compraventa y arriendo de la tierra.

En la encuesta a los productores rurales, respecto de las limitaciones que enfrentan para participar activamente en el mercado de tierras, las respuestas de los entrevistados aparecen en el cuadro 21.

Los porcentajes observados guardan un peso casi homogéneo entre sí; es decir, todos los factores considerados confluyen en la situación precaria en torno a las operaciones mercantiles relacionadas con la posesión o adquisición del recurso tierra. Las respuestas denominadas “no le gusta vender” y “no le gusta alquilar” expresan el apego a la tierra, su bien máspreciado como medio para obtener ingresos, o por la seguridad de procurar su sustento diario. En ese grupo de la población la oferta y la demanda están comprimidas debido al bajo nivel económico.

Cuadro 21

EL SALVADOR: PROPORCIÓN DE LIMITANTES QUE MANIFIESTAN LOS PRODUCTORES PARA LA
COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE TIERRAS

(Porcentajes)

Limitantes	Compraventa	Arriendo
Precio alto de la tierra	16.2	16.2
Falta o escasez de dinero	17.6	16.2
Escasez de tierra	26.5	28.0
No les gusta vender	14.7	
No les gusta alquilar		16.2
Otras	22.0	17.6
No sabe, no responde	3.0	5.8
Total	100.0	100.0

Fuente: CEPAL, (1998), Encuesta socioeconómica a productores/as rurales sobre su participación en el mercado de tierras, diciembre.

Es importante comentar la respuesta denominada "otras", que probablemente se vincule con causas de carácter extraeconómico imperantes en el medio rural, como la inseguridad ciudadana, o la dificultad de los productores rurales para realizar los trámites formales o jurídicos de la transacción y, peor aún, el desconocimiento de éstos.

El estudio revela que la superficie promedio por productor es de 6.3 manzanas (4.4 hectáreas) y por parcela es de 5.5 manzanas (3.9 hectáreas). Por otra parte, el 87% de las propiedades rurales tienen una extensión menor a las tres hectáreas y representan solamente el 25% del área bajo producción agrícola.⁴¹ Como resultado de los bajos ingresos obtenidos por el tamaño reducido de la mayoría de las parcelas, los pequeños productores se ven obligados a efectuar actividades económicas paralelas (empleos temporales como asalariados) para complementar su ingreso.

Al respecto, cabe mencionar que las remesas familiares provenientes del exterior, tienen impacto en la economía rural. En el estudio se determinó que dos de cada diez productores reciben este tipo de ayuda, lo cual contribuyó al ingreso y consumo familiar; raras veces se destinan a la compra de activos agropecuarios. Por otro lado, la disponibilidad de tales ingresos a veces desincentiva la oferta de mano de obra y repercute en su escasez estacional.

De acuerdo con el estudio nacional de hogares, los hogares rurales en situación de pobreza suman entre 45% y 65% del total. Los pobres rurales tienen menor acceso a los servicios básicos. De hecho, en 1996, el 34.3% de la población rural mayor de 10 años era analfabeta (33%

⁴¹ Banco Mundial (1998), *El Salvador: Proyecto de Administración de Tierras*, citado en: Bases para el Plan de Nación, Plan de Desarrollo Agrícola y Rural, San Salvador.

hombres y 37% mujeres), frente al 12.5% de la población urbana.⁴² Mediante la investigación se corroboró que el 44.1% de los productores entrevistados no tenían años de estudio aprobados.

Agréguese a lo anterior el estancamiento productivo del sector agropecuario, la caída de los precios del café en los mercados internacionales y la eliminación del cultivo de algodón; en consecuencia, las oportunidades de empleo en los últimos años se han restringido.

El crédito adquiere una importancia fundamental en el mercado de tierras, dado que el apoyo que proporciona a las diferentes fases y aspectos de la producción estimula el crecimiento del mercado mismo. Sin embargo, el 86% de los productores entrevistados no tuvieron crédito bancario para el ciclo agrícola investigado; del 14% restante sólo una décima parte lo destinó para compra de tierra, y el 17.9% para arrendamiento. El microcrédito continúa siendo una demanda insatisfecha en el sector agropecuario.

El segmento de pequeños productores enfrenta limitaciones para integrarse y acceder a los mercados. El acceso a los recursos financieros se ve obstaculizado por la falta de garantía hipotecaria, la inseguridad en la tenencia de la tierra y la escasez de líneas blandas de crédito. Los pequeños productores agropecuarios han tenido escaso acceso a la tecnología apropiada, capacitación y asistencia técnica; la consecuencia de esa discriminación se ve en la existencia de prácticas culturales en suelos frágiles y con métodos de labranza inapropiados.

Por otra parte, el hecho de que el pequeño productor tenga escasa disponibilidad y restringido acceso a tecnologías modernas frena el incremento de la productividad y la diversificación agropecuaria. La organización y el funcionamiento del sistema actual de generación y transferencia de tecnología no permite brindar al productor un servicio de calidad. La estrategia metodológica y conceptual de las instituciones y organizaciones dedicadas a proporcionar servicios de extensión, es decir, asistencia técnica para la producción agropecuaria, es insuficiente y se concentra en productos tradicionales.

El enfoque de la extensión estatal se ha orientado principalmente a la mejora del manejo de cultivos de subsistencia, como los granos básicos (maíz, frijol, arroz y maicillo), sin mayor atención a otros productos de mayor potencial de mercado y de más alto valor. Por ello, ha privado un enfoque exclusivamente productivista, dejando de lado una visión de negocios agrícolas que incluya la gestión empresarial y la promoción de la asociatividad que conlleve establecer enlaces con otros actores de la cadena productiva y, en general, su articulación al mercado formal.

b) Situación de mujeres y jóvenes en el acceso a la tierra

La situación de la mujer productora rural es desventajosa respecto del varón, ya que solamente el 8.5% emprende actividades agropecuarias. Históricamente, la mujer ha estado relegada a funciones reproductivas (crianza de hijos, tareas domésticas y otras labores afines) y

⁴² PNUD (1997), *Informe sobre Indices de Desarrollo Humano en El Salvador*, y DIGESTYC (1996), *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples*.

aunque participa en el proceso productivo, no se la considera en la toma de decisiones. En el mercado de tierras es discriminada por ser mujer, se le atribuye inexperiencia en el manejo de las labores agrícolas y no genera confianza para negociar con ella. Sin embargo, vale destacar que en la presente década los proyectos de combate a la pobreza rural que el gobierno ha ejecutado, en especial los financiados por el Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA), incluyen entre sus componentes uno dedicado a la participación femenina (enfoque de género), de modo que se capacita a la población rural para que el trato a la mujer productora sea equitativo; no obstante, cabe reconocer que estos grupos de mujeres se convierten en casos excepcionales con relación a la mujer rural. Por lo tanto, sería deseable que el acceso a las oportunidades fuera equitativo, sobre todo para la mujer rural, que es la más afectada por el conjunto de factores que generan la marginación en el campo.

Es importante mencionar que en los Acuerdos de Paz el gobierno adquirió el compromiso de presentar, un año más tarde, un proyecto de ley para formular un nuevo código agrario. El proyecto de ley fue girado a la Asamblea Legislativa por el Ministerio de Justicia en 1993, sin que haya sido tratado como iniciativa. Luego se envió a una comisión para su reelaboración, que aún está pendiente. En el anteproyecto del código agrario, se encuentran tres disposiciones en la sección referente a la empresa agraria familiar⁴³ que favorecen a las mujeres:

- El artículo 26 propuesto dice que cuando un miembro de un grupo familiar celebra un contrato agrario, se entiende que todo el grupo familiar se beneficiará de él, aunque la propiedad sólo figure a nombre de uno o varios miembros de la familia;
- El artículo 27 estipula que cuando se celebre un contrato para la adjudicación individual de tierra, el título figurará a nombre de ambos cónyuges o compañeros; de lo contrario, se otorgará a nombre de quien tenga la responsabilidad del mantenimiento del hogar;
- El artículo 29 estipula que en caso de disolución de los lazos maritales, o de abandono por parte de quien figura en un contrato de arrendamiento o en la adjudicación de tierras, esto no debe penalizar los derechos otorgados por este código a los miembros de la unidad familiar.

Lo anterior indica que existe interés para que la tierra adjudicada bajo la reforma agraria se titule conjuntamente entre hombre y mujer, lo que representa un paso muy importante a favor de la equidad de género. Si este lenguaje se incluye en el código agrario definitivo, El Salvador se sumaría a Nicaragua, Costa Rica y Colombia como los países con disposiciones para la titulación conjunta de adjudicaciones estatales de tierra.

Un aspecto importante es que se percibe cierto avance en los esfuerzos por disminuir la marginación tradicional de la mujer en el acceso a la tierra. En efecto, los problemas de discriminación no parecen ser tan generalizados, por lo menos en las transacciones de compraventa. De los productores entrevistados, el 92% no identificó problemas con relación a obstáculos de las mujeres en la participación en el mercado de tierras. Este resultado es

⁴³ Título II: De los Títulos Especiales de Empresas Agrarias. Capítulo I: De la Empresa Agraria Familiar.

comprensible ya que en las transacciones de compra es determinante la capacidad de pago de las personas, más que los aspectos de género. No obstante, se observa que la proporción de productores que logró identificar problemas (8% para las mujeres y 7.8% para los jóvenes), los relacionan con el arrendamiento, lo cual se explica dado que a diferencia de las operaciones de compra el arrendamiento implica una relación productor-arrendatario durante la vigencia del tiempo que está en uso la tierra.

Cuadro 19

EL SALVADOR: PRODUCTORES QUE CONSIDERAN QUE LAS MUJERES Y LOS JÓVENES ENFRENTAN LIMITANTES AL PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN EL MERCADO DE TIERRAS, SEGÚN TIPO DE PROBLEMAS

(Porcentajes)

Tipo de problema	Opinión de los productores/as entrevistados	
	Situación de la mujer	Situación de los jóvenes
Discriminación femenina	31.4	
Aprovechan inexperiencia	28.6	26.5
Desconfianza a negociar	22.9	20.6
Sin recursos económicos		14.7
Prefieren adultos		17.6
Falta de seriedad		8.8
No responden	8.6	5.9
Otros	8.6	5.9
Entrevistados que identifican Problema	8.0	7.8
Entrevistados que no identifican Problema	92.0	92.2

Fuente: CEPAL. Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

c) Limitantes de la mujer según la opinión de los productores

Los resultados de la encuesta muestran que los problemas más frecuentes de las mujeres al intentar adquirir tierras con vocación agropecuaria mediante operaciones de arrendamiento, es la discriminación que sufren por parte de los propietarios, debido a que éstos prefieren realizar transacciones con hombres y no con mujeres.

De igual forma, las mujeres tienen que superar otros escollos, entre otros, su propia inexperiencia para lograr mejor precio de la tierra de acuerdo con la calidad del suelo, la desconfianza que prevalece entre los propietarios respecto de la falta de capacidad productiva.

que pondría en riesgo la capacidad económica para cumplir con los compromisos inherentes a la transacción.

El 31.4% de los entrevistados que identificaron problemas coinciden en que el simple hecho de que el productor sea mujer dificulta la transacción. Asimismo, un 28.6% consideran que las mujeres son inexpertas para desarrollar actividades agropecuarias y un 22.9% desconfía negociar con ellas, quizás por las mismas razones antes expuestas.

d) Limitantes para los jóvenes según la opinión de los productores

De forma análoga, los propietarios encontraron dificultad en definir e identificar los obstáculos de la población de productores jóvenes⁴⁴ en el acceso al mercado de tierras, ya que un 92.2% de los entrevistados aseguraron que no perciben problemas.

El 47.1% de los productores rurales entrevistados que identificaron problemas de acceso a tierras por parte de jóvenes, mencionan la inexperiencia de éstos y la desconfianza de los productores rurales de realizar tratos con ellos; el 20.6% prefiere negociar con personas adultas y el 14.7% se refirió a la falta de recursos económicos como garantía de cumplimiento de los compromisos.

e) Propuestas de solución a las limitantes

También se les consultó a los productores rurales que habían identificado algún impedimento en la transacción de tierra con mujeres y jóvenes, cuáles serían las posibles alternativas de solución para vencer los obstáculos identificados. En primer lugar, los productores opinan que la mejor manera de contribuir a mejorar la situación de las mujeres es la utilización de métodos indirectos para adquirir tierra en propiedad; por ejemplo, un familiar hombre podría fungir de “prestanombre”; o bien que al arrendar tierra la mujer contrate mano de obra con experiencia para trabajarla.

Pese a la opinión expresada por los productores, ambas opciones se vuelven insostenibles porque, además de reflejar la discriminación que las origina, inducen a que las mujeres no dispongan de seguridad jurídica alguna al realizar sus transacciones.

En segundo lugar, los productores rurales recomendaron que se capacite a las mujeres en técnicas agropecuarias para que obtengan mejores resultados productivos. Una considerable proporción de productores entrevistados vislumbran alternativas de solución a los problemas de las mujeres para participar en el mercado de tierras; además, casi la quinta parte de los entrevistados que sí identificaron dificultades, se abstuvieron de emitir su opinión respecto de soluciones.

Por otra parte, los productores rurales que identificaron problemas para los jóvenes sugirieron que estos maduraran y que se les enseñe a trabajar.

⁴⁴ La minoría de edad masculina y femenina en El Salvador está definida por debajo de 21 años.

Cuadro 20

EL SALVADOR: PROPORCIÓN DE PRODUCTORES Y PRODUCTORAS QUE SUGIEREN FORMAS DE SUPERAR LOS PROBLEMAS DE MUJERES Y JÓVENES AL ACCEDER A TIERRA, SEGÚN PROPUESTAS DE SOLUCION

(Porcentajes)

Propuesta de solución	Opinión de los productores/as entrevistados	
	Situación de las mujeres	Situación de jóvenes
Sin solución	38.2	8.8
Contratar trabajadores	14.7	
Enseñarles a trabajar	11.8	23.5
Concientizar al vendedor	11.4	5.9
No sugiere	19.3	20.6
Esperar que madure		35.3
Otros	5.9	5.9
Entrevistados que identifican problema	8.0	7.8

Fuente: CEPAL. Encuesta Socioeconómica a Productores Rurales sobre su Participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Los productores rurales entrevistados admitieron la necesidad de que los propietarios de tierra con vocación agropecuaria tomen conciencia de que tanto a las mujeres como a los jóvenes hay que darles la oportunidad para que adquieran tierra y así aprovechar su fuerza y voluntad de trabajo.

4. Grupos sociales afectados por el proceso y efectos del fenómeno

Los hechos evidencian que los grupos sociales que resultarían afectados por el proceso de liberalización del mercado de tierras, son los pequeños productores, en especial los pobres sin tierra, los arrendatarios, inclusive los beneficiarios de los programas de reparto de tierra. Es evidente la poca capacidad empresarial de los pequeños y medianos productores; ellos por sí solos no tienen conocimientos y habilidades para responder a las exigencias del mercado, ni las economías de escala necesarias para producir, comercializar y acceder a servicios en forma eficiente.

A continuación se presentan algunos elementos que reflejan la problemática de la situación mencionada:

- En el caso de las empresas cooperativas de la reforma agraria, el modelo de asociación no ha promovido el desarrollo de principios empresariales, la inversión, ni la capitalización de las aquéllas.
- El socio cooperativista no se ha apropiado del concepto ni del sentido de pertenencia hacia la unidad productiva como una empresa. Al no sentirse propietario, pierde todo incentivo para trabajar en ésta.
- A consecuencia del Decreto 747, que permite optar por cuatro modalidades de tenencia de las cooperativas de la primera fase de la reforma agraria, muchas fueron parceladas, lo que acarreó otros problemas, como la venta de sus derechos de propiedad. Lo que los convirtió en jornaleros y peones y generó reconcentración de la tierra. Por efecto de este proceso han sucedido otros fenómenos de carácter social, entre éstos, la desintegración familiar, la compra de bienes improductivos, el alcoholismo, la drogadicción, la delincuencia, así como el deterioro de los recursos naturales.

El proceso de desplazamiento de los pequeños productores agudizaría la precaria situación en el medio rural, sobre todo porque este sector constituye un soporte de sostenibilidad social y de estabilidad política. Téngase presente que el 45.4% de la población habita en el área rural; allí se genera el 26.3% del total de empleo del país y el 55.6% de los empleos rurales son proporcionados por el sector agrícola ampliado. En rigor, los pequeños productores agropecuarios constituyen la base de la seguridad alimentaria al producir los granos básicos que cubren la dieta primaria de la población salvadoreña. En tal sentido, es lógico suponer que al verse expulsados de las tierras se agudizaría la marginación rural, lo que podría provocar el resurgimiento de un clima de inestabilidad sociopolítica.

Asimismo, se produciría un nocivo efecto migratorio debido a que la mano de obra rural salvadoreña no dispone de una gama de oportunidades, ni mucho menos de una formación laboral que le permita su movilización de una actividad a otra, como ocurre con la fuerza de trabajo urbana. Por lo general, cuando el campesino emigra lo hace en procura de mejores oportunidades de trabajo, marchándose a la ciudad o al extranjero, y después resulta difícil que retorne al no existir una oferta de empleo atractiva. Además, la gran mayoría de los migrantes se dedica a actividades de baja productividad e ingresos, exclusivamente en el sector informal, o en el peor de los casos, a incrementar la marginalidad y la delincuencia en los centros urbanos. Esto fomenta un fenómeno de alto costo social, que podría evitarse con políticas que reactivaran el sector rural.

Otro elemento a considerar es el hecho de que en el área rural salvadoreña las prácticas de un mercado formal son nulas o incipientes en comparación con el área urbana. Un ejemplo de lo anterior es que el pequeño productor rural manifiesta una visión inmediatista de los negocios, se resiste a registrar sus operaciones productivas, y de las transacciones que realizan, no asumen riesgos, rehuyen el compromiso de la entrega sistemática o de cuotas programadas, así como la formalización de los negocios mediante la firma de contratos u otros documentos afines. Tradicionalmente, el enlace de la mayoría de la población rural con el resto de la cadena productiva se reduce a la venta de exiguos excedentes de la producción de subsistencia, sin alcanzar una significativa escala comercial.

5. Efectos de la regulación de la propiedad de la tierra y de la liberalización del mercado de tierras

Hasta la fecha no existe una institución ni un marco regulador que promueva la libre competencia en El Salvador, de tal forma que la economía sigue caracterizándose por la concentración de la producción y de la comercialización en pocas empresas. Dominan las prácticas de acuerdo o concertación de precios, de distribución exclusiva de insumos, de asignación de territorios, entre otras; y ello perjudica al consumidor, que está obligado a comprar productos caros y de calidad dudosa.

El agro no es la excepción; no existe un marco regulador e institucional de promoción y defensa de la libre competencia y de las condiciones básicas para que se desarrolle el mercado agropecuario y rural. Todavía se carece de un marco institucional eficaz para la ejecución de las leyes (recuérdese que el código agrario aún no ha sido aprobado), hay poca conciencia ciudadana y limitada participación de la sociedad civil demandante de sus derechos. No existen tribunales agrarios ni instancias para resolver problemas de tipo legal en áreas rurales ni mecanismos para resolución de controversias en el ámbito local.

El estudio realizado presenta los datos que revelan la inseguridad jurídica en que viven los productores de la muestra. En el cuadro 22 se observa que los propietarios de parcelas agropecuarias no poseen títulos de propiedad por razones de carácter económico (43.6%) y de tipo institucional, sobre todo por desconocimiento del productor y trámite difícil (43.4% acumulado).

Cuadro 22

EL SALVADOR: PROPORCIÓN DE PRODUCTORES DE PARCELAS EN PROPIEDAD Y SUPERFICIE, SEGÚN RAZONES POR LAS QUE NO SE POSEE TÍTULO NI SE HA REALIZADO TRÁMITE PARA OBTENERLO

Razones	Productores	Superficie (Manzanas)
Costo elevado	43.6	86.9
Trámite difícil	13.0	4.5
Desconoce trámite	30.4	33.9
En litigio	4.3	20.0
Otras	18.7	11.0
Total	100.0	156.3

Fuente: CEPAL. Encuesta socioeconómica a Productores/as Rural sobre su participación en el Mercado de Tierras, diciembre de 1998.

Al eliminar las restricciones para construir un mercado de tierras regularizado y liberalizado, se mejorarían y reducirían los costos de las transacciones de venta y de arrendamiento de tierras. Ahora bien, ello exige contar con sistemas de arrendamiento de largo plazo y de financiamiento para la compraventa de propiedades para usos productivos agrícolas e

industriales en zonas rurales, así como implantar otras medidas, en especial, la aplicación de instrumentos que compensen prácticas de comercio desleal y las distorsiones de los mercados internacionales de los productos agropecuarios.

Una política para regular y liberar el mercado de tierra se debe ejecutar paralela a otras medidas trascendentales, o después de la aplicación de éstas, por ejemplo, la aplicación de políticas diferenciadas, considerando la heterogeneidad de los productores agropecuarios y de las actividades económicas de la población rural. Se trata de la reactivación del agro con todas sus medidas fundamentales (modernización, financiamiento, etc.), para incrementar el crecimiento de las actividades propias y el nivel de inversión en áreas rurales; como consecuencia, se ampliarían significativamente las oportunidades de empleo productivo y bien remunerado para la población rural.

Un mercado de tierras libre por sí solo no puede generar resultados satisfactorios. En páginas anteriores ya se ha analizado respecto de las masas poblacionales que podrían quedar desocupadas por no tener opción de ubicarse en otras actividades económicas. Es necesario que el gobierno diseñe y aplique mecanismos que promuevan el aumento de la capacidad administrativa y gerencial de los productores agropecuarios y de los pequeños y medianos empresarios rurales, principalmente por medio del esfuerzo en la formación de los agricultores con enfoque de negocios agrícolas.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las principales **conclusiones** del trabajo se listan a continuación:

- El productor agropecuario rural, según la caracterización socioeconómica que reflejan los indicadores investigados, presenta bajos niveles de educación formal y alta dependencia de los ingresos generados mediante el trabajo agrícola por cuenta propia en unidades de producción que en su mayoría no alcanzan a absorber la mano de obra disponible en el núcleo familiar del productor.
- La escasa rentabilidad de las labores agropecuarias del productor agropecuario rural y de la unidad productiva que administra, depende de una amplia diversidad de factores. Primero, el bajo nivel educacional, el uso de tierras de poca calidad, que en opinión de ellos no concuerdan con el costo de compra y/o arrendamiento. Segundo, escasa dotación de equipo básico y ausencia casi total de los activos fijos y maquinaria agropecuaria, que guardan una correlación alta con la baja productividad y rentabilidad del sector. Tercero, poca cobertura del sistema financiero, que mantiene sistemas de calificación con requisitos de acceso al crédito muy difíciles de cumplir por parte de los productores. Tanto los requisitos como las condiciones en las que se aprueban los créditos, han generado desinterés por ser solicitantes de asistencia financiera, aun en los casos de productores con garantías hipotecarias.
- Las condiciones antes descritas, en las que desarrolla la gestión empresarial el productor agropecuario rural, lo tornan muy vulnerable a los riesgos de la actividad agrícola. Es habitual entonces que, de formar parte de la baja proporción de hogares que han superado la pobreza, pase a la amplia proporción de personas que se mantienen en condición de pobres en el área rural del país, aspecto ampliamente observado a raíz de las adversas condiciones climáticas prevalecientes durante el período de recolección de datos de la encuesta, cuando los pobres se incrementaron significativamente en comparación con las estimaciones reflejadas por encuestas de otras fuentes.
- La evolución del mercado de tierras con vocación agropecuaria, por su parte, ha resentido no sólo el efecto obstaculizador de la situación social prevaleciente en el área rural, sino también el impacto de la aplicación de medidas de política económica que determinaron distorsiones considerables en el tipo, cantidades y precios de la oferta y demanda de tierras agrícolas. La propiedad de la tierra, en un 15% de las parcelas registradas por el estudio, se ha obtenido por asignación de la reforma agraria o transferencia de tierras (sin incluir las explotaciones trabajadas colectivamente), en las que el precio no se estableció en condiciones de oferta y demanda, mientras que en un 18% el acceso obedeció a una herencia.
- El mercado de tierras en El Salvador enfrenta restricciones de todo tipo, desde el marco legal vigente, pasando por la burocracia y atrasos administrativos en el registro de la propiedad, hasta la falta de seguridad ciudadana.
- Paradójicamente, medidas de políticas (en especial, el límite establecido por la constitución en la tenencia de la tierra y la modalidad de las asociaciones cooperativas) perjudican el normal desarrollo del mercado de tierras.

- La magra rentabilidad de las actividades productivas agropecuarias, la ausencia de incentivos, de financiamiento y de insumos baratos, así como los precios bajos de los productos en el mercado, constituyen obstáculos para participar activamente en el mercado de tierras.
- El precio pagado por manzana de tierra es similar si se acuerda en un ambiente de libre negociación, como en el caso de la compra directa entre propietarios y compradores, y mediante el Programa de Transferencia de Tierras, el cual estableció valores de acuerdo con el precio de mercado. El estudio demuestra que la distorsión mayor en los precios obedeció a los decretos que regularon el proceso de reforma agraria, en que prevaleció el menor precio pagado por unidad de superficie.
- Se demostró que las mujeres y los jóvenes no tienen impedimentos insuperables para adquirir tierra en propiedad o arrendada, siempre y cuando gocen de la disponibilidad económica; no obstante, se considera que tanto las mujeres como los jóvenes enfrentan algún tipo de obstáculos, por efecto de conductas culturales.
- La inversión pública en la reforma agraria ha brindado beneficios desde la perspectiva de estabilidad sociopolítica; sin embargo, sus efectos son poco satisfactorios en términos de elevar los niveles de vida o la producción agrícola.
- Los precios de la tierra con vocación agropecuaria han experimentado una tendencia al alza por la presión que ejerce la demanda de este recurso para otros usos de mayor rentabilidad.
- La demanda de tierra para fines agrícolas, principalmente en los rubros categorizados de subsistencia, muestra una tendencia creciente, cuyo resultado es una sobreexplotación de tierras marginales que gradualmente pierden capacidad productiva. Por otra parte, los inmuebles de la reforma agraria y de otros propietarios presentan cierto grado de subutilización.
- Los patrones culturales de los pequeños productores rurales no permiten reaccionar de acuerdo con un comportamiento económico racional y eficiente, en el sentido de que aun cuando los rendimientos de su actividad productiva caen por debajo del ingreso de oportunidad, ellos continúan cultivando.
- La legislación agraria reciente aporta una normativa moderna y actualizada, en especial el Decreto Legislativo 719 y el Decreto Ejecutivo 124, que innovan en la facultad de disposición y oportunidad de vender los inmuebles propiedad de las asociaciones cooperativas a favor de particulares mediante la subasta pública no judicial. Con todo, la venta o transferencia de tierras está protegida por un procedimiento de intervención estatal, con el interés de proporcionar transparencia al proceso, que en algunos casos traba el proceso de venta y desalienta a los compradores.
- Existe apertura y voluntad política para que los propietarios de tierras rurales efectúen cambios de sistemas de organización y explotación asociativa. Se pretende garantizar la libertad de opción a las diferentes formas de propiedad de la tierra, ya sea individual o asociativa; de hecho la ley respectiva dedica un capítulo exclusivo al sistema asociativo de participación real. A la vez, los contratos de arrendamiento no tienen limitantes, excepto para las cooperativas, en cuyo caso la duración no puede exceder de cinco años.

- No existe duplicidad de funciones desde el punto de vista institucional, pero sí una cierta confusión cuando se trata del Registro Social de Inmuebles y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que realizan inscripciones de actos o negocios relacionados con la venta de tierras.
- El Centro Nacional de Registros mantiene bajo su autoridad los registros de la propiedad raíz, registro social de inmuebles y el registro de comercio. El antiguo Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, está trasladando sus registros por fincas y en forma paulatina al Registro Social de Inmuebles, para que en un futuro cercano se convierta en un solo registro inmobiliario.
- El proceso de modernización se está aplicando por zonas; en la actualidad se está desarrollando en Ahuachapán, y en el mediano y largo plazo se proyecta hacerlo a nivel nacional.
- Las instalaciones, personal capacitado y el uso computarizado de la información denotan el avance del proyecto de modernización, así como la armonización y el interés en confrontar los levantamientos registrados con la información llevada en los instrumentos públicos notariales.
- En cuanto al tiempo de inscripción de una transferencia de inmueble, aún es lenta porque excede en algunos casos de 15 días y sobrepasa de seis meses. La información siempre es manejada por el empleado del registro y obtenerla requiere de visitas periódicas y retrasos administrativos.
- Con la política macroeconómica actual se está tendiendo a una economía de servicios y consumo urbano, complementada por unos cuantos rubros industriales, a expensas del estancamiento productivo del agro y una profundización de la pobreza rural. Por ende, es necesario incrementar los niveles de gasto público en servicios de apoyo a la producción agropecuaria y de inversión social y productiva.
- Existe una contradicción en cuanto a que el acceso a la tierra parece ser un determinante importante del ingreso; sin embargo, la realidad del país es que se tiene disponible solamente 1.57 manzanas de tierra cultivable por persona activamente involucrada en la agricultura. A su vez, el estudio de productores rurales arroja un promedio de 6.34 manzanas; a pesar de la escasez del recurso, hay mucha tierra abandonada y en desuso.
- Otro problema es la inseguridad en los derechos de propiedad. No todos los poseedores de tierra tienen títulos de propiedad y algunos los han registrado en forma inapropiada porque el registro y el catastro, aunque están en proceso de modernización, no prueban todavía eficiencia en sus funciones.
- La articulación eficaz del mercado de tierras con el mercado global requiere una estrategia de comunicación hacia los actores que les permita un conocimiento más amplio del mercado.

En virtud de las conclusiones expuestas, se estima conveniente formular estas **recomendaciones**:

- Es necesario agilizar la modernización del registro para simplificar los procedimientos y reducir el tiempo que tardan los trámites; además, se deben realizar esfuerzos para bajar los costos de transacción.

- Se impone eliminar la formulación de políticas que distorsionen el funcionamiento del libre mercado de tierras; por ejemplo, la condonación de deudas. Ello redundaría en restablecer la cultura de pago del crédito en las áreas rurales.
- Se considera conveniente el establecimiento de otros mecanismos financieros adicionales al sistema bancario tradicional, que faciliten a los pequeños productores la compraventa de tierra agrícola (por ejemplo, las entidades de intermediación financiera).
- Se debe estudiar la posibilidad de poner en vigencia un impuesto predial que desestime la subutilización y o desuso del suelo, así como diseñar mecanismos de incentivos fiscales que estimulen el uso eficiente del recurso.
- Otras acciones que podrían mejorar la seguridad jurídica de la propiedad de la tierra son las siguientes:
 - ✓ Agilizar la ejecución del proyecto de modernización del registro de catastro a nivel nacional.
 - ✓ Finalizar el proceso de formulación y aprobación del código agrario.
 - ✓ Formular políticas a escala nacional de desarrollo rural que presten atención especial a las mujeres, de tal forma que éstas puedan ser plenamente beneficiarias y partícipes de los procesos que se acometan.
- El pequeño productor, si permanece inmerso en una economía informal o actuando en forma aislada, carece de la fuerza suficiente para ser competitivo en un mercado cada vez más exigente. Es prioritario que en el corto plazo se lo dote de las herramientas tecnológicas, gerenciales y organizativas que posibiliten su integración eficiente al mercado formal. De ahí que sea imprescindible incorporar el desarrollo empresarial a nivel de finca y a nivel de las formas asociativas, fortaleciendo sus organizaciones de segundo y tercer nivel.
- Se requiere implementar medidas de políticas dirigidas a mejorar el rendimiento del Banco de Fomento Agropecuario, para facilitar el acceso de los servicios financieros a los pequeños productores rurales.
- La reactivación del sector agropecuario requiere del diseño e implantación de políticas que materialicen la voluntad del gobierno por revertir la tendencia de contracción declinante en la mayoría de rubros agropecuarios.
- Se debe diseñar una política orientada a promover el acceso de la tierra a nivel nacional y un programa de desarrollo y perfeccionamiento de la capacidad de información que brinde la transparencia necesaria en la evolución de un mercado de tierras.
- Un mejor registro y regulación del sistema de arrendamiento, orientado a establecer contratos y ampliar los plazos tradicionales, aunado a una participación más dinámica del sistema financiero, abriría las posibilidades de incentivar la inversión y mejorar la rentabilidad del sector.

- Las transacciones del mercado de tierras que más están demandando y recibiendo apoyo de las instituciones de crédito y registro son las destinadas a lotificaciones para vivienda; por lo tanto, es necesario que a las transacciones para uso agropecuario se les preste la misma atención.

ANEXO ESTADISTICO

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro A. Productores/as de acuerdo al sexo, según región geográfica a la que pertenece.

REGIÓN GEOGRÁFICA	PRODUCTORES/AS		TOTAL
	HOMBRE	MUJER	
I.	118	7	125
II	70	7	77
III.	152	16	168
IV	58	7	65
TOTAL.	398	37	435

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro B. Parcelas y superficie en manzanas de acuerdo al sexo del productor, según región geográfica en la que están ubicadas las parcelas.

REGIÓN GEOGRÁFICA	NÚMERO DE PARCELAS			SUPERFICIE (MZ)		
	HOMBRE	MUJER	TOTAL	HOMBRE	MUJER	TOTAL
I.	139	7	146	858.04	9.10	867.14
II	79	7	86	351.94	5.65	357.59
III.	174	18	192	1,048.31	32.57	1,080.88
IV	69	8	77	435.13	18.35	453.48
TOTAL.	461	40	501	2,693.42	65.67	2,759.09

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 1. Superficie total en manzanas que poseen los productores entrevistados de acuerdo al sexo y forma de tenencia, según región geográfica.

REGIÓN	PROPIA		ARRENDADA		OTRA FORMA		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
I	768.09	4.50	78.47	3.60	11.48	1.00	858.04	9.10
II. . . .	277.17	.20	55.20	5.20	19.57	.25	351.94	5.65
III . . .	633.25	17.00	334.50	8.20	80.56	7.37	1,048.31	32.57
IV. . . .	409.63	17.05	22.00	1.30	3.50	-	435.13	18.35
TOTAL . .	2,088.14	38.75	490.17	18.30	115.11	8.62	2,693.42	65.67

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 1a. Total de parcelas que poseen los productores entrevistados de acuerdo al sexo y forma de tenencia, según región geográfica.

REGIÓN	PROPIA		ARRENDADA		OTRA FORMA		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
I	55	1	64	5	20	1	139	7
II. . . .	30	1	25	5	24	1	79	7
III . . .	54	4	81	7	39	7	174	18
IV. . . .	38	5	26	3	5	-	69	8
TOTAL . .	177	11	196	20	88	9	461	40

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 2. Cantidad de equipo agropecuario que poseen los productores de acuerdo a la calidad del mismo, según, tipo del activo.

TIPO DE ACTIVO	CALIDAD DE LOS ACTIVOS			TOTAL
	BUENA	REGULAR	MALA	
Tractores	1	-	2	3
Arados	3	-	1	4
Rastras	1	-	2	3
Trilladoras de motor	-	1	-	1
Sembradoras	-	-	-	-
Abonadoras	-	-	-	-
Cultivadoras	-	-	-	-
Cosechadoras	-	-	-	-
Desgranadoras	1	-	-	1
Secadoras	-	-	-	-
Combinadas	-	-	-	-
Picadoras de zacate	9	-	-	9
Molinos de martillo	2	-	-	2
Cargadoras	-	-	-	-
Bombas de fumigar (motor)	26	5	-	31
Motores fijos de gasolina	1	-	-	1
Motores fijos de diesel	-	-	-	-
Jeeps	-	1	-	1
Pick-Ups o carros	6	2	1	9
Camiones/Cabezales	-	-	-	-
Traillers/Góndolas	-	-	-	-
Establos	5	1	-	6
Porquerizas	-	-	-	-
Granjas avícolas	-	-	-	-
Bodegas	5	1	-	6
Corrales	10	2	-	12
Silos para forrajes	1	8	-	9
Baños de inmersión	-	-	-	-
Pilas (agua, melaza, etc.)	11	2	-	13
Otros	-	1	-	1
TOTAL	82	24	6	112

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 2a. Productores/as que poseen equipo agropecuario de acuerdo a la calidad del mismo según tipo del activo.

TIPO DE ACTIVO	CALIDAD DE LOS ACTIVOS			TOTAL
	BUENA	REGULAR	MALA	
Tractores	1	-	2	3
Arados	3	-	1	4
Rastras	1	-	2	3
Trilladoras de motor	-	1	-	1
Sembradoras	-	-	-	-
Abonadoras	-	-	-	-
Cultivadoras	-	-	-	-
Cosechadoras	-	-	-	-
Desgranadoras	1	-	-	1
Secadoras	-	-	-	-
Combinadas	-	-	-	-
Picadoras de zacate	6	-	-	6
Molinos de martillo	2	-	-	2
Cargadoras	-	-	-	-
Bombas de fumigar (motor)	23	3	-	26
Motores fijos de gasolina	1	-	-	1
Motores fijos de diesel	-	-	-	-
Jeeps	-	1	-	1
Pick-Ups o carros	6	2	1	9
Camiones/Cabezales	-	-	-	-
Trailers/Góndolas	-	-	-	-
Establos	5	1	-	6
Porquerizas	-	-	-	-
Granjas avícolas	-	-	-	-
Bodegas	5	1	-	6
Corrales	10	2	-	12
Silos para forrajes	1	1	-	2
Baños de inmersión	-	-	-	-
Pilas (agua, melaza, etc.)	7	2	-	9
Otros	-	1	-	1
TOTAL	72	15	6	93

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 2b. Cantidad de equipo agropecuario que poseen los agricultores por tramos de ingreso anual percibido, según tipo de activo.

TIPO DE ACTIVO	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO					TOTAL
	SIN INGRESO	1 - 2000	2001-5000	5001-10000	MÁS DE 10000	
Tractores	-	-	-	-	3	3
Arados	-	-	-	-	4	4
Rastras	-	-	-	-	3	3
Trilladoras de motor	-	-	-	-	1	1
Sembradoras	-	-	-	-	-	-
Abonadoras	-	-	-	-	-	-
Cultivadoras	-	-	-	-	-	-
Cosechadoras	-	-	-	-	-	-
Desgranadoras	-	-	-	-	1	1
Secadoras	-	-	-	-	-	-
Combinadas	-	-	-	-	-	-
Picadoras de zacate	-	2	-	2	5	9
Molinos de martillo	-	-	-	-	2	2
Cargadoras	-	-	-	-	-	-
Bombas de fumigar (motor)	-	4	4	2	21	31
Motores fijos de gasolina	-	-	-	-	1	1
Motores fijos de diesel	-	-	-	-	-	-
Jeeps	-	-	-	-	1	1
Pick-Ups o carros	-	-	-	-	9	9
Camiones/Cabezales	-	-	-	-	-	-
Trailers/Góndolas	-	-	-	-	-	-
Establos	-	-	-	-	6	6
Porquerizas	-	-	-	-	-	-
Granjas avícolas	-	-	-	-	-	-
Bodegas	-	-	-	-	6	6
Corrales	-	-	-	1	11	12
Silos para forrajes	-	-	-	-	9	9
Baños de inmersión	-	-	-	-	-	-
Pilas (agua, melaza, etc.)	-	-	-	-	13	13
Otros	-	-	1	-	-	1
TOTAL	-	6	5	5	96	112

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 2c. Productores/as que poseen equipo agropecuario por tramos de ingreso anual percibido, según tipo de activo.

TIPO DE ACTIVO	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO					TOTAL
	SIN INGRESO	1 - 2000	2001-5000	5001-10000	MÁS DE 10000	
Tractores.	-	-	-	-	3	3
Arados	-	-	-	-	4	4
Rastras.	-	-	-	-	3	3
Trilladoras de motor	-	-	-	-	1	1
Sembradoras.	-	-	-	-	-	-
Abonadoras	-	-	-	-	-	-
Cultivadoras	-	-	-	-	-	-
Cosechadoras	-	-	-	-	-	-
Desgranadoras.	-	-	-	-	1	1
Secadoras.	-	-	-	-	-	-
Combinadas	-	-	-	-	-	-
Picadoras de zacate.	-	1	-	1	4	6
Molinos de martillo.	-	-	-	-	2	2
Cargadoras	-	-	-	-	-	-
Bombas de fumigar (motor).	-	3	4	2	17	26
Motores fijos de gasolina.	-	-	-	-	1	1
Motores fijos de diesel.	-	-	-	-	-	-
Jeeps.	-	-	-	-	1	1
Pick-Ups o carros.	-	-	-	-	9	9
Camiones/Cabezales	-	-	-	-	-	-
Trailers/Góndolas	-	-	-	-	-	-
Establos	-	-	-	-	6	6
Porquerizas.	-	-	-	-	-	-
Granjas avícolas	-	-	-	-	-	-
Bodegas.	-	-	-	-	6	6
Corrales	-	-	-	1	11	12
Silos para forrajes.	-	-	-	-	2	2
Baños de inmersión	-	-	-	-	-	-
Pilas (agua, melaza, etc.)	-	-	-	-	9	9
Otros.	-	-	1	-	-	1
TOTAL.	-	4	5	4	80	93

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 2d. Cantidad de activo fijo que poseen los productores de acuerdo a la última transacción realizada, según tipo de activo.

TIPO DE ACTIVO	ÚLTIMA TRANSACCIÓN REALIZADA					TOTAL
	COMPRA	VENTA	ARRENDO	LE ARRENDAN	NINGUNA	
Tractores.	1	-	-	2	-	3
Arados	2	-	-	1	1	4
Rastras.	1	-	-	2	-	3
Trilladoras de motor	-	-	-	-	1	1
Sembradoras.	-	-	-	-	-	-
Abonadoras	-	-	-	-	-	-
Cultivadoras	-	-	-	-	-	-
Cosechadoras	-	-	-	-	-	-
Desgranadoras.	-	-	1	-	-	1
Secadoras.	-	-	-	-	-	-
Combinadas	-	-	-	-	-	-
Picadoras de zacate.	4	-	-	5	-	9
Molinos de martillo.	2	-	-	-	-	2
Cargadoras	-	-	-	-	-	-
Bombas de fumigar (motor).	12	-	1	11	7	31
Motores fijos de gasolina.	-	-	-	1	-	1
Motores fijos de diesel.	-	-	-	-	-	-
Jeeps.	-	-	1	-	-	1
Pick-Ups o carros.	8	-	-	1	-	9
Camiones/Cabezales	-	-	-	-	-	-
Trailers/Góndolas	-	-	-	-	-	-
Establos	2	-	2	1	1	6
Porquerizas.	-	-	-	-	-	-
Granjas avícolas	-	-	-	-	-	-
Bodegas.	2	-	1	2	1	6
Corrales	8	-	1	2	1	12
Silos para forrajes.	-	-	9	-	-	9
Baños de inmersión	-	-	-	-	-	-
Pilas (agua, melaza, etc.)	10	-	-	1	2	13
Otros.	-	-	-	-	1	1
TOTAL.	52	-	16	29	15	112

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 3. Productores/as, superficie total y bajo riego en manzanas, según región geográfica.

REGIÓN GEOGRÁFICA	TOTAL		CON RIEGO	
	PRODUCTORES	SUPERFICIE	PRODUCTORES	SUPERFICIE
I	125	867.14	14	25.65
II.	77	357.59	3	6.00
III	168	1,080.88	5	13.90
IV.	65	453.48	4	34.00
TOTAL	435	2,759.09	26	79.55

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 4. Total de casos de productores/as que tuvo problemas de linderos en sus propiedades de acuerdo a la región geográfica, según el régimen de tenencia.

RÉGIMEN DE TENENCIA	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Título registrado	44	16	34	33	127
Título proindiviso	4	-	2	2	8
Título en trámite	4	12	5	3	24
Título provisional	-	-	6	-	6
Sin título ni trámite	4	3	11	5	23
Guardián o colono	2	4	8	-	14
En arrendamiento	69	30	88	29	216
Otras formas	19	21	38	5	83
TOTAL	146	86	192	77	501

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 5. Productores/as, parcelas en propiedad y superficie, según razones por las cuales no se posee título ni se ha realizado trámite para obtenerlo.

RAZONES	PRODUCTORES/AS	PARCELAS	SUPERFICIE (MZ)
Costo elevado.	10	10	86.88
Trámite difícil.	3	3	4.50
Desconoce trámite.	7	7	33.94
En litigio	1	1	20.00
Otras.	2	2	11.00
TOTAL.	23	23	156.32

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 5 en pregunta 4 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 6. Parcelas en propiedad de acuerdo al título, según forma de adquisición.

FORMA DE ADQUISICIÓN	TÍTULO REGISTRADO	TÍTULO PROINDIVISO	TÍTULO EN TRÁMITE	TÍTULO PROVISIONAL	SIN TÍTULO NI TRÁMITE	TOTAL
Compra directa	69	8	7	-	11	95
Herencia familiar.	50	-	7	-	10	67
Decreto 207.	6	-	6	3	1	16
Decreto 154.	1	-	2	-	-	3
PTT.	1	-	1	3	-	5
Compra derecho R.A..	-	-	1	-	1	2
Otras.	-	-	-	-	-	-
TOTAL.	127	8	24	6	23	188

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:5 en pregunta 4 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 6a. Superficie total en manzanas en propiedad de acuerdo al título, según forma de adquisición.

FORMA DE ADQUISICIÓN	TÍTULO	TÍTULO	TÍTULO	TÍTULO	SIN TÍTULO	TOTAL
	REGISTRADO	PROINDIVISO	EN TRÁMITE	PROVISIONAL	NI TRÁMITE	
Compra directa	927.70	107.00	31.50	-	47.13	1,113.33
Herencia familiar.	763.37	-	48.00	-	107.75	919.12
Decreto 207.	16.50	-	29.50	8.00	.44	54.44
Decreto 154.	3.00	-	16.00	-	-	19.00
PTT.	1.00	-	3.00	10.00	-	14.00
Compra derecho R.A.	-	-	6.00	-	1.00	7.00
Qtras.	-	-	-	-	-	-
TOTAL.	1,711.57	107.00	134.00	18.00	156.32	2,126.89

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:5 en pregunta 4 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 7. Monto y superficie total pagada por las parcelas de acuerdo a región geográfica, según forma de adquisición de las mismas.

FORMA DE ADQUISICIÓN	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	MONTO	SUPERFICIE	MONTO	SUPERFICIE	MONTO	SUPERFICIE	MONTO	SUPERFICIE	MONTO	SUPERFICIE
Compra directa	966,200	212.15	236,110	167.55	1,290,600	496.50	1,440,500	237.13	3,933,410	1,113.33
Decreto 207.	49,454	18.94	63,740	23.50	44,746	10.00	5,000	2.00	162,940	54.44
Decreto 154.	-	-	25,480	16.00	-	-	3,000	3.00	28,480	19.00
PTT.	4,000	1.00	18,000	3.00	42,400	10.00	-	-	64,400	14.00
Compra derecho R.A	650	1.00	-	-	4,500	6.00	-	-	5,150	7.00
Otras.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL.	1,020,304	233.09	343,330	210.05	1,382,246	522.50	1,448,500	242.13	4,194,380	1,207.77

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1,3:7 en pregunta 5 sección IV.

** Incluye productores que no pagaron por la parcela (preg. 6 = 0, monto)

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 08a. Monto y superficie total pagada por las parcelas de acuerdo a la compra directa, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980.	580,700	173.05
De 1980 a 1985	374,000	202.00
De 1986 a 1990	1,082,000	469.00
De 1991 a 1995	651,410	140.65
De 1996 a la fecha	1,245,300	128.63
TOTAL.	3,933,410	1,113.33

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 5 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 08b. Monto y superficie total pagada por las parcelas de acuerdo al PTT, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980	-	-
De 1980 a 1985	-	-
De 1986 a 1990	-	-
De 1991 a 1995	60,400	13.00
De 1996 a la fecha	4,000	1.00
TOTAL.	64,400	14.00

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 5 en pregunta 5 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 8c. Monto y superficie total de acuerdo al año en que pagó la parcela, según rubro cultivado actualmente.

CULTIVO	< 1980		1980 A 1985		1986 A 1990		1991 A 1995		> 1995	
	MONTO	AREA	MONTO	AREA	MONTO	AREA	MONTO	AREA	MONTO	AREA
Maíz	430,800	124.80	170,680	41.50	1,293,110	663.44	574,990	101.00	824,346	63.63
Frijol	340,000	84.50	11,000	8.00	431,210	106.50	377,290	57.00	24,346	6.13
Maicillo	49,800	37.50	38,000	15.00	974,810	508.50	161,000	31.50	823,800	59.63
Arroz	18,600	4.30	42,000	8.00	48,610	126.50	47,000	10.00	15,454	5.50
Caña	-	-	-	-	-	-	-	-	162,000	20.13
Café	105,000	44.00	6,000	1.00	-	-	25,000	2.00	16,000	1.13
Algodón	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	1,800	3.00	58,000	9.50	498,500	17.50	505,600	37.15	140,546	24.00
TOTAL	947,000	298.10	325,680	83.00	3,246,240	1,422.44	1,690,880	238.65	2,006,492	180.15

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 08c1. Monto y superficie total pagada por las parcelas de acuerdo al decreto 207, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980.	-	-
De 1980 a 1985	72,200	17.00
De 1986 a 1990	10,000	4.44
De 1991 a 1995	66,740	27.50
De 1996 a la fecha	14,000	5.50
TOTAL.	162,940	54.44

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 3 en pregunta 5 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 08d1. Monto y superficie total pagada por las parcelas de acuerdo al decreto 154, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980	-	-
De 1980 a 1985	7,480	8.00
De 1986 a 1990	3,000	3.00
De 1991 a 1995	18,000	8.00
De 1996 a la fecha	-	-
TOTAL.	28,480	19.00

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 4 en pregunta 5 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 08e1. Monto y superficie total pagada por las parcelas de acuerdo a compra derecho de la Reforma Agraria, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980	-	-
De 1980 a 1985	-	-
De 1986 a 1990	-	-
De 1991 a 1995	650	1.00
De 1996 a la fecha	4,500	6.00
TOTAL.	5,150	7.00

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 6 en pregunta 5 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 09. Superficie en manzanas, valor total y tiempo en meses pagados por las parcelas arrendadas o adquiridas por "Otra Forma", según forma de pago.

TIPO DE TRANSACCIÓN	SUPERFICIE (MANZANAS)	VALOR TOTAL PAGADO (COLONES)	TIEMPO PROMEDIO EN MESES
GUARDIÁN O COLONO.	1.00	340	12.00
En especie.	1.00	340	12.00
En efectivo	-	-	-
En servicios.	-	-	-
EN ARRENDAMIENTO	508.47	270,957	10.99
En especie.	56.55	24,220	10.52
En efectivo	424.97	226,249	11.23
En servicios.	26.95	20,488	9.40
OTRAS FORMAS	1.25	350	9.00
En especie. . . . .	.50	150	12.00
En efectivo	-	-	-
En servicios. . . . .	.75	200	6.00
TOTAL.	510.72	271,647	10.98
En especie.	58.05	24,710	10.56
En efectivo	424.97	226,249	11.23
En servicios.	27.70	20,688	8.83

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 6:8 en pregunta 4 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 09a. Número de parcelas, productores y superficie, según forma de tenencia.

TENENCIA	PARCELAS	PRODUCTORES	SUPERFICIE	MONTO TOTAL
PROPIA (Sección II)	188	158	2,126.89	-
Por Compra (Sección IV) . .	95	95	1,113.33	3,933,410
Por Herencia (Sección IV) . .	67	67	919.12	-
Decreto 207 (Sección IV) . .	16	16	54.44	162,940
Decreto 154 (Sección IV) . .	3	3	19.00	28,480
Programa PTT (Sección IV) . .	5	5	14.00	64,400
Reforma Agraria (Sección IV) . .	2	2	7.00	5,150
Otros	-	-	-	-
ARRENDADA (Sección II)	216	189	508.47	-
Arrendada (Sección IV)	216	216	508.47	271,467
OTRAS FORMAS (Sección II)	97	88	123.73	-
Guardián o Colono (Sección IV) .	14	14	10.91	340
Otras Formas (Sección IV)	83	83	112.82	350

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 09a1. Superficie en manzanas, valor total y tiempo en meses pagados por las parcelas arrendadas o adquiridas por "Otra Forma", según forma de pago.

TIPO DE TRANSACCIÓN	SUPERFICIE (MANZANAS)	VALOR TOTAL PAGADO (COLONES)	TIEMPO PROMEDIO EN MESES
GUARDIÁN O COLONO.	1.00	340	12.00
En especie.	1.00	340	12.00
En efectivo	-	-	-
En servicios.	-	-	-
EN ARRENDAMIENTO	508.47	270,957	10.99
En especie.	56.55	24,220	10.52
En efectivo	424.97	226,249	11.23
En servicios.	26.95	20,488	9.40
OTRAS FORMAS	1.25	350	9.00
En especie. . . . .	.50	150	12.00
En efectivo	-	-	-
En servicios. . . . .	.75	200	6.00
TOTAL.	510.72	271,647	10.98
En especie.	58.05	24,710	10.56
En efectivo	424.97	226,249	11.23
En servicios.	27.70	20,688	8.83

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 6:8 en pregunta 4 sección IV.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 10. Productores/as por región, según tipo de la última transacción que éstos han realizado.

TIPO DE TRANSACCIÓN	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Compra	25	15	27	14	81
Venta.	-	2	-	-	2
Dió arrendado.	4	3	4	1	12
Recibió arrendado.	68	29	83	29	209
Ninguna.	28	28	54	21	131
TOTAL.	125	77	168	65	435

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 11. Productores/as, monto en colones y superficie total en manzanas, según tipo de la última transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN	NÚMERO DE PRODUCTORES/AS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Compra	81	2,457,260	631.57
Venta	2	9,500	4.00
Dió arrendado	12	35,172	129.50
Recibió arrendado	209	270,537	507.72
TOTAL	304	2,772,469	1,272.79

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 1 sección V.

** Incluye productores que contestaron 0 en precio pagado (preg. 1b, sección V)

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 12. Productores/as de acuerdo a la última transacción realizada, según el tipo de documento que amparó la citada transacción.

TIPO DE DOCUMENTO	ÚLTIMA TRANSACCIÓN REALIZADA				TOTAL
	COMPRA	VENTA	DIÓ ARREN- DAMIENTO	LE ARRENDARON	
Escritura	66	1	-	-	67
Recibo	4	1	-	11	16
Adjudicación	5	-	-	-	5
No sabe no responde.	-	-	-	-	-
Ninguno.	5	-	12	195	212
Otros.	1	-	-	3	4
TOTAL.	81	2	12	209	304

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 13. Productores/as de acuerdo a la última transacción realizada, según año en que fue realizada ésta.

AÑO	ÚLTIMA TRANSACCIÓN REALIZADA				TOTAL
	COMPRA	VENTA	DIÓ ARREN- DAMIENTO	LE ARRENDARON	
Antes de 1980	16	1	1	-	18
De 1980 a 1985	12	-	-	-	12
De 1986 a 1990	15	-	-	2	17
De 1991 a 1995	25	-	-	2	27
De 1996 a la fecha	13	1	11	205	230
TOTAL.	81	2	12	209	304

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 13a. Monto y superficie total pagada por compradores, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980	581,100	118.75
De 1980 a 1985	165,000	50.50
De 1986 a 1990	570,250	229.94
De 1991 a 1995	566,810	149.75
De 1996 a la fecha	574,100	82.63
TOTAL	2,457,260	631.57

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 13b. Monto y superficie total vendida, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980.	7,000	3.00
De 1980 a 1985	-	-
De 1986 a 1990	-	-
De 1991 a 1995	-	-
De 1996 a la fecha	2,500	1.00
TOTAL.	9,500	4.00

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 2 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 13c. Monto y superficie total dada en arrendamiento, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980	150	1.00
De 1980 a 1985	-	-
De 1986 a 1990	-	-
De 1991 a 1995	-	-
De 1996 a la fecha	35,022	128.50
TOTAL.	35,172	129.50

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 3 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 13d. Monto y superficie total recibida en arrendamiento, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980.	-	-
De 1980 a 1985	-	-
De 1986 a 1990	690	1.50
De 1991 a 1995	400	.75
De 1996 a la fecha	269,447	505.47
TOTAL.	270,537	507.72

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 13d. Monto y superficie total recibida en arrendamiento, según rango en años en que se realizó la transacción.

ESTRATO EN AÑOS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Antes de 1980.	-	-
De 1980 a 1985	-	-
De 1986 a 1990	690	1.50
De 1991 a 1995	400	.75
De 1996 a la fecha	269,447	505.47
TOTAL.	270,537	507.72

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 15. Productores/as, monto en colones y superficie total en manzanas, según el factor más importante que determinó el precio de la transacción.

FACTOR DETERMINANTE	NÚMERO DE PRODUCTORES/AS	MONTO TOTAL (COLONES)	SUPERFICIE (MANZANAS)
Calidad de la tierra	177	1,868,699	714.25
Cultivo establecido.	17	138,655	77.33
Infraestructura existente.	5	12,500	10.50
Acceso	59	447,005	240.16
Otros.	46	305,610	230.55
TOTAL.	304	2,772,469	1,272.79

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 16. Productores/as de acuerdo a las condiciones en que pagó o le pagaron, plazo y tasa de interés promedio pagado o recibida, según última transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN	NÚMERO DE PRODUCTORES		PLAZO PROMEDIO	TASA DE INTERÉS PROMEDIO
	CONTADO	CRÉDITO		
Compra	65	16	12.1	2.1
Venta.	2	-	-	-
Dió arrendado.	10	2	3.5	-
Recibió arrendado.	198	11	1.8	3.3
TOTAL.	275	29	7.6	4.3

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 17a. Productores/as agropecuarios que compraron tierra y respondieron afirmativamente de acuerdo a la región geográfica, según criterios sobre el precio pagado por la tierra en la zona.

CRITERIOS AFIRMATIVOS	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Todo esta caro (inflación)	-	-	2	-	2
Buena calidad de la tierra	2	5	9	4	20
Tierra infértil.	1	-	1	-	2
Precio cómodo o justo.	2	1	1	2	6
Necesidad o escasez de tierra.	2	-	-	-	2
Cerca de la población o parcela.	1	-	-	2	3
Se produce bien o de todo.	3	1	-	-	4
Agua abundante o regadío	2	-	-	-	2
No responde o no sabe.	4	3	7	2	16
No aplica.	-	-	-	-	-
Otros.	-	1	-	-	1
TOTAL.	17	11	20	10	58

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron 1 y/ó 2 en pregunta 1 y opción 1 en preg. 8 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 17b. Productores/as agropecuarios que compraron o vendieron tierra y respondieron negativamente de acuerdo a la región geográfica, según criterios sobre el precio pagado por la tierra en la zona.

CRITERIOS NEGATIVOS	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Todo esta caro (inflación)	3	1	2	1	7
Buena calidad de la tierra	-	-	1	-	1
Tierra infértil.	2	1	3	1	7
Necesidad o escasez de tierra.	1	-	-	1	2
No responde o no sabe.	1	2	-	-	3
Otros.	1	2	1	1	5
TOTAL.	8	6	7	4	25

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 y/ó 2 en preg. 1 y opción 2 en preg. 8 sec. V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 17c. Productores/as agropecuarios que arriendan o le arriendan tierra y que respondieron afirmativamente de acuerdo a la región geográfica, según criterios sobre el precio recibido por la tierra en la zona.

CRITERIOS AFIRMATIVOS	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Todo esta caro (inflación)	3	2	4	-	9
Buena calidad de la tierra	8	10	12	3	33
Tierra infértil.	2	-	2	2	6
Precio cómodo o justo.	7	1	11	3	22
Necesidad o escasez de tierra.	2	-	1	1	4
Cerca de la población o parcela.	1	2	-	-	3
Se produce bien o de todo.	3	1	5	1	10
Agua abundante o regadío	3	-	1	-	4
No responde o no sabe.	14	8	21	7	50
No aplica.	-	-	2	-	2
Otros.	6	1	3	3	13
TOTAL.	49	25	62	20	156

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 3 ó 4 en preg. 1 y opción 1 en preg. 8 sec. V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 17d. Productores/as agropecuarios que aarrendaron o le arrendaron tierra y respondieron negativamente de acuerdo a la región geográfica, según criterios sobre el precio pagado por la tierra en la zona.

CRITERIOS NEGATIVOS	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Todo esta caro (inflación)	3	-	4	3	10
Buena calidad de la tierra	1	-	1	-	2
Tierra infértil.	11	2	14	4	31
Precio cómodo o justo.	-	-	-	1	1
Necesidad o escasez de tierra.	2	-	3	1	6
No responde o no sabe.	2	3	1	-	6
Otros.	4	2	2	1	9
TOTAL.	23	7	25	10	65

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 3 ó 4 en preg. 1 y opción 2 en preg. 8 sec. V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 18. Productores/as que manifiestan la existencia de limitantes para la compra-venta de tierras de acuerdo a regiones geográficas, según el tipo de limitante.

TIPO DE LIMITANTES	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Precio alto de la tierra	3	2	4	2	11
Falta o escasez de dinero.	7	-	4	1	12
Escasez de tierra.	6	3	8	1	18
No les gusta alquilar.	1	2	6	1	10
Otras.	4	3	6	2	15
Ninguna.	-	-	1	-	1
No sabe, no responde	-	1	-	-	1
TOTAL.	21	11	29	7	68

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 9 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 18a. Productores/as que manifiestan la existencia de limitantes para el arrendamiento de tierras de acuerdo a regiones geográficas, según el tipo de limitante.

TIPO DE LIMITANTES	REGIÓN GEOGRÁFICA				TOTAL
	I	II	III	IV	
Precio alto de la tierra	3	2	4	2	11
Falta o escasez de dinero.	7	-	3	1	11
Escasez de tierra.	6	3	9	1	19
No les gusta alquilar.	1	2	7	1	11
Otras.	3	3	5	1	12
No sabe, no responde	1	1	1	1	4
TOTAL.	21	11	29	7	68

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 9 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 19. Productores/as propietarios y precio promedio por manzana que estarían dispuestos a aceptar para vender su propiedad de acuerdo a región geográfica, según última transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO
	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO
Compra	18	20,816.7	11	127,727.3	19	14,036.8	11	35,909.1	59	41,379.7
Venta	-	-	1	4,000.0	-	-	-	-	1	4,000.0
Dió arrendado	4	13,500.0	2	20,000.0	1	50,000.0	1	40,000.0	8	23,000.0
Recibió arrendado	3	63,333.3	1	5,000.0	5	41,700.0	-	-	9	44,833.3
Ninguna	6	16,666.7	1	40,000.0	10	23,700.0	13	65,000.0	30	40,733.3
TOTAL	31	23,183.9	16	93,375.0	35	21,777.1	25	51,200.0	107	39,765.4

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 4 sección IV y pregunta 10 distinta de 9.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 20. Productores/as propietarios a quienes les han ofertado tierra y precio promedio solicitado por manzana de acuerdo a región geográfica, según última transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO
Compra	2	10,750.0	6	34,300.0	-	-	1	240,000.0	9	51,922.2
Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dió arrendado	3	9,700.0	-	-	-	-	1	8,000.0	4	9,275.0
Recibió arrendado	1	140,060.0	-	-	1	6,000.0	-	-	2	73,030.0
Ninguna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	6	31,776.7	6	34,300.0	1	6,000.0	2	124,000.0	15	43,364.0

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 4 sección IV, opción 1 pregunta 11 sección V y pregunta 6 Mz diferente de 9.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 21. Productores/as y precio que estarían dispuestos a pagar por manzana de tierra a adquirir de acuerdo a región geográfica, según última transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO	NÚMERO DE	PRECIO
	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO	PRODUCTORES	PROMEDIO
Compra	20	17,230.0	10	124,000.0	23	13,000.0	10	8,450.0	63	31,239.7
Venta	-	-	1	4,000.0	-	-	-	-	1	4,000.0
Dió arrendado	4	13,375.0	3	13,333.3	2	16,500.0	1	8,000.0	10	13,450.0
Recibió arrendado	37	18,131.1	15	20,633.3	39	15,384.6	16	21,187.5	107	17,937.9
Ninguna	19	20,926.3	8	18,937.5	28	17,353.6	15	72,466.7	70	30,314.3
TOTAL	80	18,331.9	37	47,162.2	92	15,412.0	42	36,154.8	251	24,493.8

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron diferente de 9 en pregunta 12 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 22. Productores/as que les han ofertado tierra y precio promedio solicitado por manzana de acuerdo a región geográfica, según última transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE PRODUCTORES	PRECIO PROMEDIO
Compra	6	19,433.3	6	68,337.8	4	4,752.3	3	4,666.7	19	29,454.5
Venta.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dió arrendado.	4	13,375.0	2	17,500.0	1	8,000.0	1	8,000.0	8	13,062.5
Recibió arrendado.	13	17,579.0	4	12,250.0	8	26,625.0	5	15,603.6	30	18,951.5
Nirguna.	4	28,750.0	1	2,500.0	7	22,142.9	3	7,333.3	15	19,633.3
TOTAL.	27	19,023.2	13	38,194.4	20	19,750.5	12	10,168.2	72	21,210.8

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron diferente de 9 en pregunta 13 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 23. Productores/as que consideran que las mujeres tienen problemas al querer comprar tierra de acuerdo a la región geográfica y género, según problema identificado.

TIPO DE PROBLEMA	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL		
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	
Se aprovechan de la											
inexperiencia	2	-	-	-	4	1	3	-	9	1	
Discriminación femenina	4	-	2	-	3	-	1	1	10	1	
Otros	1	-	-	-	1	-	1	-	3	-	
No sabe, no responde . .	-	-	-	-	1	-	2	-	3	-	
Desconfianza	4	-	-	-	1	1	-	-	5	1	
Desconfianza de											
arrendante	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	
TOTAL	11	-	2	-	12	2	7	1	33	3	

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 14 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 24. Productores/as que hacen sugerencias para superar los problemas que enfrentan las mujeres al querer comprar tierra de acuerdo a la región geográfica y género.

TIPO DE SUGERENCIA	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Concientizar personas. . .	1	-	-	-	1	-	1	1	3	1
No sabe, no sugiere. . .	3	-	1	-	2	-	1	-	7	-
Enseñandoles a trabajar.	1	-	-	-	2	-	1	-	4	-
Otros.	1	-	-	-	1	-	-	-	2	-
Sin solución	4	-	1	-	3	2	3	-	11	2
Usar intermediarios. . .	1	-	-	-	3	-	1	-	5	-
TOTAL.	11	-	2	-	12	2	7	1	32	3

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 14 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 25. Productores/as que consideran que los jóvenes tienen problemas al querer comprar tierra de acuerdo a la región geográfica y género, según problema identificado.

TIPO DE PROBLEMA	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL		
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	
Se aprovechan de la											
inexperiencia.	2	-	-	-	3	-	3	1	8	1	
Prefieren adultos.	1	-	2	-	2	-	1	-	6	-	
Otros.	-	-	1	-	1	-	-	-	2	-	
No sabe, no responde . . .	1	-	-	-	1	-	-	-	2	-	
No pagan	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	
Desconfianza por edad. . .	2	-	1	-	2	1	1	-	6	1	
Irresponsabilidad.	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	
Sin recursos económicos. .	1	-	2	-	2	-	-	-	5	-	
TOTAL.	7	-	6	-	13	1	6	1	32	2	

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 15 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 26. Productores/as que hacen sugerencias para superar los problemas que enfrentan los jóvenes al querer comprar tierra de acuerdo a la región geográfica y género.

TIPO DE SUGERENCIA	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Concientizar personas. . .	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
No sabe, no sugiere. . .	2	-	2	-	3	-	-	-	7	-
Enseñandoles a trabajar.	2	-	1	-	1	1	3	-	7	1
Otros.	-	-	1	-	1	-	-	-	2	-
Sin solución	-	-	1	-	1	-	1	-	3	-
Esperar que madure	3	-	1	-	7	-	1	-	12	-
TOTAL.	7	-	6	-	13	1	6	1	32	2

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opción 1 en pregunta 15 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 27. Productores/as por región geográfica de acuerdo a si han tenido crédito bancario, según destino de los fondos provenientes del préstamo y género.

DESTINO DEL CRÉDITO Y GÉNERO	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Compra de tierra	3	115	3	67	3	149	2	56	11	387
Le arriendan la tierra .	4	114	4	66	4	148	6	52	18	380
Avío de producción . . .	17	101	15	55	24	128	4	54	60	338
Inversión o capitaliz. .	4	114	3	67	4	148	4	54	15	383
MASCULINO	28	444	25	255	35	573	16	216	104	1,488
Compra de tierra	-	7	-	7	-	16	-	7	-	37
Le arriendan la tierra .	-	7	-	7	-	16	1	6	1	36
Avío de producción . . .	1	6	-	7	-	16	-	7	1	36
Inversión o capitaliz. .	-	7	-	7	-	16	-	7	-	37
FEMENINO	1	27	-	28	-	64	1	27	2	146
Compra de tierra	3	122	3	74	3	165	2	63	11	424
Le arriendan la tierra .	4	121	4	73	4	164	7	58	19	416
Avío de producción . . .	18	107	15	62	24	144	4	61	61	374
Inversión o capitaliz. .	4	121	3	74	4	164	4	61	15	420
TOTAL	29	471	25	283	35	637	17	243	106	1,634

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 27a. Productores/as por disposición de bienes que se pueden constituir como garantía hipotecaria para obtener crédito bancario, según destino de los fondos provenientes del préstamo y género.

DESTINO DEL CRÉDITO Y GÉNERO	SI TIENE GARANTÍA		NO TIENE GARANTÍA	
	SI	NO	SI	NO
Compra de tierra	10	164	1	223
Le arriendan la tierra	12	162	6	218
Avío de producción	37	137	23	201
Inversión o capitaliz.	15	159	-	224
MASCULINO	74	622	30	866
Compra de tierra	-	17	-	20
Le arriendan la tierra	1	16	-	20
Avío de producción	1	16	-	20
Inversión o capitaliz.	-	17	-	20
FEMENINO	2	66	-	80
Compra de tierra	10	181	1	243
Le arriendan la tierra	13	178	6	238
Avío de producción	38	153	23	221
Inversión o capitaliz.	15	176	-	244
TOTAL	76	688	30	946

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 27b. Productores/as con y sin garantía y consideración de disponibilidad de crédito.

PRODUCTORES	TOTAL
Con garantía y crédito	56
Con garantía y sin crédito	135
Sin garantía y crédito	26
Sin garantía y sin crédito	218

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 28. Productores/as por región geográfica y género, según si disponen de bienes que se puedan constituir como garantía hipotecaria para obtener crédito bancario.

DISPONIBILIDAD DE BIENES	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Si	48	1	31	4	69	6	26	6	174	17
No	70	6	39	3	83	10	32	1	224	20
TOTAL.	118	7	70	7	152	16	58	7	398	37

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 29. Productores/as por región geográfica de acuerdo a si consideran accesible el crédito bancario, según destino y género.

TIPO DE ACCIÓN Y GÉNERO	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
	Compra de tierra	24	94	20	50	19	133	18	40	81	317
Le arriendan la tierra .	26	92	17	53	20	132	20	38	83	315
Avío de producción . . .	28	90	21	49	25	127	18	40	92	306
Inversión o capitaliz. .	19	99	15	55	12	140	16	42	62	336
MASCULINO	97	375	73	207	76	532	72	160	318	1,274
Compra de tierra	-	7	-	7	1	15	3	4	4	33
Le arriendan la tierra .	-	7	1	6	1	15	4	3	6	31
Avío de producción . . .	-	7	2	5	1	15	3	4	6	31
Inversión o capitaliz. .	-	7	-	7	1	15	3	4	4	33
FEMENINO	-	28	3	25	4	60	13	15	20	128
Compra de tierra	24	101	20	57	20	148	21	44	85	350
Le arriendan la tierra .	26	99	18	59	21	147	24	41	89	346
Avío de producción . . .	28	97	23	54	26	142	21	44	98	337
Inversión o capitaliz. .	19	106	15	62	13	155	19	46	66	369
TOTAL	97	403	76	232	80	592	85	175	338	1,402

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 29a. Productores/as por disposición de bienes que se pueden constituir como garantía hipotecaria para obtener crédito bancario, según destino y género.

DESTINO DEL CRÉDITO Y GÉNERO	SI TIENE GARANTÍA		NO TIENE GARANTÍA	
	SI	NO	SI	NO
Compra de tierra	56	118	25	199
Le arriendan la tierra	52	122	31	193
Avío de producción	59	115	33	191
Inversión o capitaliz.	42	132	20	204
MASCULINO	209	487	109	787
Compra de tierra	3	14	1	19
Le arriendan la tierra	5	12	1	19
Avío de producción	5	12	1	19
Inversión o capitaliz.	3	14	1	19
FEMENINO	16	52	4	76
Compra de tierra	59	132	26	218
Le arriendan la tierra	57	134	32	212
Avío de producción	64	127	34	210
Inversión o capitaliz.	45	146	21	223
TOTAL	225	539	113	863

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 29b. Productores/as con y sin garantía y consideración de accesibilidad al crédito.

PRODUCTORES	TOTAL
Con garantía y accesibilidad.	83
Con garantía inaccesible	108
Sin garantía y accesible	43
Sin garantía inaccesible	201

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 30. Productores/as que tienen interés de obtener o continuar obteniendo crédito de acuerdo a región geográfica, según destino y género.

TIPO DE SUGERENCIA Y GÉNERO	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Compra de tierra	19	99	11	59	12	140	5	53	47	351
Arrendar tierra	14	104	4	66	12	140	7	51	37	361
MASCULINO	33	203	15	125	24	280	12	104	84	712
Compra de tierra	-	7	-	7	-	16	1	6	1	36
Arrendar tierra	-	7	1	6	1	15	-	7	2	35
FEMENINO	-	14	1	13	1	31	1	13	3	71
Compra de tierra	19	106	11	66	12	156	6	59	48	387
Arrendar tierra	14	111	5	72	13	155	7	58	39	396
TOTAL	33	217	16	138	25	311	13	117	87	783

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 30a. Productores/as que disponen de bienes que se pueden constituir como garantía hipotecaria para obtener crédito bancario, según destino y género.

DESTINO DEL CRÉDITO Y GÉNERO	SI TIENE GARANTÍA		NO TIENE GARANTÍA	
	SI	NO	SI	NO
Compra de tierra	25	149	22	202
Arrendar tierra	17	157	20	204
MASCULINO	42	306	42	406
Compra de tierra	1	16	-	20
Arrendar tierra	1	16	1	19
FEMENINO	2	32	1	39
Compra de tierra	26	165	22	222
Arrendar tierra	18	173	21	223
TOTAL	44	338	43	445

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 30b. Productores/as con y sin garantía e interés para obtener crédito.

PRODUCTORES	TOTAL
Con garantía e interés	35
Con garantía sin interés	156
Sin garantía e interés	32
Sin garantía sin interés	212

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 31. Productores/as de acuerdo a la región geográfica y género, según tramos de edad.

TRAMOS DE EDAD	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Menor de 18 años	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De 18 a 30 años	11	2	8	2	27	4	11	-	57	8
De 31 a 45 años	40	1	20	-	51	5	15	2	126	8
Más de 45 años	67	4	42	5	74	7	32	5	215	21
TOTAL	118	7	70	7	152	16	58	7	398	37

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 32. Productores/as de acuerdo a la región geográfica y género, según actividad principal a la que se dedican actualmente.

ACTIVIDAD	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Agrícola	106	7	62	7	136	13	43	6	347	33
Forestal	1	-	-	-	1	-	1	-	3	-
Pecuaría	3	-	3	-	3	2	1	1	10	3
Mixta	8	-	5	-	12	1	13	-	38	1
TOTAL	118	7	70	7	152	16	58	7	398	37

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 33. Productores/as de acuerdo a la región geográfica y género, según nivel educativo alcanzado.

NIVEL EDUCATIVO	REGIÓN I		REGIÓN II		REGIÓN III		REGIÓN IV		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Ningún nivel	51	2	31	3	67	10	23	5	172	20
Parvularia	1	-	-	-	1	-	-	-	2	-
Básica	62	5	38	4	80	6	33	2	213	17
Media	1	-	-	-	3	-	2	-	6	-
Superior universitaria .	2	-	1	-	-	-	-	-	3	-
Superior no univers. . .	1	-	-	-	1	-	-	-	2	-
Educación de adultos . .	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL.	118	7	70	7	152	16	58	7	398	37

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 34. Productores/as por tramos de ingreso anual percibido, según extensión total de las parcelas que poseen.

EXTENSIÓN TOTAL QUE POSEE	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO										TOTAL	
	SIN INGRESO	%	1 - 2000	%	2001-5000	%	5001-10000	%	MÁS DE 10000	%	N°	%
Menos de 2.00	6	100.0	42	95.5	49	86.0	67	82.7	170	68.8	334	76.8
De 2.00 a 5.00	-	-	2	4.5	6	10.5	9	11.1	25	10.1	42	9.7
De 5.01 a 10.00	-	-	-	-	2	3.5	5	6.2	18	7.3	25	5.7
De 10.01 a 20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8	3.2	8	1.8
más de 20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	26	10.5	26	6.0
TOTAL	6	100.0	44	100.0	57	100.0	81	100.0	247	100.0	435	100.0

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 35. Productores/as por tramos de ingreso anual percibido, según tipo de la transacción realizada.

TIPO DE TRANSACCIÓN REALIZADA	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO										TOTAL	
	SIN INGRESO	%	1 - 2000	%	2001-5000	%	5001-10000	%	MÁS DE 10000	%	N°	%
Compra	-	-	1	2.3	5	8.8	13	16.0	62	25.1	81	18.6
Venta	-	-	-	-	-	-	1	1.2	1	.4	2	.5
Dió en arrendamiento	-	-	-	-	3	5.3	1	1.2	8	3.2	12	2.8
Recibió en arrendamiento	4	66.7	29	65.9	32	56.1	42	51.9	102	41.3	209	48.0
Ninguna	2	33.3	14	31.8	17	29.8	24	29.6	74	30.0	131	30.1
TOTAL	6	100.0	44	100.0	57	100.0	81	100.0	247	100.0	435	100.0

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 36. Productores/as por tramos de ingreso anual percibido, según actividad de la persona con la que realizó la transacción.

CONTRAPARTE EN LA TRANSACCIÓN	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO										TOTAL	
	SIN INGRESO	%	1 - 2000	%	2001-5000	%	5001-10000	%	MÁS DE 10000	%	N°	%
Intermediario lotifica.	-	-	-	-	1	2.5	1	1.8	2	1.2	4	1.3
Pequeño productor . . .	3	75.0	24	80.0	25	62.5	29	50.9	94	54.3	175	57.6
Mediano productor . . .	-	-	1	3.3	6	15.0	7	12.3	25	14.5	39	12.8
Gran productor	-	-	2	6.7	4	10.0	6	10.5	18	10.4	30	9.9
Otro	-	-	2	6.7	3	7.5	13	22.8	26	15.0	44	14.5
No lo conoce	1	25.0	1	3.3	1	2.5	1	1.8	8	4.6	12	3.9
TOTAL	4	100.0	30	100.0	40	100.0	57	100.0	173	100.0	304	100.0

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:4 en pregunta 1 sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 37. Parcelas de productores/as por tramos de ingreso anual percibido, según tipo de la transacción realizada.

FORMA DE ADQUISICIÓN DE LA PARCELA	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO										TOTAL	
	SIN INGRESO	%	1 - 2000	%	2001-5000	%	5001-10000	%	MÁS DE 10000	%	N°	%
Compra directa	-	-	1	16.7	9	42.9	13	48.1	72	54.1	95	50.5
Herencia familiar	1	100.0	5	83.3	10	47.6	5	33.3	42	31.6	67	35.6
Por decreto 207	-	-	-	-	1	4.8	4	14.8	11	8.3	16	8.5
Por decreto 154	-	-	-	-	1	4.8	1	3.7	1	.8	3	1.6
Por programa PTT	-	-	-	-	-	-	-	-	5	3.8	5	2.7
Cómpró derecho	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1.5	2	1.1
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1	100.0	6	100.0	21	100.0	17	100.0	133	100.0	188	100.0

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:5 en pregunta 4.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 38. Productores/as por tramos de ingreso anual percibido, según fuente.

FUENTE DEL INGRESO	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO										TOTAL	
	1 - 2000		2001-5000		5001-9876		9877-19754		MÁS DE 19754		N°	%
		%		%		%		%		%		
Fuera de la parcela . . .	3	6.0	19	33.3	40	51.3	67	65.7	112	75.7	241	55.4
Agropecuarios	43	86.0	48	84.2	70	89.7	90	88.2	139	93.9	390	89.7
Envíos del exterior . . .	1	2.0	7	12.3	20	25.6	23	22.5	37	25.0	88	20.2
Explotación forestal . .	-	-	-	-	-	-	1	1.0	1	.7	2	.5
Otros ingresos	6	12.0	19	33.3	20	25.6	41	40.2	65	43.9	151	34.7
TOTAL	50	100.0	57	100.0	78	100.0	102	100.0	148	100.0	435	100.0

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 39. Productores/as por actividad de la persona con la que realizó la transacción, según fuente de los ingresos percibidos.

FUENTE DEL INGRESO	TRAMOS DE INGRESO ANUAL PERCIBIDO												TOTAL	
	INTERMEDIA.		PEQUEÑO		MEDIANO		GRAN		OTROS		NO LO		N°	%
	LOTIFICADOR	%	PRODUCTOR	%	PRODUCTOR	%	PRODUCTOR	%	PRODUCTOR	%	CONOCE	%		
Fuera de la parcela . . .	1	25.0	89	50.9	27	69.2	20	66.7	25	56.8	79	55.2	241	55.4
Agropecuarios	4	100.0	160	91.4	32	82.1	23	76.7	43	97.7	128	89.5	390	89.7
Envíos del exterior . . .	1	25.0	31	17.7	9	23.1	5	16.7	12	27.3	30	21.0	88	20.2
Explotación forestal . .	-	-	1	.6	-	-	-	-	-	-	1	.7	2	.5
Otros ingresos	2	50.0	57	32.6	10	25.6	13	43.3	14	31.8	55	38.5	151	34.7
TOTAL	4	100.0	175	100.0	39	100.0	30	100.0	44	100.0	143	100.0	435	100.0

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 40. Productores/as por tipo de transacción realizada, según fuente de los ingresos percibidos.

FUENTE DEL INGRESO	TRAMOS DE TIPO DE TRANSACCIÓN										TOTAL	
	COMPRA		VENTA		DIÓ EN		RECIBIÓ EN		NINGUNA		N°	%
		%		%		%		%		%		
Fuera de la parcela . . .	41	50.6	1	50.0	7	58.3	119	56.9	73	55.7	241	55.4
Agropecuarios	78	96.3	2	100.0	11	91.7	120	86.1	119	90.8	390	89.7
Envíos del exterior . . .	24	29.6	1	50.0	1	8.3	33	15.8	29	22.1	88	20.2
Explotación forestal . .	1	1.2	-	-	-	-	-	-	1	.8	2	.5
Otros ingresos	27	33.3	1	50.0	4	33.3	70	33.5	49	37.4	151	34.7
TOTAL	81	100.0	2	100.0	12	100.0	259	100.0	131	100.0	435	100.0

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 41. Razones que los productores manifestaron por que el precio aumenta o reduce de acuerdo a la transacción realizada, según causa.

FACTOR	COMPRA		VENTA		DIO ARRENDADO		RECIBIO ARRENDADO	
	AUMENTA	REDUCE	AUMENTA	REDUCE	AUMENTA	REDUCE	AUMENTA	REDUCE
Buena calidad de la tierra / Inaccesibilidad. . .	22	8	-	-	4	1	33	14
Buena para la ganadería / Escasez de agua . . .	1	2	-	-	-	-	1	5
Disponibilidad de agua / Topografía accidentada	3	3	-	-	1	1	1	7
Buena accesibilidad / Mala calidad del suelo. .	7	4	-	-	-	1	9	21
Inflación / Alejado de la lccalidad	-	1	-	-	-	1	11	2
Buena topografía / Nada, ninguno.	2	29	-	2	-	3	2	80
Transporte / No sabe, no responde	-	32	-	-	-	4	4	74
Ninguno, nada / Otros	20	2	2	-	2	1	81	6
No sabe, no responde.	17	-	-	-	3	-	56	-
Otros	7	-	-	-	2	-	5	-
Impuestos	1	-	-	-	-	-	-	-
Tierra escasa	1	-	-	-	-	-	6	-
TOTAL	81	81	2	2	12	12	209	209

El Salvador, C. A.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 42. Productores/as de acuerdo al género, según tipo de la última transacción de compra-venta realizada.

TIPO DE COMPRA-VENTA	PRODUCTORES/AS		TOTAL
	HOMBRE	MUJER	
Compra Parcial	34	1	35
Compra Total	43	3	46
Venta Parcial	1	-	1
Venta Total	1	-	1
TOTAL	79	4	83

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a los productores que contestaron opciones 1 y 2 en pregunta 1, sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 43. Productores/as de acuerdo al género, según la razón principal por la cual realizó la última transacción.

MOTIVO DE LA TRANSACCION	VENTA		COMPRA		TOTAL	
	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE	MUJER
Necesidad de Efetivo / Ampliar Unidad	-	-	9	-	9	-
No Rentable / Por Inversión.	1	-	29	2	30	2
Conflicto / Rentabilidad.	-	-	15	2	15	2
Otros / Diversificación.	1	-	3	-	4	-
Otros.	-	-	21	-	21	-
TOTAL.	2	-	77	4	79	4

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a los productores que respondieron opciones 1 y 2 en pregunta 1, sección V.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA A PRODUCTORES RURALES SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Cuadro 45. Productores de acuerdo al documento de propiedad que poseen, según el problema que les causa el tener dicho tipo de documento.

	TÍTULO REGISTRADO	TÍTULO PROINDIVISO	TÍTULO EN TRÁMITE	TÍTULO PROVISIONAL	SIN TÍTULO NI TRÁMITE	TOTAL
Vender	127	8	24	6	23	188
Si	5	-	7	5	13	30
No	122	8	17	1	10	158
Arrendar	127	8	24	6	23	188
Si	3	-	4	1	7	15
No	124	8	20	5	16	173
Invertir	127	8	24	6	23	188
Si	3	-	2	1	5	11
No	124	8	22	5	18	177
Producir	127	8	24	6	23	188
Si	4	-	3	1	5	13
No	123	8	21	5	18	175
Hipotecar.	127	8	24	6	23	188
Si	7	6	8	6	13	40
No	120	2	16	-	10	148
Préstamo a banco	127	8	24	6	23	188
Si	6	6	7	6	13	38
No	121	2	17	-	10	150
Otro	127	8	24	6	23	188
Si	4	-	3	2	6	15
No	123	8	21	4	17	173

El Salvador, C. A.

* El cuadro aplica sólo a productores que contestaron opciones 1:5 en pregunta 4 sección IV.

