

Resumen Ejecutivo.

El Gobierno de la República de Nicaragua tiene entre sus compromisos con el Grupo de Apoyo Presupuestario, generar anualmente, a partir del 2006, el Informe de Seguridad de Tenencia de la Tierra (ISTT), con el fin de dar a conocer los avances en función de mejorar la seguridad jurídica y física de la tenencia de la tierra, a nivel nacional. Este informe presenta el análisis de diferentes indicadores a tres niveles: de país, institucional y de percepción de los tenedores de tierras productivas.

Este primer Informe (ISTT 2006), marca el año base a partir del cual se realizará la medición y las comparaciones de cada uno de los indicadores que conforman el mismo, el comportamiento tendencial será analizado anualmente en dependencia de los resultados reportados por las diferentes fuentes de información (las instituciones de la administración de tierras y la población).

El contenido fundamental del presente informe se basa en los resultados de 9 indicadores distribuidos de la siguiente manera; nivel de País (Indicador: Cobertura del Catastro), a nivel Institucional (Indicadores: área catastrada anualmente y área regularizada anualmente), y nivel de percepción de las familias (Indicadores: documento/derechos de tenencia, temor al desalojo, acceso a financiamiento, inversión productiva, inversión en vivienda, acceso al agua potable).

Para los indicadores a niveles de País e Institucional, se realizaron entrevistas directas a funcionarios de las diferentes instituciones de administración de tierras y se recopiló información secundaria de informes, talleres e investigaciones del Sector Propiedad.

Para los indicadores de percepción a nivel de hogares, los datos que brinda el ISTT 2006 se obtienen de información primaria obtenida a partir de la muestra de 6,380 Unidades de Producción de los rubros de granos básicos, café y ganadería, a la que el Ministerio Agropecuario y Forestal¹, aplica la Encuesta de Costos de Producción de Postrera, todos los años en el mes de Noviembre. La encuesta permite (a través de coeficientes estadísticos) inferir una muestra representativa de la población de aproximadamente 200,000 unidades de producción² existentes a nivel nacional, teniendo en cuenta la percepción positiva o negativa de los jefes de las unidades de producción encuestados, acerca de la seguridad percibida y el acceso a los servicios como consecuencia del aseguramiento de los derechos de propiedad sobre la tierra.

Entre los principales hallazgos a nivel de indicadores que estructuran el Informe, se destacan:

- **Nivel País**

¹ A través del Departamento de Estadísticas, con financiamiento del Banco Central de Nicaragua, principal usuario de la información, a partir de la cual se definen los indicadores económicos a nivel país.

² Según el Censo Nacional Agropecuario CENAGRO 2001, que realizó el Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos (INEC).



El indicador Cobertura del Catastro, es de índole nacional referido a la Dimensión Jurídica de la problemática de tenencia. Según datos del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), la cobertura nacional del Catastro que se estableció entre 1967 y 1972, es de 22,300 Km² ; este dato es la superficie que se toma como dato de año base en el 2006. El avance del INETER para incrementar el área catastrada y/o actualizar lo ya catastrado, depende de iniciativas del Gobierno como el Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) y la Cuenta Reto del Milenio, que con recursos externos³ tiene como meta la actualización del catastro en los departamentos de Chinandega, tres cuartas partes de Estelí y León (con la Cuenta Reto del Milenio); así como nuevas áreas catastradas del Departamento de Madriz y el remanente del 25% de Estelí, estas serán nuevas áreas incrementales que serán incorporadas en el año 2007 a las estadísticas nacionales. .

- **Nivel Institucional**

Área regularizada anualmente, es un indicador de dimensión jurídica. La Regularización es el proceso central de la administración de tierras actual. Es realizada por las instituciones co-ejecutoras del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP). El seguimiento al presente indicador se basa en las metas de la Intendencia de la Propiedad para el año 2006, que se obtienen en dos ámbitos de intervención: el primero concierne a la regularización dentro de las áreas del barrido catastral-legal y el segundo, es la regularización por demanda de los remanentes de titulación y Servicios Jurídicos del Sector Reformado en el resto del territorio nacional.

En lo concerniente a la regularización en el área del barrido catastral hasta Diciembre del 2006 ingresaron a la Intendencia de la Propiedad, 25,000 expedientes de parcelas a regularizar provenientes del Departamento de Chinandega. Se ha avanzado hasta la etapa de Diagnóstico y Tipificación de Tenencia de las parcelas. Se encuentra en proceso de definición del Plan de Saneamiento, sin embargo, aún no se ha regularizado ninguna parcela, pues esta es la etapa más compleja, sobre la cual se está trabajando en la definición de los tratamientos. Para el año 2007 la meta de parcelas a regularizar según la Intendencia de la Propiedad es de 8000 parcelas (15% para el área urbana y el 85% para el área rural), esta regularización estará concentrada en el Municipio de Villanueva.

En lo que respecta a las áreas fuera del barrido catastral, se tienen avances sustanciales en la regularización, en lo que se refiere estrictamente a la titulación urbana y rural la Intendencia de la Propiedad entregó 5,467 títulos rurales y 4,480 títulos urbanos, la meta para el 2007 es entregar 3,500 títulos rurales y 2,400 títulos urbanos.

Área catastrada y/o actualizada anualmente, indicador de dimensión jurídica. Es el área de Barrido Catastral-Legal que actualmente ejecuta el INETER en conjunto con el PRODEP. Hasta Diciembre del 2006 se tenía un avance en la actualización del catastro físico, de 2,631 Kms² en el Departamento de Chinandega. Para el año 2007 la meta es de 4,000 Kms² e involucra los tres departamentos pilotos en el departamento de León aún no se tiene contratada la empresa que va a realizar el barrido catastral por tanto no se presenta meta.

³ Opera con fondos provenientes del Banco Mundial, Fondos Nórdicos y de la Cuenta Reto del Milenio.

- **Nivel de Hogares/Unidades de Producción**

1. Documentos que respaldan los derechos de tenencia. Es un indicador de dimensión jurídica, levantado a la muestra de 6,380 unidades de producción, a través de la encuesta de Postrera de Noviembre 2006. Es notable que el 94% de los propietarios dice tener un documento que le respalda los derechos de propiedad sobre la tierra, lo cual es un porcentaje bastante alto si se contrapone con los niveles de registro y de medición de las parcelas, donde apenas el 27% de las parcelas están simultáneamente medidas topográficamente y registradas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

El principal documento con que afirman contar los tenedores de bienes inmuebles es la escritura pública (76%), le siguen en orden el título supletorio (7%) y los títulos de reforma agraria (6%).

A través de observaciones empíricas a la información parcelaria de los barrios, se ha encontrado que comúnmente los tenedores de tierras consideran que ocupan la tierra con el debido respaldo legal, cuando tienen un documento independientemente de su naturaleza jurídica (privado o público) y de la calidad del mismo. Es común encontrar documentos privados o públicos con defectos que no los habilitan para ser inscritos, aunque estén elaborados por un Notario en papel sellado y que pretendan autorizar transacciones (compraventas, desmembraciones, cesiones de derechos hereditarios o posesorios, promesas de ventas, donaciones, etc.). La mala práctica notarial y judicial, inhabilita a los tenedores de tierras a inscribir las transacciones o transmisiones de tierras que constan en los documentos como escrituras públicas y Sentencias Judiciales como títulos supletorios o ventas forzadas.

La mayor dificultad de este indicador, es que la respuesta del encuestado no es verificable, por tanto no se puede determinar si el documento que dicen tener cumple con los requisitos legales que le garanticen los pretendidos derechos. Para tener certidumbre se debe hacer el levantamiento de información a través de encuestadores con conocimientos legales.

2. Temor a ser desalojado, indicador de percepción que debe ser recogido a nivel de hogares, sin embargo⁴, en este informe se generó un dato fresco a través de las encuestas a las unidades de producción. Existe un 5% que afirma categóricamente sentir temor a ser desalojado de la parcela que ocupa y trabaja, además del 8% de los entrevistados que no respondió la pregunta, lo que permite inferir que un 13 % de las unidades de producción está en alguna situación de incertidumbre en la tenencia, en tanto, el 87% no siente temor a ser desalojado.

Los estratos de unidades de producción con mayor área son los que sienten más temor al desalojo y las causas más comunes por las cuales los productores sienten temor de ser son por circunstancias políticas a nivel nacional y por grupos invasores o toma tierras que ejercen presión constante en varias zonas del país.

⁴ En tanto no se realicen nuevos levantamientos de información de tenencia a nivel de hogares, en una muestra lo suficientemente representativa, lo que implica disponibilidad de fondos.

Hay que hacer notar que al levantar información sobre el temor al desalojo, ésta depende de muchos factores que puede ser del entorno político-económico del país en un determinado momento, como del área geográfica donde se levante la información, que es determinada por criterios metodológicos. En el caso de la encuesta que levanta el MAGFOR, estos son productores establecidos que responden a un área geográfica que está determinada y la variación de la percepción de los productores en cuanto al temor al desalojo casi no varía aunque las parcelas seleccionadas para ser encuestadas cambien año con año.

Por el contrario, diferente puede ser el resultado de temor a ser desalojado en áreas geográficas donde existen conflictos de gran magnitud y que no han sido resueltos por las instancias administrativas o judiciales correspondientes en un largo periodo de tiempo. Por ejemplo la percepción al desalojo puede aumentar en aquellas zonas o puntos rojos de conflicto donde, según la Intendencia de la Propiedad, se desarrollan los conflictos más complejos y/o violentos,

3. Acceso a financiamiento, indicador de dimensión económico, los productores que han recibido financiamiento en los últimos tres años es de solamente el 16% contra un 79% que no han recibido ninguno, las causas más significativas del porque no han podido acceder son; intereses muy alto, temor a perder su propiedad y porque las instituciones no aceptan la garantía que poseen, una de las premisas básicas para que las familias productoras accedan al crédito es que deben de tener documentos que sean legales y que sean reconocidos por las instituciones financieras, pero en lo general sucede lo contrario las instituciones financieras no les reconocen los documentos que poseen y tienen políticas crediticias que no son atractiva.

4. Mejoras productivas en la parcela, indicador de dimensión económica, en general las familias invierten más, cuando sus derechos de propiedad son reconocidos socialmente por diferentes actores y por el estado en particular, en el presente informe, las familias productoras dicen haber realizado al menos un tipo de inversión productiva en un 72% contra el 28% que dice no haber realizado ninguna inversión en los últimos tres años. Los productores realizan más inversiones en cercas y posteriormente en corrales, lo que deja entrever que en primer lugar desean garantizar la seguridad de los derechos de propiedad delimitando físicamente los límites de sus parcelas y también para proteger y garantizar su producción.

5. Mejoras en la vivienda, es un indicador de dimensión social, solamente el 37% dice haber realizado al menos una inversión para mejorar su vivienda en los últimos 3 años contra el 63% que dice no haber realizado ninguna inversión, es un porcentaje bastante bajo si consideramos que los propietarios tienen documentos legales y que se sienten seguro en sus parcelas, las mejoras que más realizan los propietarios son en; techo de zinc e inodoro y/o letrina, los estratos con mayor área son los que más invierten en paredes de ladrillo y piso de concreto.

6. Acceso a agua potable, indicador de dimensión social, tener acceso al agua potable mejora las condiciones higiénicas de los hogares y disminuye las enfermedades, normalmente los hogares se sienten incentivados a mejorar las condiciones en la calidad de vida cuando los derechos de propiedad son seguros, el 60% de las familias dicen que tienen acceso al agua potable contra el 40% que dice no tener acceso, las causas que más inciden en no tener acceso al agua son; no existe el servicio público por parte del estado, que es muy costosa la instalación y que las fuentes de agua están muy alejado de donde residen.

I. INTRODUCCIÓN:

1.1 Problemática de la Tenencia de la Tierra:

La tierra, como factor de producción, constituye el principal medio de capitalización de los hogares, por tanto, su distribución y uso eficiente, es determinante para la sostenibilidad socioeconómica y ambiental de los países. Esto hace imprescindible su abordaje en el conjunto integral de políticas de desarrollo del país. En Nicaragua el mejoramiento del entorno legal y reglamentario, específicamente para la estabilidad de los derechos de propiedad y hacer cumplir obligaciones derivadas de los contratos relacionado a transacciones de tierra, es fundamental para el desarrollo y competitividad de País.

Aunque los problemas de tenencia de la tierra se remontan desde hace más de 500 años en Nicaragua y en otros países de América Latina, los cambios en la estructura de tenencia han sido influenciados por aspectos políticos, económicos y socio-culturales, y para entenderlo en toda su magnitud es necesario remontarse al menos a su historia. En Nicaragua se identifican claramente tres etapas que han modificado la estructura de tenencia de la tierra:

Años Sesenta: Se basó en la colonización de tierras de frontera agrícola en el marco del auge agro exportador. Los procesos de colonización de zonas de frontera agrícola en la zona central del país, fueron válvula de escape para facilitar la expansión de las grandes explotaciones en zona del pacifico del país, sobre las cuales se desarrolló gran parte de la economía de ese período. En tanto los segmentos de pequeños y medianos productores, en el resto del país, se dedicaban principalmente a la producción para el consumo interno. La política agraria promovió la dotación de servicios de apoyo a la producción de manera generalizada, lo que dio como resultado el auge económico, situando la economía del país a la vanguardia en la región centroamericana. Sin embargo, este proceso de colonización de tierras de frontera agrícola resultó en que hasta el año 1978 la tierra estaba concentrada en el sector privado con un 96% y el reformado apenas con un 4%, que correspondió a las iniciativas de asignación de tierras vía titulación y de las colonias agrícolas que impulsó el Instituto Agrario Nicaragüense (IAN).

Años Ochenta: Se desarrolló la Reforma Agraria anti-latifundio, redistributiva, con el objetivo de transformar radicalmente la estructura de tenencia de la tierra, la nueva estructura de tenencia tuvo un cambio significativo, donde el sector privado descendió al 54.4%, el reformado ascendió a un 39.8% que significa un poco más de diez veces de lo que tenía en 1978.

Años Noventa a la Fecha: El período se caracterizó por la entrega de tierras rurales y urbanas en cumplimiento de los acuerdos de desmovilización de la Resistencia Nicaragüense y de las Fuerzas Armadas y la creación de un nuevo marco legal e institucional para emprender una serie de acciones vinculadas con los intentos de estabilización de la propiedad, producto de los acuerdos de transición: la privatización y/o devolución de las empresas estatales; la revisión de los títulos de reforma agraria de la Ley 88; la cuantificación y pago de indemnizaciones a los afectados por Reforma Agraria y el establecimiento del sistema de compensación por medio de bonos a los afectados por la reforma agraria; la continuidad de la legalización y titulación de las propiedades en posesión de legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria.

Este período se caracteriza por un acentuado proceso de reconcentración de tierras del otrora sector reformado, hacia el sector privado, especialmente, al segmento de mediana propiedad. Igualmente en este período se denota un fuerte mercado especulativo de la tierra, principalmente en zonas sub-urbanas, sobre las que se da el avance de la urbanización, sustentado en los bajos precios debido a la falta de seguridad jurídica de las tierras reformadas.

Tabla 1.

Años	Sectores de Propiedad (%)		
	Privado	Reformado	Otros
1978	96	4	0
1980	54	40	6
1994	69	31	
2002	84	10	6

Fuente: Dirección de Políticas de Tierras - MAGFOR

Resultado de este proceso fue que el sector privado vuelve a incrementar su superficie, y pasa de un 54% (1990) a un 84% en el año 2002, y el sector reformado desciende de un 40% a un 10% (2002), por lo que nuevamente la tierra esta concentrado en el sector privado.

Tabla 2.

Superficie y Número de propietarios por Estrato, censo 1963, 1971 y 2001

Rango	1963		1971		2001	
	superficie	propietarios	superficie	propietarios	superficie	propietarios
De 0 a 5	84,370	36,206	58,721	27,952	157,541	65,978
De 5 a 10	105,728	15,730	70,964	10,471	227,571	28,576
De 10 a 20	173,976	13,273	153,768	11,392	426,739	27,022
De 20 a 50	440,159	14,703	493,152	15,922	1,403,297	38,780
De 50 a 100	678,970	10,949	679,534	10,539	1,674,890	21,684
De 100 a 200	768,633	6,291	722,290	5,653	1,628,567	10,746
De 200 a 500	961,015	3,554	923,316	3,238	1,647,185	5,169
De 500 a más	2,248,311	1,495	2,814,860	1,650	1,769,231	1,594
Total	5,461,162	102,201	5,916,605	86,817	8,935,021	199,549

Fuente: INEC, Censos agropecuarios 1963, 1971 y 2001

Este proceso de concentración hacia el sector privado ha ido acompañado de la persistencia en una gran desigualdad en la estructura de tenencia de la tierra a pesar de los esfuerzos que se han impulsado con los programas de reforma agraria para lograr una mayor equidad en la distribución de la tierra. Si se toma como referencia las cifras de los distintos censos agropecuarios, en cuanto a la superficie y número de propietarios por estratos, se ve que existe una gran concentración de la tierra en los estratos de más área con respecto a los estratos de menos área:

En 1963, los propietarios hasta 20 mzs, que representan el 64% del total, tenían acceso a solamente el 7% de la superficie, mientras los mayores de 20 mzs, (36% de los propietarios) representaban el 93% de la superficie total.

Mientras que en el 2001, los propietarios menores de 20 mzs todavía representan el 61% de propietarios y tienen el 9% de la superficie productiva. Por el contrario los estratos mayores de 20 mzs (39% de los propietarios) tienen el 92% del área productiva del país.



Producto de este proceso histórico es que persisten una serie de problemas en la seguridad de la tenencia de la tierra, algunos de los cuales son:

1. Marco Institucional: La debilidad e inestabilidad de las instituciones claves en la distribución, la administración y gestión de la tierra, ha incidido negativamente en el cambio de rumbo hacia efectos no previstos, como la desarticulación del andamiaje económico y de la infraestructura del sector productivo debido a la anarquía y falta de aplicación de las leyes reguladoras del proceso de cambio. Esto transformó la pujante economía del país en una de las más atrasadas de la región, la reactivación y la estabilidad macroeconómica han impuesto fuertes cargas fiscales a la población en las últimas décadas.

También los procesos de distribución y titulación de tierras, se han visto afectados por la falta de reconocimiento de las sucesivas administraciones, por descrédito debido a decisiones coyunturales que afectaron la consistencia legal de las titularidades otorgadas y empañaron la totalidad de un proceso redistributivo que tuvo por objeto modificar radicalmente la estructura de tenencia de la tierra.

2. Marco legal: La garantía de seguridad jurídica y física de la propiedad que el Estado debe ofrecer a la ciudadanía, se ve constantemente vulnerada por un marco de derechos de propiedad y un andamiaje jurídico inadecuado a los desafíos actuales, que da margen a tratamientos parcializados por presiones e intereses particulares, siendo poca la confianza de la ciudadanía en las instituciones dependientes de los Poderes del Estado lo que se refleja en altos niveles de inseguridad jurídica y física de la propiedad.

3. Normatividad sobre uso y planificación territorial: La desnaturalización de los objetivos sociales y económicos de dichos procesos al beneficiar a personas carentes de experiencia y vocación productiva; el origen no rural de una parte de los beneficiarios de los grupos armados; así como la política de dejar los servicios de apoyo a la producción en manos del sector privado, han afectado de diversas maneras el entorno de la actividad agraria: Uso insostenible de la tierra, crecimiento desordenado del área urbana sobre la rural, ventas de tierras con vocación productiva al mercado especulativo, reconcentración de tierras en latifundios ociosos, distorsión del mercado de tierras expresado en la relativa disminución del precio de la tierra en Nicaragua con respecto a otros países de la región.

4. Sistemas de administración de tierras: Los trámites de legalización de la tierra son tardados y costosos y no se cuenta con un sistema articulado de registro y de catastro físico que garantice los derechos de propiedad, así como también hace falta una clara demarcación de las áreas de las comunidades indígenas y áreas protegidas. Esta carencia de directrices e instrumentos articulados y la falta de documentación legal sobre la propiedad inmueble en general y de la propiedad rural en particular, como también la falta de coordinación de instituciones involucradas en la administración de tierras a contribuido a incrementar la inseguridad de los derechos de propiedad sobre la tierra.

5. La implementación de políticas de tierras coyunturales: El recurso tierra ha sido utilizado como medio de respuesta a diferentes presiones políticas y sociales, provocando en muchos casos conflictos por la tierra y la pérdida de su valor real como medio de producción; en consecuencia, se ha incrementado la deuda interna debido a la negociación y adquisición de tierras para redistribución a diversos grupos demandantes; de igual manera ha provocado distorsiones en los mercados de factores y ha ocasionado un serio deterioro a la seguridad jurídica y física de la tenencia de la tierra en todo el país.

1.2 Descripción del Informe de Seguridad de Tenencia de la Tierra.

UN-Habitat, define tenencia segura como el derecho de todos los individuos y grupos a contar con una protección eficaz del Estado contra los desalojos forzados. Las familias cuentan con tenencia segura cuando: existen pruebas documentales que se puedan utilizar para comprobar el derecho a la tenencia y cuando existe una protección de hecho y de derecho contra los desalojos forzados. Por otra parte, el Banco Mundial define las razones por lo que es importante garantizar la seguridad de los derechos de propiedad en las áreas rurales y urbanas por las siguientes razones:

Tabla 3

	Existen Cuatro Razones			
	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta
Por que es importante la Seguridad de la Tenencia de la Tierra para el Desarrollo Rural Sostenible de un País.	La tierra es la principal fuente de trabajo, activo familiar y mecanismo de cohesión comunitaria, principalmente de los más pobres.	La seguridad de tenencia es fundamental como incentivo a la inversión productiva y ambiental, lo cual conduce a un mayor crecimiento económico	Los derechos de propiedad bien definidos y fiscalizados permiten una mejor transferencia de estos. Ya sea herencias, compraventas etc.	Saber con certeza, quién es el dueño de qué parcela y con qué características cuenta, es fundamental para el ordenamiento del territorio y la gobernabilidad.

Fuente: Banco Mundial; diseño: Dirección de Política de Tierras

Los problemas de seguridad de los derechos de propiedad sobre la tierra en Nicaragua en el corto plazo están influidos por conflictos que no se han resuelto en largos periodos de tiempo, que significan varios periodos de gobiernos y los mismos están focalizados en zonas varios departamentos del País, en estas zonas identificadas como punto rojo de conflictos por la Intendencia de la Propiedad, cohabitan en muchos casos los propietarios de los bienes inmueble y los ocupantes de la tierra creándose un clima de inestabilidad y de temor al desalojo en los alrededores de estos focos de conflictos, las instituciones públicas no tienen la capacidad técnica ni económica para resolver con eficiencia y eficacia los problemas planteados y para agravar la situación el sistema es parcializado, obsoleto y poco transparente.

Pero Nicaragua necesita resolver todavía algo más importante y que es de largo plazo para asegurar los derechos de propiedad sobre la tierra, como es la implementación de un buen Sistema de Administración de tierras (Catastro en todo el País y modernizar el sistema de registros públicos de la propiedad) que brinde servicios a los usuarios que sean eficiente y transparente, que permita ordenar la tenencia de la tierra por medio de un proceso de regularización física y legal de la propiedad, considerando criterios o parámetros sobre el uso de la tierra que coadyuve a la conservación de los recursos naturales.

1.2.1 Objetivo del Informe de Seguridad Tenencia de la Tierra.

Actualmente en Nicaragua este grado de seguridad de la tenencia de la tierra no es evaluada rigurosa ni sistemáticamente por medio de una metodología que permita medir la actuación de las instituciones involucradas en la administración de la tierra y que identifique a través de indicadores y variables pertinentes para medir o evaluar, los aspectos débiles de los derechos de propiedad de tal forma que se puedan formular e implementar políticas, estrategias y acciones concretas en el corto, mediano y largo plazo. Partiendo de este contexto, es que surge la necesidad de elaborar un informe de seguridad de tenencia de la tierra que refleje los aspectos principales de tenencia y los cambios que se van dando en los niveles de seguridad de la tierra.

El presente informe de seguridad de tenencia de la tierra 2006, es la línea base que se tomará como punto de partida para evaluar el grado de avance de seguridad de la tenencia de la tierra, y a partir de los resultados cuantitativos y cualitativos se irá evaluando año con año la evolución de los indicadores.

En este sentido el objetivo principal del Informe de Seguridad de Tenencia de la Tierra (ISTT) es dar a conocer el estado actual de seguridad de tenencia de la tierra de los propietarios (jurídica y física) en Nicaragua, considerando los niveles de País, de percepción de las personas de las unidades de producción e institucional.

1.2.2. Estructura del Informe de Seguridad de Tenencia de la Tierra.

La estructura del informe se basa en tres niveles:

1. Nivel de País, que nos permite visualizar el avance nacional acumulado anualmente sobre la base de cifras oficiales.
2. Percepción de Hogares, por medio del cual se pretende obtener la percepción de los tenedores de tierra, que refleje el sentir de su propia seguridad de tenencia de la tierra y como esto incide en su acceso a recursos, servicios y en su propensión a invertir.
3. El Institucional, que se relaciona con la dimensión jurídica, con acciones concretas y servicios que prestan las instituciones del Estado para regularizar los derechos de propiedad sobre la tierra.

Cada uno de estos niveles contiene indicadores que se describen en la siguiente tabla:

Tabla 4

No	Indicadores	Medición del indicador	Fuente de Información
1.	Nivel de País Cobertura del Catastro.	Km ² catastrado anualmente	Dirección del Catastro del INETER.
2. 3. 4. 5.	Nivel de Percepción de las Familias. Temor al desalojo. Documentos derechos tenencia. Inversión productiva. Acceso a agua potable.	% con temor a desalojo % familias con documentos legales. % de familias que hacen inversiones	Información Primaria. Encuesta de Costos de Producción del

6.	Acceso a financiamiento.	% de familias con agua potable	MAGFOR.
7.	Mejoras en la vivienda.	% de familias con acceso a financiamiento % de familias con inversiones en vivienda	
8.	Nivel Institucional. Área catastrada anualmente.	% de área catastrada por PRODEP	Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) e Intendencia de la Propiedad.
9.	Parcelas regularizadas anualmente	% de parcelas regularizadas.	

1.2.3. Fuentes de Información del ISTT

De los nueve indicadores que conforman el informe de STT, tres provienen de fuentes nacionales e institucionales. El indicador Cobertura del Catastro proviene del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), y los indicadores de Áreas Regularizadas y Área Catastrada Anualmente provienen de los datos institucionales de la Intendencia de la Propiedad y del PRODEP.

Los otros seis indicadores se sustentan en datos del modulo de tenencia de la tierra que fue

Departamento		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válidos	Nueva Segovia	309	4.8	4.8
	Jinotega	342	5.4	10.2
	Madríz	214	3.4	13.6
	Estelí	288	4.5	18.1
	Chinandega	414	6.5	24.6
	León	440	6.9	31.5
	Matagalpa	470	7.4	38.8
	RASS	448	7.0	45.8
	Boaco	337	5.3	51.1
	Managua	420	6.6	57.7
	Masaya	475	7.4	65.2
	Chontales	416	6.5	71.7
	Granada	207	3.2	74.9
	Carazo	537	8.4	83.3
	Rivas	408	6.4	89.7
	Río San Juan	346	5.4	95.2
	RAAN	309	4.8	100.0
	Total	6380	100.0	

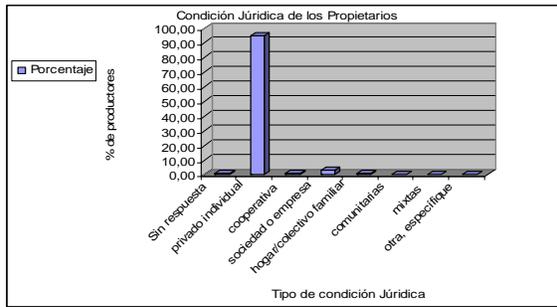
incluido en la encuesta de costos de producción que levanta el MAGFOR a nivel nacional, en los 17 departamentos del país, la muestra de 6,380 casos representa aproximadamente el 3% del total de unidades de producción del país, esta basada en un diseño de muestreo de áreas por puntos, con un margen de error inferior o igual al 10% con un nivel de confianza del 95%. De los 17 departamentos del País, los

departamentos de Carazo, Matagalpa y Masaya representan el mayor número de casos en tanto Madríz y Granada los menores, lo que refleja el comportamiento en cuanto a número de productores a nivel nacional.

Número de parcelas por estratos

La muestra presenta la siguiente estratificación por tamaño de la parcela: el estrato con mayor número de productores en lo concerniente a esta muestra es el de 10 a 50 mzs con el 26.3%, le sigue el de 50 a 100 mzs y posteriormente el estrato de 400 mzs a más.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
0.25 a 1mzs	168	2.6	2.6
1 a 5mzs	686	10.8	13.4
5 a 10mzs	503	7.9	21.3
10 a 50mzs	1679	26.3	47.6
50 a 100 mzs	994	15.6	63.2
100 a 200mzs	829	13.0	76.2
200 a 400mzs	684	10.7	86.9
400 a 23500	837	13.1	100.0
Total	6380	100.0	



Del total de la muestra el 82% corresponde a propietarios del sexo masculino y el 13% corresponde a propietarias del sexo femenino. La condición jurídica de los propietarios de las unidades de producción es mayoritariamente privado individual con el 95%, le sigue en orden de importancia la condición de sociedad o empresa con el 3%. Esto coincide con el censo agropecuario del 2001 donde la condición jurídica que más prevalece en Nicaragua es el

individual con el 98%. En lo respecta al tipo de tenencia, la tenencia propia es la que prevalece mayoritariamente con el 94%, le sigue la alquilada con el 3%.

II. INFORME DE SEGURIDAD DE TENENCIA DE LA TIERRA

2.1. Seguridad de Tenencia de la Tierra a Nivel de País

A nivel de País, al indicador que se le da seguimiento en el presente informe de seguridad de tenencia de la tierra es la cobertura de catastro, cuya institución responsable es el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER). La información se obtiene directamente del avance en materia de catastro que tenga esta institución en el País.

2.1.1- Indicador Cobertura del Catastro.

La cobertura del catastro se refiere al área que esta catastrada a nivel de país, y significa el avance que se va obteniendo año con año a nivel de país, expresado en Km². El catastro físico (base geográfica) de la parcela es el primer eslabón para llegar una situación de legalidad jurídica y se convierte junto con el registro (base legal) en la garantía para la planificación local, la gobernabilidad y la implementación de una de política impositiva efectiva y transparente.

El catastro físico de INETER es la única oficina autorizada por la Ley, para verificar y aprobar los planos topográficos de propiedades, requeridos en el proceso de legalización de las propiedades ubicadas en las áreas catastradas del país. Es un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo distintas formas de tenencia de un territorio nacional, registrando la ubicación y dimensiones exactas, junto con la información referente al propietario.

INETER tiene delegaciones departamentales que se encuentran ubicadas en las cabeceras departamentales de lo que se denomina la zona catastrada del país, que consta de 8 de los 17 departamentos. Los departamentos catastrados son: Estelí, Chinandega, León, Managua, Masaya, Carazo, Granada y Rivas, mientras el resto de los 9 departamentos del país no se encuentran catastradas por falta de recursos técnicos y financieros.

En estas oficinas, se genera la información catastral que permite el mantenimiento y la actualización de la Base de Datos del Catastro Nacional (que contiene información gráfica y alfanumérica). Actualmente en esta Base de Datos se tienen registrados un total de 1,664 mapas catastrales de los cuales: 898 son mapas urbanos a escala 1:1,000, 28 son mapas semi - rurales a escala 1:5,000 y 738 son mapas rurales a escala 1:10,000.

En estos mapas se tiene información cartográfica catastral de 299,871 parcelas, entre parcelas urbanas y rurales, el total de parcelas rurales es de 87,575 que corresponde a un 44% del total de parcelas rurales que existen a nivel nacional. Los mapas contienen datos tales como: Registrales (Número de Finca, Tomo, Folio, Asiento, Área, Fecha de Adquisición y colindantes) y número catastral están contenidos tanto en fichas de información, como en archivos digitales.⁵

La cobertura territorial de la zona catastrada del país actualmente es de 22,300 Km² que refleja el 19% del área de tierra firme total del país, lo que representa la línea de base del presente informe de tenencia de la tierra.

Hay que hacer notar que este nivel de cobertura es bastante bajo, y a pesar de que en este informe se pretenden medir los cambios en la cobertura catastral a nivel nacional, no se espera que estos serán sustantivos en los próximos años. Esto se debe a que el INETER como instancia rectora en esta materia sólo va registrando las desmembraciones que demanda el público, y que van sucediendo dentro de las parcelas que ya están catastradas, dejando como área incremental únicamente el área catastrada que se produce dentro del marco del PRODEP, que pretende actualizar y levantar el catastro en cuatro departamentos.



2.2. Seguridad de tenencia de la tierra a nivel institucional:

Estos indicadores, miden y evalúan el avance anual que las instituciones del gobierno van teniendo en relación a las diferentes acciones de administración de tierras que priorizan y desarrollan para garantizar la seguridad de los derechos de propiedad a nivel nacional.

⁵ Fuente: Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales INETER.

Los indicadores a dar seguimiento son el área regularizada anualmente y el área catastrada anualmente. Las instituciones responsables de brindar esta información son el Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) y la Intendencia de la Propiedad.

2.2.1. Indicador área regularizada anualmente:

Es un indicador de dimensión jurídica de ámbito nacional. La regularización como actividad central de la administración de derechos sobre la tierra, es un proceso técnico a través del cual se establece la situación de tenencia de la parcela en relación con el ocupante. El objetivo del proceso es facilitar la coherencia entre los datos de la parcela (superficie), el ocupante (como titular de un derecho o como optante a su obtención) y el dato de inscripción registral (coincidencia parcela-propietario-datos registrales).

La regularización consiste en un proceso eslabonado para ordenar la tenencia de la tierra en el cual en algunos casos se pueden cumplir todas las etapas como un todo y en otros solamente una parte de ello. Técnicamente el proceso comprende las siguientes etapas.

1. Levantamiento de la información topográfica para actualización catastral y con fines legales.
2. Diagnóstico y tipificación de la tenencia.
3. Saneamiento legal de la parcela que apoya al tenedor del bien inmueble para que obtenga su documento legal en orden de acuerdo a lo diagnosticado en el paso anterior.
4. Elaboración de mapas catastrales.
5. Registro de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Como respuesta a la inseguridad de la tenencia de la tierra en Nicaragua, se ejecuta desde el 2003, el Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP), el cual persigue desarrollar un marco legal, técnico, institucional y de políticas para el fortalecimiento de los derechos de propiedad y a través de la regularización masiva de la tenencia de la tierra.

El proceso de regularización que ejecuta el PRODEP, incluye el mapeo, red geodésica, el catastro legal, el esclarecimiento de los derechos legales, la resolución de conflictos y el registro de los derechos de propiedad y está siendo validado en los tres departamentos de Estelí, Madriz y Chinandega como etapa piloto. No obstante, con fondos de la Cuenta Reto del Milenio se ha sumado el departamento de León. Dicho proceso incluye también la demarcación y consolidación de las áreas protegidas.

La meta del PRODEP comprende dos áreas de intervención; una en el área de barrido catastral y la otra fuera del área de barrido catastral. En la zona del barrido catastral la meta para el período 2003-2007, es la de regularizar 37,862 parcelas rurales en los tres departamentos (Estelí, Madriz y Chinandega). Hasta el 2006 la Intendencia de la Propiedad empezó a recibir los primeros 25,000 expedientes de propiedades a regularizar en el departamento de Chinandega.

Actualmente estas parcelas o casos se encuentran en la segunda etapa del proceso de regularización que es el diagnóstico para la tipificación de la tenencia de los tenedores de la tierra y cuyo fin es determinar el procedimiento técnico a seguir en la próxima etapa, que es el saneamiento legal. Sin embargo hasta el momento todavía ninguna de las parcelas ha sido regularizada.

La otra meta importante de regularización de la propiedad a la que se le dará seguimiento dentro del contexto del informe de STT, pero que está fuera de las áreas del barrido catastral legal y que es responsabilidad de la Intendencia de la Propiedad a nivel Nacional, es la de titular (etapa final de regularización), un total de 9,800 parcelas rurales y 20,000 parcelas urbanas (2003- 2007).

A diciembre del 2006 se tiene un total acumulado de 5,467 parcelas rurales regularizadas que corresponde a un 56% del total previsto (9,800 parcelas) y 4,480 títulos urbanos que corresponde a un 22% del total (20,000 parcelas). La meta por parte de la Intendencia de la Propiedad para el 2007 es la de titular 3,500 parcelas rurales y 2,400 lotes urbanos.

Esta modalidad de regularización se ejecuta a través de los métodos convencionales de titulación por demanda, en la que se incluyen los remantes de titulación del sector reformado de los años 80, la titulación a los desmovilizados en cumplimiento de los acuerdos de pacificación de 1990.

2.2.2. Indicador área catastrada anualmente.

Es un indicador de dimensión jurídica y económica. Es el primer eslabón fundamental para alcanzar un estado de legalidad jurídica. Se trata de definir las características geográficas y de ubicación de las parcelas de tal forma que se identifique claramente al objeto de los derechos. El aspecto jurídico consiste en identificar la relación entre el sujeto activo del derecho y el objeto que es la parcela y, el aspecto económico del catastro se refleja en la determinación del avalúo catastral de la parcela.

Del levantamiento catastral, se obtiene el listado de parcelas apropiadas, el documento público que permite diagnosticar el entramado de la propiedad territorial y el sistema de datos de bienes raíces o tierras.

A pesar de los grandes esfuerzos que Nicaragua ha realizado en lo concerniente a garantizar los derechos de propiedad, la realidad del país es que solamente está catastrado el 19% del territorio nacional⁶.

Dentro del marco de este informe de seguridad de tenencia de la tierra, vale la pena aclarar que los datos que se presentan responden al avance institucional en la actualización y/o catastro del PRODEP en los departamentos de Chinandega, Estelí y Madriz, que es la meta con la cual el país está comprometido a avanzar.

Como demuestra la siguiente tabla, la cual brinda el avance en área catastrada y número de parcelas en el sector urbano y rural, durante el año 2006 se logró actualizar y/o catastrar un total de 2043 Km² para llegar a un total acumulado de 2,631 Km². Este resultado es principalmente producto del avance del barrido catastral en el departamento Chinandega que representa el 54% del área total.

Esta área catastrada y/o actualizada representa un total de 32,480 de las cuales 14,750 son urbanas y 17,730 son parcelas rurales, como demuestra la siguiente tabla:

⁶ Fuente: Dirección de Catastro Físico – INETER.

Tabla 5

Área Catastrada Anualmente				
Año	Superficie Km ²	Parcelas		Total
		Urbanas	Rurales	
2005	588	866	2,730	3,596
2006	2,043	13,884	15,000	28,884
Total	2,631	14,750	17,730	32,480

Fuente: Unidad Técnica Operativa (UTO/Chinandega) PRODEP

Las metas anuales de superficie actualizada y/o catastrada en los departamentos de Chinandega, Estelí Madriz son las siguientes: hasta el 2006 la meta acumulada es de 3212 Km², mientras para el año 2007 la meta anual es de 4,000 Km² y en el 2008 la meta anual es de 3,811 Km².

Esto implica que hasta el año 2006, el área catastrada refleja un nivel de avance del 82% con respecto a la meta planificada, lo cual indica un grado de avance institucional significativo en esta materia tan compleja.

Hay que hacer notar que en los departamentos de Chinandega, León, Estelí se está actualizando el catastro que es uno de los mayores problemas del INETER y el área incremental de superficie catastrada a nivel de País, corresponde al departamento de Madriz, por tanto cuanto esté catastrado este departamento existirán 9 departamentos catastrados de 17 que existen el País.

2.3. Seguridad de Tenencia de la Tierra a nivel de Percepción de Familias.

Estos indicadores son evaluados a nivel de percepción de familias y, pretenden reflejar la percepción de los tenedores de tierra y cómo ellos perciben su propia seguridad de tenencia de la tierra. Los resultados de estos indicadores de percepción provienen del levantamiento de la encuesta que realizó el MAGFOR a 6,380 familias en el mes de Noviembre del 2006, los cuales (datos resultantes) fueron extrapolados a nivel nacional.

Las respuestas concernientes a las variables de los seis indicadores (*Tabla 4*), son principalmente declarativas, pero de alguna forma su grado de percepción puede acercarnos en mayor o menor proporción a la respuesta.

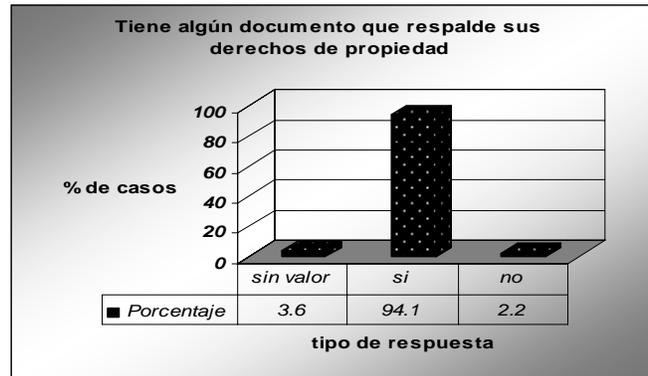
2.3.1 Indicador documentos soportes de propiedad sobre la tierra.

Es un indicador de dimensión jurídica, identifica los tipos de documentos que dicen tener las familias propietarias de las unidades de producción y que es la documentación legal donde están expresados el sujeto y el objeto de los derechos de propiedad.

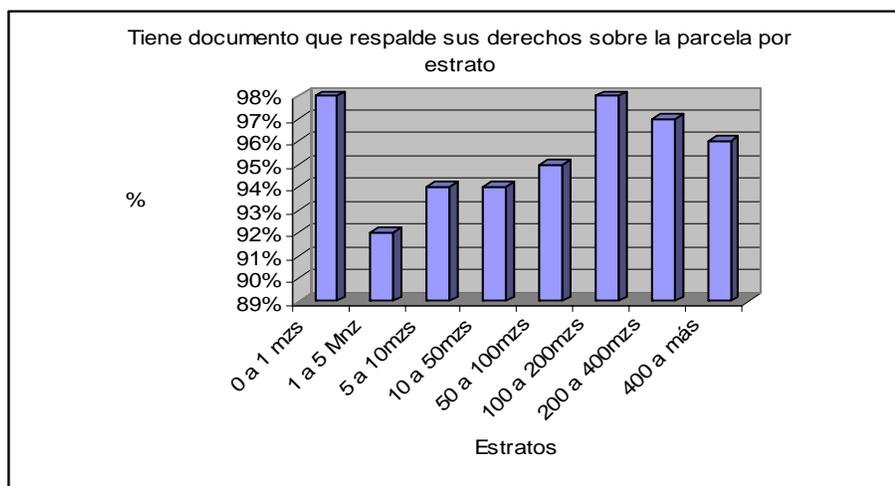
Uno de los mayores problemas de los productores nicaragüenses es que muchos carecen de documentos completamente legales (catastrados e inscritos) que demuestren solidamente sus derechos de propiedad, de forma tal que puedan ser usados para probar ante instituciones públicas y privadas, el estatus de tenencia segura.

Especialmente de los pequeños y medianos productores, incidiendo negativamente en tener acceso a un crédito hipotecario, participar en programas y proyectos de desarrollo rural, traspasar legítimamente y en orden su propiedad a los herederos, la seguridad jurídica sobre la tierra y oportunidades de expansión e inversión.

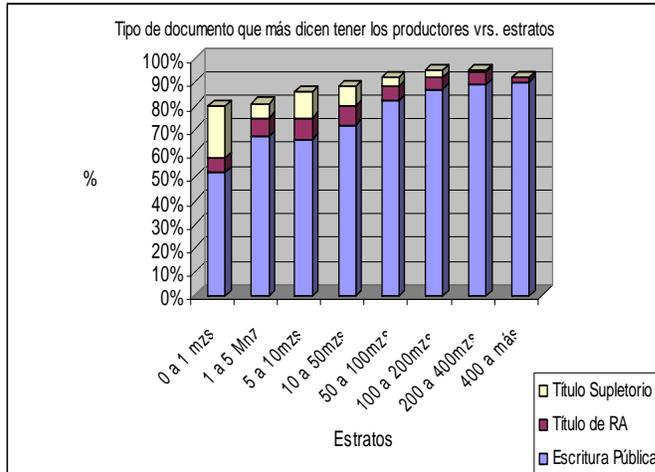
Sin embargo los resultados de la encuesta demuestran que el 94% de las familias propietarias de parcelas dice tener algún documento que le respalda los derechos de propiedad sobre la tierra, un 4% no contestó la pregunta y solamente el 2% dice no tener documento legal que lo respalde. El documento que más dicen tener los propietarios de las unidades de producción son escritura pública con el 76%, título supletorio con el 7%, el título reforma agraria con el 6%, vía testamento con el 5% y entre otros documentos y No sabe/ no responde con el 6%.



Los estratos que mayoritariamente manifiestan tener un documento que respalde sus derechos de propiedad son el de 100 a 200 mzs y el de 0 a 1 mzs, con el 98% cada uno y los que manifiestan minoritariamente tener un documento que les respalde sus derechos son los de 1 a 5 mzs con el 92% y los de 5 a 10 mzs y los de 10 a 50 mzs con el 94% cada uno. Por otra parte Jinotega, la RAAS y Río San Juan, son los departamentos donde los productores expresan el porcentaje más alto de tener documento que los respalde con 98%, la RAAN y Granada tienen los porcentajes más bajos con el 83% y 81% respectivamente.



Los estratos con los niveles más altos de documento de escritura pública corresponden a los estratos a partir de 50 mzs con porcentajes que van desde el 82% al 90%, siendo el más alto el estrato de 400mzs a más. Por otra parte los pequeños productores reflejan menores niveles

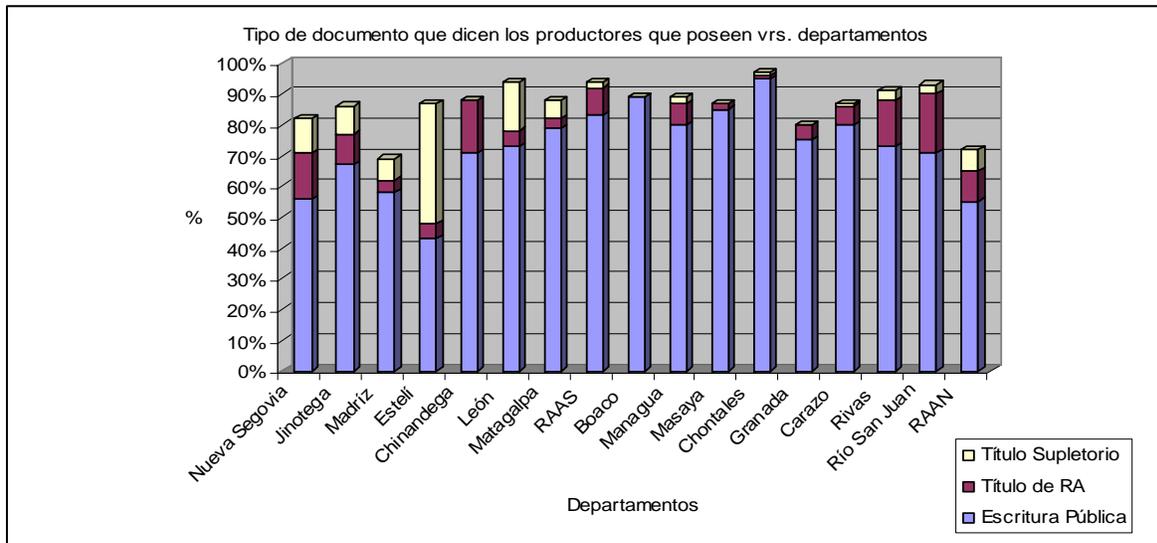


de escrituras públicas con porcentajes hasta el 72%, el estrato que tiene menos documento de escritura pública es el de 0 a 1 mz.

El otro tipo de documento legal que más poseen los productores es el título supletorio, y los estratos que más lo poseen son el de 0 a 1 mz y el de 1 a 5 mzs, con el 22% y 11% respectivamente.

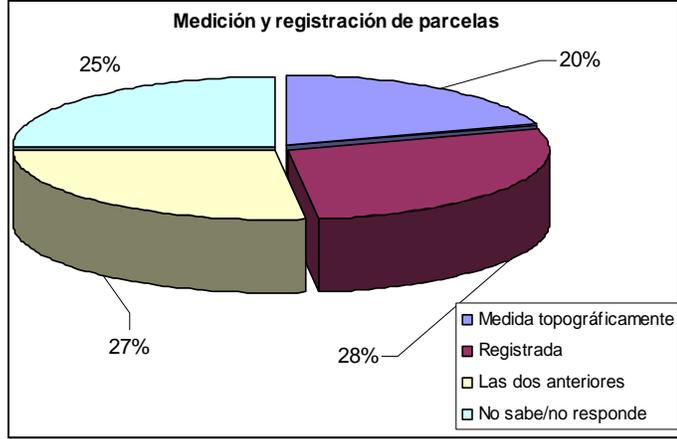
El título de RA el estrato que más lo posee es el de 5 a 10 mzs con el 9%, posteriormente los estratos de 1 a 5 mzs y el de 10 a 50 mzs con el 8% cada uno.

Los departamentos que tienen porcentajes menores de documentos como escritura pública, título supletorio y títulos de reforma agraria son: Madriz con 69% y la RAAN con 72%, lo que indica un nivel relativamente alto de informalidad seguridad en la tenencia de la tierra. Por otra parte los departamentos que expresan niveles relativamente alto de escritura pública, título supletorio y títulos de reforma agraria son Chontales, León y la RAAS y Río San Juan. Lo cual es coincidente con la información que brinda la Intendencia de la Propiedad, sobre que éstos departamentos muestran un alto nivel de conflictividad, expresado en situaciones de tomas de tierra tanto de desmovilizados como de grupos traficantes de tierra.

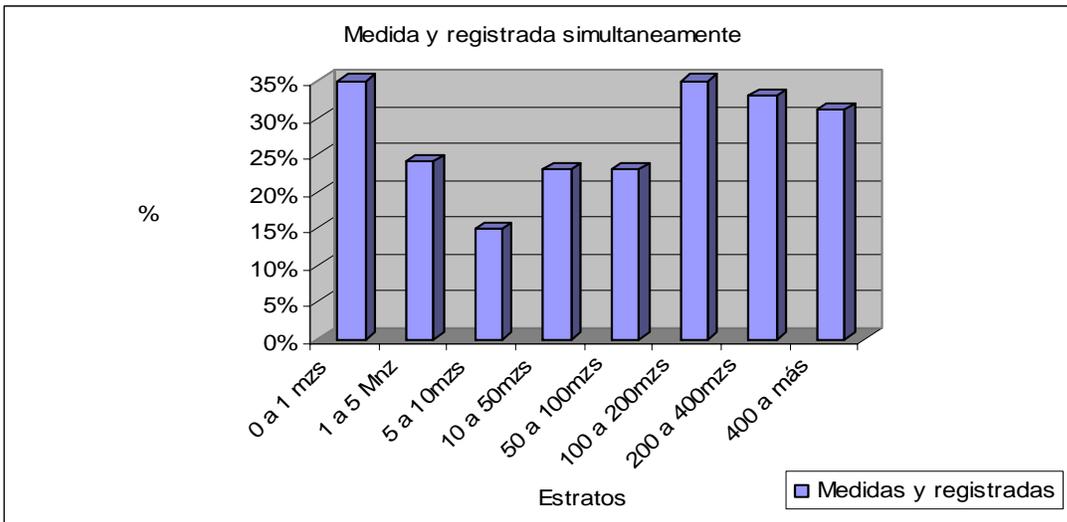


A pesar de que los resultados de la encuesta indican que la gran mayoría de los productores dicen poseer algún documento, la misma demuestra que existe una gran debilidad en la calidad y legalidad de los mismos ya que la gran mayoría de éstos no tienen sus parcelas catastradas ni registradas.

Solamente el 27% de los propietarios de parcelas dice que tienen sus parcelas medidas y registradas simultáneamente. Lo que indica que aproximadamente las tres cuartas partes de los productores no ha concluido a cabalidad con los requisitos legales de inscribir sus documentos en el registro público de la propiedad. Esto afecta seriamente la posición de seguridad de tenencia de su parcela a pesar de que los productores dicen tener algún documento que respalda sus derechos de propiedad.



En lo que respecta a la relación parcelas medidas y registradas en el registro público de la propiedad inmueble versus estratos por área, el gráfico siguiente demuestra que los estratos de 5 a 10 mzs, 10 a 50 mzs y de 50 a 100 mzs se caracterizan por tener los menores niveles de medición y registración. En el estrato de 5 a 10 mzs solamente el 15% de las parcelas están debidamente medidas y registradas lo que refleja un alto nivel potencial de inseguridad.



Los resultados de la encuesta manifiestan que existe un alto porcentaje de propietarios que expresan tener algún documento que respalda su posesión sobre la tierra. Sin embargo hay que tomar en cuenta que la respuesta es meramente declarativa, depende de la percepción, conocimiento y disposición del productor, lo que puede inducir a sesgos y contradicciones según se formule e interprete la pregunta. Esto se debe a que no existen medios y capacidades técnicas para que los encuestadores puedan constatar la calidad y la consistencia de la información brindada por el encuestado al momento de que es levantada la información.

Lo anterior nos lleva a la conclusión, de que se deben buscar recursos y contar con encuestas especializadas, levantadas por personal capacitado. Por tanto para las futuras encuestas se deben buscar los mecanismos adecuados que permitan levantar con calidad y eficacia la información sobre este indicador.

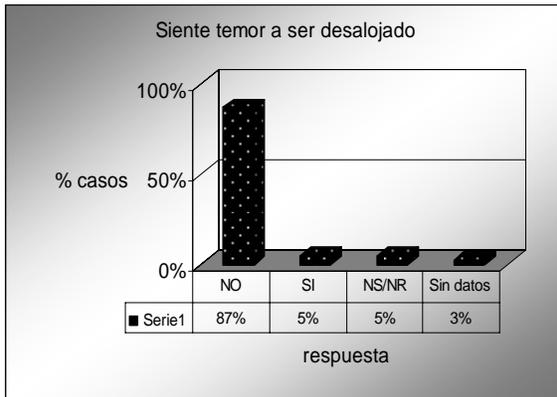
El documento que más declaran tener los propietarios para que les respalde sus derechos de propiedad sobre la parcela es la escritura pública. Esto coincide con los datos del Censo Nacional Agropecuario (CENAGRO) realizado en año 2001 y la encuesta de hogares que realizó la consultoría del FIDEG en el 2003. El segundo documento legal que los propietarios declaran tener, es el título supletorio y seguido del título de reforma agraria. Según estadísticas de la Corte Suprema de Justicia (CSJ), el 25% de los documentos que se inscriben en los Registros Públicos de la Propiedad a nivel nacional es el título supletorio, lo cual coincide con nuestros resultados.

Aunque la mayoría de los propietarios revelan que tienen un documento que lo respalde, también la mayoría de ellos expresan que no tienen medida topográficamente ni registrada sus parcelas en el registro público de la propiedad inmueble, lo cual nos lleva a la advertencia de que, aunque los propietarios puedan tener un documento que consideran que los respalda totalmente, los datos muestran que el proceso de legalización no está completo. Esto tomando en cuenta que el trinomio básico y necesario para que se garanticen los derechos de propiedad sobre las parcelas es que 1) la propiedad esté medida topográficamente, 2) cuente con un título a nombre del tenedor y 3) que esté debidamente registrada.

2.3.2. Indicador temor al desalojo.

Este indicador trata de medir el grado de incertidumbre que tiene el propietario con respecto a la permanencia de largo plazo en su parcela, y que depende en gran medida de las circunstancias en que se encuentre, a las condiciones del entorno que están reflejado en los niveles, 1) *político*, 2) *económico*, 3) *jurídico*, 4) *administrativo* y 5) *al grado de reconocimiento social que tenga en la comunidad donde se ha desarrollado*. Por tanto el temor a ser desalojado es equivalente a la percepción de la seguridad total que siente el productor sobre su parcela y es la suma total de la seguridad, que depende de los niveles o factores señalados anteriormente.

El sentir de una mayor seguridad ante el desalojo/invasión, que es análogo a una mayor duración de los derechos sobre la tierra, reduce la posibilidad de que los ingresos sean gastados en defender los derechos e incrementa las opciones de inversión del propietario de la parcela.

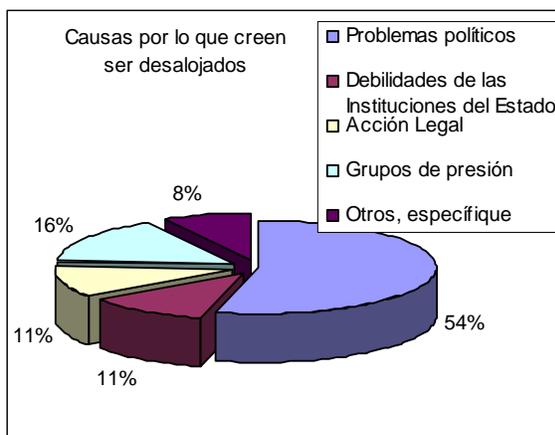
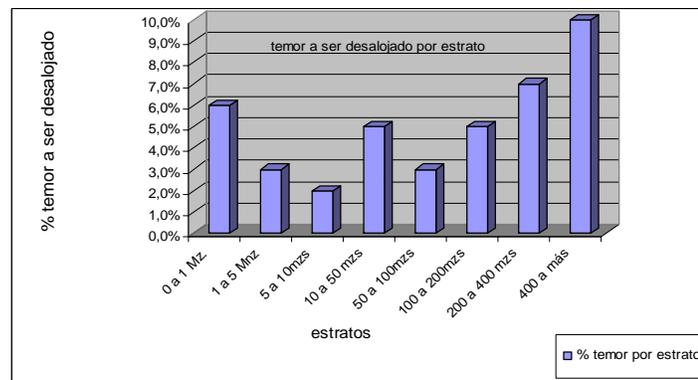


Los resultados encontrados en la encuesta reflejan que el 87% de los productores entrevistados manifiestan que no sienten temor a ser desalojados, mientras el 5% manifiesta que tiene ese temor. Sin embargo este porcentaje (5%) puede aumentar debido a que existe un 8% del cual no se obtuvo respuesta y que puede distribuirse tanto para los que sienten temor y los que no sienten temor.

Del total, donde se siente más temor a ser desalojado, corresponde en orden descendente a los departamentos de Chontales con el 17%,

Chinandega con el 9.6% y Nueva Segovia con el 9%, y donde se tiene menos temor a ser desalojado corresponden a los departamentos de la RAAN y Granada con el 0% y, León, Managua, Madriz y Masaya con el 1% respectivamente.

De los estratos que expresan mayores niveles de inseguridad se destaca el estrato de 400 a más área con el 10% y le siguen en orden los estratos de 200 a 400 mzs con el 7% y el de 0 a 1 mzs con el 6%, mientras los estratos que menos sienten temor a ser desalojado son los de 1 a 10 mzs con el 2% y el de 1 a 5 mzs con el 3%.



Las causas más mencionadas, por la que los productores creen que pueden ser desalojados de sus parcelas, son problemas políticos con un 54% y la incidencia de los grupos de presión con un 16%. Las debilidades institucionales del estado y acciones legales conjuntamente representan el 19% de las causas mencionadas.

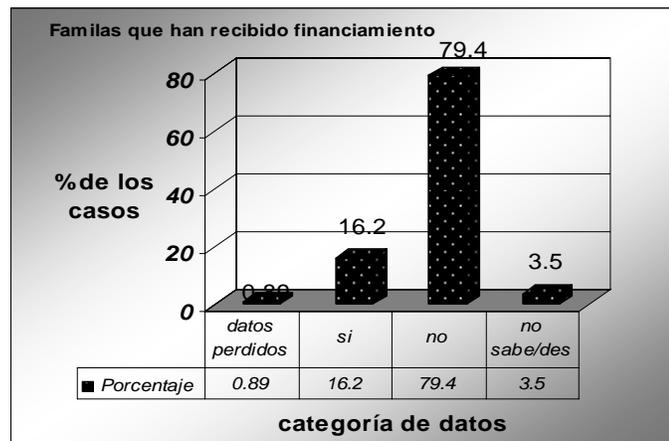
En resumen, el 87% de los entrevistados dicen no tener temor a ser desalojados, lo cual coincide con la encuesta realizada en Chinandega en Agosto del 2006 sobre la percepción de seguridad de tenencia de la tierra. Es un porcentaje relativamente alto, pero también indica que persiste un nivel de inseguridad en la tenencia de la tierra:

- Las causas que más sobresalen es por problemas políticos y, en segundo lugar por grupos de presión a los que se les llaman toma tierras.
- En términos generales los productores que tienen más de 400 mzs son los que manifiestan mayores niveles de inseguridad, mientras los de menos de 10 mzs expresan menos temor al desalojo.
- Los departamentos donde más temor se tiene al desalojo son: Chontales, Chinandega, y Nueva Segovia y donde se siente menos temor es la RAAN y Granada. Estos resultados coinciden con las estadísticas de la Intendencia de la Propiedad, sobre todo en lo relacionado a las causas que originan el temor al desalojo (aspectos políticos y grupos de presión), que son las mismas que ocasionan los mayores conflictos en diferentes zonas del país.

2.3.3 Indicador Acceso a Financiamiento.

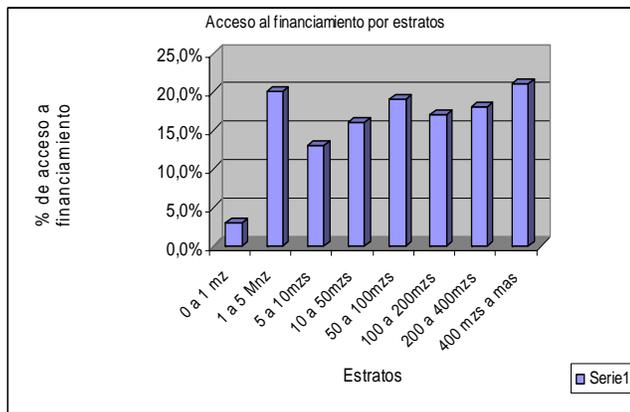
Es de dimensión económica, y la forma de medirlo es por medio de la proporción (%), de familias productoras que han obtenido financiamiento en los últimos tres años. La seguridad de los derechos de propiedad sirve a los productores para tener acceso a diferentes tipos de financiamiento debido a que las instituciones financieras exigen que posean un documento legal definitivo (que la parcela esté catastrada e inscrita en el Registro Público de Propiedad Inmueble a nombre del optante) que le sirva de garantía para recibir el crédito.

De acuerdo a los datos obtenidos en la muestra, el porcentaje de familias productoras que han recibido financiamiento en los últimos tres años corresponde al 16% y los que no han recibido es del 79% lo que coincide con los datos del Censo Agropecuario del 2001, que también expresan que en ese momento solo el 16% tenía acceso al crédito.



El 40% de las familias entrevistadas dicen que las causas más fuertes del porque no reciben el crédito, es porque los intereses bancarios son muy altos, un 20% reflejan alto temor a perder su propiedad por las ejecuciones bancarias, el 5% manifiesta que los procedimientos administrativos son difíciles y el 5% dice que los plazos de pago son de corto plazo y finalmente una causa que es muy importante reflejar es el 3% dicen que las instituciones financieras no aceptan las garantías que poseen.

Por otra parte los estratos que más reciben financiamiento son los de 400 mzs a más, de 1 a 5 mzs, y de 50 a 100 mzs., con 21%, 20% y 19% respectivamente. Por otra parte el estrato que menos recibe financiamiento es el de 0 a 1 mz., con el 3%. Los productores de mayor rango de áreas son los que reciben el crédito mientras que los de 0 a 1 mz. raramente reciben crédito.



En síntesis, las causas más sentidas del porque las familias productoras no accesan crédito son:

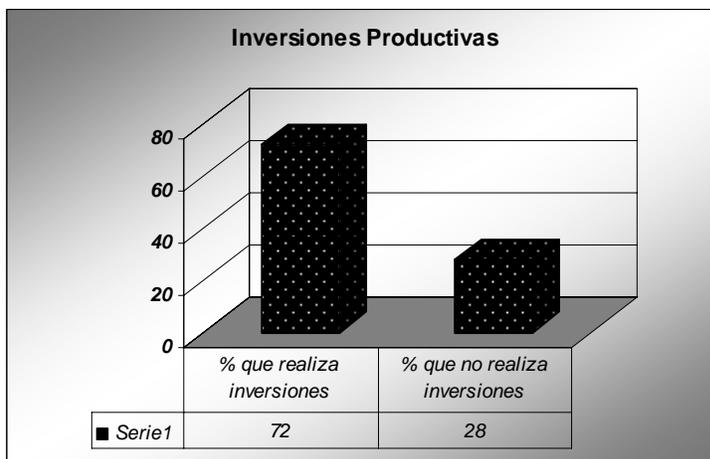
- ✚ Altas tasas de interés del mercado.
- ✚ Temor a perder su propiedad por ejecución bancaria,
- ✚ Procedimientos administrativos engorrosos y complejos
- ✚ Las instituciones financieras no aceptan la garantía que poseen los beneficiarios de reforma agraria, lo cual se convierte en un serio problema de reconocimiento de los derechos de propiedad de las instituciones bancarias, creando un problema de percepción de ilegitimidad por parte de las instituciones al no reconocer los documentos que emite el estado a sus beneficiarios.

2.3.4 Indicador inversión productiva.

Es un indicador de dimensión económica, que identifica la realización de inversiones en el ámbito productivo en los últimos tres años en sus unidades de producción.

La seguridad sobre la tenencia de la tierra y la garantía de que sus derechos de propiedad serán respetados, induce a la propensión y el interés de las familias productoras para realizar inversiones productivas en sus parcelas.

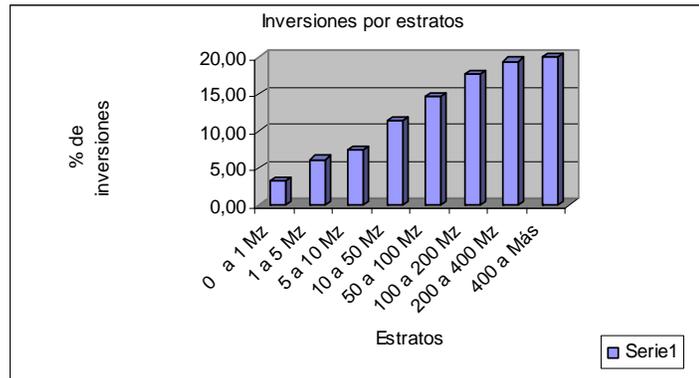
Aquellos derechos de propiedad, que sean de largo plazo, como los derechos de dominio y uso de la tierra y/o arriendo de largo plazo, promueven una mayor inversión y productividad en el uso de la tierra. También da lugar a que los propietarios realicen inversiones estructurales y de largo plazo como: la construcción de obras de conservación de suelos (terrazas y siembras en curvas a nivel), la implementación de sistemas de riego y la realización de plantaciones perennes.



El 72% de las familias productoras realizan al menos un tipo de inversión productiva en contra de un 28% que dice no haber realizado ninguna inversión en los últimos tres años.

Los tipos de inversiones donde la mayoría de los productores más han destinado sus ingresos son en cercas con un 49%, en corrales con un 16%, en pilas con 8% y en pozos con 7%, donde los productores menos invierten es en inversión en graneros en sistemas de riego y en silos.

De los productores que invierten en infraestructura productiva, el 17% está en el estrato hasta 10 mzs, el 26% en el estrato de 10 a 100 mzs y el 57% son productores con más de 100 mzs. El estrato de 400 a más área es el que realiza más inversiones en maquinaria, sistema de riego, inversión en bomba y en diversificación productiva.

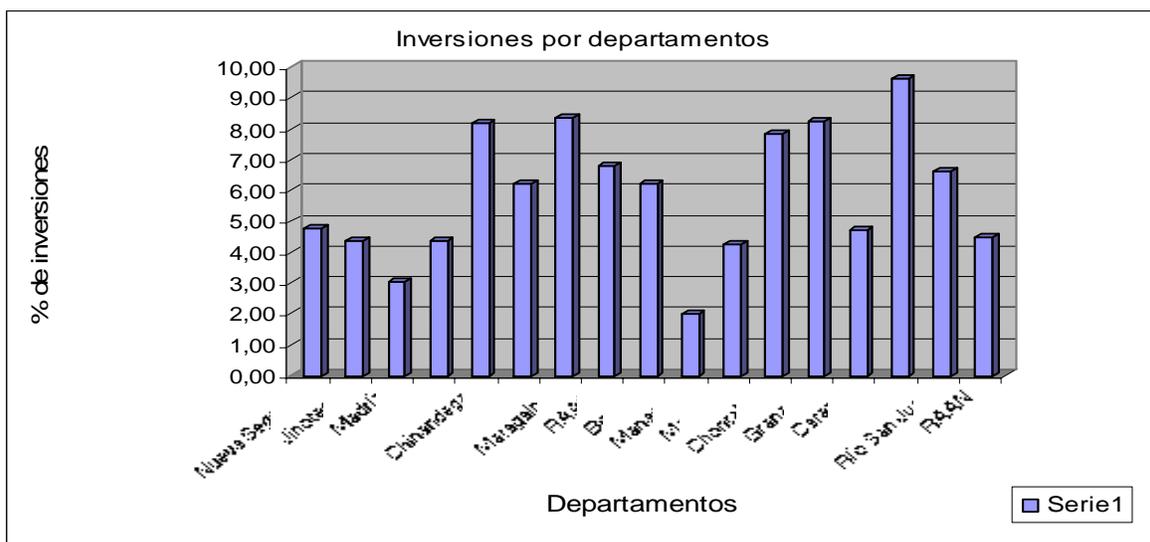


Las inversiones productivas se dan en mayor proporción en los departamentos de Rivas, Matagalpa, Granada y Chinandega con 9.65%, 8.34%, 8.21% y 8.15% respectivamente, los departamentos que menos invierten son Managua, y Madriz con 2% y 3% respectivamente.

Los tipos de mejoras que sobresalen, a nivel nacional son las inversiones en cercas y en menor proporción en corrales, esto es coincidente, aun cuando se realizan los cruces con variables categóricas como departamentos y tamaño de la propiedad.

El resto de tipo de inversiones se da, en una proporción bastante menor con respecto a la inversión en cercas, lo que indica que los productores están optando por la inversión que les garantiza una mayor seguridad en sus parcelas, pero no es necesariamente la tecnología que le genera mayor productividad e incremento en la producción.

Los tamaños de fincas menores de 10 mzs son los que menos invierten, mientras por el contrario el estrato de 400 mzs a más, está más enfocado en realizar inversiones que aumentan la productividad y la producción.

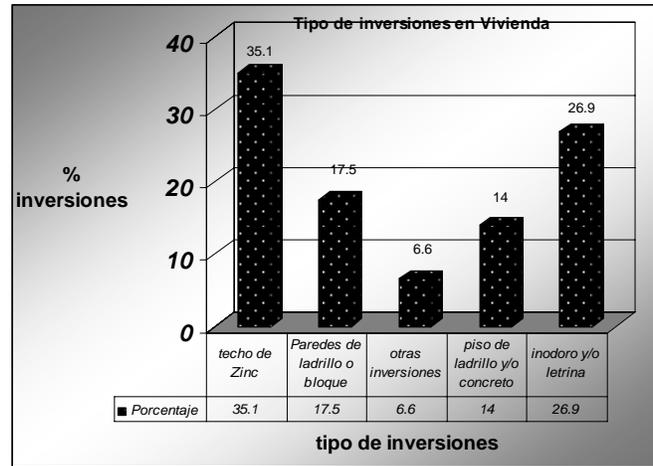


2.3.5 Indicador mejoras en la vivienda.

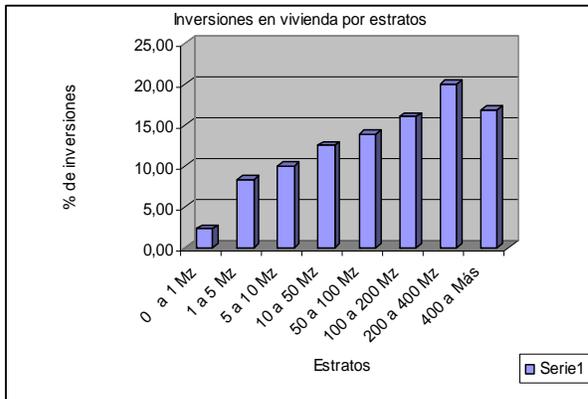
Es un indicador de dimensión social, identifica la cantidad de inversiones que las familias han realizado en sus viviendas para mejorar sus condiciones de vida en los últimos tres años.

En este sentido se puede afirmar que la seguridad de los derechos de propiedad es uno de los elementos más importantes que incentiva la inversión en las viviendas. Como demuestran las cifras de la encuesta, el 37% de las familias productoras han realizado inversiones en sus viviendas, contra el 63% que dice no haber realizado ninguna inversión en los últimos 3 años. De los productores que dicen haber realizado inversiones en sus vivienda en los últimos tres años, 11% esta ubicado en Jinotega, le siguen en orden de importancia Matagalpa y Río San Juan con el 10% y Chinandega con el 9.42%.

El tipo de inversión donde la familia productora más invierte es en techo de zinc con el 35%, le sigue en orden de importancia las inversiones en inodoro y/o letrina con un 27%, y posteriormente paredes de ladrillo y/bloque con el 18%.



De los productores que manifiestan haber realizado inversiones en su vivienda, el 21% se encuentra en el estrato de 200 a 400 mzs, le sigue el estrato de 400 mzs a más con el 17% y posteriormente el de 100 a 200 mzs con el 16%. Los estratos que tienen menor nivel de representación siempre son los pequeños con rango entre el 2 al 9% para los tres primeros estratos.



inversiones en techo de zinc.

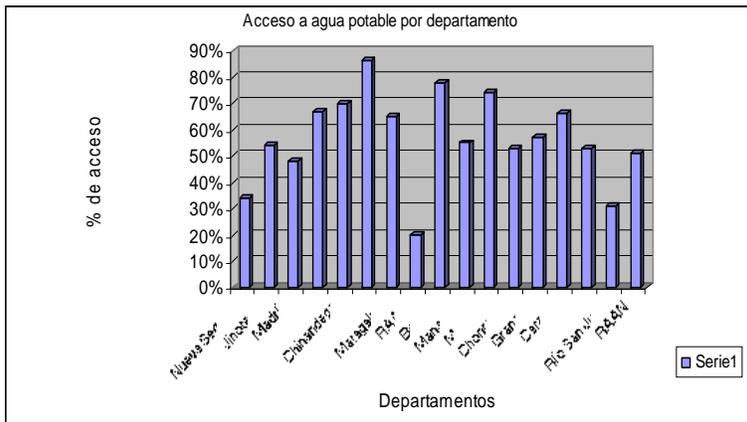
Las inversiones en viviendas que más se efectúan a nivel de país es la inversión en techo de zinc y en inodoro y/o letrina. Los estratos que más hacen inversiones son los estratos de mayor área a partir de 200 mzs. Estos productores hacen inversiones proporcionales en todos los tipos, principalmente en paredes de concreto y ladrillo de piso que son inversiones de mayor costo y de larga duración. Los estratos más pequeños son los que hacen menos inversiones y mayoritariamente hacen

2.3.6 Indicador acceso a agua potable.

Es un indicador de dimensión social, se trata de conocer el porcentaje de familias productoras que tienen acceso a agua potable, y cuales son las causas que impiden este acceso, por lo general las familias rurales carecen de este servicio lo que redundará en la proliferación de enfermedades por que no se mantienen los niveles de higiene adecuado. Es un indicador de cobertura nacional y se cruza con variables categóricas como estratos de áreas y por departamento.

Si bien es cierto no se ha comprobado hasta ahora, que exista una correlación directa entre este indicador y la seguridad de la tenencia de la tierra, podemos decir de que existen evidencias empíricas e investigaciones de que las familias rurales que sienten seguridad en sus derechos de propiedad están más incentivados a invertir sus ingresos para acondicionar sus viviendas con agua potable y otros servicios básicos que son necesarios para mejorar la calidad de vida.

Según datos de la encuesta, 60% de las unidades de producción dice tener acceso al agua potable por diferentes fuentes, el resto o sea el 40% dijo no tener acceso. Las causas más frecuentes de no tener acceso al agua son las siguientes, no hay servicios públicos de agua con el 15%, es muy costoso con 9% y que están alejados de los servicios de agua con el 8%.

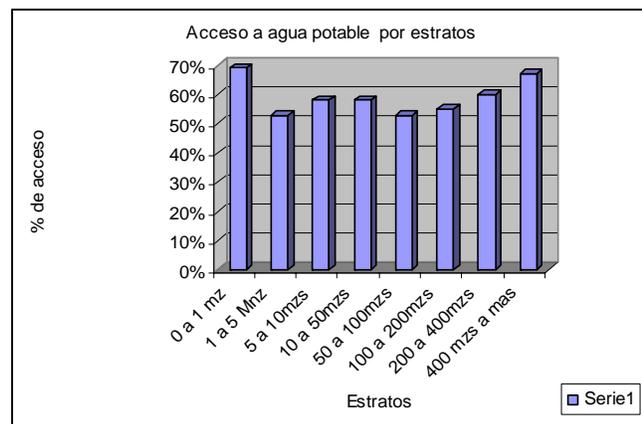


Los departamentos donde los productores presentan más problemas para acceder al agua, son los siguientes; RAAS donde solamente el 20% de los encuestados indican tener acceso al agua, le sigue Río San Juan con el 31%, y Nueva Segovia con el 34%.

Por otra parte los departamentos donde los productores tienen más acceso al agua son León con el 86%, Boaco con el 78% y

Masaya con el 74%.

Los estratos de productores, que más problemas tienen para acceder al agua potable es el de 1 a 5 mzs y el de 50 a 100 mzs, con el 53% cada uno, y los estratos que menos problemas tienen para el acceso son el de 0 a 1 mzs con el 69% de acceso y el de 400 mzs a más con el 67%.



Las principales causas por las que no se puede acceder son:

- ✚ La mayoría de las familias respondió que no hay servicios públicos de distribución del agua, y esperan que el gobierno les brinde este servicio.
- ✚ La siguiente causa es que es muy costoso realizar las instalaciones con inversiones privadas.

Por otra parte el tipo de tenencia de tierra que más accede al agua potable es la propia con un 94%, el resto de tenencias como los que alquilan tierras, los de comunidades indígenas y los que tienen áreas cedidas, tienen porcentajes bastante bajos, se puede deducir que las familias que consideran una tenencia propia de sus áreas tienen más incentivos para gestionar antes diversas instancias o para decidirse a invertir en el acceso al agua potable.

Conclusiones:

En la siguiente tabla se presentan los resultados conclusivos de los 9 indicadores que conforman el Informe de Seguridad de Tenencia de la Tierra para el 2006.

Tabla 6

No	Indicadores	Resultados del Informe STT 2006	Resultados 2007
1.	Nivel de País Cobertura del Catastro.	22,300 Kms ²	
2.	Nivel de Percepción de Hogares. Temor al desalojo.	5%	
3.	Documentos derechos tenencia.	94%	
4.	Inversión productiva.	72%	
5.	Acceso a agua potable.	60%	
6.	Acceso a financiamiento.	16%	
7.	Mejoras en la vivienda.	37%	
8.	Nivel Institucional. Parcelas regularizadas anualmente	a) 0 (dentro del barrido catastral) b) 5,467 rurales (fuera del barrido) c) 4,480 urbano (fuera del barrido).	
9.	Área catastrada anualmente.	2,631 Kms ²	

Fuente: Instituciones de la Propiedad/Encuesta de Costos de Producción - MAGFOR

Como se observará en los resultados de los indicadores analizados, aunque algunos de ellos presentan niveles de percepción que no son alarmantes, esto no quiere decir que existe una seguridad plena, y de que tampoco existe un ambiente de inseguridad que tiende a empeorarse sino se atienden las debilidades actuales, pues aún persisten elementos claves que actualmente no están siendo atendidos, (inadecuado marco legal, debilidad institucional de las instancias de administración de tierras y poca transparencia en el sistema judicial) los cuales son los que inciden directamente en la inseguridad de los derechos de propiedad sobre la tierra en el País.

En Nicaragua la inseguridad de la tenencia de la tierra está influenciada principalmente por conflictos de gran magnitud y dirigidos por grupos de presión y organizaciones de mucho poder político y económico y de gran capacidad operativa, a los que no se les ha resuelto su tenencia irregular durante varios periodos de gobiernos y que están focalizados en zonas de varios departamentos del País, identificadas como puntos rojos de conflictos por la Intendencia de la Propiedad, esto influye en una percepción generalizada en las instituciones pública y privada y en la sociedad en general de que existe un verdadero clima inseguridad y de temor al desalojo lo cual en el presente informe no se presenta de esta forma.

Una explicación del bajo porcentaje del indicador temor a ser desalojado del presente informe es debido en gran parte a que la encuesta de costos de producción del MAGFOR no necesariamente coincide con las zonas geográficas donde están identificados los conflictos ni tampoco coinciden la mayoría de los puntos (unidades de producción) que se seleccionan aleatoriamente con los tipos de familias y/o productores que presentan alto niveles de conflictividad.

El indicador documentos que dicen poseer las familias presenta un alto porcentaje, pero esto se explica porque es común que la mayoría de las familias no perciben y no están claro de que los documentos que poseen carecen de una legalidad completa (unidades de producción catastradas y registradas) que les garantice sus derechos de propiedad, por tanto se deduce que los documentos que dicen poseer los propietarios dueños de las unidades de producción no poseen el nivel de exigencia requerido legalmente, lo cual lógicamente disminuye el % de legalidad sobre el tipo de documento que dicen poseer

Por tanto es de perentoria necesidad para asegurar los derechos de propiedad sobre la tierra, completar la superficie catastrada en todo el País y modernizar el sistema de registros públicos de la propiedad, para que se brinde un buen servicio de información que sea eficiente, eficaz y transparente a los usuarios, que facilite ordenar la tenencia de la tierra y que coadyuve a la planificación de los territorios para la conservación de los recursos naturales.

En lo que respecta al nivel institucional, los avances obtenidos por el INETER en materia de cobertura de catastro es muy poco (22,300 Kms²) desde el 1960, debido a su poca capacidad de recursos tanto técnicos como económicos, se necesitan programas y proyectos como el PRODEP y la Cuenta Reto del Milenio (MCA) para que existan cambios significativos en dos aspecto importantes como son; la actualización de las áreas que actualmente están catastradas y el incremento de la superficie catastrada en el País, actualmente el PRODEP está actualizando los departamentos de Chinandega y Estelí e incrementará la cobertura catastral de País con la incorporación del departamento de Madriz y la MCA actualizará el catastro del departamento de León.

En cuanto a las áreas regularizadas, aunque existen avances significativos en las áreas fuera del barrido catastral, donde la Intendencia de la Propiedad utiliza los mecanismos tradicionales

Finalmente los resultados de estos 9 indicadores son la línea base que nos permitirán hacer comparaciones con los futuros resultados de los indicadores año tras año, y donde se podrá ir midiendo el avance institucional de las instancias de la propiedad y conocer la percepción que los propietarios tienen en relación a su propia apreciación sobre la seguridad que poseen en los derechos de propiedad sobre sus parcelas.