

La Transferencia de Tierras en Chalatenango: Límite y Posibilidad para el Desarrollo Regional

Flora Cecilia Blandón de Grajeda

1. Planteamiento General

Los Acuerdos de Paz marcan, a partir de 1992, el inicio de una nueva era en nuestro país. Si bien es cierto que todavía hay mucho camino por recorrer, y no todo está asfaltado, existe una serie de dinámicas y procesos que han despegado y que es necesario ir revisando y discutiendo para garantizar que los objetivos explícitos e implícitos que cada uno de dichos acuerdos conlleva, se logren alcanzar de la mejor manera.

Uno de dichos acuerdos dentro del tema económico social, y que constituye el motivo de este trabajo, es lo referente al Programa de Transferencia de Tierras (PTT). Este trabajo lo vamos a ubicar espacialmente en el Departamento de Chalatenango.

2. Situación Actual del PTT a Nivel Nacional

La situación a nivel nacional del PTT, se puede resumir a partir del último informe del Secretario General de las Naciones Unidas, el cual plantea que "Sólo 8,936

beneficiarios del FMLN (el 31%) y unos 3,000 beneficiarios de la FAES (el 25%) han finalizado hasta la fecha (agosto/94) los procedimientos legales. Estos datos demuestran que una vez más el programa se encuentra estancado".¹

La valoración anterior es compartida por muchos sectores a nivel nacional e internacional. Los resultados que se han logrado hasta el momento son producto de un continuo "estira y encoge" entre las partes que firmaron los acuerdos (gobierno y FMLN), pero mas allá de la responsabilidad política, se encuentra lo mas importante: un conjunto de personas que en estos momentos se encuentran con una gran incertidumbre en cuanto a su situación legal con respecto a las tierras ofrecidas y/o asignadas. Actualmente se habla de un total de 28,648 excombatientes del FMLN y tenedores y 12,000 excombatientes de la fuerza armada, lo que da un total de 40,648 beneficiarios; esta cifra es menor a la cifra considerada inicialmente, con un máximo de 47,500 beneficiarios.

3. Situación Actual del PTT en Chalatenango

Chalatenango es uno de los departamentos que más dificultades ha tenido en cuanto al desarrollo del PTT; la razón de esto puede encontrarse en lo siguiente:

- No existen muchas propiedades del Estado, que son con las que se inició el PTT en otros departamentos.
- La tenencia de la tierra reproduce la tendencia nacional de concentración de la tierra y localización de las grandes propiedades en las mejores tierras y las pequeñas propiedades en tierras marginales. Alrededor de quince grandes propiedades han sido afectadas por el PTT, mientras que la mayor parte de la tierra se encuentra distribuida en parcelas pequeñas con suelos de baja calidad.

Lo anterior provoca que la mayoría de los beneficiarios del PTT no puedan negociar en bloque propiedades grandes, sino que se tiende a dar una negociación entre un gran número de compradores y un gran número —aunque menor— de vendedores.

c. La mayoría de las propiedades tienen escrituras privadas no registradas, lo que dificulta los procesos de compra-venta de las propiedades.

d. Han existido trabas voluntarias e involuntarias de parte de los agentes involucrados directamente en dicho proceso.

Para superar la problemática en algunos departamentos, como Chalatenango, se definió una situación especial dentro del PTT, en donde el mecanismo consiste en la entrega de certificados individuales por tenedor, hasta por un máximo de 30,000 colones, quienes negociarán directamente la tierra con los propietarios.

En el Cuadro 1, se presenta la situación en que se encuentran los beneficiarios del PTT, en cuanto a la entrega de certificados. Existen dos elementos a resaltar en este cuadro:

a. El proceso de entrega de certificados está prácticamente concluido, a excepción de aquellos beneficiarios que fueron verificados posteriormente y no aparecen incluidos en el cuadro. Es factible prever que a estas alturas, posiblemente hayan sido entregados la mayoría de los certificados.

b. En los municipios considerados como zonas ex-conflictivas, se concentra aproximadamente el 84% del

Cuadro 1

Municipios	Certificados			
	Entregado	Pendiente	Problemas	Total
Arcatao	241	32	9	282
San Francisco Morazán	72	8	3	83
Nueva Trinidad	148	3	8	159
San Fernando	24	7	0	31
Nombre de Jesús	10	4	1	15
San José Las Flores	353	13	4	370
Chalatenango	540	30	6	576
La Reina	0	1	0	1
San Luis del Carmen	0	1	0	1
Azacualpa	0	2	0	2
Concepción Quezaltepeque	0	2	0	2
Dulce Nombre de María	0	2	0	2
San Isidro Labrador	107	4	1	112
San Antonio de la Cruz	2	2	0	4
Tejutla	17	3	2	22
Ojos de Agua	36	11	6	53
Las Vueltas	314	14	14	342
El Carrizal	86	7	0	93
La Laguna	0	1	0	1
La Palma	5	56	0	61
Citalá	0	4	0	4
San Ignacio	0	2	0	2
Nueva Concepción	86	10	0	96
Cancasque	3	0	0	3
San Antonio Los Ranchos	213	4	7	224
Potonico	0	1	0	1
Total	2,257	224	61	2,542

FUENTE: Banco de Tierras, Oficina Regional de Chalatenango, 3a. Semana de Julio 1994.

total de beneficiarios del departamento.

Pero la sola entrega de certificados no implica un acceso inmediato a la tierra. Más allá de eso, existe una dinámica que en este momento es el cuello de botella del programa: todo el proceso de negociación y escrituración de las propiedades que son convenidas tanto por el comprador como por el vendedor. Para ilustrar la situación mencionada ante-

riormente, se presenta el Cuadro 2 (derecha).

En promedio, en el departamento, se ha negociado aproximadamente el 21% del área que demandan los beneficiarios, existiendo casos críticos como Chalatenango (Guarjila-Guancora-Las Minas), Arcatao, San Antonio Los Ranchos y Nueva Trinidad en donde el promedio de propiedades negociadas con respecto a su demanda, está muy por debajo del promedio

a nivel departamental: 4%, 10.8%, 11.6% y 14.2% respectivamente.

Este es un aspecto preocupante, pues prácticamente quedan siete meses para que finalice este proceso, ya que de acuerdo a la última calendarización acordada por las partes respecto a este tema, a mayo de 1995 tiene que estar concluido el Programa de Transferencia de Tierras.

Los elementos que están condicionando esta dinámica son la dificultad para llegar a un acuerdo entre comprador y vendedor, pero mas aún, la lentitud para hacer los valúos, que es lo que en última instancia determina la negociación. Aun cuando se

han presentado propuestas para dinamizar estos procesos, no se alcanza la agilidad necesaria para resolver este cuello de botella.

4. Perspectivas para los Beneficiarios del PTT en Chalatenango

Lo presentado anteriormente, hace prever una situación conflictiva si, llegado el momento, no se ha logrado resolver esta problemática. Pero aun en el caso que se resolviera favorablemente para los beneficiarios, existen otros elementos que es necesario considerar para tener claridad sobre las perspectivas de los beneficiarios del PTT y para la región en

su conjunto.

Al adquirir la tierra, los beneficiarios están adquiriendo una deuda sobre la misma, que deberá ser pagada en un plazo de 30 años, con 4 de gracia y una tasa de interés del 6%. En otras palabras, cada beneficiario está adquiriendo un compromiso financiero de aproximadamente 70,000 colones.

La pregunta que surge es ¿Existe capacidad productiva para hacer frente al pago de la deuda agraria?. Algunos elementos que ayudan a clarificar la situación son los siguientes:

a. La mayoría de las tierras de la zona son de calidad VI, VII y VIII; obviamente es difícil pensar en que, con los actuales sistemas productivos desarrollándose en dichas tierras, se generen niveles de excedente que permitan pagar la deuda agraria.

b. Además de la deuda sobre la tierra, existe un crédito productivo adicional y único para los excombatientes de 15,800 colones bajo condiciones preferenciales y para los tenedores de hasta 10,000 colones, bajo las condiciones de mercado, ambos otorgados por el Banco de Fomento Agropecuario. Adicionalmente, los ex-combatientes están recibiendo un crédito para vivienda por aproximadamente 12,000 colones. Estas oportunidades, si bien es

Cuadro 2

Lugar	Tenedores	Demanda de tierra/1 (manzanas)	Propiedades Negociadas no Escrituradas (manzanas)/2
Arcatao	282	1,410	152.00
San Francisco Morazán	83	415	137.00
Nueva Trinidad	159	795	112.75
San Fernando	31	155	132.00
San José Las Flores	370	1,850	568.50
Chalatenango	576	2,880	115.00
San Isidro Labrador	112	560	285.50
Tejutla	22	110	92.00
Ojos de Agua	53	265	110.00
Las Vueltas	342	1,710	334.25
El Carrizal	93	465	462.00
Cancasque	3	15	50.00
San Antonio Los Ranchos	224	1,120	129.5
Subtotal	2,350	11,750	2,680.50
Total Departamento	2,542	12,710	

Nota: No se incluyen las propiedades grandes que han sido negociadas.

1) Se ha tomado un promedio de 5 manzanas por tenedor.

2) Al 25 de octubre de 1994.

FUENTE: Elaboración propia con base en información del Banco de Tierras, Oficina Regional de Chalatenango y la Comisión de Tierras de las FPL.

cierto son importantes, dadas las actuales condiciones productivas en la región, se convierten en otra carga financiera para los beneficiarios.

c. Aun cuando la mayoría de beneficiarios cuentan con buenos niveles de organización social, existe una debilidad evidente en cuanto a la organización productiva, la cual se desarrolla básicamente a nivel familiar y con actividades productivas orientadas a los granos básicos y pequeños hatos ganaderos.

d. No existe un adecuado acompañamiento en la asistencia técnica que permita desarrollar mejores niveles de productividad en las actividades que se realizan, así como en cuanto a desarrollar procesos de diversificación productiva.

Los anteriores son algunos de los elementos que nos permiten afirmar que es imposible que la población de la región pueda mejorar sus niveles productivos y, consecuentemente, los de vida, sin que se desarrollen dinámicas tendientes a modificar un conjunto de elementos que están a la base de cualquier esfuerzo de desarrollo.

Por lo tanto, el departamento urge de una definición en cuanto a una estrategia de desarrollo y de los marcos de ejecución de las actividades de los agentes presentes en la zona: productores, go-

bierno, ONG's, cooperación internacional y otras instancias.

Por lo tanto, la situación actual en cuanto a la transferencia de tierras, si bien es cierto representa una posibilidad para los beneficiarios en particular y para el departamento en general, ya que es una base importante para el despegue económico, se convierte a su vez en una limitante sino se desarrollan dinámicas tendientes a modificar la situación actual, las cuales necesariamente tienen que enmarcarse dentro de una visión de desarrollo sostenible para el departamento.

Notas:

¹Naciones Unidas, Consejo de Seguridad "Informe del Secretario General sobre la Misión de Observadores de las Naciones Unidas en El Salvador". 26 de Agosto de 1994, p.7

* * *

Este artículo forma parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es formular estrategias alternativas de desarrollo regional/local en Chalatenango, con el apoyo de Community Aid Abroad (Australia).

Otras Publicaciones de FUNDE:

Avances #1
"La Urbanización del Area Metropolitana de San Salvador: Tendencias a partir de 1970 e ideas preliminares para un Desarrollo Urbano Alternativo", Mario Lungo, enero 1993. (¢18)

Avances #2
"Análisis Crítico de la Gestión Macroeconómica Predominante: La Universalización de la Política Económica Neoliberal", Roberto Rubio, febrero 1993. (¢18)

Avances #3
"El Derecho Humano a la Sindicación: Sus Principios Rectores", Carmen Alvarez Basso, mayo 1993. (¢18)

Avances #4
"La Industria en El Salvador: Análisis y Propuestas", Joaquín Arriola, agosto 1993. (¢40)

La FUNDE desea establecer canjes documentales con otras instituciones afines. Escribir al Centro de Documentación de FUNDE, Apdo. Postal 1774, Centro de Gobierno, San Salvador, El Salvador.