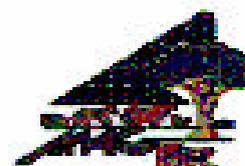




**Ministerio de Agricultura Ganadería y Forestal  
Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos  
Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y Alimentación**

**ANÁLISIS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN  
NICARAGUA  
A PARTIR DEL CENSO AGROPECUARIO 2001**

**Eduardo Baumeister  
Edgar Fernández**



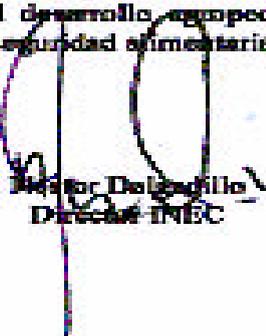
## Presentación

El Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos (INEC), el Ministerio Agropecuario y Forestal (MAGFOR) y la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), tienen al agrado de poner a su disposición la presente publicación titulada "Análisis de los derechos de tenencia de la tierra en Nicaragua a partir del Tercer Censo Nacional Agropecuario 2001", la cual corresponde a uno de los estudios especiales llevados a cabo por los investigadores Eduardo Baumelster y Edgard Fernández, en el marco del proyecto FAO/INEC/MAGFOR "Apoyo a las Actividades Postcensales del Tercer Censo Nacional Agropecuario" (UTE/NIC/029/NIC), ejecutado con la asistencia técnica de la FAO y el financiamiento del Gobierno de Nicaragua y la Unión Europea.

La presente publicación contiene principalmente información actualizada e ilustrada sobre la tenencia de la tierra en Nicaragua, haciendo algunas comparaciones históricas basadas en los censos agropecuarios realizados anteriormente, así como otras evidencias estadísticas disponibles.

El trabajo de investigación presenta también, entre otros no menos importantes análisis, un estudio sobre el contexto agropecuario y la evolución de las formas de tenencia y distribución de la tierra en las últimas décadas, lo que sirve para comprender las estimaciones que se hacen sobre la base del Tercer Censo Nacional Agropecuario 2001 y que permite hacer algunas comparaciones relevantes.

Estamos seguros de que este documento despertará el interés de los investigadores, estudiosos y otros especialistas que trabajan en el sector agropecuario y rural de Nicaragua, y que el mismo se convertirá en una conocida y amplia referencia para todos aquellos profesionales y miembros de la cooperación internacional, que trabajan a favor del desarrollo agropecuario y rural, así como en la disminución de la pobreza y la inseguridad alimentaria en Nicaragua.

  
Víctor Delgado  
Director INEC

  
Loy Van Crowder  
Representante FAO Nicaragua

  
José A. Navarro  
Ministro MAGFOR



# INDICE

	Pag.	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>	
<b>CAPITULO 1: ELEMENTOS CONTEXTUALES DEL PATRÓN DE CRECIMIENTO AGROPECUARIO Y DE LAS FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN NICARAGUA</b>	<b>10</b>	
1.1 Dinámica de la Producción Agropecuaria	10	
1.2 Cambios en la Distribución de la Tierra en Fincas (1952 - 2001)	13	
1.2.1 Evolución de las Formas de Tenencia de la Tierra	13	
1.2.2 Evolución del Período 1963 – 2001	14	1.2.3
Cambios del Período 1978 – 1988	16	
1.2.4 Cambios del Período 1988 – 2001	17	
1.3 Diferencias Entre Estratos de Productores	18	
1.3.1 Estratos de Productores Individuales	18	
1.4 Evolución de las Formas de Tenencia	20	
1.5 Síntesis del Contexto de las Formas de Tenencia de la Tierra Agropecuaria	22	
<b>CAPITULO 2: FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN NICARAGUA</b>	<b>25</b>	
2.1 Definición	25	
2.2 Formas y Estructura de Tenencia de la Tierra	25	
2.3 Estrato de Tamaño Según Situación Legal de la Propiedad	28	2.4 Acceso a
Servicios Productivos y Condición Jurídica de los Productores	31	
2.4.1 Acceso de los Productores a Los Servicios Productivos	31	
2.4.2 Cobertura de los Servicios Productivos Según Condición Jurídica de los Productores	32	
2.4.3 Acceso a los Productores al Servicio de Crédito Según Fuentes de Financiamiento	33	
2.5 Inversiones en Capital Fijo y Formas de Tenencia de la Tierra	33	
2.5.1 Inversiones en Plantaciones (cultivos perennes semiperennes)	34	
2.5.2 Formas de Tenencia y Fincas con Cultivos Perennes por Situación Legal	34	

<b>CAPITULO 3: FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA A NIVEL DE MACROREGION</b>		<b>36</b>
3.1	Definición	36
3.2	Formas de Tenencia de la Tierra	37
3.3	Estratos de Tamaño	39
3.3.1	Estratos de Tamaño Según Situación Legal	40
3.4	Acceso de los Productores a los Servicios Productivos	41
3.4.1	Cobertura de Servicios por Situación Jurídica de los Productores	42
3.4.2	Acceso de los Productores al Servicio de Crédito por Fuentes de Financiamiento	44
3.4.3	Acceso de los Productores a los Servicios de Capacitación	46
3.4.4	Acceso de los Productores a los Servicios de Asistencia Técnica	46
3.5.	Presencia de Cultivos Permanentes y Semiperennes	47
3.5.1	Cultivos Perennes y Semiperennes, y Situación Legal	48
3.5.2	Formas de Tenencia y Actividad Cafetalera	49
3.5.3	Actividad Cafetalera por Situación Legal	50
3.5.4	Formas de Tenencia e Inversiones en Bodegas	51
<b>CAPITULO 4: FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA A NIVEL DE ZONA AGRARIA</b>		<b>52</b>
4.1	Distribución de los Tipos de Formas de Tenencia de la Tierra	52
4.2	Estratos de Tamaño	55
4.3	Estratos de Tamaño Según Situación Legal	56
4.4	Acceso de los Productores a los Servicios Productivos	59
4.5	Acceso de los Productores al Servicio de Crédito por Fuente de Financiamiento	60
4.6	Acceso de los Productores a los Servicios de Asistencia Técnica	60
4.7	Acceso de los Productores a los Servicios de Capacitación	61
4.8	Presencia de Cultivos Perennes	62
4.9	Cultivos Perennes por Situación Legal	62
4.10	Actividad Cafetalera	65
4.11	Actividad Cafetalera y Situación Legal	65
4.12	Propiedades con Bodegas	66
<b>CAPITULO 5: PRINCIPALES CONCLUSIONES</b>		<b>68</b>
<b>ANEXO 1: METODOLOGÍA</b>		<b>72</b>
1.1	Adecuación de la Base de Datos del CENAGRO III	72
1.2	Análisis de la Información Contenida en el Censo	72

1.3	Definición de la Tipología de las Formas de Tenencia de la Tierra	75
1.4	Los Niveles de Análisis	77

<b>ANEXO 2: CUADROS DE SOPORTE DE LOS RESULTADOS PRESENTADOS</b>	84
--	----

<b>MAPAS</b>	<b>93</b>
--------------	-----------

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>97</b>
---------------------	-----------

## INDICE DE CUADROS

<b>Cuadro 1.1:</b>	Nicaragua: Estimaciones sobre algunos cambios en el uso del suelo, 1949 – 2000 (millones de manzanas)	11
<b>Cuadro 1.2:</b>	Nicaragua: Evolución de la producción agropecuaria (1970 - 2001)	12
<b>Cuadro 1.3:</b>	América Central: Valor agregado agropecuario por unidad de superficie (1998 - 1999)	12 agropecuaria
<b>Cuadro 1.4:</b>	Nicaragua: Evolución de los estratos de tenencia de la tierra 1952 - 2001 (porcentajes de explotaciones y área en fincas, superficie en mzs.)	14
<b>Cuadro 1.5:</b>	Nicaragua: Evolución de área en fincas por estrato de tenencia y estructura de tenencia de la tierra por sector de propiedad (en porcentajes y millones de manzanas) (1963 – 2001)	15
<b>Cuadro 1.6:</b>	Nicaragua: Evolución de área en fincas por estrato de tenencia y estructura de tenencia de la tierra por sector de propiedad 1978 – 2001 (miles de manzanas)	16
<b>Cuadro 1.7:</b>	Cambios en la tenencia de la tierra 1978 – 1988	17
<b>Cuadro 1.8:</b>	Cambios en la tenencia de la tierra 1988 - 2001 en miles de manzanas y porcentajes	18
<b>Cuadro 1.9:</b>	Nicaragua: Distribución de áreas, cabezas de ganado y personal ocupado según estratos de tamaño, 2001	20
<b>Cuadro 1.10:</b>	Nicaragua: Numero total de explotaciones según formas de tenencia 1952 – 2001 (en porcentajes)	21
<b>Cuadro 1.11:</b>	Nicaragua: Distribución de fincas según formas de tenencia y estratos de tamaño, 2001	22
<b>Cuadro 2.1:</b>	Nicaragua: Distribución de los productores según formas de tenencia de la tierra, 2001	28
<b>Cuadro 2.2:</b>	Nicaragua: Superficie en fincas, según situación legal de la propiedad por estratos de tamaño (en porcentajes)	31
<b>Cuadro 2.3:</b>	Nicaragua: Acceso de los productores a los servicios productivos (en porcentaje de productores)	32
<b>Cuadro 2.4:</b>	Nicaragua: Cobertura de servicios por situación jurídica de los productores (en porcentajes)	32
<b>Cuadro 2.5:</b>	Nicaragua: Acceso de los productores al crédito según fuente de financiamiento (en porcentajes)	33
<b>Cuadro 2.6:</b>	Nicaragua: Numero de fincas con y sin cultivos perennes y semiperennes	34
<b>Cuadro 2.7:</b>	Nicaragua: Numero de fincas con y sin cultivos perennes, por situación legal de la propiedad (en porcentajes)	35
<b>Cuadro 3.1:</b>	Macro región: Distribución de los productores según el tipo de tenencia de la tierra	38

<b>Cuadro 3.2:</b>	Macro región: Distribución de la superficie en fincas, según estratos de tamaño (en porcentajes)	39
<b>Cuadro 3.3:</b>	Macro región: Superficie en fincas, según situación legal de la propiedad por estratos de tamaño (en porcentajes)	41
<b>Cuadro 3.4:</b>	Macro región: Acceso de los productores a los servicios productivos (en porcentajes)	42
<b>Cuadro 3.5:</b>	Macro región: Cobertura de servicios por situación jurídica de los productores (en porcentajes)	43
<b>Cuadro 3.6:</b>	Macro región: Distribución porcentual de los productores que acceden al crédito, según tipo de institución financiera y grandes regiones del país, 2001	44
<b>Cuadro 3.7:</b>	Macro región: Acceso de los productores al crédito según fuentes de financiamiento (en porcentajes)	45
<b>Cuadro 3.8:</b>	Macro región: Cobertura de servicios de capacitación por situación jurídica de los productores (en porcentajes)	46
<b>Cuadro 3.9:</b>	Macro región: Cobertura de servicios de asistencia técnica por situación jurídica de los productores (en porcentajes)	47
<b>Cuadro 3.10:</b>	Macro región: Numero de EAS con y sin cultivos perennes semiperennes	48
<b>Cuadro 3.11:</b>	Macro región: Numero de EAS con y sin cultivos perennes semiperennes, por situación legal (en porcentajes)	49
<b>Cuadro 3.12:</b>	Macro región: Numero de propiedades con áreas de café	50
<b>Cuadro 3.13:</b>	Macro región: Numero de propiedades y superficie de café por situación legal (en porcentajes)	50
<b>Cuadro 3.14:</b>	Macro región: Propiedades con bodegas por situación legal	51
<b>Cuadro 4.1:</b>	Zona Agraria: Distribución de los tipos de formas de tenencia de la tierra	54
<b>Cuadro 4.2:</b>	Zona Agraria: Distribución de la superficie en fincas, según estratos de fincas (en porcentajes)	56
<b>Cuadro 4.3:</b>	Zonas Agraria: Superficie en fincas, según situación legal de la Propiedad por estratos de tamaño (en porcentajes)	58
<b>Cuadro 4.4:</b>	Zona Agraria: Acceso de los productores a los servicios productivos (en porcentaje de productores)	59
<b>Cuadro 4.5:</b>	Zona Agraria: Acceso de los productores al crédito, según fuente de financiamientos (en porcentajes)	60
<b>Cuadro 4.6:</b>	Zona Agraria: Cobertura de servicios de asistencia técnica por situación Jurídica de los productores (en porcentajes)	61
<b>Cuadro 4.7:</b>	Zona Agraria: Cobertura de servicios de capacitación por situación Jurídica de los productores (en porcentajes)	61
<b>Cuadro 4.8:</b>	Zona Agraria: Numero de EAS con y sin cultivos perennes (en porcentajes)	62
<b>Cuadro 4.9:</b>	Zona Agraria: Numero de EAS con y sin cultivos perennes, por Situación legal (en porcentajes)	64

<b>Cuadro 4.10:</b> Zona Agraria: Numero de propiedades con áreas de café	65
<b>Cuadro 4.11:</b> Zona Agraria: Numero de propiedades de café por situación legal (en porcentajes)	66
<b>Cuadro 4.12:</b> Zona Agraria: Propiedades con bodegas por situación legal	67

## LISTA DE ABREVIATURAS

<b>APP</b>	Área Propiedad del Pueblo
<b>APT</b>	Área Propiedad de los Trabajadores
<b>BID</b>	Banco Interamericano de Desarrollo
<b>CAS</b>	Cooperativas Agrícolas Sandinistas
<b>CIERA</b>	Centro de Investigaciones y Estudios de la Reforma Agraria
<b>CENAGRO</b>	Censo Nacional Agropecuario
<b>CORNAP</b>	Corporación Nacional de áreas Públicas
<b>EPS</b>	Ejército Popular Sandinista
<b>FAO</b>	Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación
<b>FAOSTAT</b>	Página electrónica de Estadísticas de FAO.
<b>IAN</b>	Instituto Agrario Nicaragüense
<b>INRA</b>	Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria
<b>MECOVI</b>	Medición de Condiciones de Vida (Encuestas)
<b>MIDINRA</b>	Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria
<b>ONG</b>	Organización no Gubernamental
<b>OTR</b>	Oficina de Titulación Rural
<b>PMA</b>	Programa Mundial de Alimentos
<b>PNCTR</b>	Programa Nacional de Catastro Titulación y Registro de la Propiedad Agraria
<b>POSAF</b>	Programa Social Ambiental-Forestal - MARENA
<b>RAAN</b>	Región Autónoma Atlántico Norte
<b>RAAS</b>	Región Autónoma Atlántico Sur
<b>RN</b>	Resistencia Nicaragüense
<b>TRA</b>	Titulo de Reforma Agraria
<b>TROPISEC</b>	Trópico Seco

## **INTRODUCCION**

El trabajo Tenencia de la Tierra sobre la base del **Tercer Censo Nacional Agropecuario (2001)** está organizado en cinco capítulos y varios Anexos (metodológicos, estadísticos) y se acompañan Mapas para ilustrar las formas de tenencia, y las zonas agrarias existentes en el país.

El grueso del trabajo se basó en tabulaciones especiales del Tercer Censo Nacional Agropecuario 2001, y se hacen algunas comparaciones históricas basadas en los Censos Agropecuarios anteriores y otras evidencias estadísticas disponibles centradas en situaciones de Tenencia de la Tierra para fines agropecuarios y la distribución de la tierra entre los principales estratos de productores.

En el capítulo 1 se desarrolla un análisis sobre el contexto agropecuario y la evolución de las formas de tenencia y de distribución de la tierra en las últimas décadas, que sirve para comprender las estimaciones que se hacen sobre la base del Censo más reciente y hacer algunas comparaciones relevantes.

En el capítulo 2 se presenta una tipología de las formas de tenencia de la tierra que se pueden elaborar a partir de los datos Censales y se presentan evidencias para el conjunto del país. Además, se presenta información sobre las posibilidades de acceso de los productores según su condición jurídica a los diversos servicios productivos, como son crédito, asistencia técnica y capacitación y se agregan los resultados sobre la vinculación entre formas de tenencia de la tierra y el grado de presencia de inversiones en cultivos perennes y algunas infraestructuras productivas para observar la posible vinculación entre formas de tenencia de la tierra y procesos de capitalización sustentados en inversiones fijas.

En el capítulo 3 se presentan evidencias sobre las formas de derechos de tenencia a nivel de las macro regiones, la vinculación entre formas de tenencia, situación jurídica de los productores, el grado de acceso a servicios productivos, y la presencia de inversiones en cultivos perennes y algunas infraestructuras productivas observando a su vez de manera desagregada las diferencias de formas de tenencia según grandes estratos de productores.

En el capítulo 4 se presenta la información desagregada por zonas agropecuarias sobre las formas de tenencia, situación jurídica de los productores y el grado de acceso a servicios productivos, y la presencia de inversiones en cultivos perennes y algunas infraestructuras productivas. (Para la definición de las zonas agropecuarias véase los mapas anexos).

En el capítulo 5 se ofrece una síntesis de las principales conclusiones del trabajo.

En los Anexos se presentan la metodología y cuadros de soporte de los presentados en el cuerpo principal del documento y algunos mapas.

## CAPITULO I

# ELEMENTOS CONTEXTUALES DEL PATRÓN DE CRECIMIENTO AGROPECUARIO Y DE LAS FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN NICARAGUA

### 1.1. Dinámica de la Producción Agropecuaria

i. Un análisis del cuarto de siglo que prácticamente transcurre entre fines de los años setenta y comienzos del siglo XXI, nos permite observar de manera agregada el siguiente comportamiento del sector agropecuario: Con una base 100 puesta en 1978 la producción agropecuaria presentaba un índice de 66 en 1989 y de 65 en 1993, y arribar al año del Censo (expresado en este caso en el promedio de los años 2000 - 02) con un índice de 93. (ver tabla 1.2). Visto a largo plazo significa una persistencia del estancamiento agropecuario, máxime si calculáramos estos índices con relación al crecimiento poblacional, que entre fines de los años setenta y fines de los noventa, tuvo un crecimiento acumulativo del orden del 3 por ciento anual.

ii. Sin embargo, es notoria la recuperación de los niveles de producción en los años noventa (ver tabla 1.2). Independientemente del desenlace observable a fines de la década se logró la cosecha cafetalera más grande de la historia del país, (ciclo 2000 - 2001) superando a la cosecha de 1982 - 83 que tenía el récord anterior. En la recuperación y expansión jugaron varios factores: la pacificación que posibilitó que zonas, anteriormente de guerra, se recuperaran por esfuerzo propio de productores familiares, muchos de ellos provenientes de antiguas cooperativas de producción, desmovilizados de las fuerzas militares, y donde existió en parte apoyo crediticio para la renovación de cafetales. Y la recuperación en general de plantaciones de café en Matagalpa, Jinotega y los otros departamentos cafetaleros del Centro y Norte del país.

iii. Por otro lado, existió un importante crecimiento de la actividad azucarera, concentrada en grandes plantaciones agroindustriales, y con un sector de trabajadores especializados en el corte de la caña; también en este rubro, a fines de los noventa se alcanza la cosecha más grande de la historia del rubro.

iv. A su vez, se observa un crecimiento de la actividad de granos básicos, principalmente los cultivados por estratos campesinos, como son el maíz y el frijol. En 1989 ambos cultivos sumaban anualmente 435,000 manzanas, para 1999, alcanzaban 661,000 manzanas, según las series estadísticas generadas por el MAGFOR, o sea un incremento de 226,000 manzanas. La ampliación del área tiene que ver con el crecimiento natural de la población, el repoblamiento de zonas de guerra anteriormente no cultivadas, y la apertura comercial del mercado centroamericano, particularmente el mercado salvadoreño de frijoles.

v. En los años noventa también se observa un crecimiento importante de la actividad ganadera, particularmente la producción de leche destinada a la producción de quesos y otros derivados, por la importancia que ha tomado el mercado regional centroamericano (especialmente El Salvador) y el incremento de las exportaciones de derivados lácteos a los Estados Unidos, sobretudo en productos llamados 'étnicos'.

vi. Una nota muy importante de este proceso agrícola de los años noventa, es que los rendimientos por unidad

de superficie no aumentaron; y continúan siendo similares a los existentes en los años setenta u ochenta; incluso la reducción de las vías formales de crédito permiten suponer que los rendimientos pueden haber disminuido, debido a que la utilización de insumos químicos (como fertilizantes) puede haberse reducido. El predominio del patrón extensivo se puede visualizar al comparar el producto por unidad de superficie en Nicaragua en comparación de los países vecinos. (Ver cuadro 1.3).

El recurso al patrón extensivo no debería ser un recurso de crecimiento de la producción para el futuro; esto supone una estrategia que integre distintas iniciativas que mejoren los rendimientos por unidad de superficie, en la agricultura y ganadería, dentro de parámetros compatibles con el manejo de los recursos naturales, y las posibilidades económicas de los productores. La tabla 1.1 permite ver el importante cambio en el uso del suelo en una perspectiva de 50 años. En 1949, en un estudio realizado por la FAO, la superficie de bosques equivalía al 47 por ciento de la superficie nacional, mientras que en el presente es de 28 por ciento. Por su parte, la superficie agropecuaria pasó de representar el 30 por ciento al 59 por ciento en la actualidad.

**Cuadro 1.1:**  
**Nicaragua: Estimaciones sobre algunos cambios en el uso del suelo, 1949 - 2003**  
**(millones de manzanas)**

Uso del suelo	1949	2003
Superficie agropecuaria	30	59
Bosques	47	28
Otros usos	23	13
Total	100	100
Superficie total (Km. cuadrados)	137,000	129,937

Fuentes: para 1949 tomado de FAO, Informe de la Misión de la FAO a Nicaragua, Roma, marzo de 1952, Pág. 37, cuadro 3; para 2003 tomado de MAG-FOR Programa Nacional de Encuestas Agropecuarias, Dirección de Estadísticas Mapa de Estratos de Uso de la Tierra, 2003.

Notas:

- a) En el Estudio sobre Nicaragua realizado por la FAO en 1952, la Misión aclara que las cifras que presenta son estimaciones gruesas, y cabe tomarlas como estimativas. A nuestro juicio la superficie agropecuaria está sobrestimada porque ofrece, por ejemplo, un resultado superior al que arroja el Censo Agropecuario de 1963. Es altamente probable suponer que para fines de los años cuarenta la superficie en bosques era superior a la consignada en el cuadro y la superficie agropecuario, por tanto, menor.
- b) Los cambios en la superficie total se explican por cambios en los límites territoriales con países vecinos.
- c) Otros usos, para 1949: superficie ocupada por ciudades, pueblos, etc., jamás disponibles para la labranza; otras tierras, incluso pantanos, ciénagas, y marjales improductivos.
- d) Otros usos para 2003: Otras áreas no agrícolas, superficies cubiertas por agua, centros poblados (ciudades y poblados).

**Cuadro 1.2:**  
**Nicaragua: Evolución de la producción agropecuaria (1970 - 2001)**

<b>Períodos</b>	<b>Producción Agropecuaria 1989-91=100</b>	<b>Producción Agropecuaria 1975-79=100</b>	<b>Base 1985-89 =100</b>
1970 - 74	120.4		
1975 - 79	155.3	100	
1980 - 84	115.9		
1985 - 89	99.3		100
1990 - 94	103.8		
1995 - 99	117.2		
2000 - 02	144.4	93	145

Fuente: FAOSTAT, y cálculos propios.

**Cuadro 1.3:**  
**América Central: Valor agregado agropecuario por unidad de superficie agropecuaria (1998 - 1999)**

<b>Países</b>	<b>Valor agregado Agropecuario 1999) (millones de dólares de 1990)</b>	<b>Superficie Agropecuaria 1998 (miles de has)</b>	<b>Valor agregado / ha</b>
Costa Rica	1132	2845	398
El Salvador	1042	1604	650
Guatemala	2620	4507	582
Honduras	712	3585	199
Nicaragua	810	7561	107
América Central	6316	20102	314

Fuentes: El valor agregado del sector agropecuario es estimado por el BID. La superficie agropecuaria (suma de pasturas permanentes, cultivos anuales y permanentes) es una estimación de la FAO.

## 1.2 Cambios en la Distribución de la Tierra en Fincas (1952 - 2001)

### 1.2.1 Evolución de las Formas de Tenencia de la Tierra

En el caso nicaragüense el tema de las formas y evolución de la tenencia de la tierra está fuertemente asociado a la ampliación de la superficie en fincas que se ha dado desde la segunda guerra mundial y los procesos de redistribución de tierras generados por las reformas agrarias de los años ochenta y noventa. En 1963 había unas 102 Mil explotaciones que ocupaban unos 5.4 millones de manzanas de tierra. Al mismo tiempo, en 1971 se revela que habían un total de 104 mil explotaciones con una superficie de 7.08 millones de manzanas.

A partir de los datos del CENAGRO, III del 2001, se puede constatar que, aproximadamente, hay unas 199 mil explotaciones que ocupan unos 8.9 millones de manzanas. Una estimación más aproximada del número de productores que arroja el Censo 2001 se ofrece en la tabla 2.1 donde se comprueba que el número de productores (incluyendo los que aparecen como socios de cooperativas o trabajando en empresas en áreas asignadas por la CORNAP) llega a 218,000.

Al relacionar el área ocupada por el número de explotaciones, se constata que en 1952, el 72 por ciento de las explotaciones estaban ubicados en los estratos entre 1 y 50 manzanas, las que controlaban tan solo el 15 por ciento del área. En 1963 las explotaciones en este estrato de tenencia aumentan su presencia a un 78 por ciento, pero disminuyen su control sobre la tierra a un 14.7 por ciento. Por otro lado, en 1971 este estrato disminuye a un 76 por ciento incrementando su control del área a un 16 por ciento. Después de la guerra y producto de las reformas agrarias de los años ochenta y noventa, este estrato en el 2001 aumenta su presencia a un 80 por ciento, incrementando su control de la superficie a un 25 por ciento.

Lo más relevante de esta tabla, es que ya la estructura agraria de 1952 nos enseña un peso importante de los estratos asociados con productores ubicados en una posición intermedia en la estructura agraria nacional.<sup>1</sup> En efecto los productores entre 50 y 500 manzanas significaban un 26 por ciento de las explotaciones y controlaban un 18 por ciento del área en fincas. Para 1963 este estrato explica el 20 por ciento de las explotaciones y aumenta su control de la tierra, pasando de 18 a 44 por ciento. En 1971 aumenta su presencia hasta un 22 por ciento, pasando a controlar un 49 por ciento de la superficie. En el 2001 la presencia de este estrato en el control de la superficie en fincas se acentuó aun más, aumenta su control sobre la tierra incrementando de un 49 de la superficie en 1971 a 55 por ciento en el 2001.

Por otro lado, el estrato con más de 500 manzanas en 1952 representaba un 1.6 por ciento, y concentraba el 42 por ciento del área total en fincas. En 1963 baja su presencia levemente tanto en el número de explotaciones (1.5 por ciento), como en el control de la superficie (41.2 por ciento), incrementando su presencia en 1971, 1.9 por ciento y 34 por ciento respectivamente.

---

<sup>1</sup> Esquemáticamente se puede pensar en que existen estructuras agrarias “unimodales” donde un tipo de unidad de producción domina ampliamente el control del total de las explotaciones y de la superficie en fincas; un segundo tipo son las estructuras “bimodales” donde se bifurca el control de las unidades de producción y el de la tierra; típicamente el esquema de haciendas- y unidades campesinas son el ejemplo clásico de estas formas bimodales. En el caso nicaragüense, independientemente de ciertos rasgos del esquema haciendas/unidades campesinas, se destaca el peso de un sector intermedio, entre los grupos ubicados en los polos extremos de la estructura de posesión de la tierra.

Los productores con más de 500 manzanas tienen poco peso social en la estructura agraria, en la medida en que representan sólo el 0.8 por ciento de los productores del país, pero controlan una parte significativa de la superficie en fincas: 41.9 por ciento en 1952, 41.2 por ciento en 1963, 34.5 por ciento en 1971 y 20 por ciento en el año 2001.

**Cuadro 1.4:**  
**Nicaragua: Evolución de los principales estratos de tenencia de la tierra 1952 – 2001**  
**(porcentaje de explotaciones y de área en fincas, superficie en mzs.)**

Estrato	1952		1963		1971		2001	
	Número	Área	Número	Área	Número	Área	Número	Área
1 – 10	34.8	2.3	50.8	3.5	44.2	2.9	47.4	4.3
10 – 50	37.4	12.8	27.4	11.2	31.4	13.3	33.0	20.5
50 – 200	22.3	2.8	16.9	26.5	18.7	28.4	16.3	37.0
200 – 500	3.6	15.0	3.5	17.6	3.7	21.0	2.6	18.4
Más de 500	1.6	41.9	1.5	41.2	1.9	34.5	0.8	19.8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100
	51,581	3,388,789	102,201	5,461,162	104,063	7,086,308	199,549	8,935,020.

Fuentes: Encuesta Agropecuaria de 1952, Censo Agropecuario de 1963, estimaciones hechas para este trabajo basadas en el Censo agropecuario 1971 y Censo Agropecuario 2001.

### 1.2.2. Evolución del Período 1963 - 2001

En la tabla 1.5 se consolida, con los datos disponibles, la distribución de la tierra en fincas según grandes estratos de fincas incluyendo el peso de las áreas del sector reformado. En las distintas columnas de la tabla puede observarse la fuerte variación en la distribución de la tierra en los casi cuarenta años comprendidos entre 1963 y el 2001. Los cambios más fuertes son:

En primer lugar, la disminución del peso de las fincas de más de 500 manzanas de extensión que controlaban en 1963 el 41.2 por ciento de la superficie en fincas, para representar en la actualidad el 16.5 por ciento de la tierra. En términos absolutos esto ha significado una reducción cercana al 50 por ciento de su extensión entre 1978 y 2001.

En 1978, de manera aproximado, este sector sumaba 2.9 millones de manzanas y en la actualidad controla un poco menos 1.5 millones de manzanas (ver también cuadro 1.6). Estas cifras no incluyen estratos que pueden tener más de 500 manzanas de extensión pero que se clasifican en otros estratos como son el Área Estatal y Formas colectivas de tenencia. Incluyendo esos estratos el peso de este segmento alcanza al 20.9 por ciento de la tierra, tal como puede apreciarse en la tabla 1.9.

En segundo lugar, se comprueba el incremento del peso de los estratos entre 10 y 50 manzanas y entre 50 y 200 manzanas, que expresan segmentos de pequeños y medianos productores (para las características de estos estratos ver cuadro 1.9). El estrato de 10 a 50 manzanas pasa de 11.2 por ciento de la tierra en 1963 a un 20 por ciento en 2001, y el estrato de 50 a 200 manzanas de 26.5 a 36.6 por ciento. En buena medida, la expansión de estos estratos se explica por los procesos **redistributivos** de los primeros años de la década de los noventa, cuando se parcelaron áreas colectivas de las antiguas cooperativas de producción o

de empresas estatales, procesos de compra y venta de tierras de esos sectores reformados, y avances sobre la frontera agrícola, luego del cierre de la misma durante el conflicto armado.

El efecto agregado de ampliación de los estratos pequeños y medianos implicó la reducción del tamaño medio de las fincas. Para 1963, se puede estimar un tamaño medio de 62 manzanas, que se elevó para fines de los setenta a cerca de 78 manzanas por finca, mientras que a fines de los ochenta y comienzos del nuevo siglo esa media puede situarse en 41 manzanas. (Para detalles y criterios utilizados en las estimaciones véase cuadros 1.6 y 1.7).

**Cuadro 1.5:**

**Nicaragua: Evolución de área en fincas por estrato de tenencia y estructura de tenencia de la tierra por sector de propiedad 1963 – 2001 (en porcentajes y millones de manzanas)**

<b>Estratos</b>	<b>1963</b>	<b>1978</b>	<b>1988</b>	<b>2001</b>
0 – 10	3.5	2.1	3.1	4.5
10 – 50	11.2	15.4	16.7	20.0
50 – 200	26.5	30.1	28.4	36.6
200 – 500	17.6	16.2	12.8	18.0
500 y más	41.2	36.2	13.5	16.5
Área Estatal	0	0	11.7	0.4
Formas Colectivas de Tenencia	0	0	13.8	4.0
Total	100	100	100	100
Productores agropecuarios (en miles)	87	104	189	218
Superficie en fincas (Millones de mzs)	5.4	8.1	7.7	8.9
Tamaño medio (mzs)	62	78	41	41*

Fuentes: Censo Agropecuario de 1963, Censo agropecuario 1971, (datos preliminares); estimaciones para 1978 hechas por CIERA. Estimaciones para 1988, basadas en datos de CIERA y DGRA; Censo Agropecuario 2001. La disminución de la superficie en fincas de 1988 se explica por el abandono de tierras durante el conflicto bélico de los años ochenta). Fincas de 1963 y 1971 según el criterio de definición del Censo de 1971 (según recuento manual del Censo 1971).

\* El área promedio de manzanas por productor del 2001, es el resultado de tabulaciones especiales hechas para este trabajo, por lo que no se corresponde con el área promedio de la base del III CENAGRO que es de 44.7 manzanas (lo que es explicado en mayor detalle en la Tabla 2.1).

**Cuadro 1.6:****Nicaragua: Evolución de área en fincas por estrato de tenencia 1978 - 2001 (miles de manzanas)**

<b>Estratos de tenencia</b>	<b>1978</b>	<b>1988</b>	<b>2001</b>
0 – 10	170	239	401
10 – 50	1247	1286	1780
50 – 200	2438	2187	3257
200 – 500	1312	986	1602
500 y más	2932	1040	1469
Área Estatal	0	901	31
Formas colectivas	0	1063	360
<b>Total ( miles de mzs.)</b>	<b>8099</b>	<b>7702</b>	<b>8900</b>

Fuentes: las mismas del cuadro 1.5

Notas:

- i. Área estatal: en 1978 las tierras nacionales aparecen bajo diferentes formas de tenencia. En 1988 está compuesto por la llamada Área Propiedad del Pueblo (APP) Para 2001, el área estatal es la categoría administración pública del Censo. Hay otras tierras nacionales que el Censo no especifica y deben aparecer en otras formas de tenencia.
- ii. La superficie en fincas de 1988 se reduce con respecto a 1978 debido a que la situación de guerra interna hizo abandonar población y fincas en zonas de conflicto.
- iii. La superficie en formas colectivas de tenencia de 2001 comprende las que se definieron como cooperativas en la pregunta 21 de condición jurídica y un proxy a las áreas entregadas en arrendamiento con opción a compra por la CORNAP a desmovilizados, ex trabajadores y técnicos de las empresas estatales, que se construyó sobre la base de cruces especiales del Censo 2001. En Censo no registra adecuadamente las áreas colectivas de las comunidades indígenas tanto del Pacífico como de la Costa Atlántica.

### 1.2.3 Cambios del Período 1978 - 1988

Para comprender los problemas que se observan desde 1979 en torno a los temas de propiedad de la tierra rural, es conveniente hacer un breve examen de la década de los ochenta (ver cuadro 1.7). En síntesis en el período 1978– 1988, 2.1 millones de manzanas cambian de estratos por efecto de la reforma agraria de tipo “concentradora”<sup>2</sup>, y otras casi 400,000 manzanas por efecto del conflicto armado interno son abandonadas, y “salen” de la superficie en fincas, en zonas del Interior y del Atlántico, donde se desarrolló el escenario de guerra.

Es importante observar en la tabla 1.7 estimados de la redistribución de tierras que se operan, y se comprueba que el 81.6 por ciento de las tierras afectadas correspondían a propiedades de más de 500 manzanas de extensión, y que el 91.7 por ciento de la tierra fue entregada a áreas estatales o a formas colectivas de tenencia (que incluyen algunas modalidades de cooperativas de surco muerto o cooperativas de crédito y servicios, pero con el grueso de la tierra entregada bajo formas colectivas).

<sup>2</sup>. Según la tipología de Michael Lipton se distinguen básicamente reformas que concentran recursos y reformas que redistribuyen recursos. Para ver el esquema de Lipton, se puede consultar su “Towards a Theory of Land Reform” en David Lehmann (editor) Agrarian Reform and Agrarian Reformism Ed. Faber, Londres, 1974.

**Cuadro 1.7:**  
**Cambios en la tenencia de la tierra 1978 - 1988**

<b>Estratos de tenencia</b>	<b>Cesión (%)</b>	<b>Ganancia (%)</b>
0 - 10		3.6
10 - 50		4.7
50 - 200	6.2	
200 - 500	12.2	
500 y +	81.6	
Área Estatal		42.1
Formas Colectivas de Tenencia	100	49.6
<b>Total</b>		<b>100</b>

Fuente: Cuadros 1.5 y 1.6

#### **1.2.4 Cambios del Período 1988 - 2001**

Los datos censales, más allá de los errores que puedan contener, ofrecen un panorama global útil para comprender los cambios ocurridos entre fines de los ochenta y comienzos del Siglo XXI. Las áreas son cedidas totalmente por las empresas estatales y las unidades con formas colectivas de tenencia y se produce una redistribución hacia distintos estratos.

En la tabla 1.8 puede observarse tanto los estratos que ceden como los que ganan por el efecto de redistribución. En la distribución de las tierras cedidas por el sector reformado se comprueba que el 39.0 por ciento de la tierra pasó al estrato de 50 - 200 manzanas, un 24.6 por ciento para el estrato de 200 a 500 manzanas; o sea que estos dos estratos representativos de segmentos intermedios suman cerca de dos tercios (2/3) de la redistribución. Esto estaría verificando procesos observados en otras reformas agrarias latinoamericanas, que en buena medida significaron, en última instancia, la reducción del estrato más tradicional de las grandes haciendas, la modernización de un segmento de ese mismo estrato superior, y el fortalecimiento de sectores intermedios.<sup>3</sup>

En esta década se comprueba este movimiento entre estratos, particularmente la reducción del sector reformado en beneficio de diversos sectores, la ampliación de nuevas tierras, y la recuperación de zonas que estaban abandonadas por consecuencia de la guerra.

Adicionalmente, cabe aclarar que una parte importante de las tierras que pertenecieron al sector reformado – tanto empresas estatales como cooperativas de producción - se convirtieron en tierras no agropecuarias, y por tanto no registradas por el Censo del 2001.

<sup>3</sup> Thiessenhusen, William ed. Searching agrarian reform in Latin America, New York, 1989

En efecto una parte de estas tierras se convirtió en áreas urbanas (por ejemplo, la expansión en dirección hacia Masaya de un conjunto de zonas suburbanas, la creación de áreas de explotación camaronera en el departamento de Chinandega, y la ampliación turística de la Costa Pacífica entre Chinandega y el extremo sur del departamento de Rivas); en todos estos casos una parte significativa de las tierras provinieron de tierras anteriormente pertenecientes a empresas estatales o cooperativas.

En consecuencia, se está ante dos décadas donde una parte importante de la tierra en fincas estuvo en un proceso permanente de redistribución, primero hacia las formas colectivas y estatales y posteriormente hacia distintos estratos de productores individuales, o ante cambios en el uso del suelo.

**Cuadro 1.8:**  
**Cambios en la tenencia de la tierra 1988 - 2001 (en miles de manzanas y porcentajes)**

<b>Estratos</b>	<b>Cesión (%)</b>	<b>Ganancia (%)</b>
0 – 10		6.6
10 – 50		15.6
50 – 200		39.0
200 – 500		24.6
500 y más		14.2
Área Estatal	53.6	
Formas colectivas de Tenencia	46.4	
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Cuadros 1.5 y 1.6

### **1.3. Diferencias Entre Estratos de Productores**

#### **1.3.1. Estratos de Productores Individuales**

El análisis de la estructura agraria según tipos de agentes productivos no es un tema de este trabajo; sin embargo, cabe hacer algunas consideraciones. En la tabla 1.9 se presenta un sumario de los principales estratos de productores individuales.

En promedio las fincas tienen 4.4 personas trabajando de manera permanente, de las cuales 1 es el productor, 2.8 son familiares, y 0.6 son trabajadores asalariados permanentes. La manera en que recoge el dato el Censo hace que probablemente el personal familiar (2.8 personas en promedio por finca) haya que considerarlo como personas disponibles que participan de alguna manera a lo largo del ciclo agrícola en el trabajo de la finca, y a su vez pueden ser parte de los trabajadores asalariados temporales que parte del año laboran en otras fincas distintas a la de su propia familia.

En el estrato hasta 10 manzanas el personal permanente total es 4 personas de los cuales en promedio 0.2 son asalariados permanentes; es decir, un predominio casi exclusivo del trabajo familiar sobre el trabajo

contratado permanente. En el estrato de 10 a 50 manzanas el personal total permanente es de 4 de las cuales sólo 0.4 en promedio son asalariados; sigue en consecuencia predominando ampliamente el trabajo familiar. Por su parte, el estrato de 50 a 200 manzanas, con una media de un poco más de 100 manzanas en promedio, y con una dotación media de 5.5 personas permanentes de las cuales son asalariados 1.2 por finca.

A partir de las 200 manzanas, tomando el conjunto del país, se observa que en el estrato de 200 a 500 manzanas un total de 8 personas permanentes trabajando de las cuales 4 son asalariados permanentes, y el resto de familiares y el propio productor. Se trata de un estrato donde se desborda el fondo de trabajo familiar, los requerimientos permanentes de mano de obra contratada son notorios. Y por último, el estrato superior a las 500 manzanas donde el personal permanente total está compuesto, en promedio, por unas 15 personas de las cuales son asalariados permanentes 11, cerca del 75 por ciento del fondo de trabajo permanente.

Por otro lado, estos estratos de productores representan distintos pesos en los grandes rubros de las actividades agropecuarias, tal como puede observarse en la tabla 1.9. El estrato inferior a las 50 manzanas, que se caracteriza globalmente por estar conformado por fincas donde el trabajo familiar tiene un peso alto, suma el 51.3 por ciento de los cultivos anuales, el 41.0 por ciento de los cultivos permanentes, y el 26.3 por ciento del hato de ganado vacuno.

A su vez, el estrato entre 50 y 200 manzanas que globalmente se caracteriza como explotaciones que en promedio tienen sólo 1.2 trabajadores asalariados permanentes, suma cerca del 30 por ciento de los cultivos anuales, cerca de  $\frac{1}{4}$  de los cultivos permanentes y el 41.3 por ciento del hato ganadero.

Como se verá en la sección siguiente, estos estratos inferiores a las 200 manzanas de extensión, con un peso significativo en la producción total presentan relativamente el perfil de tenencia con menor presencia de formas estrictamente formales, o sea las que el Censo tipifica como explotaciones con escritura pública. Estas fincas menores a las 200 manzanas declaran tener una escritura pública sobre sus tierras en el 48.2 por ciento de los casos. Por su lado, las fincas mayores a las 200 manzanas en el 69 por ciento de los casos declaran tener escritura pública.

**Cuadro 1.9:**

**Nicaragua: Distribución de áreas, cabezas de ganado y personal ocupado según estratos de tamaño, 2001 (en porcentajes y promedio de personas trabajando por finca)**

Estratos	Explotaciones	Área	Personal permanente (familiares y asalariados) / finca	Personal Contratado Permanente Por finca	Área de Cultivos Anuales	Área de cultivos Permanentes	Ganado Vacuno
0 - 10	47.3	4.3	3.7	0.2	16.3	16.1	5.1
10 - 50	33.0	20.5	4.4	0.4	35.0	24.9	21.2
50 - 200	16.3	37.0	5.5	1.2	29.9	24.5	41.3
200 - 500	2.6	18.4	8.0	4.1	10.3	12.9	19.0
500 y +	0.8	19.8	14.8	11.3	8.5	21.6	13.4
TOTAL	100	100	4.4	0.6	100	100	100
(miles)	199	8935	848	126	957	423	2657

Fuente: Tabulaciones del III Censo Agropecuario (2001)

#### 1.4. Evolución de las Formas de Tenencia

En la tabla 1.10 se presenta la composición de las explotaciones según las formas de tenencia de la tierra, haciendo énfasis en la posesión o no de documentos, y el peso de las tierras arrendadas, los resultados que se presentan muestran la fuerte complejidad que esta detrás de las formas de tenencia declaradas por los productores en los respectivos censos.

En primer lugar, en una perspectiva de alrededor de 50 años se amplió la proporción de explotaciones con algún tipo de documentos formales que sustentan la propiedad. Se pasa de un 33 por ciento de explotaciones a un 59.2 por ciento de las fincas con documentos legales formales, entre 1952 y el 2001.

En segundo lugar, se observa que, independientemente de que las tierras con documentos se amplió, las tierras que no tienen documentos, sigue pesando hasta el presente: en 1952 el 34 por ciento de las fincas se declaraba sin documentos, y en 2001 representan el 28 por ciento de las explotaciones, lo cual significa que en términos absolutos se incrementó fuertemente este estrato; explicable por el avance de frontera agrícola y la ocupación de tierras nacionales, y unido a los problemas de interpretación de títulos de las tierras entregadas por las reformas agrarias de los años ochenta y noventa.

En tercer lugar, se observa la reducción del peso de las fincas arrendadas, que significaban cerca del 17 por ciento de las explotaciones en 1952 para representar en la actualidad menos del 3 por ciento de las fincas totales. Cabe aclarar que los Censos agropecuarios habitualmente tienen dificultades para captar formas de arrendamiento en pequeña escala, donde muchas veces los que alquilan y los que toman en arriendo las tierras tienen vínculos familiares, y la cesión de la tierra implica retribuciones variables (puede ser en dinero, en producto, o en otros servicios entregados al propietario de la tierra).

En otras palabras, en la medida en que el arrendamiento en tierras privadas se hace generalmente con altos niveles de informalidad es difícil para los Censos captar la dimensión real de este proceso; sin embargo, la reducción de la actividad algodonera, donde existía un alto nivel de alquiler de tierras, la redistribución de

las tierras del sector reformado y el permanente avance de la frontera agrícola reducen las presiones para el alquiler. Con todo, en zonas altamente pobladas del Pacífico y del Interior la búsqueda de tierras alquiladas – con las modalidades indicadas - se observa en el presente. U otras formas como la mediería ganadera (recibir animales en tierras propias y participar en el producto obtenido, parte de la leche ordeñada, o una proporción de los terneros) existen en las zonas ganaderas del Interior, y zonas de expansión lechera.

**Cuadro 1.10:**  
**Nicaragua: EAS según formas de tenencia 1952 - 2001 (en porcentajes)**

<b>Formas de tenencia</b>	<b>1952</b>	<b>1963</b>	<b>1971</b>	<b>2001</b>
Con documentos	33.0	38.6	54.7	59.2
Sin documentos	34.0	29.4	20.4	28.3
Arrendadas	16.6	12.6	17.6	2.5
Otras formas	16.4	19.4	7.3	10.0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuentes: Los datos para 1952 son cálculos propios sobre datos de la Encuesta Agropecuaria de 1952, Censo Nacional Agropecuario, 1963, Censo Nacional Agropecuario, (datos preliminares) 1971. UNASEC, y Censo Nacional Agropecuario, 2001.

Notas:

- a) Con documentos: Comprende las explotaciones declaradas como propias, con título legal que puede estar registrado o no.
- b) Sin documentos: Son explotaciones que ocupa el productor sin mediar un título legal alguno. Para el año 2,001 se incluyen las tierras que están en proceso de legalización.
- c) Arrendadas: Incluye las tierras tomadas en arrendamiento mediante pago de dinero o en especie y en mediería.
- d) Otras formas: Tierras ocupadas por colonos, y toda otra forma de tenencia no comprendida en las anteriores

En la tabla 1.11 se presentan las formas de tenencia de la tierra según tamaño de las explotaciones. Existe una correlación entre el tamaño de las explotaciones y la proporción que declara tener escritura pública, oscilando entre un 45.9 por ciento en el estrato de menos de 10 manzanas, y 72 por ciento en las mayores de 500 manzanas. A su vez, en los estratos de fincas de menor dimensión pesan mucho más las que declaran no tener escritura pública o encontrarse en proceso de legalización. Para detalles véase el cuadro 1.11.

**Cuadro 1.11:****Nicaragua: Distribución de fincas según formas de tenencia y estratos de tamaño, 2001**

Estratos	Escritura Pública	Sin Escritura Pública	Proceso de Legalización	Título Reforma Agraria (Individual)	Título Reforma Agraria (Mancomunado)	Arrendatario	Otras Formas	TOTAL
0-10	45.9	16.8	14.3	4.9	2.0	3.6	12.5	100
10-50	47.1	16.2	12.7	10.6	1.8	1.5	10.1	100
50-200	57.3	12.8	9.3	9.3	1.6	1.2	8.5	100
200-500	68.0	7.9	7.2	5.6	1.2	1.7	8.4	100
500 y +	72.0	4.9	5.3	7.0	0.7	1.1	9.0	100
TOTAL	49.0	15.6	12.7	7.5	1.8	2.5	10.9	100
Número	97567	31238	25369	15040	3591	5024	21720	199,549

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 1.5. Síntesis del Contexto de las Formas de Tenencia de la Tierra Agropecuaria

Nicaragua, tenía en 2001 alrededor de 363,000 hogares rurales<sup>4</sup>, de acuerdo a datos de MECOVI 2001, de los cuales unos 275,000 están encabezados por un jefe de hogar con inserción agropecuaria (trabajadores por cuenta propia o asalariados), mientras que el resto son hogares más vinculados al pequeño comercio, servicios, o inserciones laborales en zonas urbanas cercanas.<sup>5</sup>

Por otro lado, los datos disponibles del Censo Agropecuario 2001 indican que por lo menos 218,000 productores agropecuarios tienen acceso directo a la tierra; de esta manera, se tendría que el 60 por ciento del total de los hogares rurales tienen un acceso a la tierra, y de los que se involucran en las actividades agropecuarias, un 79 por ciento tiene algún acceso a la tierra, ya sea como propietarios o como arrendatarios en pequeña escala, independientemente de que trabajen paralelamente como asalariados o en actividades por cuenta propia de baja productividad.

En términos comparativos esta alta proporción de familias rurales con acceso a la tierra es un factor positivo, o lo cual se añade que el peso de pequeños y medianos productores en el control de la tierra es alto en Nicaragua (ver cuadro 1.9). Por otro lado, producto de la baja densidad rural y también urbana, los hogares rurales y muchos de los ubicados en zonas urbanas, que no tienen formalmente un acceso directo a la tierra, cuentan, en buena medida, con pequeñas parcelas, solares, patios, que potencialmente pueden dedicarse a la producción de alimentos.

Sin embargo, este importante acceso a la tierra para una parte amplia de la población rural, aunque sea en pequeña escala, se contrasta con la alta proporción de población rural que se encuentra en situación de pobreza. Estimaciones oficiales, basadas en una canasta de consumo diario de 1.06 dólares por día persona, establecen que el 64.3 por ciento de la población rural se encuentra en esa situación y dentro de

<sup>4</sup>. Mecovi 2001 informa que la población rural es de 2.177, 294 habitantes y con un tamaño medio de los hogares rurales de 6 años arroja 363,000 hogares rurales.

<sup>5</sup>. Tabulaciones especiales del Censo de Población de 1995 establecen que los jefes de vivienda rurales agropecuarios son el 68 por ciento de los jefes de hogares de viviendas rurales. Existe un remanente de hogares rurales agropecuarios donde el jefe de hogar no tiene esa condición, pero pueden haber hijos u otros parientes que sí lo hacen.

estos existe un 24.7 por ciento de la población rural en situación de extrema pobreza, con lo cual los no pobres son 35.7 por ciento.<sup>6</sup>

Cabe recordar que la canasta de la línea de extrema pobreza es en Nicaragua de sólo 0.55 dólares por día persona<sup>7</sup>. En síntesis, el 25 por ciento en extrema pobreza, otros 40 por ciento son pobres no extremos, y el 35 por ciento son no pobres. Estos altos niveles de pobreza, particularmente el 25 por ciento en extrema pobreza, no deberían corresponderse con el amplio acceso a la tierra (aunque sea en pequeña escala) porque la canasta de extrema pobreza está constituida por los alimentos básicos para alimentar a una familia típica.

Diversos factores explican esta aparente contradicción entre un relativamente amplio acceso a espacios mínimos de tierra para producir alimentos básicos y los altos niveles de extrema pobreza. En las décadas de los sesenta, setenta y ochenta, una proporción muy elevada de los ingresos de la población rural del país se lograba por salarios en las cosechas de agro exportación. Incluso como fuerte contraste con el presente Nicaragua era receptor de migraciones laborales estacionales desde los países vecinos (El Salvador y Honduras), lo cual daba un indicio de que la mano de obra local no era suficiente para colmar los requerimientos de los momentos máximos de las cosechas de exportación.<sup>8</sup>

En los ochenta, a pesar de que la baja actividad agrícola, producto de la situación de guerra y como consecuencia de algunas políticas gubernamentales, disminuyó la productividad de la mano de obra (por reducción de la jornada de trabajo y la intensidad del trabajo) y mantuvieron el fuerte patrón de que una parte sustantiva de los ingresos familiares se lograban por la vía del salario, mientras que la otra se hacía por la vía de las siembras propias.

En los noventa, y hasta el presente, se ha dado con una fuerte disminución del empleo asalariado agrícola permanente, producto de la desaparición del sector estatal productivo y de las cooperativas de producción, y de la disminución del empleo en el sector privado debido a la desaparición de rubros como el algodón, retracción del arroz de riego, del café en los últimos años y particularmente el hecho de que el salario agrícola en sí mismo no es una garantía para la reproducción mínima de la fuerza de trabajo, en una situación aún más vulnerable que la que existía en décadas anteriores.

En efecto, el salario mínimo agrícola en dólares, para el año 2001 cuando se realizó el Censo, equivalía a 1.65 dólares por día, lo cual para una familia típica de 6 miembros, y suponiendo que 2 de sus miembros (lo cual es un supuesto alto) trabajan todo el año (o sea los 365 días como asalariados, lo cual también es un supuesto alto), significa 0.55 dólares por día persona, que es igual a la línea de consumo de extrema pobreza de 0.55 dólares por día persona.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Banco Mundial, Nicaragua Reporte de Pobreza 2003.

<sup>7</sup> Los parámetros internacionales de línea de pobreza, habitualmente utilizados por los organismos internacionales son 1 dólar por día persona para la línea de extrema pobreza y 2 dólares por día persona para la línea de pobreza.

<sup>8</sup> Se puede estimar que en diciembre de 1978 cerca de 240,000 personas estaban trabajando en los cortes de agroexportación, mientras que para diciembre 2000 la estimación llega a 93,000 personas.

<sup>9</sup> Según la página Web del Banco Central de Nicaragua el salario mínimo agrícola mensual era en 2001 de 667 córdobas, y la tasa anual de cambio promedio era de 13.44 córdobas por dólar.

De esta manera, tanto por la disminución de la demanda de trabajo como por el bajo ingreso real, la alternativa asalariada como parte importante de los ingresos monetarios de las familias ha dejado de jugar para un segmento importante de la población rural el papel que jugó en el patrón de vida del pasado reciente.

De ahí la proporción creciente de mano de obra rural que sale a trabajar de manera estacional a Costa Rica, El Salvador y Honduras donde los salarios, aún en condiciones ilegales, son superiores a los obtenidos en Nicaragua. A su vez, la producción por cuenta propia, aún de granos básicos, presenta problemas en algunos segmentos de pequeños productores que en los años ochenta accedieron al crédito rural del Banco Nacional y estaban acostumbrados a trabajar con créditos de la banca estatal que les permitía adquirir insumos químicos, semillas, y pagarse algún salario como parte del crédito recibido.

Estos factores han generado que un segmento de los productores prefieran emigrar a los países vecinos con el objetivo de conseguir recursos líquidos para cubrir gastos del consumo básico y parcialmente financiar su producción agropecuaria.

Por otro lado, no puede dejarse de observar, particularmente en los territorios más orientales de los departamentos de Jinotega, Matagalpa, Chontales, Río San Juan, y las zonas más pobladas de las regiones autónomas del Atlántico, un empuje importante de pequeños, medianos y grandes productores, en rubros de granos básicos y la ganadería, sobre la base de ampliación de nuevas tierras y formas extensivas de producción. Este avance, sin embargo, pone en riesgos áreas de ecosistemas frágiles, particularmente los suelos y está generando contradicciones con las áreas de las comunidades indígenas de la Costa Caribe.

## CAPITULO II

### FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN NICARAGUA

#### 2.1 Definición

El propósito de la tipología, presentada en el cuadro 2.1, es proporcionar un marco para la clasificación de todas las tierras de acuerdo a las distintas formas de tenencia que se pueden establecer, sobre la base de la información que ofrece el Censo Agropecuario 2001. Distinguiendo : i) las características del poseedor, ii) la fuente del título que se detenta y iii) la existencia de derechos sobre tierras no propias. Se habla sobre el carácter individual o colectivo de las formas de tenencia, la existencia o no de escritura pública, y formas de tenencia sustentadas en títulos de reforma agraria, comunidades indígenas, o de tierras en arrendamiento. La prueba de la validez de la tipología descansa por tanto en su utilidad al clasificar todos los casos resultantes del Censo.<sup>10</sup>

A: Formas individuales de tenencia

Aquí se agrupan los propietarios individuales que poseen una escritura pública, individuales que cuentan con un título de reforma agraria (individual o mancomunada); empresas privadas con escritura pública y colectivos familiares con escritura pública.

En la categoría de propietarios con derechos de posesión entrarían aquellos propietarios individuales que declaran no tener escritura pública o estar en proceso de legalización. Es decir, se aplica a todos los casos en donde el propietario tendría el derecho de obtener un título legal de posesión pero no lo ha reclamado o está en proceso de hacerlo. Este derecho puede estar escrito en documentos informales, o ni siquiera estar escrito en ningún documento pero reconocido por la comunidad. En esta categoría están agrupados los individuales sin escritura pública a los que se le suman los que están en proceso de legalización y los que tienen otras formas de tenencia. Además, caben las empresas privadas que no cuentan con documentos, a las que se agregan aquellas que están en proceso de legalización, que arriendan tierras y los que tienen diversas formas de tenencia.

También se consideran dentro de esta categoría, aquellas tierras atribuidas por la Reforma Agraria a los llamados colectivos familiares, que al no contar con documentos, sólo tienen derechos de posesión. Es decir, aquellos colectivos que no tienen una escritura pública, o están en proceso de legalización, o que arriendan tierras o que tienen diversas formas de tenencia.

En la categoría de derechos individuales de usufructo, se consideran los casos de tierras que no están explotadas únicamente por la entidad que ejerce el derecho de propiedad. Aquí solo se consideran a los arrendatarios individuales.

---

<sup>10</sup> Como se sabe, el Censo capta lo que el productor declara, sin analizar los títulos que puede poseer.

## B: Formas colectivas de tenencia

En esta categoría se puede considerar todas las tierras sobre las cuales se retienen derechos colectivos por un grupo de personas: Cooperativas, Comunidades indígenas, tierras en administración pública, las empresas del sector público (CORNAP) y otras formas colectivas de tenencia.

El sector reformado estaría compuesto primeramente por las cooperativas que poseen tierras de manera colectiva y que cuentan con una escritura pública, seguida de las cooperativas con título de reforma agraria (un solo dueño o mancomunado), las que no tienen ningún documento y las que están en proceso de legalización.

Las comunidades indígenas derivan sus derechos en tierras sobre la que poseen derechos tradicionales, y que fueron parcialmente reconocidos a través de convenciones entre el Gobierno Británico y el gobierno de Nicaragua o con la atribución de varios títulos. Los derechos se retienen colectivamente por todos los miembros de la comunidad. En teoría estas tierras deberían incluir todas las tierras indígenas bajo manejo directo de la comunidad. Sin embargo, la inspección de los datos del Censo, permite afirmar que aparecen subestimadas el peso global de estas tierras en el país, particularmente en la región del Atlántico.

En Nicaragua, se pueden considerar como tierras públicas, aquellas que permanecen bajo jurisdicción pública, es decir, aquellas tierras que no han sido asignadas bajo ninguno de los otros derechos a individuos u otras entidades. Las tierras reservadas para usos especiales incluyen carreteras, áreas bajo control militar, reservadas por razones de seguridad, y áreas costeras y fronterizas. Las tierras municipales son tierras públicas bajo la jurisdicción de las municipalidades (como entidades). Las áreas protegidas en su mayoría son tierras públicas con restricciones especiales sobre el acceso, uso y extracción, establecidas por ley o por decreto. El CENAGRO reporta como tierras públicas aquellas que han sido asignadas a grupos de personas principalmente por las alcaldías, es decir las tierras ejidales.

## 2.2 Formas y Estructura de Tenencia de la Tierra

La estructura agraria, a partir de la retabulación de los datos primarios del CENAGRO III, está conformada por 218 Mil productores que abarcan unos 8.9 Millones de manzanas de tierra, con un área promedio de 41 manzanas por productor. En la categoría que considera las formas individuales de tenencia, hay unos 198 mil productores, 91 por ciento del total para un área de 8.5 Millones de manzanas de tierra, para un área promedio de 43 manzanas por productor. En cambio en las tierras sobre las cuales grupos de personas retienen derechos colectivos, hay unos 19 Mil productores, con un área aproximada de 390 Mil manzanas de tierra, con un área promedio de 20 manzanas por persona.

La tabla 2.1 muestra que un 44 por ciento de los censados son productores individuales que cuentan con escrituras públicas y tienen en sus manos 58 por ciento del área total, con 54 manzanas como área promedio.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Productor individual es una persona natural que trabaja y toma las decisiones en la explotación agropecuaria; escritura pública es un documento legal elaborado ante un notario público que puede o no estar inscrito en el registro de la propiedad (INEC, Conceptos y definiciones básicas de CENAGRO).

Un 35.6 por ciento son productores individuales sin escrituras publicas o están en proceso de legalización, que controlan el 23 por ciento del área, con 23 manzanas en promedio.<sup>12</sup>

Un 8 por ciento son productores individuales que tienen un título de reforma agraria para un área promedio de 42 manzanas.<sup>13</sup>

Las empresas y los colectivos familiares (con y sin escritura pública), suman el 0.8 por ciento y controlan unas 347 Mil manzanas de tierra, 3.89 por ciento del área, para un área promedio de 59 manzanas.<sup>14</sup>

Dentro de los 19 Mil productores que tienen formas de tenencia colectiva, hay importantes márgenes de diferencia en cuanto al numero, área controlada y área promedio. Destacan los cooperativistas que en conjunto suman un 8 por ciento los que poseen tan solo un 2.5 por ciento del área, con un área promedio de 11 manzanas por cooperativista. De estos un 2 por ciento tiene un titulo de reforma agraria y 5.9 por ciento no tiene documentos o están en proceso de legalización.<sup>15</sup>

Aparecen 5,317 productores pertenecientes a cooperativas con escritura pública que suman 44,068 manzanas. A su vez, 12,989 productores se contabilizan en cooperativas sin escritura pública, contando 185,570 manzanas. Como miembros de las empresas concesionadas bajo la forma de arrendamiento con opción de compra, por la CORNAP se suman, de manera aproximada, cerca de 1000 productores con un área de 31,570 manzanas.<sup>16</sup>

Como comunidades indígenas el Censo reconoce 22 entidades con un área de 96,542 manzanas; apareciendo subestimado el área de este segmento.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup>. Sin escritura pública se considera cuando la tierra es propia pero no existe ningún documento elaborado ante notario público. En proceso de legalización, cuando puede haberse obtenido por herencia, concesión, donación y se están realizando las gestiones para legalizar la propiedad.

<sup>13</sup>. Reforma agraria, títulos extendidos por el gobierno.

<sup>14</sup>. Empresas son entidades con personería jurídica que controlan todas las actividades de producción de uno o varios establecimientos y explotaciones agropecuarias. Colectivo familiar, es cuando dos o más individuos del mismo o diferentes hogares que explotan conjuntamente la explotación agropecuaria, donde la toma de decisiones la realizan en conjunto y los beneficios se reparten entre ellos.

<sup>15</sup>. Cooperativa es una entidad productiva formada por diez o más personas constituidas legalmente y registrada de acuerdo a las leyes vigentes.

<sup>16</sup>. Corporaciones Nacionales del Sector Público, creado en 1990 sobre la base de las empresas estatales.

<sup>17</sup>. Comunidad indígena comprende las tierras bajo la jurisdicción o administración de comunidades indígenas, tribus o clanes y están dirigidos por un consejo de ancianos (INEC, conceptos y definiciones básicas)

**Cuadro 2.1:****Nicaragua: Distribución de los productores según formas de tenencia de la tierra**

<b>Formas de Tenencia</b>	<b>Numero de Productores</b>	<b>%</b>	<b>Área Total</b>	<b>%</b>	<b>Área Promedio</b>
<b>A. FORMAS INDIVIDUALES DE TENENCIA</b>					
1. Individuales con Escritura Pública	96,245	44.10	5,219,767	58.42	54
2. Individuales con titulo de reforma agraria (Individual o mancomunado)	18,122	8.30	763,395	8.54	42
3. Empresas Privadas Con Escritura Pública	255	0.12	174,497	1.95	684
4. Colectivo Familiar con Escritura Publica	764	0.35	55,202	0.62	72
5. Individuales sin Escritura Pública en proceso de legalización y otras formas de tenencia	77,768	35.63	2,061,969	23.08	26
6. Empresas privadas sin Escritura Pública, en proceso de legalización, tierras arrendadas y otras formas de tenencia	42	0.02	60,702	0.68	1,445
7. Colectivo Familiar sin Escritura Pública, en proceso de legalización, tierras arrendadas y otras formas de tenencia	686	0.31	57,175	0.64	83
8. Individuales Arrendatarios	4,900	2.25	152,073	1.70	31
Sub Total	198,782	91.08	8,544,779	95.63	43
<b>B. FORMAS COLECTIVAS DE TENENCIA</b>					
9. Cooperativas con Escritura Pública	5,317	2.44	44,068	0.49	8.2
10. Cooperativa sin Escritura Pública, en proceso de legalización, TRA un solo dueño, mancomunadas, tierras	12,989	5.95	185,570	2.08	14
11. Sector Reformado (CORNAV)	1,058	0.48	31,570	0.35	30
12. Comunidades Indígenas	22	0.01	96,542	1.08	4,388
13. Administración Pública	44	0.02	6,022	0.07	137
14. Otros Tipos de condición jurídica	27	0.01	26,469	0.30	980
Sub Total	19,457	8.92	390,241	4.37	20
<b>TOTAL</b>	<b>218,239</b>	<b>100</b>	<b>8,935,020</b>	<b>100</b>	<b>41</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001<sup>18</sup>.

### 2.3 Estratos de Tamaño Según Situación Legal de la Propiedad

A pesar de las limitaciones del Censo para medir formas de tenencia, se pueden hacer dos tipos de lectura de la información presentada. En primer lugar se puede observar cuál es el peso de cada estrato según la situación legal de la propiedad, y en segundo término, cuál es la situación legal de cada estrato en sí.

Al hacer una primera lectura del cuadro 2.2 se encuentra que los sectores que tienen una escritura pública representan el 62.9 por ciento del área en fincas del país. En esta situación legal el estrato de tenencia menor de 50 manzanas representa el 19 por ciento de las explotaciones con escritura pública. Por otro

<sup>18</sup>. Para la elaboración de esta tabla se agregaron al numero de EAS (199,549) los productores agrupados bajo la categoría de cooperativas, colectivos y empresas CORNAV con el objetivo de hacer notar que el número de personas que acceden de manera directa la tierra es mayor (218,000 productores), cambiando el acceso promedio de manzanas por productor de 44.7 manzanas reflejadas en la base del CENAGRO III a 41 manzanas en este trabajo.

lado, el estrato de 50 a 500, es de un 57 por ciento y las explotaciones con más de 500 manzanas un 23.5 por ciento. Dentro de las tierras con escritura pública se observa un peso mayor de las fincas más grandes; mientras que las fincas de más de 200 manzanas, independientemente de la forma de tenencia, suman el 39 por ciento de las tierras en fincas, entre aquellas que tienen una escritura pública, las fincas de más de 200 manzanas, suman cerca del 45 por ciento de las tierras en esa condición jurídica.

La segunda categoría son los productores sin escritura pública, es decir que no tienen documento formal para sustentar su posesión de la tierra; estos suman el 11.9 por ciento del área en fincas del país; quizás, representa uno de los problemas más serios en términos de legalización por la complejidad de la medición, titulación e inscripción de este tipo de casos. En esta situación se compone de la siguiente manera: 36.4 por ciento del área corresponde a las fincas menores de 50 manzanas, 56.1 por ciento al estrato entre 50 a 500 manzanas y un 7.5 por ciento a las propiedades con más de 500 manzanas. Se observa las diferencias en esta situación legal según estratos de tamaño de las fincas. Las fincas de más de 500 manzanas, que suman el 20.5 por ciento de la superficie en fincas, sin embargo, dentro de las que no tienen escritura pública representan sólo el 7.5 por ciento en esta condición legal.

Los productores que declaran tener sus áreas en proceso de legalización, constituyen un 9.5 por ciento del área total del país. Al igual que el caso de los propietarios que declaran tener una escritura pública, los datos recogidos por el censo no nos permite conocer en qué nivel del proceso de legalización se encontraban y es posible que bajo esta categoría se agrupen aquellos tramites en los cuales el propietario tan sólo ha realizado una gestión ante un abogado para formalizar alguna compraventa, herencia, o se trate de un juicio para obtener un título supletorio.

Si se mira de manera más desagregada, se puede ver que el área bajo esta situación se compone así: un 34 por ciento de las tierras pertenecen a fincas de menos de 50 manzanas; un 54 por ciento de las tierras pertenece al estrato de 50 a 200 manzanas y un 12 por ciento se da entre los productores que tienen más de 500 manzanas.

El área que está amparada por títulos de reforma agraria de un solo dueño, representa otro grupo con un significativo peso, y suman el 7.9 por ciento del área del país. En esta categoría se entremezclan propiedades que todavía son poseídas colectivamente por antiguos cooperativistas, con aquellas propiedades que tienen un documento colectivo, pero que de hecho y no de derecho están divididas en pequeñas parcelas. A esta situación se agregan las propiedades que tienen un título de reforma agraria individual, que no necesariamente se corresponde con un área entregada estrictamente por actos de reforma agraria, sino que fue parte del proceso de legalización de propiedades privadas individuales que surgieron de procesos de colonización en tierras nacionales. Un 30 por ciento de las tierras que tienen menos de 50 manzanas esta en esta situación, un 52 por ciento esta en los estratos de 50 a 500 manzanas y un 18 por ciento son áreas mayores de 500 manzanas.

La categoría de propiedades con títulos de reforma agraria mancomunados fue incorporada por la Ley 209 y posteriormente ratificada por la Ley 278, y confiere participación de la mujer en los títulos de reforma agraria, emitidos por la Oficina de titulación Rural (OTR), de forma mancomunada. De esta manera se extendieron títulos a favor de aquellas parejas que mantenían una relación estable, sea casada legalmente o

no; aunque a veces se daba participación a otros miembros de la familia que viven y trabajan en la misma parcela. Los datos aquí presentados muestran que esta categoría suma el 1.6 por ciento del área del país.

Al ver la información de esta forma de tenencia, desagregada por estratos de tenencia, se puede ver que un 37 por ciento ubicada en el estrato que tienen menos de 50 manzanas esta en esta situación, un 51 por ciento esta en los estratos de 50 a 500 manzanas y un 16 por ciento son áreas mayores de 500 manzanas.

La información recogida en el censo para las tierras arrendadas trata de solo formas puras de utilización sobre la base de una renta fija. El área arrendada suma un 2 por ciento del área del país. El área arrendada se divide en un 33 por ciento en fincas de menos de 50 manzanas un 52 por ciento esta en los estratos de 50 a 500 manzanas y un 15 por ciento son áreas mayores de 500 manzanas.

Finalmente, bajo la categoría de otras formas de tenencia se encuentra un 4.2 por ciento del área del país, por definición una situación compleja que debe incluir a las fincas que tienen formas mixtas de tenencia. Una observación mas detallada de esta situación legal, arroja los siguientes resultados. En primer lugar un 29 por ciento de las áreas que tienen esta forma de tenencia corresponde a fincas de menos de 50 manzanas; un 32 por ciento está en los estratos de 50 a 500 manzanas y un 39 por ciento son áreas mayores de 500 manzanas.

Al hacer un segunda lectura, de la misma tabla 2.2, según la situación legal en cada estrato en sí, podemos observar que a mayor área poseída los productores buscan como tener una escritura pública de la propiedad: 72 por ciento en el estrato de mas de 500 manzanas, 71 por ciento en el estrato de 200 a 500 manzanas, 62 por ciento en el estrato de 50 - 200 manzanas, 51.1 por ciento en el caso de las explotaciones de 10 a 50 manzanas, hasta llegar a un 44 por ciento en el estrato que tienen menos de 10 manzanas. Una situación totalmente contraria se puede observar en la categoría de tierras sin escritura pública.

La misma situación se reproduce con las propiedades que están en proceso de legalización, descienden de 13 por ciento en el estrato que tienen más de menos de 10 manzanas, hasta un 6 por ciento en el estrato que tienen más de 500 manzanas de tierra. Una cosa diferente ocurre con las áreas que tienen un título de reforma agraria, que en general representan un 6 – 7 por ciento en todos los estratos. En cambio las áreas mancomunadas y las áreas arrendadas están ubicadas mas en los estratos que tienen menos de 10 manzanas de tierra. Por otro lado, en la categoría de otras formas de tenencia se ubican en ambos extremos: 8 por ciento se ubica en el estrato que tiene menos de 10 manzanas y un 8 por ciento esta entre los poseedores de más de 500 manzanas.

**Cuadro 2.2:****Nicaragua: Superficie en fincas según situación legal por estratos de tamaño (en porcentajes)**

Estrato	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA (Mancomunado)	Arrendadas	Otras Formas de Tenencia	Total
0 – 10	3.4	6.6	6.8	4.9	13.3	14.1	10.0	4.9
10 – 50	16.1	29.8	26.9	25.5	23.3	18.9	19.0	19.8
50 – 200	35.9	42.3	38.1	37.8	34.1	32.4	21.7	36.4
200 - 500	21.0	13.8	15.9	13.8	13.2	19.9	10.4	18.5
Mas de 500	23.5	7.5	12.2	17.9	16.1	14.7	39.0	20.5
Total	100	100	100	100	100	100	100	100
% del Total	62.9	11.9	9.5	7.9	1.6	2.0	4.2	100
0 – 10	44.2	16.0	13.2	8.0	4.4	5.8	8.5	100
10 – 50	51.1	17.9	12.9	10.2	1.9	1.9	4.0	100
50 – 200	62.2	13.8	9.9	8.2	1.5	1.8	2.5	100
200 - 500	71.5	8.9	8.1	5.9	1.2	2.2	2.3	100
Mas de 500	72.4	4.4	5.7	6.9	1.3	1.4	7.9	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 2.4 Acceso a Servicios Productivos y Condición Jurídica de los Productores

El objetivo de este apartado es determinar el acceso de los productores a servicios vinculados con la producción, donde se incluyen los servicios financieros, los servicios de asistencia técnica y de capacitación. Su importancia radica en conocer cual es la cobertura real de estos servicios; añadiendo al mismo tiempo en los dos capítulos siguientes elementos de acceso según su ubicación geográfica, sean estas las macro regiones y las zonas agrarias. Y como se vinculan con las formas de tenencia de la tierra

### 2.4.1 Acceso de los Productores a Los Servicios Productivos

Como se puede apreciar en la tabla 2.3 los servicios productivos son débiles en términos de cobertura. Al servicio de crédito accede un 16 por ciento de los productores, 12 por ciento respectivamente tienen asistencia técnica y capacitación. Estos datos muestran la poca presencia institucional en el sector rural y la poca incidencia que estas tienen en la solución de los problemas que enfrentan las familias rurales del país.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Estas proporciones son cercanas a las obtenidas por otras fuentes. Basado en ENCOVI 2001, el Banco Mundial señala para 2001 ( el mismo del Censo) que el 13 por ciento tuvo acceso a la Asistencia Técnica, y el 10 por ciento accedió a crédito para la agricultura ( Nicaragua, Reporte de Pobreza, 2003: 33, cuadro3.4

**Cuadro 2.3:**

**Nicaragua: Acceso de los productores a los servicios productivos (en porcentaje de productores)**

Acceso a servicios	Con Acceso	Sin Acceso	Total
Crédito	15.5	84.5	100
Asistencia Técnica	12.3	87.7	100
Capacitación	12.5	87.5	100

Fuente: Tabulaciones del Censo agropecuario 2001

#### 2.4.2 Cobertura de los Servicios Productivos Según Condición Jurídica de los Productores

Generalmente las variables que miden el acceso por tipo de productor son los mejores indicadores para explicar la cobertura de servicios. La Tabla 2.4 es bastante reveladora, ya que los sectores que más acceden a los servicios son las empresas privadas, 38 por ciento acceden a crédito, 56 por ciento cuenta con asistencia técnica y 29 por ciento tiene capacitación. Aunque también aparecían atendidas aquellas empresas (aunque son pocas) que provienen del sector CORNAP, las cooperativas y los colectivos familiares, esto se puede corresponder con la fuerte presencia de ONG en algunas zonas y que tienen como grupos meta a estos sectores. El sector individual que es el más mayoritario es en general el menos atendido. , en la medida en que sólo el 15.3 por ciento de este tipo recibe créditos, 12 por ciento contaba con servicios de asistencia técnica y un porcentaje similar a servicios de capacitación.

**Cuadro 2.4:**

**Nicaragua: Cobertura de servicios por situación jurídica de los productores (en porcentajes)**

Tipo	Crédito	Asistencia Técnica	Capacitación
Individuales	15.3	12.0	12.3
Cooperativa	29.7	36.2	34.3
Colectivo Familiar	26.3	18.5	19.7
Empresa Privada	38.5	55.9	29.2
Administración Pública	4.5	27.3	40.9
Comunidad indígena	0.0	36.6	36.6
Otras	16.0	36.1	30.2
Empresas-CORNAP	39.3	64.3	46.4
Total	15.5	12.3	12.5

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

#### 2.4.3 Acceso a los Productores al Servicio de Crédito Según Fuente de Financiamiento

La Tabla 2.5 indica que en Nicaragua el financiamiento bancario es relativamente limitado para habilitar la producción agropecuaria; sólo un 13.8 por ciento del total de productores financiados recibe créditos de la banca privada.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> El Censo registra alrededor de 4,961 productores con acceso a créditos de la Banca Privada. Según la superintendencia de Bancos a diciembre de 2001 había 5423 clientes agropecuarios atendidos por los bancos comerciales y otras instituciones

Es evidente que la responsabilidad de financiar la producción agropecuaria esta prioritariamente en el sistema de crédito no convencional en la medida que el 62 por ciento del total de los productores que reciben crédito lo reciben de Ongs, Cajas o bancos comunales o cooperativas de ahorro y crédito. Si se observa mas detalladamente, llama la atención que la mayor parte de los productores financiados es asumida por las ONG, en la medida que el 34.8 por ciento de todos los productores financiados son atendidos por programas de crédito de organismos no gubernamentales, y en menor medida por parte de Cajas Rurales, Bancos Comunales o Cooperativas de Ahorro y Crédito.

**Cuadro 2.5:**

**Nicaragua: Acceso de los productores al crédito según fuentes de financiamiento (en porcentajes)**

Tipo	Banca Privada	ONG	Proyectos/		Empresa/			Total
			Cajas o Bancos Comunales /Rurales	Programas de Gobierno	Cooperativa de Ahorro y Crédito	Casa Comercial	Otros	
Individuales	13.6	34.8	11.6	15.1	15.1	6.1	3.0	100
Cooperativa	10.3	38.9	12.6	9.1	17.1	6.3	5.7	100
Colectivo Familiar	15.0	39.6	8.6	13.9	14.4	4.5	4.0	100
Empresa Privada	74.8	7.2	0.9	0.0	1.8	12.6	2.7	100
Administración Pública	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100
Comunidad indígena	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Otras	29.6	33.3	11.1	3.7	3.7	14.8	3.7	100
CORNAP	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
Total	13.8	34.8	11.6	15.7	15.1	6.1	3.0	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 2.5 Inversiones en Capital Fijo y Formas de Tenencia de la Tierra

Se puede distinguir varias dimensiones para analizar el grado de seguridad que los productores cuentan para desempeñar sus actividades. En el caso nicaragüense pueden distinguirse cuatro principales situaciones. En primer lugar, la seguridad física de tipo personal donde el productor tiene distintos grados de confianza para desplazarse periódicamente en las zonas de ubicación de sus propiedades por temores a secuestros o asaltos.

En segundo lugar, el grado de seguridad con relación a los productos o bienes que produce o posee (robo de cosechas, de animales, principalmente). En tercer lugar, la seguridad de tenencia que surge de los títulos formales que detenta que le permite tener certeza jurídica sobre sus tierras e inversiones. En cuarto lugar, el grado de seguridad que surge del tipo de inversiones agrícolas que lleva adelante, particularmente de aquellas que suponen inversiones fijas adheridas de manera permanente al suelo.

---

financieras controladas por la Superintendencia (información pagina Web de la Superintendencia de Bancos). En consecuencia, la cobertura del Censo sería superior al 90 por ciento de los clientes registrados por la Superintendencia.

Si un productor produce exclusivamente cultivos anuales es mucho menos riesgoso (dejando de lado aspectos climáticos o de plagas) a diferencia de si se hacen inversiones fijas en plantaciones o en instalaciones de riego o en infraestructura física. Se puede plantear como hipótesis razonable que el productor que ha desarrollado inversiones fijas adheridas a la tierra, implícitamente percibe un nivel de seguridad sobre su capital relativamente mayor de aquellos que no cuentan con inversiones fijas.

De las dimensiones sugeridas (seguridad personal, jurídica e inversionista) el Censo permite analizar, de manera indirecta, la situación de formalidad jurídica que posee, y la presencia o no de inversiones fijas adheridas al suelo.

En este apartado se trata de ver qué relación puede existir entre formas de tenencia de la tierra y presencia o no de inversiones en cultivos permanentes, particularmente en café, y la presencia de bodegas, la inversión fija relativamente más extendida según el Censo.

### 2.5.1 Inversiones en Plantaciones (cultivos perennes y semiperennes)

Como se puede apreciar en la tabla siguiente, a nivel del país hay una situación homogénea, tanto en el número de productores que destinan la tierra para la producción de cultivos perennes y semiperennes, como los que no lo hacen. Cabe señalar que un 51 por ciento de los productores destinan cierta área para cultivos permanentes contra un 49 por ciento que no lo hacen. Aunque a este primer nivel, por lo agregado de los datos, es difícil profundizar, pero se cuestiona el mito de la agricultura nicaragüense, de que los campesinos se dedican a la producción de granos básicos, (cultivos anuales) mientras que los productores más acomodados se especializan en otros rubros, particularmente los rubros de exportación basados en cultivos permanentes (café, y otros).

**Cuadro 2.6:**  
**Nicaragua: Numero de EAS con y sin cultivos perennes y semiperennes**

Formas de control	Eas	%
Con cultivos perennes	103,655	50.2
Sin cultivos perennes	102,976	49.8
Total	206,631	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 2.5.2 Formas de Tenencia y Fincas con Cultivos Perennes por Situación Legal

En cuanto a los cultivos perennes que implican una mayor estabilización de los productores, por lo general se espera que estos estén ubicados en las fincas donde la situación legal de la propiedad es más estable; pero, los datos indican que la falta de legalización plena (contar con una escritura pública) no impide que los productores inviertan sus recursos en cultivos perennes.

Las fincas que tienen cultivos perennes se conforman de la siguiente manera. (Ver cuadro 2.7). El 49 por

ciento de las mismas tienen una escritura pública; el 16 por ciento son fincas propias pero sin documentos; el 12 por ciento de esas explotaciones está en proceso de legalización, lo cual indica la ausencia de documentos formales; el 10 por ciento cuenta con un título de reforma agraria; 2 por ciento son fincas arrendadas, 4 por ciento tienen otra forma de tenencia, y 7 por ciento presentan formas mixtas de tenencia.

Por su parte, las fincas que no tienen cultivos perennes presentan un perfil de formas de tenencia muy similar a las fincas que poseen cultivos permanentes, lo cual mostraría que una parte de las fincas que realizan estas inversiones fijas no percibe una situación de inseguridad en sus inversiones por no contar con esas formas plenas de formalización.

**Cuadro 2.7:**

**Nicaragua: Numero de EAS con y sin cultivos perennes, por situación legal de la propiedad (en porcentajes)**

Formas de control	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA (Mancomunado)	Arrendadas	Otras Formas de Tenencia	Tenencia Mixta	Total
Con cultivos perennes	49	16	12	8	2	2	4	7	100
Sin cultivos perennes	47	16	13	7	2	3	5	6	100
Total	48	16	13	8	2	2	5	6	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## CAPITULO III

### FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA A NIVEL DE MACROREGION

#### 3.1 Definición

**Macro región:** El territorio nicaragüense puede dividirse en tres “macro regiones”. Pacífico, Central y Atlántico, las que presentan características bien definidas de clima, suelos y topografía. En el primer nivel de análisis se agruparon los datos a partir de esta clasificación.

Macro región	Características principales	Departamentos
Pacífico	+ 0 - 15% del territorio nacional - Suelos de alta fertilidad	León, Chinandega, Managua, Masaya, Carazo, Granada y Rivas
Central	+ 0 -35% del territorio nacional - Relieve accidentado	Matagalpa, Jinotega, Chontales, Boaco, Estelí, Madriz Nueva Segovia
Atlántico	+ 0-50% del territorio nacional - Topografía plana	RAAN, RAAS y Río San Juan

**Zonas Agrarias:** Se pueden definir, ocho zonas agrarias básicas, que se distinguen por diferencias agro ecológicas, rubros productivos fundamentales, tipos de productores prevaecientes, y disponibilidad de infraestructura.

Numero	Zona Agraria	Características Principales
I	Planicies del pacífico	- Tierras planas de alta fertilidad - Trópico seco de los departamentos de: León, Chinandega, Managua Rivas.
II	Cafetalera Antigua y minifundio	- Elevada densidad de población cercana al patrón salvadoreño - Valor agregado agrícola por unidad de superficie en fincas mas elevado del país. - Gran atomización de la propiedad de la tierra y agricultura intensiva.
III	Managua	- Municipio de Managua.
IV	Seca del pacífico	- Concentrada en la parte norte de los departamentos de León y Chinandega. Deterioro creciente de los recursos naturales
V	Seca del interior	- Abarca los municipios de Nueva Segovia, Madriz, Estelí, Matagalpa Boaco, en una franja que cruza al interior del país - Ganadería extensiva e zona seca
VI	Cafetalera/Ganadera del interior	- Desde el punto de vista de los productos que se generan (café, ganado, granos básicos), es la zona más importante del país
VII	Frontera agrícola	- Zona de transición entre el bosque del trópico húmedo y la actividad agropecuaria - Zona de reciente colonización y bastante alejada e la infraestructura del país
VIII	Resto del Atlántico	- Reúne aproximadamente 30% del territorio nacional, pero concentrando una parte muy reducida de la población - En esta zona están ubicados los municipios de la RAAN, RAAS, que son considerados como los más indígenas

## 3.2 Formas de Tenencia de la Tierra

La Tabla 3.1 presenta la distribución de los tipos de tenencia por macro región. En la macro región del Pacífico los productores individuales constituyen el 84.7 por ciento del total y un 15.3 por ciento tienen formas colectivas de tenencia. Esta situación se incrementa en las otras macro regiones, por ejemplo en el Centro del país las formas individuales de tenencia suman un 93 por ciento y en el Atlántico se incrementa hasta el 95.3 por ciento. La mayor presencia de formas colectivas de tenencia en el Pacífico se explica por la mayor importancia en esta macro región de las acciones de la reforma agraria; de un total de 18,000 productores que se declaran miembros de cooperativas bajo formas colectivas de tenencia, el 64 por ciento corresponden a la macro región del Pacífico. Para observar este peso, cabe recordar que la macro región del Pacífico cuenta con el 36 por ciento de todos los productores censados.

Una segunda impresión que ofrece esta tabla es la significativa presencia de los productores individuales que como documento legal tienen un título de reforma agraria, 6 por ciento en el Pacífico, 8 por ciento en el Centro y 14 por ciento en el Atlántico. Con el 6 por ciento del área de la macro región Pacífica bajo esta situación, 5 por ciento en el Centro y 13.8 por ciento en el Atlántico. Esta situación es el resultado del proceso de titulación emprendido por programas como el Programa Nacional de Catastro y Titulación y Registro de la Propiedad agraria (PNCTR) entre otros promovidos por ONGs, que centraron sus acciones en la legalización, principalmente para que este sector tenga la oportunidad de acceder al mercado financiero no convencional.

En la macro región del Pacífico el 49.4 por ciento de los productores declaran contar con una escritura pública, entendiendo por este documento, según la definición del Censo, cuando existe un documento legal elaborado ante un notario público que puede o no estar inscrito en el registro de la propiedad <sup>21</sup>; en la macro región el 50.9 por ciento cuenta con un documento de escritura pública. Por su parte, en la macro región del Atlántico sólo el 32.6 por ciento de los productores declara contar con una escritura pública.

Con relación al área sustentada por escrituras públicas se observa en la macro región Pacífica que el 64.8 por ciento de la superficie en fincas se encuentra en esta situación; en el Centro el 73.4 por ciento se ubica en esta categoría. Es muy probable que en la región Central una parte importante de esta área, aunque el Censo no lo permite determinar, debe estar sustentada en títulos supletorios preparados por abogados y tramitados ante autoridades judiciales. Por último en la macro región del Atlántico cerca del 46.8 por ciento del área se encuentra sustentadas con escrituras públicas. Para más detalles véase 3.1.

---

<sup>21</sup> Por la definición censal es posible que documentos como títulos supletorios o las llamadas ventas judiciales son incluidos como escrituras públicas, en la medida en que un notario aparece como redactor de estos documentos.

**Cuadro 3.1:**

**Macro Región: Distribución de los productores según el tipo de tenencia de la tierra**

Tipología de Tenencia	Macro Región Pacífico			Macro Región Centro			Macro Región Atlántica		
	% del No.	% del Área	Área Promedio	% del No.	% del Área	Área Promedio	% del No.	% del Área	Área Promedio
<b>A. FORMAS INDIVIDUALES DE TENENCIA</b>									
1. Individuales con Escritura Pública	45.3	61.1	33	48.2	68.9	53	31.8	45.6	118
2. Individuales con título de reforma agraria (Individual o mancomunado)	6.0	6.0	24	7.8	5.0	23	13.7	13.8	83
3. Empresas Privadas Con Escritura Pública	0.2	1.4	168	0.1	3.2	1241	0.01	0.9	5294
4. Colectivo Familiar con Escritura Pública	0.2	1.0	103	0.5	0.8	54	0.1	0.2	160
5. Individuales sin Escritura Pública en proceso de legalización y otras formas de tenencia	29.5	15.0	12	34.5	15.9	17	49.9	35.3	58
6. Empresas privadas sin Escritura Pública, en proceso de legalización, tierras arrendadas y otras formas de tenencia	0.0	2.7	1563	0.01	0.3	1013	0.00	0.00	0
7. Colectivo Familiar sin Escritura Pública, en proceso de legalización, con títulos de reforma agraria (individual - mancomunado), tierras arrendadas y otras formas de tenencia	0.3	1.4	107	0.4	0.4	37	0.2	0.5	239
8. Individuales Arrendatarios	3.1	2.9	23	1.8	0.9	18	1.7	1.9	91
Sub Total	84.7	91.5	26	93.4	95.3	38	97.4	98.3	83
<b>B. FORMAS COLECTIVAS DE TENENCIA</b>									
9. Cooperativas con Escritura Pública	3.7	1.3	8	2.1	0.5	8	0.65	0.1	7
10. Cooperativa sin Escritura Pública, en proceso de legalización, TRA un solo dueño, mancomunadas, tierras arrendadas y otras formas de tenencia	11.0	5.6	12	3.7	1.4	766	1.9	0.9	39
11. Sector Reformado (CORNAV)	0.48	0.6	28	0.69	0.6	31	0.00	0.00	0
12. Comunidades Indígenas	0.00	0.04	664	0.02	2.1	5050	0.01	0.6	3355
13. Administración Pública	0.03	0.2	175	0.02	0.02	41	0.01	0.05	319
14. Otros Tipos de condición jurídica	0.0	0.8	1134	0.0	0.2	729	0.0	0.1	1006
Sub Total	15.3	8.5	14	6.6	4.7	26	2.6	1.7	55
Total	100	100	24	100	100	37	100	100	82

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.3 Estratos de Tamaño

La estructura agraria que se describe a continuación es el resultado de la agrupación de la información según las macro regiones en que esta dividido el país: Pacífico, Centro y Atlántica. La macro región del Pacífico que solo tiene el 15 por ciento de la superficie nacional y que concentra a más de la mitad de la población nacional, con predominancia de la población urbana, es al mismo tiempo donde se da una mayor concentración de la tierra, con un 48 por ciento en manos de los estratos mayores de 200 manzanas, y en otro extremo una presencia importante de los minifundios (7.9 por ciento) y donde los sectores que pueden ser considerados como medianos tienen un peso menor que en el resto del país (41 por ciento).

En cambio en la macro región Central donde predomina la población rural, los sectores que poseen más de 200 manzanas suman un 36 por ciento, con una importante presencia de los estratos que son considerados como intermedios, que suman casi un 60 por ciento de las propiedades.

La macro región Atlántica, que abarca prácticamente la mitad del territorio nacional, y que solo tiene el 12 por ciento de la población, con la densidad más baja nacional (8 hab. / Km<sup>2</sup>) es donde se da una menor concentración de la propiedad, 14 por ciento del área esta en manos de los estratos mayores a 500 manzanas, y donde tienen escasa presencia los estratos menores a 50 manzanas (19 por ciento del área total); y al ser considerada como el área de colonización y expansión de la frontera agrícola, se da una importante presencia de los sectores medios, con un 66 por ciento del área en fincas. Aunque cabe insistir en que la región del Atlántico no es bien captada por el Censo ya que prácticamente no aparecen las comunidades indígenas como poseedores de tierra agropecuaria.

En síntesis, es de destacar que en la Estructura agraria del Pacífico las fincas de más de 500 manzanas, suman el 31.3 por ciento de la tierra en fincas, mientras que en la Región Central, este estrato suma el 18 por ciento de la tierra, y en el Atlántico el 14.5 por ciento de la tierra de la macro región. O sea que independientemente del patrón más extensivo, y con menor densidad de población rural, las macro regiones más allá del Pacífico, muestran un peso menos marcado de las grandes explotaciones; y por el otro lado, muestran un peso mayor de los segmentos intermedios ( ver peso de los distintos estratos en la tabla 3.2)

**Cuadro 3.2:**

**Macro región: Distribución de la superficie en fincas, según estratos de tamaño (en porcentajes)**

Tipo	Macro región Pacífica	Macro región Central	Macro región Atlántica	País
0 – 10	7.9	5.7	1.1	4.5
10 – 50	19.3	22.6	17.9	20.1
50 – 200	24.7	35.5	45.7	37.0
200 – 500	16.8	18.1	20.8	18.8
Más de 500	31.3	18.1	14.5	19.7
Total	100	100	100	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.3.1 Estratos de Tamaño Según Situación Legal

Al analizar los datos sobre la situación legal de la tenencia según estratos desagregados por macro región, cuadro 3.3, lo más relevante es que globalmente hay una tendencia a mayores formas de legalización formal en los estratos de mayor dimensión: en las fincas de menos de 10 manzanas en el Pacífico, que se sustentan en una escritura pública, tienen el 53.1 por ciento de sus tierras bajo esta forma de tenencia.

Por el contrario, en las fincas de más de 50 manzanas se observa que más del 70 por ciento de sus tierras se encuentren con escritura pública. En la región Central ocurre algo similar: el 47.4 por ciento de la tierra en fincas de menos de 10 manzanas cuentan con una escritura pública, mientras que en los estratos de más de 50 manzanas las tierras cuentan con escritura pública en más del 75 por ciento de su superficie. Por su parte, en la macro región Atlántica, con menor intensidad, se observan también mayores formalidades de tenencia en los estratos de mayor tamaño.

Al observar la categoría de propietarios que declaran no tener documentación, lo más relevante es la mayor parte de estos casos se da en la macro región Atlántica, donde incluso un 13% de las tierras de los productores que tienen más de 500 manzanas están en esta situación. Otra cosa notoria es que están en esta misma situación las tierras de los productores que tiene menos de 50 manzanas en la macro región Central, donde significan el 14 y 19 por ciento. Esta situación disminuye en la macro región Pacífica donde las tierras de los productores que tienen menos de 50 manzanas en un 11 por ciento del total no cuentan con escritura pública.

Entre las fincas que declaran un título de reforma agraria de un solo dueño, se suman 707,859 manzanas en el país, de las cuales el 20.8 por ciento en el Pacífico, el 24.4 por ciento en la macro región Central, y el 54.8 por ciento en el Atlántico. Estas proporciones muestran el peso de los títulos de reforma agraria dados en las zonas de colonización del Atlántico, por el antiguo IAN, la Dirección General de Reforma Agraria, INRA y OTR. Sin embargo, en el Pacífico se observa el peso de los títulos de reforma agraria, entregados a cooperativas u otras formas de cesión de tierras, en el hecho del 57.3 por ciento de las tierras bajo estas formas de tenencia se ubican en fincas de más de 200 manzanas; por el contrario en las fincas de más de 200 manzanas de la región Central se encuentra el 21.8 por ciento de las tierras bajo esta modalidad de tenencia, y en el Atlántico, ocurre algo similar, en la medida en que el 28.7 por ciento de estas modalidades de tenencia se ubica en explotaciones de más de 200 manzanas (basado en el cuadro Anexo 3.3).

Las tierras con títulos de reforma agraria mancomunados se distribuyen en un 32.2 por ciento en el Pacífico, 19.6 por ciento en la macro región Central, y el 48.2 por ciento en el Atlántico. El peso del Atlántico, donde existen zonas de colonización, muestra que programas de titulación, gubernamental y no gubernamental, introdujeron la modalidad de posesión mancomunada, con el objetivo de dar mayores derechos a las mujeres de los beneficiarios de títulos reforma agraria.

En relación a las tierras arrendadas se observa que el 41.9 por ciento de las mismas se ubica en la región del Pacífico, un 20.3 por ciento de las mismas está en la región Central, y un 37.8 por ciento en el Atlántico (basado en el Anexo 3.3). El peso del Pacífico se comprueba la existencia de formas más típicas

de arrendamiento, incluyendo pequeños propietarios y pequeños arrendatarios, pero también arrendamientos entre propietarios y arrendatarios de mayor escala en cultivos como la soya, sorgo, y arroz y pastos; por el contrario, en el Atlántico, debe incluir arrendamientos de tierras comunales y ejidales, junto a acuerdos entre privados en sentido estricto.

**Cuadro 3.3:**

**Macro Región: Superficie de las EAS, según situación legal de la propiedad por estratos de tamaño (en porcentajes)**

Tipo	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA Mancomunado	Arrendadas	Otras Formas de Tenencia	Total
<b>MACRO REGION PACIFICO</b>								
0- 10	53.1	11.4	16.3	5.8	2.9	5.8	4.6	100
10 - 50	55.3	11.4	16.4	6.9	3.4	3.2	3.4	100
50 - 200	70.1	5.1	10.8	6.2	2.4	3.4	2.1	100
200 - 500	72.1	2.3	8.2	9.2	2.7	4.9	0.7	100
Mas de 500	75.3	1.0	4.9	9.3	1.3	3.5	4.6	100
<b>MACRO REGION CENTRAL</b>								
0- 10	47.4	19.0	13.8	7.3	2.1	3.3	7.0	100
10 - 50	61.1	13.9	10.5	8.3	1.3	1.1	3.8	100
50 - 200	80.0	7.2	5.3	4.0	0.7	0.8	2.0	100
200 - 500	86.7	3.7	4.0	2.0	0.3	1.1	2.2	100
Mas de 500	74.5	1.9	4.4	3.7	0.1	0.2	15.2	100
<b>MACRO REGION ATLÁNTICA</b>								
0- 10	24.8	37.6	13.3	6.1	1.3	5.7	11.2	100
10 - 50	35.0	27.5	14.0	14.8	1.9	2.2	4.6	100
50 - 200	44.8	22.2	13.6	12.4	1.9	2.1	3.0	100
200 - 500	57.0	16.8	12.0	7.9	1.3	1.9	3.2	100
Mas de 500	60.2	12.9	9.1	9.8	3.0	0.9	4.1	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.4 Acceso de los Productores a los Servicios Productivos

En la macro región del Pacífico el 16.2 por ciento de los productores declara tener acceso a un servicio de crédito, mientras que un 12.4 por ciento lo hace a un servicio de Asistencia Técnica, y 10.5 por ciento con actividades de capacitación. En la macro región Central, 21 por ciento accede al crédito, 15 por ciento a la asistencia técnica y 6 por ciento recibe capacitación. En el Atlántico, la proporción con crédito es de sólo el 4.4 por ciento de los productores, 4.6 por ciento con servicios de Asistencia Técnica y 4.1 por ciento declara recibir el 4.1 por ciento de los productores. El peso mayor de la macro región Central se asocia a la mayor presencia de proyectos gubernamentales y no gubernamentales que promocionan actividades de apoyo a pequeños y medianos productores. Estos servicios van más dirigidos a cooperativas, y otros grupos organizados.

**Cuadro 3.4:****Macro región: Acceso de los productores a los servicios productivos (en porcentajes)**

Acceso a servicios	País		Macro Región Pacífico		Macro Región Central		Macro Región Atlántica	
	Con Acceso	Sin Acceso	Con Acceso	Sin Acceso	Con Acceso	Sin Acceso	Con Acceso	Sin Acceso
Crédito	15.5	84.5	16.2	83.8	21.1	78.9	4.4	95.6
Asistencia Técnica	12.3	87.7	12.4	87.6	15.3	84.7	4.6	95.4
Capacitación	12.5	87.5	10.5	89.5	6.9	93.1	4.1	95.1

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

**3.4.1 Cobertura de Servicios por Situación Jurídica del Productor**

En la tabla 3.5 puede verse que en general los productores bajo la forma de cooperativas, colectivos y particularmente empresas privadas y de los trabajadores, presentan, según el Censo, un mayor acceso a los servicios a la producción en las tres macro regiones. Mientras que el 16.2 por ciento de los productores del Pacífico en su conjunto tienen acceso al crédito, aquellos que aparecen como Cooperativas (formas colectivas), colectivos familiares y Empresas Privadas y Empresas concesionadas por la Cornap, tienen una proporción mayor de acceso. En el Centro y el Atlántico se observa algo similar.

En la Asistencia Técnica y la Capacitación se observa una tendencia similar. Esto mostraría dos tendencias de los servicios a la producción. Por un lado, el peso de las actividades de crédito no convencional, asistencia técnica y capacitación que son dirigidos a estos grupos de productores organizados en cooperativas o empresas de trabajadores. Y por otro lado, la concentración de la banca comercial y de algunos servicios de asistencia técnica pagados en las empresas privadas.

**Cuadro 3.5:****Macro Región: Cobertura de servicios por situación jurídica de los productores (en porcentajes)**

Tipo	Crédito			Asistencia técnica			Capacitación		
	Pacífico	Centro	Atlántico	Pacífico	Centro	Atlántico	Pacífico	Centro	Atlántico
Individuales	10.1	20.9	4.4	12.1	15.1	4.5	10.2	16.9	4.8
Cooperativa	25.1	42.2	18.9	30.3	50.7	32.4	29	46.8	29.7
Colectivo Familiar	20.8	30.8	9.6	17.1	21	4.3	16.7	22.8	7.8
Empresa Privada	32.6	50.5	66.7	56.1	56.8	50	29.4	27.4	5
Comunidad indígena	0	0	0	33.3	33.3	40	100	37.5	40
Administración Pública	0	0	20	36.9	20	100	28.6	26.7	100
Otras	12.2	18	13	32.7	44	33.3	27.6	36	28.6
Empresas CORNAP	20	61.5	0	53.3	76.9	0	26.7	69.2	0
Total	16.2	21.1	4.4	12.4	15.3	4.6	10.5	6.9	4.9

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

Es interesante observar el número de productores que accede al crédito dividiéndolos en dos grandes grupos, aquellos que acceden a la banca privada y los que lo hacen con otras instituciones financieras, diferenciando entre el Pacífico y el resto del país.

Los productores con crédito de la banca privada del Pacífico son sólo el 6 por ciento de todos los productores agropecuarios que acceden a crédito del país. Los habilitados por la banca privada que se encuentran en el resto de Nicaragua ( Centro y Atlántico) suman un 9 por ciento del total de habilitados con algún crédito. De esta forma, los que acceden a créditos por la vía de la banca privada, representan alrededor del 15 por ciento de todos los habilitados del país.

Por su parte, los productores del Pacífico que acceden mediante las otras instituciones financieras (Ongs, cajas rurales, cooperativas, proyectos del gobierno, bancos comunales, etc.) representan el 24 por ciento de los que reciben algún crédito. Y los que se ubican más allá del Pacífico y son habilitados por las otras instituciones financieras representan el 61 por ciento de todos los que acceden a algún crédito agropecuario. En consecuencia, estas otras instituciones financieras facilitan el acceso a créditos al 85 por ciento de todos los habilitados con crédito (ver cuadro 3.6)

**Cuadro 3.6****Macro región: Distribución porcentual de los productores que acceden al crédito, según tipo de institución financiera y grandes regiones del país, 2001**

Tipo de institución financiera	Banca Privada	Otras Instituciones Financieras	Total
Pacífico	6	24	30
Resto del país	9	61	70
Total	15	85	100
Productores con acceso a crédito			(33,608)

Fuente: Tabulaciones especiales del Censo Agropecuario 2001

**3.4.2 Acceso de los Productores al Servicio de Crédito según Fuentes de Financiamiento**

En la Tabla 3.6, se valora la distribución del crédito otorgado por cada una de las fuentes de financiamiento en las tres macro regiones en que se encuentra dividido el país. La Banca privada atiende a un 15.4 por ciento de los productores que reciben crédito de la macro región del Pacífico, el 35.5 por ciento recibe de Ongs, un 16.3 por ciento de proyectos del gobierno, 13.8 por ciento de bancos comunales, y el resto bajo otras formas de tenencia (ver cuadro 3.6). En las otras dos macro regiones no se observan grandes diferencias en relación a la proporción de productores que reciben crédito en las distintas modalidades de acceder al servicio. (ver los datos porcentuales de las macro regiones en la tabla 3.7).

A nivel macro regional se repite el fenómeno descrito para el país, la responsabilidad de financiar al sector rural esta basado en la presencia de las instancias no convencionales: 68 por ciento en el Pacífico, 71 por ciento en el Centro y 72 por ciento en el Atlántico de los productores que acceden al crédito lo hacen por esta vía.

**Cuadro 3.7**

**Macro Región: Acceso de los productores al crédito según fuentes de financiamiento (en porcentajes)**

Tipo	Banca Privada	ONG	Cajas Rurales	Bancos Comunes	Proyectos/ Programas de Gobierno	Cooperativa de Ahorro y Crédito	Empresa/Casa Comercial	Otros	Total
<b>MACRO REGIÓN PACÍFICA</b>									
Individuales	15.1	35.6	3.3	14.0	16.5	9.3	2.9	3.3	100
Cooperativa	10.5	41.1	8.4	11.6	8.4	11.6	2.1	6.3	100
Colectivo Familiar	14.6	34.8	5.6	9.0	19.1	11.2	2.2	3.4	100
Empresa	72.1	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0	14.8	4.9	100
Administración Pública	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Comunidad indígena	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Otras	8.3	41.7	0.0	16.7	8.3	8.3	16.7	0.0	100
CORNAP	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Total	15.4	35.5	3.4	13.8	16.3	9.3	3.0	3.3	100
<b>MACRO REGIÓN DEL CENTRO</b>									
Individuales	13.0	34.4	2.7	4.9	15.5	18.7	8.3	2.6	100
Cooperativa	11.0	35.6	1.4	2.7	11.0	23.3	12.3	2.7	100
Colectivo Familiar	15.1	42.3	1.5	5.5	12.5	15.8	4.8	2.6	100
Empresa	77.1	4.2	0.0	4.2	0.0	4.2	10.4	0.0	100
Administración Pública	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Comunidad indígena	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Otras	44.4	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	11.1	11.1	100
CORNAP	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Total	13.2	34.4	2.7	4.9	15.4	18.6	8.2	2.6	100
<b>MACRO REGIÓN ATLÁNTICA</b>									
Individuales	13.0	31.3	17.1	4.6	14.4	11.4	2.7	5.4	100
Cooperativa	0.0	42.9	0.0	0.0	0.0	28.6	0.0	28.6	100
Colectivo Familiar	18.2	18.2	0.0	0.0	0.0	9.1	9.1	45.5	100
Empresa	50.0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
Administración Pública	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Comunidad indígena	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0
Otras	0.0	33.3	0.0	33.3	0.0	0.0	33.3	0.0	100
CORNAP	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0
Total	13.0	31.2	16.9	4.7	14.3	11.4	2.8	5.7	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.4.3 Acceso de los Productores a los Servicios de Capacitación

La tabla 3.8, revela que este tipo de servicio en el sector rural es el menos diseminado, ya que a nivel nacional solo un 12 por ciento de los productores se beneficia de este, contra un 88 por ciento que no accede. En el Pacífico lo reciben el 11 por ciento de los productores, en la región Central el 17 por ciento y en el Atlántico el 5 por ciento. Esto se explica por la relativa mayor presencia de proyectos (gubernamentales y no gubernamentales) en la región Central, que en las otras dos macro regiones.

Según condición jurídica de los productores se observa que cooperativas, empresas privadas y empresas vinculadas a la Cornap tienen, en general, más acceso que los productores individuales, que son los mayoritarios dentro del conjunto de los productores, a los servicios de capacitación

**Cuadro 3.8**

**Macro región: Cobertura de servicios de capacitación por situación jurídica de los productores (en porcentajes)**

Tipo	País		Macro región Pacífico		Macro región Central		Macro región Atlántica	
	SÍ	NO	SI	NO	SÍ	NO	SI	NO
Individuales	12.1	87.9	10.2	89.8	16.9	83.1	4.8	95.2
Cooperativa	34.3	65.7	29	71	46.8	53.2	29.7	70.3
Colectivo Familiar	19.7	80.3	16.7	83.3	22.8	77.2	7.8	92.2
Empresa	29.2	70.8	29.4	70.6	27.4	72.6	50.0	50.0
Comunidad indígena	40.9	59.1	100	0	37.5	62.5	40.0	60.0
Administración Pública	36.6	63.4	28.6	71.4	26.7	73.3	100.0	0.0
Otras	30.2	69.8	27.6	72.4	36.0	64.0	28.6	71.4
CORNAP	46.4	53.6	26.7	73.3	69.2	30.8	0.0	0.0
Total	12.5	87.5	10.5	89.5	6.9	93.1	4.9	95.1

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.4.4 Acceso de los Productores a los Servicios de Asistencia Técnica

En la tabla 3.9 se presenta la cobertura de servicios de asistencia técnica por macro región y situación jurídica de los productores; globalmente solo acceden a este servicio menos del 15 por ciento de los productores.

En la macro región Central accede un 15 por ciento de los productores, en el Pacífico 12 por ciento y solo un 4 por ciento en el Atlántico. Esto confirma al igual que en los otros tipos de servicios a la producción, que además de la baja cobertura de la asistencia técnica, se concentran en las zonas de mayor presencia de infraestructura; por lo tanto, a mayor distancia de los centros mas poblados, la falta de asistencia se vuelve más aguda: sólo el 4 por ciento de los productores de la macro región del Atlántico (RAAN, RAAS y Río San Juan) declaran este servicio.

Al analizar el servicio de asistencia técnica por su cobertura según la situación jurídica de los productores

se observan niveles de acceso desiguales. En las tres macro regiones son los empresarios privados los que más acceden a este servicio, mas de 50 por ciento de estos en las tres macro regiones.

Es importante destacar que sectores que son numéricamente pequeños (miembros de comunidades indígenas, administración pública y CORNAP) acceden más del 30 por ciento a este tipo de servicio. Una situación similar se da con los miembros de cooperativas y colectivos familiares.

**Cuadro 3.9**

**Macro región: Cobertura de servicios de asistencia técnica por situación jurídica de los productores (en porcentajes)**

Tipo	País		Macro región Pacífico		Macro región Central		Macro región Atlántica	
	SÍ	NO	SI	NO	SÍ	NO	SI	NO
Individuales	11.9	88.1	12.1	87.9	15.1	84.9	4.5	95.5
Cooperativa	36.2	63.8	30.3	69.7	50.7	49.3	32.4	67.6
Colectivo Familiar	18.5	81.5	17.1	82.9	21.0	79.0	4.3	95.7
Empresas Privadas	55.9	44.1	56.1	43.9	56.8	43.2	50.0	50.0
Comunidad indígena	27.3	72.7	33.3	66.7	33.3	66.7	40.0	60.0
Admin. Pública	36.6	63.4	36.8	63.2	20.0	80.0	100.0	0.0
Otras	36.1	63.9	32.7	67.3	44.0	56.0	33.3	66.7
Empresas-CORNAP	64.3	35.7	53.3	46.7	76.9	23.1	0.0	0.0
Total	12.3	87.7	12.4	87.6	15.3	84.7	4.6	95.4

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.5 Presencia de cultivos permanentes y semipermanentes

Como se puede apreciar en la tabla 3.10, en las macro regiones del Pacífico y Central un 44 y 51 por ciento respectivamente de los productores tienen alguna área de su finca cubierta con cultivos perennes y semiperennes; una situación diferente ocurre en la macro región Atlántica, donde un 59 por ciento de los productores destinan alguna área con cultivos perennes y semiperennes, destinados mayoritariamente para garantizar el autoconsumo y tienden a incrementar el área de cultivos perennes y semiperennes dentro de sus fincas, como parte de estrategias antirriesgo, que se ve incrementada a medida en que el aislamiento del mercado es mayor.

Al hacer otro tipo de lectura de la misma información contenida en la misma tabla, se puede observar que un 27 por ciento de los productores que cuentan con cultivos perennes de todo el país se encuentra en la macro región del Pacífico, un 46 por ciento en la región Central y un 27 por ciento en la macro región del Atlántico.

**Cuadro 3.10**  
**Macro región: Numero de EAS con y sin cultivos perennes semiperennes**

Formas de control	Pacífico		Centro		Atlántico		País	
	Eas	%	Eas	%	Eas	%	Eas	%
Con cultivos perennes	27,827	42.6	47,739	50.9	28,089	59.2	103,655	50.2
Sin cultivos perennes	37,539	57.4	46,058	49.1	19,379	40.8	102,976	49.8
Total	65,366	100	93,797	100	47,468	100	206,631	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.5.1 Cultivos Perennes y Semiperennes, y Situación Legal

La vinculación entre presencia o no de cultivos permanentes en las explotaciones y el grado de formalización de la documentación sobre las fincas no muestra un comportamiento lineal. En efecto, hay zonas del país donde una proporción importante de las fincas con cultivos permanentes tienen títulos basados en escrituras públicas, mientras que en otras existen importantes segmentos de productores que realizan cultivos permanentes (lo cual supone inversiones fijas sobre la tierra) sin contar con ese nivel de respaldo jurídico.

En la región del Pacífico se observa que las fincas que tienen cultivos permanentes se distribuyen de la siguiente manera: el 62 por ciento de ellas tienen escritura pública; entre las que no siembran cultivos permanentes se observa que el 47 por ciento de las mismas tienen escritura pública. Esto mostraría que en la región del Pacífico los cultivos permanentes están más asociados a formas de tenencia basados en escrituras públicas.

En la Región del Centro no se observan diferencias en la distribución de las fincas que tienen o no tienen cultivos permanentes. En efecto, el 51 por ciento de los productores con cultivos permanentes tienen una escritura pública sobre su finca; igual proporción se observa en aquellos que no tienen cultivos permanentes. Esto mostraría que la presencia de cultivos permanentes no está asociada a la existencia de escrituras públicas.

En la macro región del Atlántico el 34 por ciento de las fincas que tienen cultivos permanentes tienen escrituras públicas, y entre las fincas que no tienen cultivos permanentes la proporción con escrituras públicas es de 38 por ciento.

**Cuadro 3.11**

**Macro región: Numero de EAS con y sin cultivos perennes semiperennes, por situación legal (en porcentajes)**

Formas de control	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA (Mancomunado)	Arrendadas	Otras Forma de Tenencia	Tenencia Mixta	Total
<b>PACIFICO</b>									
Con cultivos Perennes	62	6	14	3	2	2	2	10	100
Sin cultivos Perennes	47	12	15	6	3	4	5	8	100
Total	54	10	15	5	2	3	4	9	100
<b>CENTRO</b>									
Con cultivos Perennes	51	16	11	7	2	1	6	7	100
Sin cultivos Perennes	51	17	11	5	1	3	6	5	100
Total	51	17	11	6	2	2	6	6	100
<b>ATLÁNTICO</b>									
Con cultivos Perennes	34	26	13	14	2	2	5	3	100
Sin cultivos Perennes	38	21	14	15	2	3	5	2	100
Total	36	24	14	14	2	3	5	3	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.5.2 Formas de Tenencia y Actividad Cafetalera

La actividad cafetalera, principal cultivo permanente del país, tanto por el número de productores que la realiza como por el área que abarca, ofrece un buen ejemplo para analizar el tipo de vinculación entre inversiones fijas y grado de formalidad de los títulos poseídos.

Como se puede apreciar en la tabla 3.12, la producción cafetalera esta concentrada en la macro región central, que representa el 79 por ciento de las unidades de producción con más de 34 mil productores, como el 79 por ciento de la superficie nacional cultivada de café, con más de 147 mil manzanas cultivadas, para un área promedio de 4 manzanas por unidad. Es además revelador la similitud que existe en el numero de unidades de producción de café entre la macro región del Pacífico con la del Atlántico, con más de 4 mil unidades en ambas macro regiones, aunque diametralmente diferentes en cuanto al área cultivada, ya que en la macro región del Pacífico un 10 por ciento de los propietarios cultivan el 17 por ciento del área nacional del país, para un área promedio de 7 manzanas de café por unidad, en cambio en la macro región del Atlántico, un 10 por ciento de las unidades siembra el 4 por ciento del área nacional, para un área promedio de 2 manzanas por unidad.

**Cuadro 3.12**  
**Macro región: Numero de propiedades con áreas de café**

Macro región	Eas	%	Área	%	Área Promedio
Pacífico	4,372	10.1	31,723.53	17.1	7.3
Centro	34,294	79.4	147,044.54	79.2	4.3
Atlántico	4,516	10.5	6,819.31	3.7	1.5
Total	43,182	100	185,587.38	100	4.3

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.5.3 Actividad Cafetalera por Situación Legal

Siendo común la idea de que la producción de café requiere de mayores inversiones y mayor especialización, es de suponer que siendo mayor el riesgo, estas áreas deberían estar donde hay una mayor formalidad de la tenencia. Pero la información estadística presentada en la Tabla 3.13 indica una situación compleja.

Por ejemplo, es notorio que en la zona donde se concentra casi el 80 por ciento de la producción cafetalera (Centro), solo un 54 por ciento de las unidades cuentan con una escritura pública, 30 por ciento no tiene muchos documentos (sumando los que declaran no tener escritura pública o que se encuentran en un proceso de legalización), 10 por ciento tienen títulos de reforma agraria; situación que se profundiza en la macro región Atlántica, donde sólo el 37 por ciento de las unidades tiene una escritura pública, mientras que 39.3 por ciento tiene muy pocos o ningún documento formal (suma de los que declaran no tener escrituras públicas o encontrarse en proceso de legalización), y un 15 por ciento del área cafetalera esta ubicada en fincas respaldadas por un título de reforma agraria.

Una situación contraria ocurre en la macro región Pacífica, donde el 76 por ciento de las unidades cafetaleras cuentan con una escritura pública, contra un 20 por ciento que no cuenta con ningún documento y un 4 por ciento son fincas que cuentan un título de reforma agraria.

**Cuadro 3.13**  
**Macro región: Numero de propiedades y superficie de café por situación legal (en porcentajes)**

Macro región	Con Escritura Pública		Sin Escritura Pública		En Proceso de Legalización		Con TRA (un solo dueño)		Con TRA (mancomunado)		Arrendadas		Otras Formas de Tenencia		Total
	Eas	Área	Eas	Área	Eas	Área	Eas	Área	Eas	Área	Eas	Área	Eas	Área	
Pacífico	76.4	88.6	5.3	1.0	12.9	4.0	2.7	3.3	1.2	0.5	0.6	1.0	0.9	1.6	100.0
Centro	54.1	79.0	18.4	6.9	11.7	5.9	8.0	5.1	2.0	1.0	1.2	0.5	4.6	1.5	100.0
Atlántico	36.6	45.0	26.5	23.1	12.8	11.3	1.9	11.6	1.9	1.7	2.8	2.0	6.1	5.2	100.0
Total	54.5	79.4	17.9	6.5	11.9	5.7	1.9	5.0	1.9	1.0	1.3	0.7	4.3	1.7	100.0

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### 3.5.4 Formas de Tenencia e Inversiones en Bodegas

La información disponible tiene un curso distinto cuando se vincula formalidad de tenencia (expresada en la presencia de escrituras públicas) y la presencia de inversiones en bodegas, la infraestructura física más diseminada en las fincas, según el Censo Agropecuario.

En efecto, el 81.4 por ciento de las fincas que declaran tener bodegas lo hacen en una situación de poseer escrituras públicas, una proporción mucho más elevada que en el conjunto de fincas con el café, donde sólo el 54.5 por ciento de las fincas que declaran alguna extensión de café tienen una escritura pública.

Un 83 por ciento de las bodegas en la macro región del pacifico, se encuentran respaldadas por una escritura pública, algo similar ocurre en la macro región central, y en el 65.7 por ciento en la región Atlántica. En síntesis, el grado de presencia de inversiones en capital fijo (ejemplificados por los cultivos permanentes y por inversiones en bodegas) muestra vínculos complejos con el tipo de documentos que sustentan la propiedad de las explotaciones.

Buena parte de los productores de café, particularmente los pequeños productores de la Región Central, no cuentan con las formalidades de una escritura pública, y en mucho menor medida, la inscripción de esta en los respectivos Registros de la Propiedad. Sin embargo, cuando se analiza la diseminación de bodegas en las fincas se constata que estas se encuentran en una proporción superior al 80 por ciento en unidades sustentadas por escrituras públicas.

De los comentarios anteriores cabe extraer la conclusión de que la formalidad de tenencia, si bien es una prioridad de las políticas públicas, no necesariamente impide que amplios segmentos de productores, particularmente pequeños y medianos de zonas relativamente alejadas, realicen inversiones importantes en plantaciones permanentes, aunque la documentación que sustenta sus derechos, no cumple con los requisitos mínimos de contarse con una escritura pública registrada en los Registros de Propiedad. Es evidente que los mecanismos informales de reconocimiento de derechos (compra ventas, herencias, venta de mejoras todas ellas realizadas entre particulares sin mediación de abogados) tienen un peso considerable en determinadas zonas del país.

**Cuadro 3.14**

#### Macro región: Propiedades con bodegas por situación legal

Macro región	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (un solo dueño)	Con TRA (mancomunado)	Arrendadas	Otras Formas de Tenencia	Total
Pacífico	82.9	2.9	6.7	2.6	1.1	2.2	1.8	100
Centro	83.8	4.6	5.6	3.3	0.6	0.8	1.4	100
Atlántico	65.7	11.6	9.7	8.7	1.5	0.5	2.4	100
Total	81.4	4.8	6.4	3.7	0.9	1.2	1.6	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## **CAPITULO IV**

### **FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA A NIVEL DE ZONAS AGRARIAS**

#### **4.1 Distribución de los Tipos de Formas de Tenencia de la Tierra**

La tabla 4.1 vincula los tipos de formas de tenencia de la tierra y la zonificación agraria, y ratifica un conjunto de evidencias presentadas en las tablas anteriores. La descripción de cada zona agraria se encuentra en el inicio del capítulo III y en los Anexos y la descripción de los 14 tipos de formas de tenencia, en el cuadro 2.1.

Analizando de manera comparativa las ocho zonas agrarias se observa que las fincas que declaran poseer escritura pública, oscilan entre sólo un 14 por ciento en esta situación en la zona 8 que abarca la parte más Atlántica del país, donde existe un importante segmento de productores pertenecientes a comunidades indígenas, y por el otro lado, la zona número 2, formada por la vieja zona Cafetalera del Pacífico rodeada de un importante segmento de minifundios productivos en los departamentos de Carazo, Masaya y Granada, donde el 59.6 por ciento de los productores declaran contar con un título sustentado en una escritura pública.

Entre estas posiciones extremas, se observan situaciones de mayor diseminación de documentos formales de tenencia, como ocurre en la Zona Seca del Interior, (zona 5) donde el 54.2 por ciento de los productores menciona una escritura pública, con niveles superiores a la zona Cafetalera y Ganadera del Interior ( zona 6) y a la zona de Frontera Agrícola (zona 7).

Esta proporción más elevada se explica porque esta zona contaba al momento del Censo, y en buena medida se mantiene hasta el presente, con una relativamente alta presencia de proyectos gubernamentales y no gubernamentales, que acompañan procesos de mejoramiento de los títulos de los productores, en los departamentos de Estelí, Madriz, Nueva Segovia, y las partes occidentales de Matagalpa y Jinotega.

Esta alta presencia institucional en esta zona se corrobora por la diseminación de otros servicios productivos. Siendo, en efecto, la zona del país con mayor número de productores con algún acceso al crédito, con el mayor acceso a asistencia técnica y servicios de capacitación (véase cuadro 4.4)

En relación a la proporción de superficie en fincas cubierta por títulos con la forma de escrituras públicas, que como se dijo anteriormente puede incluir títulos supletorios (otorgados por una autoridad judicial y tramitado por profesionales del derecho), se observa una jerarquía similar a la señalada para las explotaciones agropecuarias. La menor cobertura se observa en el Atlántico (zona 8) y la Frontera Agrícola (zona 7), y la mayor cobertura se encuentra en la Vieja Zona Cafetalera (zona 2) y la Zona Seca del Interior (zona 5). Cabe recordar que para el conjunto del país el 61.5 por ciento de la tierra en fincas aparece sustentadas en documentos elaborados por notarios públicos, según la definición censal de escritura pública. Dos elementos adicionales son notorios. Por un lado, las zonas del Pacífico oscilan entre 52 por ciento de su superficie con escrituras públicas en la zona Seca del Pacífico (zona 4) y 75.5 por

ciento en la mencionada zona Cafetalera del Pacífico, con una zona importante, como las planicies del Pacífico con el 67.3 por ciento de su superficie con escrituras públicas. Y en segundo lugar, la poca diseminación de este tipo de documentos en la Vieja Zona Cafetalera y Ganadera del Interior y la Frontera Agrícola. Sin embargo, en los años noventa y en lo que va del nuevo siglo es evidente que la suma de café, granos básicos y ganadería de esas zonas, han constituido el núcleo más dinámico de la agricultura nicaragüense. De este modo, la falta de estos títulos formales no ha sido un obstáculo absoluto para el dinamismo de estas zonas.

**Cuadro 4.1:**  
**Zona Agraria: Distribución de los tipos de formas de tenencia de la tierra**

Tipología	ZONA # 1			ZONA # 2			ZONA # 3			ZONA # 4			ZONA # 5			ZONA # 6			ZONA # 7			ZONA # 8		
	No.	Área	Área Prom.																					
<b>A. FORMAS INDIVIDUALES DE TENENCIA</b>																								
Tipo 1	40.5	58.1	52	54.9	67.5	15	52.9	53.6	8	28.7	49.9	63	49.8	73.8	45	46.6	66.4	65	32.8	43.9	107	13.0	17.1	97
Tipo 2	7.5	5.1	24	3.7	3.5	12	1.8	8.7	39	8.9	9.2	38	5.0	3.3	20	11.0	9.3	39	10.6	12.8	97	7.1	8.4	86
Tipo 3	0.2	7.1	1148	0.2	5.0	309	0.39	6.3	131	0.06	0.8	472	0.09	0.9	327	0.08	1.1	619	0.04	0.8	1537	0.0	0.0	0
Tipo 4	0.2	1.1	205	0.3	0.7	26	0.1	1.5	102	0.1	0.7	188	0.8	1.6	59	0.4	0.5	61	0.1	0.1	104	0.0	0.0	0
Tipo 5	29.2	13.2	16	24.7	10.6	5	38.2	23.8	5	46.0	26.1	21	33.8	14.3	13	34.7	17.7	23	50.3	37.1	59	76.0	67.4	65
Tipo 6	0.1	3.1	1989	0.04	1.7	580	0.0	0.0	0	0.02	1.84	3708	0.02	0.29	489	0.01	0.17	1335	0.00	0.00	0	0.0	0.0	0
Tipo 7	0.4	1.4	119	0.2	0.4	22	0.1	0.7	50	0.3	2.2	255	0.6	0.7	34	0.3	0.3	47	0.1	0.4	225	0.1	1.4	1006
Tipo 8	3.3	3.0	32	3.3	2.9	11	1.1	1.6	12	1.6	2.3	50	2.1	1.5	21	1.6	0.7	19	2.6	3.1	96	0.4	0.7	113
Sub Total	81.4	92.1	41	87.3	92.3	13	94.6	96.2	8	85.7	93.0	39	92.2	96.4	31	94.7	96.2	47	96.5	98.2	81	96.6	95	72
<b>B. FORMAS COLECTIVAS DE TENENCIA</b>																								
Tipo 9	3.4	1.0	10	4.2	2.3	7	0.0	0.0	0	2.47	0.6	10	3.5	1.1	10	1.58	0.2	7	1.0	0.1	8	1.0	0.01	1
Tipo 10	14.0	5.0	13	8.1	4.9	7	5.1	0.6	1	11.7	6.3	20	4.2	1.8	13	2.9	1.0	15	2.4	1.4	48	2.2	0.5	16
Tipo 11	0.98	0.7	27	0.12	0.2	26	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.00	0.00	0	0.81	0.56	32	0.00	0.00	0	0.0	0.00	0
Tipo 12	0.003	0.05	664	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.004	0.03	250	0.02	1.9	5393	0.01	0.2	1492	0.07	3.9	4287
Tipo 13	0.03	0.2	320	0.03	0.15	70	0.08	0.31	32	0.01	0.04	163	0.04	0.05	35	0.01	0.01	54	0.01	0.08	481	0.0	0.00	0
Tipo 14	0.02	1.1	2210	0.02	0.2	83	0.1	2.8	285	0.0	0.0	0	0.0	0.5	1397	0.01	0.1	742	0.01	0.07	636	0.0	0.5	2140
Sub Total	18.4	8.0	16	12.5	7.7	8	5.3	3.7	6	14.2	6.9	18	7.8	3.5	14	5.3	3.8	33	3.4	1.9	44	3.3	4.9	110
Total	100	100	36	100	100	12	100	100	8	100	100	36	100	100	30	100	100	46	100	100	80	100	100	73

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.2 Estratos de Tamaño

En la tabla 4.2 se ha estructurado información de manera que se puedan hacer dos lecturas. En la primera forma (lectura vertical) puede verse cuál es el peso de cada estrato de tenencia en cada una de las diferentes zonas agrarias; la segunda forma (lectura horizontal) nos presenta en detalle cuál es la presencia o peso de cada uno de los estratos en las diferentes zonas agrarias.

Al hacer una lectura vertical de la información presentada, lo más llamativo de esta tabla es que en la zona 5 (Seca del Pacífico), zona 6 (Interior Ganadero y Cafetalero), zona 7 (de Vieja Frontera Agrícola), y la zona 8 (Frontera Agrícola), el proceso de concentración de la tierra en los estratos que tienen más de 500 manzanas, esta debajo de la media nacional, que es de 20 por ciento, que va de 14 a 17 por ciento respectivamente.

Este análisis es revelador y reconfirma lo expuesto en el análisis de la estructura de tenencia por macro región, presentada líneas arriba. Es decir la fuerte presencia en estas zonas de los estratos que pueden ser considerados como intermedios; pero más importante aún, la presencia del estrato ubicado en el rango de 50 – 200 manzanas, que aumenta su presencia a medida que las zonas se alejan del “centro”: 34 por ciento en la zona 5; 39 por ciento en la zona 6; 46 por ciento en la zona 7 y 43 por ciento en la zona 8.

Pero, ¿cual es la situación en las otras zonas, por así decirlo, en las zonas más cercanas al “centro” del Pacífico?. Lo más relevante es que en la zona 1 (Tierras planas del Pacifico) se da la más alta presencia del estrato que tiene mas de 500 manzanas (39 por ciento), que casi dobla a la media nacional. Esta situación tiende a bajar en las otras zonas: 26 por ciento en la zona 2; 22 por ciento en la zona 4. Pero la situación en la zona 3, mas específicamente en el municipio de Managua, la capital, la presencia de este estrato es 4 veces menor (5 por ciento) que la media nacional, que es de 20 por ciento, indicio de los avances de la urbanización y suburbanización alrededor de la ciudad de Managua.

Una segunda lectura de la información, esta vez de manera horizontal, nos encontramos con los resultados siguientes. El estrato que posee menos de 10 manzanas de tierra tiene una mayor presencia en la zona 6 (Cafetalera y Ganadera del interior) con un 38 por ciento, seguido por la zona 5, 1, y 2, con un peso superior al 15 por ciento respectivamente. En las zonas que este estrato tiene una menor presencia es en la zona 8 (resto del Atlántico) y en la zona 3 (Managua), con 1.6 y 1.3 por ciento cada una.

En los estratos que tienen más de 200 manzanas de tierra, su presencia sigue siendo importante en la zona 6 y 7, pero lo más relevante se da en la zona 1, donde la superficie de las fincas que tienen más de 500 manzanas significan el 26 por ciento del total de este estrato.

En términos globales, esta nueva lectura de los datos, remarca una tendencia: primero que en la zona 6 todos los estratos marcan entre 38 y 46 por ciento del total de tierras que controlan en el país.

**Cuadro 4.2:**  
**Zona Agraria: Distribución de la superficie en fincas, según estratos de tamaño (en porcentajes)**

<b>Estrato</b>	<b>Zona 1</b>	<b>Zona 2</b>	<b>Zona 3</b>	<b>Zona 4</b>	<b>Zona 5</b>	<b>Zona 6</b>	<b>Zona 7</b>	<b>Zona 8</b>	<b>País</b>
0 – 10	5.5	17.0	30.6	5.2	8.3	4.1	1.3	1.6	4.7
10 – 50	16.9	19.5	27.8	26.8	25.5	21.4	17.7	20.3	20.6
50 – 200	23.0	21.8	27.4	31.9	33.6	38.6	45.9	42.6	36.5
200 – 500	17.9	15.2	9.6	13.8	17.2	18.7	20.3	18.5	18.4
Mas de 500	36.8	26.5	4.6	22.2	15.4	17.0	14.8	17.0	19.8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Estrato</b>	<b>Zona 1</b>	<b>Zona 2</b>	<b>Zona 3</b>	<b>Zona 4</b>	<b>Zona 5</b>	<b>Zona 6</b>	<b>Zona 7</b>	<b>Zona 8</b>	<b>Total</b>
0 – 10	16.2	15.5	1.3	5.0	16.6	38.3	5.5	1.6	100
10 – 50	11.5	4.1	0.3	5.9	11.7	45.4	16.5	4.7	100
50 – 200	8.8	2.6	0.1	3.9	8.7	46.1	24.2	5.6	100
200 – 500	13.6	3.6	0.1	3.4	8.8	44.5	21.3	4.8	100
Mas de 500	25.9	5.7	0.0	5.1	7.3	37.5	14.4	4.1	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

### **4.3 Estratos de tamaño Según Situación Legal**

En la tabla 4.3 se presenta por zona agraria la proporción de superficie en fincas, según su situación de formalidad legal, por estrato de finca. En todas las zonas se comprueba que a mayor tamaño de finca se incrementa la proporción de área sobre la que se declara poseer escrituras públicas.

Es notorio, sin embargo, que en zonas de Frontera Agrícola, y el Resto del Atlántico, aún en más fincas de más de 500 manzanas es baja la proporción de área respaldada por una escritura pública. En las zonas del Pacífico, sólo en la Seca ( zona 4) se observa algo similar, en la medida en que las fincas de más de 500 manzanas, sólo en el 61.6 por ciento de su extensión se cuenta con escritura pública.

En la categoría sin escritura publica en general son los estratos menores de 50 manzanas los que muestran una tendencia a no tener legalizada su propiedad, pero esta situación es más marcada en la zona 8, que va de 50 a 75 por ciento, seguido de la zona 7 con 27 y 31 por ciento respectivamente. Una situación similar se da en la zona 4, donde estos estratos son los que tienen una situación más irregular ante la legalización de sus propiedades, de 25 a 34 por ciento respectivamente.

Entre los que declaran tener un título de reforma agraria (un solo dueño), lo más relevante es la presencia de los estratos que tienen mas de 200 manzanas ubicados en el pacífico seco. En esta situación podrían estar influyendo dos elementos: el primero la significativa presencia de proyectos, ONG's que apoyan a estos sectores y el hecho de que haya poco interés de los posibles compradores de tierras para comprar esas propiedades, por estar

estas ubicadas en zonas aisladas y con tierras muy deprimidas. En el caso de los que tienen una escritura mancomunada, tienen mayor presencia en el pacífico seco, aunque es relevante su presencia en el Atlántico en los sectores que tienen más de 500 manzanas de tierra (12 por ciento).

En el mercado de arrendamiento de tierras, es notorio en todas las zonas agrarias que son los más pequeños los que ocupan esta forma de acceso. Pero es más notorio en la frontera agrícola, debido a que predominan relaciones de colonato, y en el pacífico seco, probablemente debido a que es en esta zona donde es más notorio el proceso de parcelamiento de las tierras. En lo referente a la categoría otras formas de tenencia, se pueden observar que es en las zonas 7 y 4 donde los propietarios que tienen menos de 50 manzanas declararon tener esta situación. Aunque llama la atención que en la zona 6, también hay un 15 por ciento de propietarios que tienen más de 500 manzanas que declaran tener otras formas de tenencia.

**Cuadro 4.3: Zonas Agrarias: Superficie en fincas, según situación legal de la propiedad por estratos de tamaño (en porcentajes)**

Estrato	Escritura	Sin Escritura	Proceso	TRA			Otras	Total
	Pública	Pública	Legalización	Individual	Mancomunado	Arrendadas		
PLANICIES DEL PACIFICO								
0 – 10	47.2	10.4	18.9	7.0	4.3	6.7	5.4	100
10 – 50	55.6	7.7	18.9	7.9	3.7	3.5	2.8	100
50 – 200	69.7	3.5	12.9	5.6	2.5	4.3	1.6	100
200 – 500	73.1	2.1	9.8	5.9	3.1	5.3	0.7	100
Mas de 500	77.0	1.2	4.9	7.2	0.8	3.5	5.5	100
CAFETALERA ANTIGUA Y MINIFUNDIO								
0 – 10	65.2	6.3	14.6	3.8	1.9	6.0	2.2	100
10 – 50	75.0	3.9	11.5	2.9	1.5	3.2	1.9	100
50 – 200	80.7	1.6	5.4	5.3	2.1	3.7	1.2	100
200 - 500	81.2	2.1	1.2	10.4	0.8	3.9	0.4	100
Mas de 500	79.1	0.0	7.9	2.9	0.0	4.9	5.1	100
MANAGUA								
0 - 10	75.8	2.1	8.0	2.3	1.0	4.0	6.7	100
10 – 50	72.3	0.6	12.7	3.6	1.7	2.1	7.1	100
50 – 200	81.7	0.0	1.6	2.8	2.0	0.0	11.9	100
200 - 500	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
Mas de 500	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
ZONA SECA DEL PACIFICO								
0 – 10	25.7	34.3	15.4	9.0	2.2	3.4	9.9	100
10 – 50	39.7	24.6	15.4	8.1	4.1	2.6	5.6	100
50 – 200	61.7	11.6	10.6	8.7	2.3	1.7	3.3	100
200 - 500	55.6	3.8	9.6	22.7	3.5	4.2	0.7	100
Mas de 500	61.6	1.2	2.4	27.0	5.9	2.0	0.0	100
ZONA SECA DEL INTERIOR								
0 – 10	49.1	18.4	11.5	5.6	3.3	5.1	7.1	100
10 – 50	69.1	10.1	10.6	4.2	1.4	1.9	2.7	100
50 – 200	84.3	4.0	5.3	2.5	0.9	1.4	1.6	100
200 - 500	87.1	1.8	5.3	2.4	0.3	1.9	1.2	100
Mas de 500	86.9	0.1	4.7	5.7	0.0	0.0	2.5	100
CAFETALERA / GANADERA DEL INTERIOR								
0 – 10	45.0	18.6	14.4	8.8	2.3	3.2	7.8	100
10 – 50	55.7	14.3	10.1	13.7	1.8	0.8	3.6	100
50 – 200	72.3	8.7	6.0	8.8	1.6	0.7	1.9	100
200 - 500	83.9	5.1	4.0	3.7	0.5	0.6	2.3	100
Mas de 500	74.5	2.5	4.3	3.0	0.3	0.2	15.2	100
FRONTERA AGRICOLA								
0 – 10	23.5	31.3	16.3	5.7	0.9	7.8	14.5	100
10 – 50	34.3	27.3	17.5	10.0	1.3	3.6	5.9	100
50 – 200	44.7	19.1	16.2	11.8	1.4	3.5	3.3	100
200 - 500	52.8	12.8	16.0	10.5	1.6	3.3	3.0	100
Mas de 500	59.6	10.4	7.6	16.4	2.2	1.6	2.2	100
RESTO DEL ATLANTICO								
0 – 10	12.7	75.4	2.3	1.2	0.4	2.4	5.6	100
10 – 50	11.5	56.5	12.2	10.9	0.5	0.9	7.4	100
50 – 200	18.1	49.5	15.5	9.0	0.8	0.8	6.4	100
200 - 500	29.4	43.4	12.7	4.3	0.8	1.2	8.2	100
Mas de 500	15.5	29.8	23.2	2.1	12.3	0.0	17.1	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.4 Acceso de los Productores a los Servicios Productivos

En la tabla 4.4, se analiza la cobertura de los servicios por zona agraria, valorándose que el entorno institucional es bajo en la zona 7 (frontera agrícola) y en la zona 8 (Comunidades indígenas). Llama la atención que las zonas con mayor presencia institucional sea la zona 4<sup>22</sup> y la zona 5<sup>23</sup>, las que presentan en general un deterioro creciente de los recursos naturales, y donde los problemas del agua se han vuelto agudos, tanto por las sequías para las siembras como para el consumo humano o animal. Además, donde las opciones de desarrollo campesino incluye la ganadería extensiva.

Si el acceso a los servicios productivos los observamos de manera más desagregada se revela más claramente la concentración de servicios. El crédito, la asistencia técnica y la capacitación, están concentrados en las zonas 4 y 5, esto puede corresponderse a la fuerte presencia de proyectos y ONGs en estas zonas. El surgimiento de estos organismos coincide con el auge de los grandes proyectos complementarios a los programas de ajuste estructural, como los de desarrollo rural, los programas de financiamiento a la pequeña y mediana empresa rural, y de los proyectos coyunturales nacidos de los periodos de crisis o de desastres naturales (inundaciones – sequías).

La tabla es reveladora en la medida en que muestra que las zonas más alejadas y pobres son espacios donde menos presencia tienen los proyectos. La frontera agrícola y el Resto del Atlántico, tienen la cobertura más baja en los tres servicios considerados, aunque son las zonas más extensas del país, y han mostrado un crecimiento importante luego de 1990, con un peso considerable en producción agrícola y pecuaria.

**Cuadro 4.4:**

**Zona Agraria: Acceso de los productores a los servicios productivos (en porcentaje de productores)**

Zona Agraria	Crédito		Asistencia Técnica		Capacitación	
	Con Acceso	Sin Acceso	Con Acceso	Sin Acceso	Con Acceso	Sin Acceso
Planicies del pacífico	17.7	82.3	13.8	86.2	10.7	89.3
Cafetalera antigua y minifundio	14.5	85.5	11.3	88.7	9.1	90.9
Managua	2.3	97.7	4.7	95.3	4.4	95.6
Seca del pacífico	20.2	79.8	13.8	86.2	15.4	84.6
Seca del interior	25.7	74.3	21.9	78.1	26.1	73.9
Cafetalera / Ganadera del interior	17.6	82.4	12.2	88.4	12.7	87.3
Frontera agrícola	4.5	95.5	3.7	96.3	4.2	95.8
Resto el atlántico	2.4	97.6	2.5	97.5	3.5	96.5
País	15.5	84.5	12.3	87.7	12.5	87.5

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

<sup>22</sup>. Zona seca del pacifico, que abarca la parte norte de los departamentos de Chinandega y León.

<sup>23</sup>. Zona seca del interior), que abarca Nueva Segovia, Matriz y Estelí.

## 4.5 Acceso de los Productores al Servicio de Crédito por Fuente de Financiamiento

La tabla 4.5, presenta las posibilidades de acceso que tienen los propietarios según zona agraria. La banca privada tiene una mayor presencia en la zona 3 (32.6 por ciento, en el Municipio de Managua), en la zona 1 (19 por ciento, Planicies del pacífico: León, Chinandega, el resto de Managua y Rivas) y en menor medida en la zona 6 (16.6 por ciento, interior ganadero y cafetalero).

Las ONGs tienen una mayor presencia en las zonas secas 4 y 5 (Zona seca del pacífico, 42 por ciento y zona seca del interior, 54 por ciento); aunque también es relevante su presencia en la zona 8 que es mayoritariamente indígena (38 por ciento). Es importante resaltar que la figura conocida como Caja Rural tiene mayor presencia en la zona 7 (frontera agrícola, 23 por ciento).

**Cuadro 4.5:**

**Zona Agraria: Acceso de los productores al crédito, según fuentes de financiamiento, año 2001 (en porcentajes)**

Zona	Banca Privada	ONG	Cajas Rurales	Bancos Comunales	Proyectos/ Programas de Gobierno	Cooperativa de Ahorro y Crédito	Empresa/ Casa Comercial	Otras Fuentes
Planicies del pacífico	19.4	34.8	3.3	11.3	14.2	11.0	3.2	2.8
Cafetalera antigua y minifundio	14.3	32.6	2.3	18.8	17.1	8.0	3.6	3.4
Managua	32.6	11.6	14.0	23.3	2.3	4.7	4.7	7.0
Seca del pacífico	6.7	42.4	5.3	10.9	21.0	7.9	1.3	4.4
Seca del interior	5.9	54.3	1.8	3.7	16.1	14.6	1.2	2.4
Cafetalera / Ganadera del interior	16.6	25.3	3.5	5.5	15.0	20.2	11.2	2.7
Frontera agrícola	11.6	25.6	23.2	3.4	15.7	8.5	3.5	8.5
Resto el atlántico	2.3	37.7	1.5	3.8	1.5	0.8	50.0	2.3
País	13.9	34.6	3.7	7.8	15.7	15.1	6.2	3.0

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.6 Acceso de los Productores a los Servicios de Asistencia Técnica

En la tabla 4.6 se presenta información sobre la cobertura de los servicios de asistencia técnica por zona agraria y tipo de condición jurídica de los productores. Llama la atención que la zona mas servida sea la zona 5 (zona seca del pacífico) con un 22 por ciento, seguido por la zona 1 y zona 4 con un 14 por ciento respectivamente.

En las zonas con mayor presencia de servicios de asistencia técnica, zonas 5 y 1, los sectores mas beneficiados son las cooperativas (60 por ciento en la zona 5) y en la zona 4 (33 por ciento), aunque en esta zona también son atendidos totalmente los productores que declaran estar ubicados en tierras públicas.

En las zonas con una presencia de estos servicios (zona 3, 7 y 8), los sectores mas beneficiados son las

cooperativas (33 por ciento) en la zona 3, las comunidades indígenas (50 por ciento) en la zona 8 y los que tienen diversas formas de tenencia en la zona 7. Esto aparentemente evidencia que no existe una rígida relación entre situación legal de la propiedad regularizada y acceso a la asistencia técnica.

**Cuadro 4.6:**

**Zona Agraria: Cobertura de servicios de asistencia técnica por situación jurídica de los productores (en porcentajes)**

Tipo	País	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Zona 7	Zona 8
Individuales	11.9	13.4	10.9	4.4	13.7	21.7	12	3.6	2.5
Cooperativa	36.2	28.3	38.2	33.3	18.9	60	46.2	20.8	20
Colectivo Familiar	18.5	18.5	16	33.3	15.2	26.8	78.5	2	0
Empresa	55.9	52.7	65.2	28.6	33.3	33.3	78.9	50	0
Comunidad indígena	27.3	100	0	0	0	0	37.5	50	33.3
Administración Pública	36.6	12.5	37.5	50	100	12.5	17.4	100	0
Otras	36.1	34.1	38.1	8.3	0	42.3	82.4	57.1	0
CORNAP	64.3	46.2	100	0	0	0	76.9	0	0
Total	12.3	13.8	11.3	4.7	13.8	21.9	12.2	3.7	2.5

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

#### 4.7 Acceso de los Productores a los Servicios de Capacitación

Al observar los resultados de la tabla siguiente, por zona agraria, llama la atención que los servicios de capacitación al igual que la asistencia técnica, se concentre en las zonas 4 y 5, además de estar aparentemente dirigida a las cooperativas, colectivos de trabajo y aquellos productores que tienen otras formas de tenencia. Sin embargo, con el nivel de información que arroja el CENAGRO es difícil concluir a este nivel, pero se puede decir que aquellos productores que tienen otras formas de tenencia participan de la capacitación, por un lado para mejorar sus conocimientos y por otro, como una posibilidad de tomar contactos y así intermediar recursos financieros para sus unidades de producción.

**Cuadro 4.7:**

**Zona Agraria: Cobertura de servicios de capacitación por situación jurídica de los productores (en porcentajes)**

Tipo	País	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Zona 7	Zona 8
Individuales	12.1	10.5	8.8	4.0	15.3	26	12.6	4.2	3.5
Cooperativa	34.3	26.1	36.6	66.7	18.9	53.3	44.5	16.7	40
Colectivo Familiar	19.7	16	13	50	30.4	28.1	17.8	8	0
Empresa	29.2	29	34.7	14.3	0	11.1	33.8	50	0
Comunidad indígena	40.9	100	0	0	0	0	40	50	33.3
Administración Pública	36.6	12.5	37.5	0	100	25	44.4	100	0
Otras	30.2	3.2	33.3	16.7	0	42.3	27.3	57.1	0
CORNAP	46.4	15.4	100	0	0	0	69.2	0	0
Total	12.5	10.7	9.1	4.4	15.4	26.1	12.7	4.2	3.5

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.8 Presencia de Cultivos Perennes

La tabla 4.8 permite apreciar la cantidad de fincas que declaran cultivos perennes y semiperennes por zona agropecuaria. Este segmento está distribuido en cuatro zonas bien marcadas del país. En primer lugar, es notorio el peso de estas fincas en la zona 6 (cafetalera ganadera) y 7 (frontera agrícola), que en conjunto suman el 63 por ciento del área total del total de fincas del país, con 50 y 13 por ciento respectivamente. Un núcleo importante de productores que destinan parte del área en fincas para este tipo de producción, se ubica en la zona 2 (Zona cafetalera antigua del pacífico y de minifundio), con un 17 por ciento. Un tercer grupo se ubica en la zona 1 (Planicie del pacífico) con un 7 por ciento, y la zona 8 (Resto del Atlántico) con un 5 por ciento; y un cuarto grupo se presenta en la zona 3, 4 y 5 con un 1 por ciento respectivamente.

Otra forma de observar esta información es a través del peso de los cultivos perennes y semiperennes dentro de cada zona. Lo más relevante es el caso de la zona 8, que a nivel nacional de las fincas donde hay cultivos perennes y semiperennes solo representa el 5 por ciento, pero que a nivel de la zona un 67 por ciento de las fincas tienen algún cultivo permanente. Una situación similar ocurre con las propiedades ubicadas en la zona 3 (Managua) que a nivel del país solo significa el 1 por ciento de este tipo de cultivos, pero es el 57 por ciento de toda la zona. En cambio en la zona 6 la situación cambia poco con relación al peso que representa en el país (50%), y en la zona es de 60 por ciento.

**Cuadro 4.8:**

**Zona Agraria: Numero de EAS con y sin cultivos perennes (en porcentajes)**

Zona	Con cultivos perennes			Sin cultivos perennes			Total	
	Numero de Fincas	%	%	Numero de Fincas	%	%	Numero de Fincas	%
Planicies del pacífico	7,708	7	29	18,598	18	71	26,306	13
Cafetalera antigua y minifundio	18,008	17	66	9,372	9	34	27,380	13
Managua	1,133	1	57	849	1	43	1,982	1
Seca del pacífico	978	1	11	7,942	8	89	8,920	4
Seca del interior	4,511	4	19	19,696	19	81	24,207	12
Cafetalera / Ganadera del interior	52,299	50	60	35,113	34	40	87,412	42
Frontera agrícola	13,612	13	61	8,764	9	39	22,376	11
Resto el atlántico	5,406	5	67	2,642	3	33	8,048	4
Total	103,655	100	50	102,976	100	50	206,631	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.9 Cultivos Perennes por Situación Legal

Al observar los datos de áreas con cultivos perennes y semiperennes por situación legal de la propiedad, confirma lo expuesto líneas arriba, de que a medida en que los productores se alejan de las zonas más comunicadas y dotadas de una mayor infraestructura y de mayor presencia institucional, los productores tienden a destinar una mayor área de sus fincas para la siembra de cultivos perennes y semiperennes donde la formalidad de la tenencia no es la óptima.

Por ejemplo, en la zona 8 (Atlántico) un 79 por ciento de los cultivos perennes están en áreas que no tienen ningún documento, o están en otras formas de tenencia o en áreas arrendadas, contra un 16 por ciento de las áreas que cuentan con una escritura pública, y un 5 por ciento que disponen de un título de reforma agraria, las que en conjunto suman un 21 por ciento del total.

Esta situación varía en la frontera agrícola (zona 7), donde el 34 por ciento de las fincas con cultivos perennes y semiperennes tienen una escritura pública, y se incrementa en la zona 6 (cafetalera / ganadera) donde el 50 por ciento de área de cultivos perennes está respaldado a través de una escritura pública, un 54 por ciento en la zona 5; y un porcentaje mayor se da en las áreas agrícolas de la capital (zona 3) donde significa el 79 por ciento del total del área de la zona cuenta con una escritura pública. Esta lógica se rompe en la zona 4 (zona seca del pacífico), donde solo un 34 por ciento de la siembra de cultivos perennes y semiperennes está respaldada por una escritura pública.

En consecuencia, la información presentada de manera más desagregada confirma una tendencia ya apuntada líneas arriba, donde sobresale el hecho de que a medida en que las propiedades están ubicadas más cerca a los centros administrativos, la siembra de cultivos perennes y semiperennes se da sobre propiedades respaldadas por una escritura pública. Esto es particularmente claro para la zona 3 (Managua, 79%), zona 2 (minifundio, 66%) y la zona 1 (planicies del pacífico, 54%).

**Cuadro 4.9:**  
**Zona Agraria: Numero de EAS con y sin cultivos perennes, por situación legal (en porcentajes)**

Formas de control	Con		En	Con TRA		Arrendadas	Otras		Tenencia Mixta	Total
	Escritura Pública	Sin Escritura Pública		Proceso de Legalización	(Un solo dueño)		Con TRA (Mancomunado)	Forma de Tenencia		
<b>PLANICIES DEL PACIFICO</b>										
Con cultivos perennes	54	7	15	5	3	3	2	11	100	
Sin cultivos perennes	48	9	16	6	3	4	5	9	100	
Total	50	8	16	6	3	4	4	9	100	
<b>CAFETALERA ANTIGUA Y MINIFUNDIO</b>										
Con cultivos perennes	66	5	14	2	1	1	2	10	100	
Sin cultivos perennes	58	6	15	3	2	5	2	9	100	
Total	63	6	14	3	1	2	2	9	100	
<b>MANAGUA</b>										
Con cultivos perennes	79	3	10	2	1	1	4	2	100	
Sin cultivos perennes	66	2	13	2	1	4	9	5	100	
Total	74	2	11	2	1	2	6	3	100	
<b>ZONA SECA DEL PACIFICO</b>										
Con cultivos perennes	34	25	7	6	3	2	12	10	100	
Sin cultivos perennes	33	27	14	8	2	3	7	7	100	
Total	33	27	13	8	3	3	7	7	100	
<b>ZONA SECA DEL INTERIOR</b>										
Con cultivos perennes	54	15	10	4	2	1	3	11	100	
Sin cultivos perennes	56	15	10	3	1	3	4	7	100	
Total	55	15	10	3	1	3	4	7	100	
<b>CAFETALERA / GANADERA DEL INTERIOR</b>										
Con cultivos perennes	50	15	11	10	2	1	5	6	100	
Sin cultivos perennes	48	16	12	10	2	3	6	4	100	
Total	49	16	11	10	2	2	5	5	100	
<b>FRONTERA AGRÍCOLA</b>										
Con cultivos perennes	34	23	16	12	1	4	6	3	100	
Sin cultivos perennes	34	22	17	11	1	5	8	2	100	
Total	34	23	17	12	1	4	7	3	100	
<b>RESTO DEL ATLÁNTICO</b>										
Con cultivos perennes	16	60	10	4	1	1	7	1	100	
Sin cultivos perennes	18	52	14	7	0	2	5	1	100	
Total	17	58	11	5	1	1	6	1	100	

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.10 Actividad Cafetalera

Con la tabla siguiente en la que se agrupa la producción cafetalera por zona agraria, se puede apreciar con más detalle la ubicación de la producción cafetalera por zona agraria. En la zona 6 (cafetalera ganadera) se concentra el 74 por ciento de las unidades y de la superficie cafetalera respectivamente, seguido por la zona 2 que representa el 9 por ciento de las unidades y el 14 por ciento del área, y la zona de frontera agrícola (zona 7) donde se ubican el 9 por ciento de las unidades y el 3.2 por ciento del área, y en la zona 5 donde esta el 7 por ciento de las unidades con 4.9 por ciento el área total cafetalera del país.

**Cuadro 4.10:**

**Zona Agraria: Numero de propiedades con áreas de café**

<b>Zona</b>	<b>Eas</b>	<b>%</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>	<b>Área Promedio</b>
Planicies del pacífico	82	0.2	2,740.97	1.5	33
Cafetalera antigua y minifundio	4,009	9.3	26,653.4	14.4	7
Managua	132	0.3	2,002.6	1.1	15
Seca del pacífico	149	0.3	326.24	0.2	2
Seca del interior	2,898	6.7	9,003.42	4.9	3
Cafetalera / Ganadera del interior	32,024	74.2	138,684.74	74.7	4
Frontera agrícola	3,727	8.6	5,957.38	3.2	2
Resto el atlántico	161	0.4	218.66	0.1	1
Total	43,182	100	185,587.41	100	4

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## 4.11 Actividad Cafetalera y Situación Legal

La información presentada en la siguiente tabla, nos muestra en mas detalle lo expuesto líneas arriba cuando se habló de la situación de la producción cafetalera en relación ala situación legal.

En la zona 6 (cafetalera / ganadera) solo un 53 por ciento de las unidades que tienen áreas de café cuentan con una escritura publica, contra un 36 por ciento que no cuentan con ningún documento, para un 11 por ciento que están respaldadas por un título de reforma agraria. Una situación similar se presenta en el interior seco (zona 5) y el interior ganadero cafetalero (zona 5) donde un 52 y 60 por ciento del área cafetalera respectivamente tiene una situación más formalizada. Un panorama diferente ocurre en la zona 1 (planicies el pacífico) la zona 3 (Managua) y la antigua zona cafetalera del pacífico (zona 2), donde el área cafetalera esta respaldada en mas de un 80 por ciento por una escritura pública.

**Cuadro 4.11:****Zona Agraria: Numero de propiedades de café por situación legal (en porcentajes)**

Zona Agraria	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (un solo dueño)	Con TRA manco munado	Arrendadas	Otras Formas de Tenencia	Total
Planicies del pacífico	87.8	1.2	11.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
Cafetalera antigua y minifundio	76.9	4.3	13.3	2.8	1.2	0.6	0.8	100
Managua	84.1	3.0	7.6	3.0	0.0	0.0	2.3	100
Seca del pacífico	51.7	36.2	7.4	0.0	2.7	0.7	1.3	100
Seca del interior	60.5	16.5	11.1	5.3	2.7	1.1	2.9	100
Cafetalera / Ganadera del interior	53.3	18.4	11.7	8.7	2.0	1.2	4.6	100
Frontera agrícola	36.1	28.0	13.7	10.7	1.3	3.3	6.8	100
Resto el atlántico	11.2	60.2	7.5	11.8	0.6	0.6	8.1	100
País	54.5	17.9	11.9	8.0	1.9	1.3	4.3	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

**4.12 Propiedades con Bodegas**

La información desagregada por zona agraria, nos muestra y agrupa tres zonas diferenciadas entre bodegas construidas y situación legal de la propiedad. El primer gran grupo contiene a las zonas 1, 2, 3, 5 y 6, en donde las bodegas construidas están ubicadas donde hay una situación legal mas formalizada. Un segundo grupo intermedio contiene a las zonas 4 con 66 por ciento de bodegas con respaldo legal y la zona 7 con un 59 por ciento de respaldo. Una situación contraria ocurre, en la zona 8, donde solo el 32 por ciento de las bodegas están en unidades que cuentan con una escritura publica, contra 63 por ciento que no tiene ningún documento.

**Cuadro 4.12:  
Zona Agraria: Propiedades con bodegas por situación legal**

<b>Zona Agraria</b>	<b>Con Escritura Pública</b>	<b>Sin Escritura Pública</b>	<b>En Proceso de Legalización</b>	<b>Con TRA (un solo dueño)</b>	<b>Con TRA mancomunado</b>	<b>Arrendadas</b>	<b>Otras Formas de Tenencia</b>	<b>Total</b>
Planicies del pacífico	81.2	3.1	7.4	2.6	1.5	2.9	1.3	100
Cafetalera antigua y minifundio	87.3	2.0	4.5	2.4	0.5	1.7	1.7	100
Managua	83.1	0.0	10.6	1.7	1.3	0.4	3.0	100
Seca del pacífico	66.4	10.0	12.2	4.8	0.4	0.9	5.2	100
Seca del interior	81.5	4.9	6.7	3.0	0.7	1.6	1.6	100
Cafetalera / Ganadera del interior	82.9	4.8	5.6	4.1	0.8	0.5	1.4	100
Frontera agrícola	58.9	10.9	14.6	9.3	0.7	0.5	5.1	100
Resto el atlántico	32.3	48.4	10.5	3.2	1.6	0.8	3.2	100
<b>Total</b>	<b>81.5</b>	<b>4.8</b>	<b>6.4</b>	<b>3.6</b>	<b>0.9</b>	<b>1.2</b>	<b>1.7</b>	<b>100</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## CAPITULO V

### PRINCIPALES CONCLUSIONES

#### 1. Formas de Tenencia

El 44 por ciento de los productores pueden considerarse con una situación relativamente formalizada de tenencia de la tierra, que incluyen los individuales y empresas privadas con escritura pública. Estos suman 61.5 por ciento de la tierra censada. Se tiene así una aproximación del grado de formalidad plena en la posesión de la tierra en Nicaragua. En la medida en que el resto de los productores no tendrían una situación jurídica plena de posesión de sus tierras, en tanto o son individuales pero no tienen escrituras públicas sobre sus tierras, o son, por otro lado, sujetos de reforma agraria, de colonización de tierras públicas, pertenecen a comunidades indígenas, están asentados sobre tierras municipales o ejidales, o son arrendatarios de tierras privadas.

Sin embargo, aún esta proporción de productores y superficie deben considerarse como el “techo” de la estimación, en la medida en que existe un número considerable de productores que declaran tener escrituras públicas, pero éstas pueden estar a nombre de sus padres o abuelos (en la medida en que transmitieron por herencia los derechos de usufructo pero no se ha actualizado el traspaso de bienes al interior de la familia), o es muy frecuente que el área real de la finca difiera de la que existe en el título respectivo (pudiendo ser la realidad más elevada o inferior a la consignada en el título).

Y existe una fuerte coexistencia de productores que pueden tener una parte del área que controlan con papeles relativamente formales, y otras tierras sobre las cuales tienen documentos más informales que no constituyen escrituras públicas realizadas ante abogados e inscritas en los registros públicos.<sup>24</sup>

En segundo lugar, se ubica un estrato equivalente al 18 por ciento de los productores cerca de 39,000 explotaciones, que son unidades donde se observa una mayor vinculación a intervenciones estatales en la obtención de los derechos de tenencia.

Se tiene aquí a los individuales con título de reforma agraria, los colectivos familiares (en buena medida ex trabajadores de empresas estatales o colonos de las mismas, que recibieron tierras sobre la base de beneficiar a un grupo de familias), los socios de empresas estructuradas en los años noventa en la CORNAP, que incluye a ex – trabajadores del área estatal, desmovilizados del Ejército y la Resistencia Nicaragüense; y dos categorías muy poco representadas en el Censo como son las Comunidades Indígenas y los productores trabajando en tierras municipales o ejidales (denominadas en la boleta censal como de administración pública). Se reúne aquí, según el Censo, el 14 por ciento de la tierra en fincas censada.

Esta cifra inferior a los 39,000 productores con este tipo de situación de tenencia está subestimada en el Censo; probablemente mezclada en las categorías de posesión individuales sin escritura pública en proceso de legalización, y otras formas individuales de tenencia (tipo 5), que suman 77,768 productores.

De modo que es probable que entre 20 y 30 por ciento de los productores puede estar dependiendo de una

---

<sup>24</sup> Cabe recordar que en Nicaragua los Registros públicos de la propiedad sólo se ubican en las 17 cabeceras departamentales, para un total de 154 municipios, lo cual implica tiempo y gastos relativamente elevados para productores que pueden estar a varios días de distancia de sus cabeceras departamentales, particularmente en los municipios de las zonas 7 (Frontera Agrícola) y 8 (Costa Atlántica).

titulación entregada por instancias estatales (la OTR o los nombres que tuvo este organismo anteriormente (IAN, Dirección General de Reforma Agraria del MIDINRA, INRA y otras constancias entregadas por instituciones públicas), municipios y comunidades indígenas).

Un tercer sector, está formado por los productores individuales y empresas privadas que declaran no tener escrituras públicas y suman el 36 por ciento de los productores censados y el 24 por ciento de la superficie en fincas. Un cuarto sector, son los productores que se declaran arrendatarios que suman el 2 por ciento de los productores y el 2 por ciento de la tierra censada, y aparecen subestimados en el Censo, particularmente las formas bastante extendidas de arreglos entre familiares y vecinos para arrendar tierras en pequeña escala, sobre la base de acuerdos verbales entre las partes.

## **2. Continuidad y Discontinuidad en las Formas de Tenencia**

El elemento de ‘continuidad’ aparece en el hecho de que históricamente ha existido una proporción importante de productores con derechos de propiedad formales relativamente bajos. En efecto, en 1963, el último Censo Agropecuario completamente terminado y oficialmente publicado (antes del actual) sólo el 38.6 por ciento de las fincas censadas tenían un título legal de propiedad (inscrito o no); el resto de las fincas estaba ocupada de hecho, arrendadas o en otras formas de tenencia.

En otras palabras, en el pasado y en el presente una proporción inferior a la mitad de los productores y cerca de la mitad de la tierra agropecuaria se encuentra y se encontraba en una plena formalidad desde el punto de vista de derechos de propiedad de acuerdo a las leyes vigentes (planos topográficos de la superficie con medidas y mojones de referencia exactos y actualizados, escrituras hechas ante notorios) donde los actuales poseedores aparecen en las mencionadas escrituras, inscritas en los registros de la propiedad, declaraciones anuales del pago del impuesto de bienes inmuebles, de acuerdo a la superficie real de la propiedad; escrituras de arrendamiento de las tierras efectuadas en documentos escritos, privados, hechos antes abogados en los casos de arrendamientos de tierras.

Una proporción limitada de los productores se encontraba en el pasado y en el presente en ese contexto de formalización plena de sus propiedades.

La ‘discontinuidad’ con respecto al pasado se presenta en el peso importante de las tierras que son producto de procesos de reforma agraria. El Censo indica que el 13.57 por ciento de la tierra (alrededor de 1.2 millones de manzanas) corresponde a productores con títulos de reforma agraria, colectivos familiares, cooperativas, empresas de la CORNAP (entregadas a ex trabajadores de las empresas estatales, desmovilizados del Ejército y de la Resistencia nicaragüense). Una parte importante de estas tierras tienen problemas de formalidad jurídica en la medida en que sus títulos pueden tener objeciones desde el punto de vista de los derechos de propiedad formalmente definidos.

Existen situaciones de superposición de derechos, en la medida en que sobre las mismas tierras pueden existir títulos de comunidades indígenas (obtenidas originalmente durante el período colonial, pero ratificados en 1917 por el Estado de Nicaragua), inscripciones en los registros de propiedad sobre la base de títulos supletorios, ventas judiciales, compra - venta de mejoras, etc., títulos de reforma agraria otorgados durante los años ochenta, y títulos de arrendamiento con opción a compra entregados a las

empresas de la CORNAP.

Otro elemento de 'discontinuidad' con respecto al pasado pasa por la reducción de arrendamiento o la aparcería como forma de tenencia de la tierra. En 1963 las tierras arrendadas llegaban al 12.6 por ciento de la superficie en fincas, y que en 1971 sumaban el 17.6 por ciento de la superficie, mientras que en la actualidad representan sólo el 2.5 por ciento de la superficie en fincas.

Tanto las entregas de tierras por las reformas agrarias de los años ochenta y noventa, y los importantes avances de la frontera agrícola han sido mecanismos de acceso a la tierra más importantes que el arrendamiento de tierras. En el marco de conflictos de propiedad por la existencia de superposiciones de títulos en las tierras que fueron afectadas por las reformas agrarias ha hecho más inseguro este tipo de cesión temporal de tierras. A su vez, la desaparición del cultivo del algodón (donde existía un importante segmento de tierras arrendadas) redujo el peso de esta modalidad.

Existe una modalidad de arrendamiento entre pequeños propietarios y pequeños arrendatarios, muchas veces parientes entre si o vecinos, extendida en zonas de mayor presión demográfica sobre el suelo;. sin embargo el Censo no logra captar en buena medida debido a que se hacen baja arreglos muy informales, cambiantes, y en buena medida entre parientes.

### **3. Formas de Tenencia y Zonas Agrarias**

En el cruce entre tipos de productores (las 14 categorías de formas de tenencia definidas) y las 8 zonas agrarias construidas se observan, por ejemplo, como en las zonas 7 (Frontera Agrícola) y 8 (Resto del Atlántico) el peso de la categoría 1 (productores individuales con escritura publica) suman solamente el 32.8 y 13 por ciento, respectivamente, del conjunto de los productores de las zonas mencionadas. De igual modo, viendo por macro regiones se comprueba que en el Atlántico en su conjunto el 31.8 por ciento de los productores son individuales con escritura pública. A su vez, en este mismo cuadro se ve que no hay diferencias tan marcadas entre el Pacífico y el Centro en el peso relativo de esta categoría de productores individuales con escritura pública (45.3 y 48.2 por ciento respectivamente en esas zonas).

### **4. Formas de Tenencia y Estratos de Fincas**

Los distintos estratos de productores representan pesos diferentes en los grandes rubros de las actividades agropecuarias. Los cambios en la tenencia de la tierra han incidido en el peso relativo de los estratos. El estrato inferior a las 200 manzanas, que se caracteriza globalmente por estar conformado por fincas donde el trabajo familiar tiene un peso alto, suma el 81.2 por ciento de los cultivos anuales, el 65.5 por ciento de los cultivos permanentes, y el 67.6 por ciento del hato de ganado vacuno.

Estos estratos inferiores a las 200 manzanas de extensión, con un peso significativo en la producción total presentan relativamente el perfil de tenencia con menor presencia de formas estrictamente formales, o sea las que el Censo tipifica como explotaciones con escritura pública. Estas fincas menores a las 200 manzanas declaran tener una escritura pública sobre sus tierras en el 48.2 por ciento de los casos. Por su lado, las fincas mayores a las 200 manzanas en el 69 por ciento de los casos declaran tener escritura pública.

## **5. Cambios en la Distribución de la Tierra en Fincas**

Los datos censales ofrecen un panorama global útil para comprender los cambios ocurridos entre fines de los ochenta y la actualidad. Las áreas son cedidas totalmente por las áreas estatales y las unidades con formas colectivas de tenencia y se produce una redistribución hacia distintos estratos.

En la distribución de las tierras cedidas por el sector reformado se comprueba que el 37.6 por ciento de la tierra pasó al estrato de 50 - 200 manzanas, un 25.6 por ciento para el estrato de 200 a 500 manzanas; o sea que estos dos estratos representativos de estratos intermedios suman cerca de 2/3 de la redistribución.

Esto estaría verificando procesos observados en otras reformas agrarias latinoamericanas, que en buena medida significaron la reducción del estrato más tradicional de las grandes haciendas, la modernización de un segmento de ese mismo estrato superior, y el fortalecimiento de sectores intermedios del campo.

En esta década se comprueba este movimiento entre estratos, particularmente la reducción del sector reformado en beneficio de diversos sectores, la ampliación de nuevas tierras, y la recuperación de zonas que estaban abandonadas por consecuencia de la guerra.

En total, las tierras en movimiento (entre estratos, incorporadas o reincorporadas a la producción) suman casi 2.8 millones de manzanas equivalentes al 31 por ciento de la tierra existente al final del período en 2001.

En consecuencia, se está ante dos décadas donde una parte importante de la tierra en fincas, alrededor de un 30 por ciento, estuvo en un proceso permanente de redistribución, primero hacia las formas colectivas y estatales y posteriormente hacia distintos estratos de productores individuales.

## **6. Acceso al Crédito y a la Asistencia Técnica**

El 15.8 por ciento de los productores individuales tiene acceso al crédito, los otros tipos de productores tienen un acceso mayor. Algo similar ocurre con la Asistencia Técnica y la Capacitación. Las cooperativas tenían acceso al crédito, según el Censo, en el 29.7 por ciento de los casos. Las empresas privadas en el 38.5 por ciento de los censados.

En esto operaría el peso que ONGs y proyectos de desarrollo (de agencias gubernamentales, la cooperación bilateral y multilateral y organismos no gubernamentales) tienen presencia en zonas de cooperativas y empresas de trabajadores y desmovilizados. Mientras que el crédito formal bancario tiene un alcance muy limitado, más concentrado en las empresas privadas típicas, las ONGs, cajas rurales, bancos comunales, cooperativas de ahorro y crédito, y programas del gobierno, tendrían, relativamente hablando, mayor peso en estos estratos de productores no individuales en sentido estricto.

Cabe aclarar que estas afirmaciones hacen referencia al acceso al crédito o la asistencia técnica, y no hay datos disponibles sobre la magnitud de los créditos recibidos tanto como sector como por productor. Tampoco se habla sobre la calidad y la intensidad de los servicios de Asistencia Técnica.

# **ANEXO 1: METODOLOGIA**

## **1.1 Adecuación de la Base de Datos del CENAGRO III**

Con el objeto de tener una base de datos de trabajo limpia, en el proceso de revisión de la Base de Datos del CENAGRO, se procedió a eliminar los datos incompletos que no permitían obtener respuestas plenas, lo que significó una disminución del 3.5% del total de casos disponibles. Posteriormente se cotejaron las variables que aparecen en la base de datos, con las variables expresadas en la Boleta del Censo, a fin de verificar su existencia y significado, y así proceder a definir aquellas variables que respondan a los objetivos del estudio y puedan aceptar la transformación deseada.

Este proceso previo, posibilita la integración posterior de variables que permitieran la separación y consolidación de la información, por Macro región, Zona Agraria y Estratos de tamaño, con lo cual, utilizando SPSS se realizaron las primeras corridas que nos permitieron obtener los primeros resultados de estadística descriptiva.

## **1.2 Análisis de la Información Contendida en el Censo**

Es importante señalar que las preguntas contenidas en el CENAGRO III no fueron diseñadas para explicar en detalle las diversas situaciones de la estructura de tenencia de la tierra ni de la situación legal de la propiedad en el país. La información contenida es útil, pero muy agregada, y no permite conocer por ejemplo si las tierras que se declaran con escrituras públicas están registradas o no, en el Registro Público de la Propiedad, o si estos documentos están desactualizados porque los actuales ocupantes (familiares o no) no han actualizado las compras u herencias<sup>25</sup>.

Una segunda situación se da con la variable Condición Jurídica del Productor, donde no se registra adecuadamente las áreas colectivas de las comunidades indígenas tanto del Pacífico como de la Costa Atlántica. Este primer análisis, antes de proceder a operar la base de datos nos llevó a definir las categorías principales de los derechos de propiedad.

Las entradas principales en la tipología de las formas de tenencia de propiedad fueron las siguientes:

### **a) Tierra de las comunidades indígenas**

En esta categoría, podemos considerar las tierras sobre las cuales se retienen derechos colectivos por un grupo de personas. Las comunidades indígenas derivan sus derechos sobre las tierras indígenas de los derechos tradicionales que datan antes de la colonización española e inglesa y fueron parcialmente reconocidos a través de convenciones entre el Gobierno Británico y el gobierno de Nicaragua o con la atribución de varios títulos. Los derechos se retienen colectivamente por todos los miembros de la comunidad. Estas tierras deberían incluir todas las tierras indígenas bajo manejo directo de la

---

<sup>25</sup>. En un simulacro de Barrido sistemático realizada por el Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) en la comunidad de Los Sánchez del municipio de San Rafael del Sur, del departamento de Managua, en septiembre del año 2001, se encontró que los derechos de tenencia de la tierra en esa comunidad en general se derivaban de la posesión continua ejercida por varias generaciones, y según el listado del INETER registrados hasta 1972, solo un 14% de los propietarios se mantenían aun en las parcelas; las fincas restantes en su mayoría habían sido transmitidas verbalmente a sucesiones intestadas, las que incluso ya habían realizado desmembraciones a terceros.

comunidad y no las tierras indígenas que han sido atribuidas en posesión a los miembros de las comunidades para su manejo individual.

A partir de la información presentada por el Censo Poblacional de 1995, se definieron los municipios más indígenas del Atlántico, sobre la base de la población de más de 5 años según lengua materna por municipio. (Ver tabla siguiente), lo que fue imposible realizar para las comunidades indígenas del Pacífico.

<b>POBLACION DE 5 ANOS Y MAS, POR LENGUA MATERNA (En Porcentajes)</b>							
	<b>Municipios</b>	<b>Español</b>	<b>Total Indígenas</b>	<b>Miskito</b>	<b>Sumo</b>	<b>Ingles</b>	<b>Otros</b>
RAAN	Puerto Cabezas	14.03	85.94	84.15	1.72	0.07	0.03
	Prinzapolka	24.15	75.79	70.51	0.24	5.04	0.06
	Waspan	7.42	92.54	91.71	0.57	0.26	0.05
	Rosita	83.64	16.27	11.07	4.83	0.37	0.09
	Bonanza	58.18	41.82	10.31	31.34	0.17	0.00
	Siuna	99.06	0.92	0.43	0.41	0.07	0.03
	Waslala	99.86	0.07	0.05	0.00	0.02	0.06
	Sub – Total		61.84	38.11	34.16	2.80	1.15
RAAS	El Tortuguero	11.28	88.36	17.88	0.09	70.39	0.37
	Bluefield's	18.56	81.26	8.09	0.10	73.06	0.18
	Desembocadura de Río Grande	19.61	80.36	69.11	4.46	6.79	0.04
	La Cruz de Río Grande	67.91	31.88	2.54	0.11	29.23	0.21
	Kukra Hill	90.99	9.01	7.89	0.36	0.76	0.00
	Laguna de Perlas	87.07	12.84	2.42	0.07	10.35	0.08
	Corn Island	92.41	7.58	0.92	0.15	6.50	0.01
	El Rama	99.73	0.23	0.04	0.07	0.12	0.04
	Nueva Guinea	99.89	0.08	0.03	0.02	0.03	0.04
	Paiwas	99.97	0.02	0.02	0.00	0.00	0.01
	Muelle de los Bueyes	99.91	0.04	0.01	0.02	0.01	0.04
	El Ayote	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sub – Total		89.75	10.18	2.10	0.12	7.96	0.07
RAAN + RAAS		78.21	21.73	15.36	1.23	5.14	0.06
Resto de Nicaragua		99.72	0.22	0.12	0.05	0.06	0.05
Nicaragua		97.54	2.41	1.67	0.17	0.57	0.05

Fuente: Tabulación del Censo Poblacional de 1995.

## b) Empresas

La categoría denominada de empresas, son tierras con derechos de propiedad privada totales (“dominio pleno”) a través de escrituras publicas, o títulos entregados por el Estado. En el caso del CENAGRO encontramos reportados 327 casos que se calificaban como empresas. Para saber quienes consideraban a sus unidades de producción como empresas, se sacó un listado de estos por municipio y departamento y se comparó con los listados de la CORNAP, y se separaron las fincas entregadas por la CORNAP a las empresas del Área Propiedad de los Trabajadores (APT), del Ejército y de la Ex RN, conformando con esto, un sector de tierras transferidas por el Estado a las empresas del APT, y grupos de desmovilizados. (Ver tabla siguiente).

### Tierras transferidas por el Estado (APT, Desmovilizados) dentro del CENAGRO según área (Mzs)

Departamento	Superficie Total	APT	Desmovilizados RN	Licenciados EPS	Privados
Atlántico Norte	13,026.35	-	-	-	-
Boaco	4,939.31	-	-	-	-
Carazo	1,811.67	23	-	-	5
Chinandega	54,654.69	2,259	-	-	1,045
Chontales	40,037.80	15,000	-	-	9,900
Estelí	395.00	-	-	-	260
Granada	17,253.40	900	-	-	118
Jinotega	7,236.15	560	-	849	736
León	15,020.00	1,312	-	-	4,370
Madriz	374.00	-	-	-	-
Managua	46,464.20	150	-	-	3,000
Masaya	5,941.36	-	-	-	29
Matagalpa	18,869.83	2,378	464	112	6,175.50
Nueva Segovia	3,720.50	-	-	-	-
Río San Juan	11,541.10	249	-	2,000	-
Rivas	25,435.00	5,200	114	-	2,633
Total	266,720.36	28,031	578	2,961	28,272.19

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario 2001

## c) Tierras en administración pública

Aunque por derecho constitucional el Estado de Nicaragua tiene amplios derechos sobre todas las tierras, se pueden considerar como tierras públicas, aquellas que permanecen bajo jurisdicción pública, es decir, aquellas tierras que no han sido asignadas bajo ninguno de los otros derechos a individuos u otras entidades. Las tierras reservadas para usos especiales incluyen carreteras, áreas bajo control militar, tierras reservadas por razones de seguridad, y áreas costeras y fronterizas. Las tierras municipales son tierras públicas bajo la jurisdicción de las municipalidades (como entidades). Las áreas protegidas son tierras públicas con restricciones especiales sobre el acceso, uso y extracción,

establecidas por ley o por decreto.

En esta categoría se reportan 43 casos, de las cuales 72% declaran tener una escritura pública y el resto declara tener otras categorías de tenencia. En este caso, con la información contenida en el Censo no se pudo conocer que áreas eran partes de terrenos ejidales y que partes estaban dentro de las áreas Protegidas; por lo que se decidió mantener la agrupación realizada por el Censo.

#### **d) Sector reformado**

En este sector entrarían las tierras poseídas de manera individual o colectiva por cooperativas, colectivos familiares, tierras del APT, Ex EPS, ex RN y beneficiarios individuales. A partir de esto se decidió crear una categoría abarcadora la del sector reformado, de la que se separaron aquellos propietarios individuales que declaraban tener un título de reforma agraria.

#### **e) Derechos de posesión**

En esta categoría de derechos entrarían aquellos que declaran no tener escritura pública o estar en proceso de legalización. Es decir, se aplica a casos en donde el propietario tendría el derecho de obtener un título legal de posesión pero no lo ha reclamado o esta en proceso de hacerlo. Este derecho puede estar transcrito en documentos informales, o ni siquiera estar escrito en ningún documento pero reconocido por la comunidad.

#### **f) Derechos de usufructo**

Los datos del CENAGRO, también presentan casos de derechos de usufructo para tierras que no están explotadas únicamente por la entidad que ejerce el derecho de propiedad. Esto no incluye las tierras arrendadas. Aquí se puede observar, que este tipo de tenencia esta en todos los sectores.

### **1.3 Definición de la Tipología de las Formas de Tenencia de la Tierra**

Se definió una tipología de formas de tenencia con el fin de proporcionar un marco para la clasificación de todas las tierras de acuerdo a la tenencia de la tierra combinado con el derecho de propiedad. Por lo que se decidió, que la entrada principal en la tipología debía ser primeramente los derechos de propiedad: Formas individuales y formas colectivas de tenencia, la que posteriormente nos permitió agrupar los diferentes tipos de tenencia de la tierra.

#### **A: Formas individuales de tenencia**

En esta categoría se consideran tres formas de derecho: los derechos de propiedad privada totales (derecho pleno), los derechos de posesión y los derechos de usufructo. Aquí se agruparon los propietarios individuales que poseen una escritura pública, individuales que cuentan con un título de reforma agraria (individual o mancomunada); empresas privadas con escritura pública y colectivos familiares con escritura pública.

En la categoría de propietarios con derechos de posesión se ubicaron aquellos propietarios individuales que declararon no tener escritura pública o estar en proceso de legalización. En esta categoría se agruparon a los propietarios individuales sin escritura pública, los que están en proceso de legalización y los que tienen otras formas de tenencia; además, de las empresas privadas que no cuentan con documentos, las que están en proceso de legalización, que arriendan tierras y las que tienen diversas formas de tenencia.

También se consideran dentro de esta categoría, los colectivos familiares que no tienen una escritura pública, o están en proceso de legalización, o que arriendan tierras o que tienen diversas formas de tenencia.

En la categoría de derechos individuales de usufructo, se consideran los casos de tierras que no están explotadas únicamente por la entidad que ejerce el derecho de propiedad. Aquí solo se consideran a los arrendatarios individuales.

### **B: Formas colectivas de tenencia**

En esta categoría, se consideraron todas las tierras sobre las cuales se retienen derechos colectivos por un grupo de personas: Cooperativas, Comunidades indígenas, tierras en administración pública, las empresas del sector público (CORNAP) y otras formas colectivas de tenencia.

<b>TIPOLOGIA DE TENENCIA</b>
<b>A. FORMAS INDIVIDUALES DE TENENCIA</b>
1. Individuales con Escritura Publica
2. Individuales con titulo de reforma agraria (Individual o mancomunado)
3. Empresas Privadas Con Escritura Publica
4. Colectivo Familiar con Escritura Publica
5. Individuales sin Escritura Publica en proceso de legalización y otras formas de tenencia
6. Empresas privadas si Escritura Publica, en proceso de legalización, tierras arrendadas y otras formas de tenencia
7. Colectivo Familiar sin Escritura Publica, en proceso de legalización, tierras arrendadas y otras formas de tenencia
8. Individuales Arrendatarios
<b>B. FORMAS COLECTIVAS DE TENENCIA</b>
9. Cooperativas con Escritura Publica
10. Cooperativa sin Escritura Publica, en proceso de legalización, TRA un solo dueño, mancomunadas, tierras
11. Sector Reformado (CORNAP)
12. Comunidades Indígenas
13. Administración Publica
14. Otros Tipos de condición jurídica

## 1.4 Los Niveles de Análisis

Para efectos del análisis se definieron cuatro niveles de análisis para presentar los resultados del Censo Agropecuario, estos son:

### a) La Macro región

Desde el punto de vista fisiográfico el territorio nicaragüense se divide en tres “macro regiones”. (Pacífico, Central y Atlántico), las que presentan características bien definidas de clima, suelos y topografía. En el primer nivel de análisis se agruparon los datos a partir de esta clasificación.

La Macro región del **Pacífico**, ocupa el 15% del territorio nacional, con suelos de alta fertilidad desarrollados a partir de cenizas volcánicas recientes y distribuidos sobre extensas planicies. El clima es sub – húmedo, con una precipitación anual menor de 2000 mm.

La Macro región **Central**, abarca el 35% del territorio nacional. El relieve es accidentado con pequeños valles intramontanos, clima húmedo y fresco, con una estación lluviosa prolongada. Suelos originados a partir de rocas volcánicas terciarias y de alto potencial productivo.

La Macro región del **Atlántico**, ocupa el 50% del territorio nacional, tiene una topografía plana, constituida por suelos de vocación forestal, no aptos para la agricultura debido a las altas precipitaciones y temperaturas que ocurren durante todo el año.

### b) Las Zonas Agrarias del País

La regionalización o zonificación del país busca como caracterizar la diversidad regional del agro. Tradicionalmente se ha zonificado subdividiendo el área con criterios administrativos, es decir, por departamentos y municipios. Esta subdivisión tiene la ventaja de que la mayor parte de la información esta disponible y clasificada de esta manera.

En los años 80 se hicieron diversos intentos de regionalización, según los criterios con los que se hayan realizado y los objetivos que perseguían. Unos priorizaron los criterios de tipo agro ecológico, otros daban mas peso a las estructuras agrarias y en el peso de determinado sector social.

La definición de las grandes zonas agrarias aquí es retomada de un trabajo preparado para el INEC-FNUAP-OIM “Migraciones Internas en Nicaragua” basada en los criterios siguientes: Diferencias agro ecológicas, rubros productivos prevalecientes, tipos de productores prevalecientes, disponibilidad de infraestructura y los procesos migratorios internos. En la preparación de esta tipología son antecedentes prioritarios los trabajos del CIERA de los ochenta, y el libro El Campesino Finquero (tomo 1) preparado por Nitlapan - UCA.

Debido a que el concepto de frontera agrícola es un concepto dinámico, para este trabajo, basados en la definición de un criterio que englobe a los municipios con una mayor presencia indígena, la zona de frontera agrícola definida se dividió en dos nuevas zonas: Frontera Agrícola (zona 7) Resto del Atlántico (zona 8).

Las zonas agrarias serían entonces:

- (i). Zona de Planicie del Pacífico
- (ii) Zona cafetalera antigua del Pacífico y la agricultura intensiva minifundista
- (iii) Managua
- (iv) Zona seca del Pacífico
- (v) Zona seca del Interior
- (vi) Zonas Cafetaleras / ganaderas del interior
- (vii) Frontera Agrícola
- (viii) Resto del Atlántico

#### **(i). Zona de Planicie del Pacífico**

Comprende las tierras planas, tradicionalmente de alta fertilidad, en el marco de un clima de trópico seco de los departamentos de León, Chinandega, Managua y Rivas. Se ha dedicado históricamente al algodón, ganadería, sorgo, caña de azúcar, ajonjolí, musáceos y granos básicos. Actualmente hay una diversificación hacia maní y soya por parte de grandes productores, anteriormente algodoneros. Es una zona de antiguo asentamiento, donde la gran propiedad tradicional tuvo un peso significativo, en parte alterada por la reforma agraria.

Partes importantes de los departamentos de León y Chinandega se encuentran en una situación de crisis debido a la reducción de las áreas sembradas anteriormente dedicadas al algodón, con disminución de ingresos de los productores, y de salarios para los sectores semiproletarios.

Las modificaciones derivadas de la desaparición del algodón, determinan una disminución del valor de la producción generado en esta zona, y en particular un incremento del desempleo de la fuerza de trabajo. Otras actividades no agrarias han perdido el dinamismo de un cultivo altamente demandante de insumos y servicios asociados. Parte de las tierras se han volcado al ajonjolí.

Más recientemente ha surgido, fundamentalmente en el departamento de Chinandega, la siembra de maní en tierras anteriormente algodoneras. Se observa la concentración de la producción de este rubro en un relativamente reducido número de grandes productores. En el caso del departamento de Rivas, de fuerte vocación ganadera, y con buenas conexiones con el resto del Pacífico nicaragüense, fronterizo con Costa Rica, y alejado de los conflictos militares de posguerra y de auge del banditismo rural (a diferencia de los departamentos del Centro y Norte del país).

Hay procesos agrícolas de diversificación alrededor de algunas frutas en el área de la meseta de Carazo (pitahaya), ajonjolí de pequeños productores en Chinandega y León; café (tradicional y orgánico en las faldas del Mombacho, meseta de Carazo, Managua y zonas de Masaya). Se han conformado algunas Cooperativas de Productores para la comercialización de ajonjolí en Chinandega y León.

En los departamentos fronterizos del Norte y Sur se observa el efecto del comercio con los países vecinos. El ganado, leche y derivados y granos básicos producidos en Nicaragua son en buena medida vendidos a los países vecinos, aprovechando a veces precios mejores, y fundamentalmente un poder de compra mas fuerte expresado en comerciantes con mayor disponibilidad de circulante.

### **(ii) Zona Cafetalera Antigua del Pacifico y la Agricultura Intensiva Minifundista**

Esta zona es excepcional en el conjunto de la agricultura nicaragüense por su elevada densidad de población, con más de 120 habitantes rurales por kilómetro cuadrado, que lo acerca al patrón salvadoreño. Es la única zona del país que tendría un nivel de presión demográfica de tipo “denso”, según la clasificación de Boserup<sup>26</sup>. Este efecto demográfico se observa en probablemente el valor agregado agrícola por unidad de superficie agropecuaria en fincas, el mas elevado del país, una gran atomización de la propiedad de la tierra, y una agricultura intensiva (frutas y hortalizas para los mercados urbanos vecinos).

El café, si bien se asentó originalmente en la gran propiedad que, con modificaciones, persiste hasta el presente, en las Sierras de Managua, la Meseta de Carazo y las faldas del volcán Mombacho en Granada, coexiste con una enorme masa de pequeños cafetaleros.

A mediados de los años setenta se contabilizaron cerca de 6,600 pequeños caficultores (CIERA 1989, Vol. 4:99) en las regiones de Managua y Sur. En frutas y hortalizas, existe un numeroso sector productivo que en buena medida tiene una escala de patio, con sistemas de producción muy simples, y vinculados al mercado de Managua.

Hay programas de incentivos a la pitahaya y café orgánico, junto a la tradicional producción hortícola de abastecimiento urbano. Sin embargo, las actividades agrícolas tienen mucha competencia con inserciones ocupacionales urbanas; datos disponibles señalan que la población rural en edad activa que trabaja en la agricultura en Masaya alcanza a solo el 42 por ciento de la fuerza de trabajo, mientras que el resto lo hace en otros oficios o profesiones (datos no publicados del Censo e Población de 1995).

Esta proporción de inserción no agrícola de la población rural es la mas alta del país; por ejemplo, en Matagalpa y Jinotega mas del 80 por ciento de la población en edad activa rural labora en la agricultura. Por otro lado, en términos relativos es la zona del país donde los niveles de pobreza rural son menores aunque son evidentes los niveles de minifundismo que hacen inviable a una parte importante de las unidades de producción existentes.

### **(iii) Managua**

Abarca el municipio de Managua

### **(iv) Zona Seca del Pacifico**

Concentrada en la parte norte de los departamentos de Chinandega y León, con tendencias a extenderse hacia áreas vecinas, presenta un deterioro creciente de los recursos naturales. Particularmente se

---

<sup>26</sup>. E. Boserup “Población y Cambio Tecnológico”.

observan problemas crecientes para obtener agua, y fuertes problemas culturales en la población campesina ante este tema. Hay una escasa cultura para cosechar y mantener agua de lluvias, lo cual se explicaría por las pocas décadas en que los problemas el agua se han vuelto agudos, tanto por las sequías para las siembras, como para consumo humano o animal. Por otro lado, la disminución de los cultivos de agro exportación, particularmente del algodón, redujo sensiblemente los ingresos monetarios obtenidos anteriormente en el trabajo estacional, sin que se generaran formas alternativas de generar ingresos. En parte la reforma agraria – en el norte de Chinandega - alivió los altos niveles de sobreexplotación de los municipios de la zona seca al promover el desplazamiento de población.

#### **(v) Zona Seca del Interior**

Es prácticamente similar a la anterior, pero mucho mas extendida territorialmente, abarcando municipios de Nueva Segovia, Madriz, Estelí, Jinotega, Matagalpa y Boaco, en una franja que cruza el Interior del país, articulando las macro regiones del Pacífico y del Interior. Incluye áreas de laderas y también zonas de tierras más planas y secas, dedicadas a la ganadería extensiva. Las opciones de desarrollo campesino son similares a las mencionadas para las Zonas secas del Pacífico, pero incluiría la ganadería extensiva de zona seca.

#### **(vi) Zonas Cafetaleras / Ganaderas del Interior**

Desde el punto de vista de los productos que se generan (café, ganado, granos básicos) y del valor de la producción agropecuaria, es la zona del país más importante. Controla mas de  $\frac{3}{4}$  partes de la producción de café (regiones Segovia y Norte), un peso de más de 60 por ciento del hato ganadero (regiones Segovia, Central y Norte), y algo similar en granos básicos.

Si bien son zonas de poblamiento antiguo, las posibilidades de acceso a las fincas, particularmente para los pequeños productores, siguen siendo limitadas, constituyendo una de sus trabas principales la falta de caminos de penetración (para bajar las cosechas, subir insumos y otros bienes), o de medios de transporte propios (mulas) para movilizar su producción. Unido los problemas de transporte, están las dificultades de comercialización, y el acceso a mecanismos crediticios que posibiliten una acumulación de capital en las economías campesinas fuertemente descapitalizadas.

#### **(vii) Frontera Agrícola**

La frontera agrícola se refiere, en términos agro ecológicos, a la zona de transición entre el bosque del trópico húmedo y la actividad agropecuaria, la que en Nicaragua tiende a avanzar del oeste al este. En términos sociopolíticos, la frontera agrícola es una zona de reciente colonización y bastante alejada de la infraestructura establecida del país, es también una frontera institucional, en la cual hay poca presencia del Estado.

En la mayor parte de los casos los diferente tipos y estrategias de vida de los productores, están atados a dos elementos: el primero tiene que ver con la ubicación de los productores en los diferentes espacios agro ecológicos (zonas altas o zonas bajas)<sup>27</sup>, lo que permite viabilizar o no la economía campesina; el

---

<sup>27</sup>. Las zonas bajas del trópico húmedo por lo general son de suelos frágiles y pobres, con un potencial de uso agrícola muy limitado, susceptibles de degradarse y compactarse muy rápidamente una vez que la cobertura forestal ha sido talada. Las zonas altas están ubicadas entre las cotas 500 – 700 SNM, y por lo general se caracteriza por el poco desarrollo de la infraestructura vial, y donde la concentración de la propiedad avanza mucho más lentamente, y el flujo migratorio hacia otras zonas de la frontera agrícola es más reducido. Edgar Fernández "Reforma Agraria y Reversión de las Grandes Extensiones Ganaderas de las Zonas Bajas: Referencia sobre las

segundo, es una esperanza en común: la frontera agrícola esta asociada a las posibilidades de la capitalización por vía de la ganadería, la que sigue siendo un elemento clave en las estrategias de sobrevivencia y acumulación para los productores.

Históricamente, se conoce de zonas de frontera agrícola que lograron transitar hacia una economía campesina próspera, sin escapar no obstante, a procesos de diferenciación social (las zonas altas el norte de Nicaragua), donde la producción campesina dio a luz una capa de pequeños y medianos productores. En cambio los productores ubicados en las zonas planas, cada cierto tiempo están en la disyuntiva de vender su lote por el precio de las mejoras, y comprar un lote mucho más grande más adentro de la montaña, o intensificar o diversificar la producción en su lote; debido fundamentalmente a la crisis de fertilidad de los suelos, a concentración de la tenencia de la tierra en cada zona junto con una “ganaderización – empastamiento” de las tierras. Por esta razón, aunque el frente pionero este inicialmente colonizado por campesinos pobres, la estructura agraria de la frontera agrícola evoluciona progresivamente hacia el predominio de estratos mayores debido a una acumulación local exitosa, pero más que todo, al desarrollo “espontáneo” de un sector de medianos y grandes ganaderos.

#### **(viii) Resto del Atlántico**

Reúne aproximadamente el 30 por ciento del territorio nacional (Regiones Autónomas y parte de Río San Juan), pero concentrando una parte muy reducida de la población. En esta zona están ubicados principalmente los municipios de la RAAN y la RAAS, que son considerados como los más indígenas: En la RAAN: Waspan, Puerto Cabezas, Prinzapolka, Rosita, Bonanza, Siuna y Waslala; en la RAAS: Desembocadura de Río Grande, Corn Island, Bluefield's, El Tortuguero, Laguna de Perlas, Kukra Hill, y La Cruz de Río Grande. Estos municipios fueron definidos como tales a partir del Censo de Población de 1995, donde se ubica una mayor población de más de 5 años según lengua materna.

El principal problema de esta zona es el importante avance que esta ocurriendo sobre los bosques, afectando sus recursos naturales, y a las comunidades indígenas; y hoy en día se reúnen un sinnúmero de actores alrededor de estos recursos: concesiones a empresas madereras y mineras, grupos indígenas, colonos, ambientalistas, proyectos de desarrollo, gobiernos regionales, municipales, consejos de ancianos, representantes del gobierno central, cada uno con sus propios intereses.

## Composición Municipal de la Zonificación

Zonas Agropecuarias		Municipios del País
1. Planicies del Pacífico	- León, Larreynaga, Telica, Quezalguaque, La Paz Centro, Nagarote, Chinandega, El Viejo, Puerto Morazán, El Realejo, Chichigalpa, Corinto, Posoltega, San Francisco Libre, Tipitapa, Mateare, Ciudad Sandino, Villa El Carmen, San Rafael del Sur, Nandaime, Rivas, Tola, Belén, Potosí, Buenos Aires, San Jorge, San Juan del Sur, Cárdenas.	
2. Zonas Cafetaleras del pacífico, áreas de minifundio peri urbana y ganaderos	Ticuantepé, Nindirí, Masaya, Tisma, La Concepción, Masatepe, Nandasmo, Catarina, San Juan de Oriente, Niquinohomo, Diria, Diriomo, Granada, El Crucero, San Marcos, Jinotepe, Dolores, Diriamba, El Rosario, La Paz de Carazo, Santa Teresa, La Conquista, Moyogalpa, Altagracia.	
3. Managua	Municipio de Managua	
4. Pacífico Seco	Achuapa, El Sauce, Santa Rosa del Peñón, El Jicaral, San Pedro del Norte, San Francisco del Norte, Cinco pinos, Santo Tomas del Norte, Somotillo, Villanueva.	
5. Interior Seco	Mozonte, Santa María, Somoto, Totogalpa, Palacaguina, Yalaguina, San Lucas, Las Sabanas, San José de Cusmapa, Pueblo Nuevo, Condega, Estelí, San Juan de Limay, La Trinidad, San Nicolás, San José de los Remates, Santa Lucía, Teustepe, San Lorenzo, Comalapa, San Isidro, Sébaco, San Dionisio, Terrabona, Ciudad Darío.	
6. Zonas Cafetaleras / ganaderas del interior	Jalapa, Murra, El Jícara, San Fernando, Dipilto, Macuelizo, Ocotal, Ciudad Antigua, Quilalí, Telpaneca, San Juan del Río Coco, Wiwilí (Nueva Segovia) Boaco, Camoapa, Juigalpa, La Libertad, Santo Domingo, Santo Tomas, San Pedro de Lovago, Acoyapa, Villa Sandino, Cuapa, El Coral, Wiwilí (Jinoteguita), Cuá – Bocay, Santa María de Pantasma, San Rafael del Norte, San Sebastián de Yalí, La Concordia, Jinotega, Rancho Grande, Río Blanco, El Tuma – La Dalia, Matagalpa, San Ramón, Matiguás, Muy Muy, Esquipulas, Muelle de los Bueyes, Nueva Guinea Paiwas, El Ayote, El Almendro, Morrito, , San Miguelito, San Carlos	
7. Frontera Agrícola	El Castillo, Rosita, Rama, Bonanza, Waslala, Siuna, La Cruz de Río Grande,, Kukrahill,	
8. Resto del Atlántico	Prinzapolka, Puerto Cabezas, Waspan, Bluefields, Corn Island, Desembocadura del Río Grande, El Tortuguero, Laguna de Perlas, San Juan del Norte,	

### c) Los Estratos de Tamaño

Para poder presentar un análisis de la estructura de tenencia a nivel nacional, de las macro regiones y las zonas agrarias, se retoma una clasificación hecha en los años 70 para estudiar la tenencia de la tierra entre cinco diferentes estratos: menos de 10 manzanas, de 10 a 50, de 50 a 200, de 200 a 500 y de 500 a mas manzanas de tierra. Sin discutir la precisión con que estas denominaciones se aplican a estos tamaños de fincas, en este trabajo, más bien se utiliza con fines comparativos de la evolución histórica de la tenencia de la tierra.

Esta clasificación, posteriormente nos permite presentar datos agrupados de la estructura de tenencia y la situación legal de la propiedad, a nivel del país, las macro regiones y las zonas agrarias.

#### **d) Inversiones en Capital Fijo (plantaciones e instalaciones de infraestructura)**

Con la hipótesis de que existe un continuo entre productores que tienen una mayor regularización de la propiedad, desarrollan plantaciones permanentes, y desarrollan infraestructura productiva ( bodegas, equipos de riego), y en el otro extremo productores que tienen una situación legal de su propiedad irregular, tienen solo cultivos anuales, pastos naturales y animales, y las situaciones intermedias que se pueden encontrar entre los extremos de estas categorías, se agruparon a los propietarios entre aquellos que tienen cultivos perennes y aquellos sin cultivos perennes.

Posteriormente, esta agrupación se cruzó con las variables ya trabajadas de formas de tenencia según criterios de formalidad jurídica, (escritura pública) orígenes de los títulos (reforma agraria, tierras municipales, comunidades indígenas) que poseen, y organización social (individuales, cooperativas, empresas y colectivos). Seguidamente, los datos se crean un grupo de productores que tienen café y otro grupo de los que tienen bodegas.

De esta manera teníamos dos formas de medir el control sobre los procesos agrarios que desenvuelven los productores analizados, el proveniente de bases jurídicas y políticas, y el derivado de enraizamientos en procesos productivos y de inversión.

Estas agrupaciones se combinaron por macro regiones y zonas agrarias con las formas de tenencia, para observar las variaciones que la situación legal opera sobre los otros determinantes.

## ANEXO 2: CUADROS DE SOPORTE DE LOS RESULTADOS PRESENTADOS

### CAPITULO 2:

Anexo Tabla 2.2 Nicaragua: Superficie en fincas, según situación legal de la propiedad por estratos de tamaño

Estrato	Con	Sin	En Proceso de legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA Mancomunado	Arrendadas	Otras Formas de tenencia	Total
	Escritura Publica	Escritura Publica						
0- 10	192,863	70,143	56,990	35,070	17,536	26,304	39,455	438361
10 - 50	900,636	317,872	229,574	176,595	35,319	35,319	70,638	1765953
50 - 200	2,013,797	454,728	324,806	259,845	32,480	64,961	97,442	3248059
200 - 500	119,1740	148,967	132,416	99,312	16,552	33,104	33,104	1655195
Mas de 500	1,323,075	80,408	104,165	126,094	23,757	25,584	144,369	1827452
Total	5,622,111	1,072,118	847,951	69,6916	125,644	185,272	385,008	8,935,020.49
	62.9	12.0	9.5	7.8	1.4	2.1	4.3	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

Anexo a la tabla 2.4 Nicaragua: Acceso de los productores a la asistencia técnica

Condición Jurídica	Recibió Asistencia Técnica				Total
	Sí	%	No	%	
Individuales	22,940	12.0	167,603	88.0	190,543
Cooperativa	213	36.2	376	63.8	589
Colectivo Familiar	263	18.5	1,160	81.5	1,423
Empresa	161	55.9	127	44.1	288
Comunidad indígena	6	27.3	16	72.7	22
Administración Publica	15	36.6	26	63.4	41
Otras	61	36.1	108	63.9	169
CORNAP	18	64.3	10	35.7	28
Total	23,677	12.3	169,426	87.7	193,103

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo a la tabla 2.4 Nicaragua: Acceso de los productores a la capacitación**

Condición Jurídica	Recibió Capacitación				
	Si	%	No	%	Total
Individuales	23,433	12.3	167,080	87.7	190,513
Cooperativa	202	34.3	387	65.7	589
Colectivo Familiar	281	19.7	1,142	80.3	1,423
Empresa	84	29.2	204	70.8	288
Comunidad indígena	9	40.9	13	59.1	22
Administración Pública	15	36.6	26	63.4	41
Otras	51	30.2	118	69.8	169
CORNAP	13	46.4	15	53.6	28
<b>Total</b>	<b>24,088</b>	<b>12.5</b>	<b>168,985</b>	<b>87.5</b>	<b>193,073</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo a la tabla 2.4 Nicaragua: Acceso de los productores al crédito**

Condición Jurídica	Solicitó Préstamo					Recibió Préstamo			
	Si	%	No	%	Total	Si	%	No	%
Individuales	45,003	23.7	145,170	76.3	190,173	29,145	15.3	161,028	84.7
Cooperativa	230	39.0	359	61.0	589	175	29.7	414	70.3
Colectivo Familiar	478	33.6	945	66.4	1,423	374	26.3	1,049	73.7
Empresa	116	40.3	172	59.7	288	111	38.5	177	61.5
Comunidad indígena	5	22.7	17	77.3	22	1	4.5	21	95.5
Administración Pública	2	4.9	39	95.1	41	0	0.0	41	100.0
Otras	31	18.3	138	81.7	169	27	16.0	142	84.0
CORNAP	12	42.9	16	57.1	28	11	39.3	17	60.7
<b>Total</b>	<b>45,877</b>	<b>23.8</b>	<b>146,856</b>	<b>76.2</b>	<b>192,733</b>	<b>29,844</b>	<b>15.5</b>	<b>162,889</b>	<b>84.5</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo a la tabla 2.5 Nicaragua: Acceso de los productores al crédito según fuente de financiamiento**

Condición Jurídica	Banca Privada	ONG	Cajas o Bancos Comunes / Rurales	Proyectos / programas de Gobierno	Cooperativa de Ahorro y Crédito	Empresa/Casa Comercial	Otros	Total
Individuales	4,144	10,620	3,551	4,816	4,592	1,861	917	30,501
Cooperativa	18	68	22	16	30	11	10	175
Colectivo Familiar	56	148	32	52	54	17	15	374
Empresa	83	8	1	0	2	14	3	111
Administración Pública	0	0	0	1	0	0	0	1
Comunidad indígena	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	8	9	3	1	1	4	1	27
CORNAP	11	0	0	0	0	0	0	11
<b>Total</b>	<b>4,320</b>	<b>10,853</b>	<b>3,609</b>	<b>4,886</b>	<b>4,886</b>	<b>1,907</b>	<b>946</b>	<b>31,200</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo a la tabla 2.7 Nicaragua: Numero de fincas según cultivos perennes y semiperennes, según situación legal**

Formas de control	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA (Mancomunado)	Tierras Arrendadas	Otra Forma de Tenencia	Tenencia Mixta	Total
Con cultivos perennes	51,085	16,861	12,570	8,217	1,736	1,644	4,584	6,958	103,655
Sin cultivos perennes	50,366	15,933	13,150	7,251	1,887	3,409	5,174	5,806	102,976
<b>Total</b>	<b>101,451</b>	<b>32,794</b>	<b>25,720</b>	<b>15,468</b>	<b>3,623</b>	<b>5,053</b>	<b>9,758</b>	<b>12,764</b>	<b>206,631</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**ANEXO CAPITULO 3:**

**Anexo la Tabla 3.1 Macro Región: Distribución de los productores, según tipo de formas de tenencia, 2001**

Tipología de Tenencia	Pacífico			Centro			Atlántico			País				
	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área Total	Área Prom.		
<b>A. FORMAS INDIVIDUALES DE TENENCIA</b>														
1. Individuales con Escritura Publica	35405	1156181.8	33	4772	2	2514354	53	1311	8	1549232	118	96245	5219767	54
2. Individuales con título de reforma agraria (Individual o mancomunado)	4715	113118	24	7761	182029	23	5646	468248	83	18122	763395.0	42		
3. Empresas Privadas Con Escritura Publica	155	26049	168	94	116683	1241	6	31765	5294	255	174497	684		
4. Colectivo Familiar con Escritura Publica	188	19303	103	529	28358	54	47	7541	160	764	55202	72		
5. Individuales sin Escritura Publica en proceso de legalización y otras formas de tenencia	23039	283458	12	3418	3	580368	17	2054	6	1198144	58	77768	2061969	27
6. Empresas privadas sin Escritura Publica, en proceso de legalización, y otras formas de tenencia	33	51581	1563	9	9120	1013	0	0	0	42	60702	0		
7. Colectivo Familiar sin Escritura Publica, en proceso de legalización, con títulos de reforma agraria (individual - mancomunado), y otras formas de tenencia	249	26606	107	366	13609	37	71	16960	239	686	57175	83		
8. Individuales Arrendatarios	2389	55675	23	1810	32285	18	701	64112	91	4900	152073	31		
Sub Total	66173	173192.1	26	9247	4	3476806	38	4013	5	3336002	83	198782	8544779.29	43
<b>B. FORMAS COLECTIVAS DE TENENCIA</b>														
9. Cooperativas con Escritura Publica	2924	24832	8	2127	17376	8	266	1860	7	5317	44068	8		
10. Cooperativa sin Escritura Publica, en proceso de legalización, TRA un solo dueño, mancomunadas, y otras formas de tenencia	8572	105530	12	3637	49574	766	780	30466	39	12989	185570	14		
11. Sector Reformado	377	10723	28	681	20847	31	0	0	0	1058	31570	0		
12. Comunidades Indígenas	1	664	664	15	75746	5050	6	20132	3355	22	96542	4388		
13. Administración Publica	21	3685	175	18	740	41	5	1597	319	44	6022	137		
14. Otros Tipos de condición jurídica	14	15879	1134	9	6565	729	4	4026	1006	27	26469	980		
Sub Total	1190	9	161312	14	6487	170848	26	1061	58081	55	19457	390241.2	20	
Total	7808	2	1893284.5	24	98961	3647654	37	4119	6	3394082	82	218239	8935020.47	41

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo Tabla 3.2 Macro región: Estratos de tamaño, según superficie controlada**

Estrato	Macro región Pacífica	Macro región Central	Macro región Atlántica	Total
0 – 10	149,543.49	207,916	37,336	394,795
10 – 50	365,409	824,370	607,542	1,797,321
50 – 200	467,648	1,294,917	1,551,095	3,313,660
200 – 500	318,076	660,225	705,969	1,684,270
Mas de 500	592,607	660,225	492,142	1,744,974
Total	1,893,283	3,647,653	3,394,084	8,935,020.49

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo Tabla 3.3 Macro región: Estratos de tamaño y situación legal de la propiedad**

Estrato	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA Mancomunado	Arrendadas	Otras Formas de tenencia	Total
PACIFICO								
0 – 10	78,931	17,007	24,322	8,683	4,295	8,658	6910	148,806
10 – 50	201,841	41,494	59,825	25,201	12,278	11,550	12,521	364,709
50 – 200	328,373	23,770	50,446	28,940	11,092	16,091	9,612	468,325
200 – 500	229,061	7,296	26,150	29,264	8,451	15,419	2,266	317,907
Mas de 500	447,008	6,152	29,354	55,023	7,938	20,671	27,393	593,539
CENTRO								
0 – 10	99,063	39,674	28,854	15,267	4,370	6,975	14,684	208,887
10 – 50	502,770	114,068	86,652	68,349	10,409	9,125	31,531	822,904
50 – 200	1,036,804	93,031	68,479	51,412	9,568	10,972	26,222	1,296,489
200 - 500	572,682	24,645	26,250	13,525	1,714	6,997	14,671	660,485
Mas de 500	491,151	12,595	29,122	24,067	747	1,003	100,203	658,889
ATLÁNTICO								
0 – 10	9,479	14,378	5,091	2,321	496	2,185	4,263	38,213
10 – 50	212,662	167,167	85,048	89,799	11,484	13,593	7,864	607,617
50 – 200	695,325	344,437	210,347	192,438	29,718	31,971	46,858	1,551,094
200 – 500	402,760	118,424	84,550	55,705	9,030	13,544	22,632	70,6645
Mas de 500	295,482	63,305	44,584	47,865	14,875	4,212	20,191	49,0513
Total	5,603,390	1,087,443	859,074	707,859	136,465	172,966	367,821	8,935,020.49

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo Tabla 3.5 Macro región: Cobertura de servicios por condición jurídica de los productores**

Condición Jurídica	Crédito				Capacitación				Asistencia Técnica			
	Pacífico	Centro	Atlántico	Total	Pacífico	Centro	Atlántico	Total	Pacífico	Centro	Atlántico	Total
Individuales	9,006	18,389	1,753	29,148	6,695	14,812	1,926	23,433	7,873	13,252	1,813	22,938
Cooperativa	95	73	7	175	110	81	11	202	115	76	12	203
Colectivo Familiar	89	272	11	372	71	201	9	281	73	185	5	263
Empresa	61	48	4	113	55	26	3	84	106	54	3	163
Comunidad indígena	0	0	0	0	1	6	2	9	1	13	2	16
Administración Pública	0	0	1	1	6	4	5	15	7	3	5	15
Otras	12	9	3	24	27	18	6	51	32	22	7	61
S. Reformado	3	8	0	11	4	9	0	13	8	10	0	18
<b>Total</b>	<b>9,266</b>	<b>18,799</b>	<b>26</b>	<b>29,844</b>	<b>6,969</b>	<b>15,157</b>	<b>1,962</b>	<b>24,088</b>	<b>8,215</b>	<b>13,615</b>	<b>1,847</b>	<b>23,677</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo Tabla 3.10 Macro región: Numero de fincas según cultivos perennes semiperennes, según situación legal**

Formas de control	PACIFICO								
	Total	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA (Mancomunado)	Tierras Arrendadas	Otra Forma de Tenencia	Tenencia Mixta
Con cultivos perennes	27,827	17,189	1,780	3,798	884	420	440	630	2,686
Sin cultivos perennes	35,539	16,852	4,293	5,424	1,975	948	1,435	1,649	2,963
<b>Total</b>	<b>63,366</b>	<b>34,041</b>	<b>6,073</b>	<b>9,222</b>	<b>2,859</b>	<b>1,368</b>	<b>1,875</b>	<b>2,279</b>	<b>5,649</b>
CENTRO									
Con cultivos perennes	47,739	24,231	7,699	5,061	3,428	782	566	2,667	3,305
Sin cultivos perennes	45,058	22,942	7,650	5,032	2,449	617	1,401	2,589	2,378
<b>Total</b>	<b>92,797</b>	<b>47,173</b>	<b>15,349</b>	<b>10,093</b>	<b>5,877</b>	<b>1,399</b>	<b>1,967</b>	<b>5,256</b>	<b>5,683</b>
ATLÁNTICO									
Con cultivos perennes	28,089	9,665	7,382	3,711	3,905	534	638	1,287	967
Sin cultivos perennes	19,062	7,255	3,990	2,694	2,827	322	573	936	465
<b>Total</b>	<b>47,151</b>	<b>16,920</b>	<b>11,372</b>	<b>6,405</b>	<b>6,732</b>	<b>856</b>	<b>1,211</b>	<b>2,223</b>	<b>1,432</b>

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**ANEXOS CAPITULO 4:**

**Zona Agraria: Tipología de formas de tenencia de la tierra (2001)**

	Zona 1			Zona 2			Zona 3			Zona 4			Zona 5			Zona 6			Zona 7			Zona 8		
	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.	No.	Área	Área Prom.
Tipo1	13886	718356	52	16672	254559	15	1348	11066	8	3189	201321	63	13789	613856	45	39449	2580441.8	65	7140	107	772	74733	97	
Tipo 2	2579	63113	24	1123	13108	12	46	1796	39	985	37167.5	38	1380	27660.95	20	9280	361058.16	39	2304	97	425	36759.8	1	86
Tipo 3	76	87251	1148	61	18873	309	10	1307	131	7	3302.1	472	24	7845.61	327	68	42082.88	619	9	1537	0	0	0	
Tipo 4	69	14133	205	100	2607	26	3	306	102	14	2634	188	226	13253.32	59	333	20290.54	61	19	104	0	0	0	
Tipo 5	9994	162669	16	7513	40046	5	973	4919	5	5112	105234	21	9349	118703	13	29341.7	689173.45	23	10963.9	59	4521.1	294057.07	65	
Tipo 6	19	37787	1989	11	6378	580	0	0	0	2	7416.1	3708	5	2447.3	489	5	6673	1335	0	0	0	0	0	
Tipo 7	141	16827	119	72	1566	22	3	149	50	35	8942	255	168	5795.8	34	230	10885.29	47	31	225	6	6034.59	1006	
Tipo 8	1147	36527	32	1010	10798	11	29	338	12	183	9225.1	50	585	12421.03	21	1358	25757.94	19	562	96	26	2948.06	113	
Sub Total	27911	1136664	41	26562	347934	13	2412	19880	8	9527	375242	39	25526	801983	31	80065	3736363	47	21029	81	5750	414533	72	
Tipo 9	1177	12291	10	1284	8801	7	0	0	0	274	2619.2	10	965	922135	10	1337	9222.8	7	221	8	59	53	1	
Tipo10	4805	61516	13	2468	18496	7	130	117	1	1299	25566.6	20	1169	15352.	13	2468	37344	15	519	48	131	2110	16	
Tipo 11	337	9035	27	35	923	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	686	21612	32	0	0	0	0	0	
Tipo 12	1	664	664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	250	250	14	75496.06	5393	2	1492	4	17149	4287	
Tipo 13	9	2884	320	8	561	70	2	64	32	1	162.9	163	12	420.2	35	9	489	54	3	481	0	0	0	
Tipo 14	6	13259	2210	7	582	83	2	570	285	0	0	0	3	4192.25	1397	6	4454.4	742	2	636	1	2141	2141	
Sub Total	6335	99649	16	3802	29364	8	134	751	6	1574	28348.7	18	2150	29435.95	14	4520	148618.2	33	747	44	195	21453	110	
Total	34246	1236313	36	30364	377298	12	2546	20631	8	11101	403591	36	27676	831419	30	84585	3884981	46	21776	80	5945	435986	73	

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Anexo de la Tabla 2.6 Zona Agraria: Estratos de tenencia, según superficie controlada**

Estratos	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Zona 7	Zona 8	Total
0 – 10	68,273	65,122	5,242	21,119	69,871	161,362	23,078	6,726	420,793
10 – 50	210,547	74,826	4,789	107,957	214,762	834,905	304,097	86,539	1,838,420
50 – 200	286,739	83,626	4,715	128,712	282,997	1,505,271	790,813	181,679	3,264,552
200 - 500	223,174	58,400	1,650	55,790	144,802	729,669	349,085	78,894	1,641,464
Mas de 500	458,612	101,499	801	89,395	129,278	66,3705	254,059	72,440	1,769,789
Total	1,247,345	383,473	17,197	402,972	841,709	3,894,912	1,721,131	426,278	8,935,020
%	14.0	4.3	0.2	4.5	9.4	43.6	19.3	4.8	100

Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**Zona Agraria: Numero de fincas según cultivos perennes semiperennes, según situación legal**

Formas de control	Total	Con Escritura Pública	Sin Escritura Pública	En Proceso de Legalización	Con TRA (Un solo dueño)	Con TRA Mancomunado	Tierras Arrendadas	Otra Forma de Tenencia	Tenencia Mixta
ZONA 1	26,286	13,062	2,157	4,158	1,474	816	1,039	1,088	2,492
Con cultivos perennes	7,708	4,151	525	1,159	400	234	227	180	832
Sin cultivos perennes	18,578	8,911	1,632	2,999	1,074	582	812	908	1,660
ZONA 2	26,380	16,675	1,516	3,684	676	311	573	453	2,492
Con cultivos perennes	18,008	11,812	977	2,459	405	142	188	286	1,739
Sin cultivos perennes	8,372	4,863	539	1,225	271	169	385	167	753
ZONA 3	1,882	1,385	43	211	30	16	37	108	52
Con cultivos perennes	1,133	891	30	114	18	10	8	44	18
Sin cultivos perennes	749	494	13	97	12	6	29	64	34
ZONA 4	8,818	2,919	2,357	1,169	679	225	226	630	613
Con cultivos perennes	978	335	248	66	61	34	17	120	97
Sin cultivos perennes	7,840	2,584	2,109	1,103	618	191	209	510	516
ZONA 5	24,007	13,274	3,675	2,457	833	360	685	941	1,782
Con cultivos perennes	4,511	2,443	656	437	193	90	58	153	481
Sin cultivos perennes	19,496	10,831	3,019	2,020	640	270	627	788	1,301
ZONA 6	85,817	41,978	13,431	9,433	8,698	1,558	1,471	4,573	4,675
Con cultivos perennes	52,299	26,009	7,997	5,571	5,204	993	583	2,625	3,317
Sin cultivos perennes	33,518	15,969	5,434	3,862	3,494	565	888	1,948	1,358
ZONA 7	22,276	7,544	5,079	3,730	2,662	294	938	1,456	573
Con cultivos perennes	13,612	4,592	3,166	2,233	1,698	202	516	800	405
Sin cultivos perennes	8,664	2,952	1,913	1,497	964	92	422	656	168
ZONA 8	7,848	1,297	4,536	878	416	43	84	509	85
Con cultivos perennes	5,406	852	3,262	531	238	31	47	376	69
Sin cultivos perennes	2,442	445	1,274	347	178	12	37	133	16

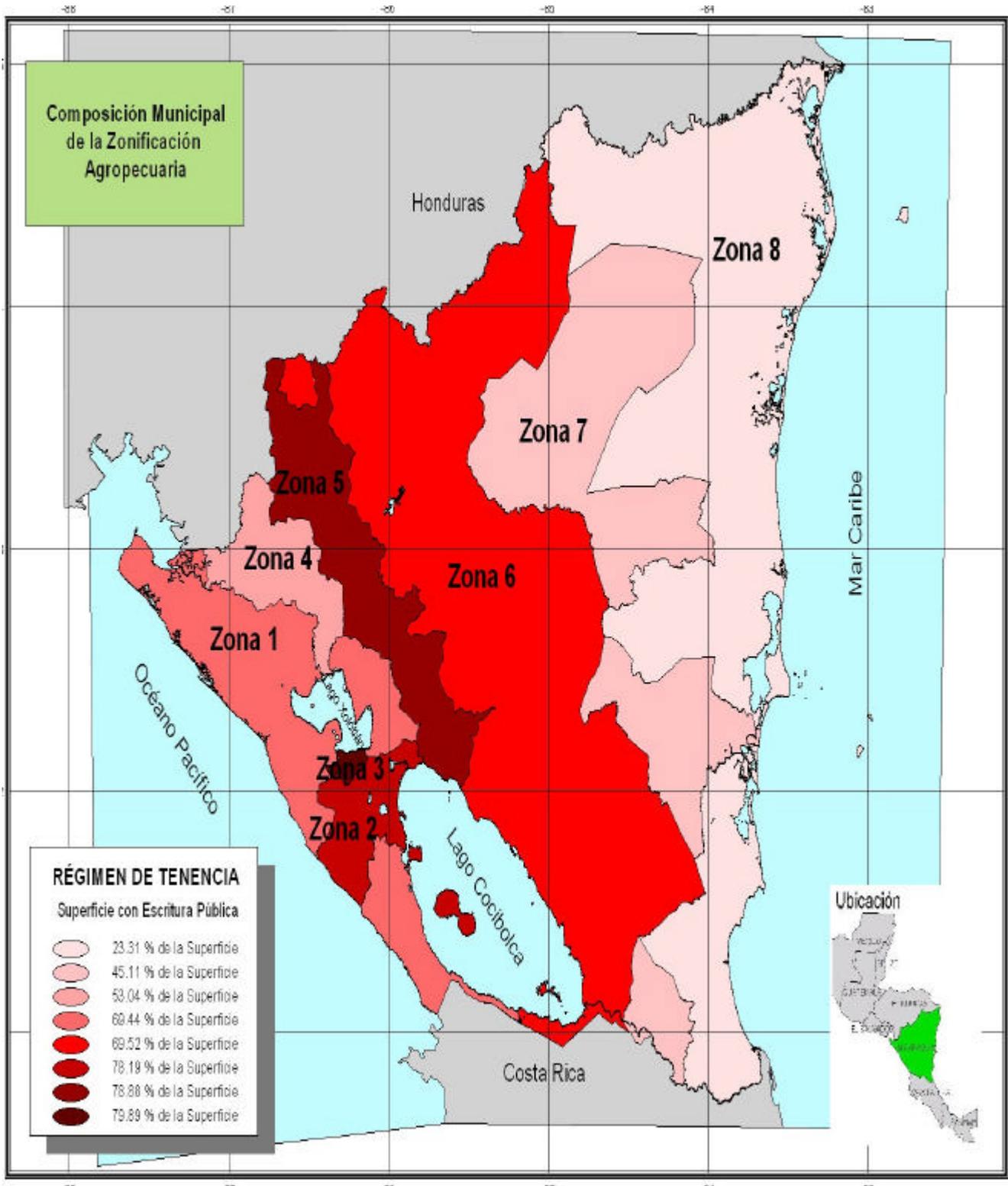
Fuente: Tabulaciones del Censo Agropecuario, 2001

**ANEXO 3: POBLACION DE 5 AÑOS Y MÁS, POR LENGUA MATERNA**

Región	Municipios	Español	Miskito	Sumo	Ingles	Otros	Total
RAAN	Waspan	3,855	23,114	473	20	7	27,469
	Puerto Cabezas	7,853	22,931	79	1,639	21	32,523
	Prinzapolka	313	3,870	24	11	2	4,220
	Rosita	9,723	1,287	561	43	11	11,625
	Bonanza	5,541	982	2,985	16	0	9,524
	Siuna	41,777	182	175	29	12	42,175
	Waslala	25,758	14	0	5	16	25,793
Sub - Total		94,820	52,380	4,297	1,763	69	153,329
RAAS	Desembocadura de Río Grande	497	1,752	113	172	1	2,535
	Corn Island	494	783	4	3,083	16	4,380
	Bluefield's	20,913	782	35	9,001	66	30,797
	El Tortuguero	6,618	574	26	55	0	7,273
	Laguna de Perlas	922	402	5	3,629	9	4,967
	Kukra Hill	5,140	143	4	611	5	5,903
	La Cruz de Río Grande	9,807	98	16	690	1	10,612
	El Rama	43,044	18	31	52	16	43,161
	Nueva Guinea	63,432	17	14	19	23	63,505
	Paiwas	25,738	6	0	0	2	25,746
	Muelle de los Bueyes	18,653	2	4	2	8	18,669
El Ayote	0	0	0	0	0	0	
Sub - Total		195,258	4,577	252	17,314	147	217,548
RAAN + RAAS		290,078	56,957	4,549	19,077	216	370,877
Resto de Nicaragua		3,267,404	3,827	1,677	1,855	1,668	3,276,431
Nicaragua		3,557,482	60,784	6,226	20,932	1,884	3,647,308

Fuente: Elaboración propia, sobre la base datos del Censo de Población de 1995. INEC









## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

Baumeister Eduardo. “Estructura y Reforma Agraria en Nicaragua (1979 - 1989)”. Ediciones Centro de Estudios para el Desarrollo Rural, San José-Managua, 1998.

Boserup Ester. “Población y Cambio Tecnológico”. Barcelona, Critica, 1984.

Centro de Investigaciones y Estudios de la Reforma Agraria. “Diagnostico Socioeconómico del Sector Agropecuario”, 1980.

Dirección General de Estadística y Censos. “Encuesta Agropecuaria de 1952”.

Dirección General de Estadística y Censos. “Censo Nacional Agropecuario de 1963”.

Dirección General de Estadística y Censos. “Censo de Población de 1963”.

FAO. “Informe de la Misión de la FAO a Nicaragua”, Roma, marzo de 1952.

FAOSTAT. “Base Electrónica disponible en Internet”.

Fernández Edgar. “Reforma Agraria y Reconversión de las Grandes Extensiones Ganaderas de Zonas Bajas”. Documento desarrollado para el Simposium del Estudio del Mercado de Tierras en Nicaragua, Septiembre de 1997

“La Situación de la Tenencia de la Tierra en el Municipio de Río Blanco, Matagalpa”. MAGFOR / BIDE / USAID, 2001.

Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos. “Censo de Población de 1995”. INEC / OIM / UNFPA. “Migraciones Internas en Nicaragua”. Managua, 1997.

Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos. “Censo Nacional Agropecuario 2001”.

Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos, Mecovi 2001. “Encuestas de Medición de Nivel de Vida”, 2001.

Lipton Michael “Towards a Theory of Land Reform”, en David Lehmann (editor) *Agrarian Reform and Agrarian Reformism* Ed. Faber, Londres, 1974.

MAG-FOR. Programa Nacional de Encuestas Agropecuarias. Dirección de Estadísticas. “Mapa de Estratos de Uso de la Tierra”, 2003.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP). “Informe parcial simulacro de barrido sistemático ejecutado en la comunidad”

de Los Sánchez, del municipio de San Rafael del Sur’, Managua. Septiembre del 2001.  
Oficina Ejecutiva de los Censos ( OEDEC). “Censo Nacional Agropecuario 1971” (datos  
preliminares, basados en un recuento manual).

UNASEC. “Diagnóstico sobre las tierras nacionales”, Managua, 1976 (documento de  
trabajo no publicado).

