

El acceso a la tierra en la agenda de desarrollo rural

Banco Interamericano de Desarrollo

Washington, D. C.

**Serie de informes técnicos del
Departamento de Desarrollo Sostenible**

**Catalogación (Cataloging-in-Publication) proporcionada por
Banco Interamericano de Desarrollo
Biblioteca Felipe Herrera**

El acceso a la tierra en la agenda de desarrollo rural.

p.cm. (Sustainable Development Department Technical papers series ; RUR-108)
Includes bibliographical references.

1. Land tenure--Latin America. 2. Farm tenancy--Latin America. 3. Inter-American Development Bank. I. Inter-American Development Bank. Sustainable Development Dept. Rural Development Unit. II. Series.

333.32 A282—dc21

Ruben G. Echeverría y Nayra Bello O'Shanahan, autores del Capítulo 1, trabajan en la Unidad de Desarrollo Rural del Departamento de Desarrollo Sostenible del Banco Interamericano de Desarrollo en Washington, D.C.

Con respecto a los autores del Capítulo 2, Alain de Janvry es Profesor del Departamento de Economía Agrícola y Recursos Naturales de la Universidad de California en Berkeley. Karen Macours es investigadora y Elisabeth Sadoulet es profesora asociada de la misma institución. Este Capítulo se realizó con la cooperación de Pedro Juan del Rosario y Horacio Sánchez de la Universidad Católica de Santiago de los Caballeros, República Dominicana. Sus autores desean expresar su agradecimiento a Ruben G. Echeverría, Raquel Peña Montenegro (FIDA) e Inmaculada Adames (quien se encargó de la cooperación institucional entre las dos universidades). También se agradecen las contribuciones de Blás Santos, Margarita Gil, Angela Tejada, Rafael Marte, Alfredo Jiménez, Erin McCormick, Luis García Holguín y Tomás García Holguín. Se agradecen los comentarios de Martine Dirven.

Las opiniones y conclusiones son responsabilidad de los autores y no representan las políticas ni la posición oficial del Banco Interamericano de Desarrollo o las demás organizaciones mencionadas.

Julio de 2002

Esta publicación (número de referencia: RUR-108) pueden obtenerse dirigiéndose a:

Unidad de Desarrollo Rural
Departamento de Desarrollo Sostenible
Banco Interamericano de Desarrollo
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577

Correo electrónico: sdsinfo@iadb.org
Número de Fax: 202-623-2405
Sitio de Internet: <http://www.iadb.org/sds/>

Prólogo

Este trabajo es parte de las actividades que el Banco Interamericano de Desarrollo viene desarrollando con el propósito de promover el desarrollo de las economías rurales de los países de América Latina y el Caribe. Un mayor acceso a tierras representa un instrumento estratégico de fomento del desarrollo del territorio rural y de lucha contra la pobreza, especialmente para agricultores no propietarios, minifundistas y campesinos sin tierra.

La primera parte del trabajo resalta el acceso a tierras como uno de los elementos centrales en una estrategia de reducción de pobreza rural, describe experiencias del Banco en el financiamiento de proyectos de tierras y sugiere posibles áreas de acción que mejoren el acceso a tierras. Esta sección actualiza un trabajo sobre perspectivas de mercados de tierras en América Latina realizado por el Banco en 1998 en donde se analizaba la efectividad de los mercados de tierras en la región y se proponían elementos para su dinamización. Queda subrayada la importancia de vincular el acceso a tierras con estrategias de desarrollo rural y acciones de reducción de pobreza.

En la segunda parte del trabajo se profundiza el caso del arrendamiento de tierras como una de las opciones para mejorar el acceso y promover mercados de tierras más dinámicos. Pese a su gran potencial, el arrendamiento ha sido relativamente poco utilizado en la región y a su vez escasamente estudiado. Este capítulo del trabajo analiza la situación del arrendamiento a escala regional, enfatizando los principales factores que influyen en la demanda y oferta de tierras y los elementos que determinan los precios y sus oscilaciones. Se presenta un análisis de la experiencia de la República Dominicana comparándola con el resto de la región y de otras partes del mundo como Asia, Estados Unidos y Europa.

El trabajo complementa las actividades que viene realizando el Grupo Interagencial de Desarrollo Rural en América Latina y el Caribe para apoyar a los países de la región en el diseño de estrategias y políticas de tierras, integrando dichas lecciones en la preparación e implementación de programas en esta área.

Christof Küchemann
Subgerente
Subdepartamento de Desarrollo Social y Gobernabilidad

Índice

Capítulo 1.	Opciones para fomentar el acceso a tierras	
	<i>Ruben G. Echeverría y Nayra Bello O'Shanahan</i>	
I.	Desarrollo rural, acceso a tierras y reducción de la pobreza	1
II.	Experiencias del BID en el financiamiento de proyectos de tierras rurales	5
III.	Políticas para fomentar el acceso a tierras	12
IV.	Conclusiones	17
	Referencias	19
Capítulo 2.	El acceso a tierras a través del arrendamiento	
	<i>Alain de Janvry, Karen Macours y Elisabeth Sadoulet</i>	
I.	El enigma de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina	25
II.	La contribución potencial del arrendamiento de tierras a la reducción de la pobreza	27
III.	El arrendamiento de tierras en otros lugares del mundo	32
IV.	El arrendamiento de tierras en América Latina	41
V.	El arrendamiento de tierras en la República Dominicana	55
VI.	Conclusiones	69
	Referencias	73

Capítulo 1:

Opciones para fomentar el acceso a tierras

Ruben G. Echeverría y Nayra Bello O'Shanahan

I. Desarrollo rural, acceso a tierras y reducción de la pobreza

El desarrollo de las economías rurales es un medio eficaz para reducir la pobreza rural y urbana y para asegurar beneficios económicos y ambientales. Sin embargo, para lograrlo es necesario vincular las estrategias de desarrollo regional con las políticas de tierras y las actividades de reducción de la pobreza a escala nacional, lo que implica esfuerzos de coordinación institucional importantes ya que la mayoría de las instituciones están organizadas sectorialmente. Una política de tierras coherente puede ser un punto de unión clave (a escala municipal, regional y nacional) entre las políticas de producción agroalimentarias, las medioambientales y las sociales.

Este capítulo presenta algunas experiencias del financiamiento de proyectos de tierras y enumera opciones para promover un mayor acceso a tierras en el marco de la conceptualización e implementación de políticas de desarrollo rural eficaces.

La situación de la pobreza rural en la región

Un análisis de la evolución de la pobreza en América Latina durante los últimos años refleja que en algunos países el crecimiento económico y las políticas públicas han mejorado la tendencia de la anterior década. Si se comparan los hogares pobres de la región, entre 1999 y 1990 hubo una reducción de cinco puntos en los niveles de pobreza total (del 41% al 36%) y de cuatro puntos porcentuales en la indigencia (del 18% al 14%, Cuadro 1).

Cuadro 1. Magnitud de la pobreza e indigencia en América Latina y el Caribe 1980-1999

	% de hogares pobres			% de hogares indigentes		
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1980	34.7	25.3	53.9	15.0	8.8	27.5
1990	41.0	35.0	58.2	17.7	12.0	34.1
1994	37.5	31.8	56.1	15.9	10.5	33.5
1997	35.5	29.7	54.0	14.4	9.5	30.3
1999	35.3	29.8	54.3	13.9	9.1	30.7

Fuente: CEPAL (2001), sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de 19 países de la región.

Sin embargo, comparando las cifras de 1999 con las de 1980 se constata un incremento de pobreza e indigencia. Tomando en cuenta la difícil situación de los últimos 3 años en varios países de la región, es posible que las cifras de 1999 hayan empeorado, por lo que los esfuerzos por reducir la incidencia de la pobreza no han sido suficientes.

El total de 212 millones de pobres en la región representa casi un 44% de la población total (Cuadro 2). En valores absolutos la población en situación de pobreza en 1999 era de 134 millones de personas en zonas urbanas y 77 millones en zonas rurales. No obstante, la pobreza extrema y la severidad de la misma es mayor en las zonas rurales. Asimismo, la incidencia relativa de la pobreza en áreas rurales (54% de los hogares) superaba sustancialmente las cifras en zonas urbanas (30%). Los países donde el porcentaje de la pobreza es más alto son los pertenecientes a América Central y a la región andina (CEPAL 2001a), y esa pobreza es básicamente rural.

**Cuadro 2. Población pobre e indigente
en América Latina y el Caribe
1980-1999**

	1980	1990	1994	1997	1999
Pobres					
<i>Total</i>					
Millones	135,9	200,2	201,5	203,8	211,4
%	40,5	48,3	45,7	43,5	43,8
<i>Urbana</i>					
Millones	62,9	121,7	125,9	125,7	134,2
%	29,8	41,4	38,7	36,5	37,1
<i>Rural</i>					
Millones	73,0	78,5	75,6	78,2	77,2
%	59,9	65,4	65,1	63,0	63,7
Indigentes					
<i>Total</i>					
Millones	62,4	93,4	91,6	88,8	89,4
%	18,6	22,5	20,8	19,0	18,5
<i>Urbana</i>					
Millones	22,5	45,0	44,3	42,2	43,0
%	10,6	15,3	13,6	12,3	11,9
<i>Rural</i>					
Millones	39,9	48,4	47,4	46,6	46,4
%	32,7	40,4	40,8	37,6	38,3
<i>Fuente:</i> CEPAL (2001), sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de 19 países de la región.					

En México las cifras alcanzan un 58%, mientras que más de un 60% de la población rural de los países andinos y de América Central se encuentra en condiciones de pobreza, llegando incluso al 70% en Bolivia, Guatemala, Nicaragua y Honduras¹.

Se destaca en la región la existencia de una nueva pobreza surgida en las ciudades y un aumento de la pobreza rural en las regiones indígenas y en las familias de mayor edad donde el hogar está encabezado por una mujer. Los vínculos sociales, económicos y ambientales entre las zonas rurales y urbanas y los

¹Durante la década de los noventa Brasil, Chile y Panamá lograron reducir 10 puntos los niveles de pobreza. Costa Rica, Guatemala y Uruguay presentan una reducción de hogares pobres entre cinco y diez puntos, mientras que Colombia, Ecuador, Venezuela y Paraguay no muestran logros significativos.

países o regiones pobres y ricos implican que las estrategias de desarrollo diseñadas para reducir la pobreza rural tendrán asimismo efectos positivos en el bienestar de las zonas y actores urbanos. La heterogeneidad de las situaciones de pobreza rural en la región no permiten generalizar sus causas así como posibles soluciones de aplicación universal. En general, la migración ha sido la vía más significativa para reducir la pobreza rural (y en la mayoría de los casos para aumentar la pobreza urbana). Asimismo, las transferencias de recursos a hogares pobres mediante proyectos sociales de alguna forma han aliviado la situación de pobreza. Sin embargo, parece claro que sólo con alternativas que generen crecimiento de las economías rurales donde se concentra la población pobre se logrará una reducción significativa de la pobreza. Estas alternativas incluyen actividades económicas

agropecuarias, forestales y de pesca; de manejo de recursos naturales, y fundamentalmente, rurales no agrícolas².

Pese a la importancia del crecimiento económico en la reducción de la pobreza rural en la región (principalmente a través de la demanda por mano de obra y la consecuente migración del campo a la ciudad) cabe resaltar que el mismo no ha sido suficiente para mitigar significativamente la dramática situación de pobreza rural. En este sentido, de Janvry y Sadoulet (2001) señalan que el crecimiento como instrumento para reducir la pobreza es efectivo si el nivel de educación secundaria es lo suficientemente elevado y el grado de desigualdad no es alto. Por ello, en casos donde no se dan esas condiciones, es necesario pensar en opciones complementarias de distribución de activos para la población más pobre. Un reciente estudio del BID (Lustig, Arias y Rigolini, 2002) enfatiza que el grado de desigualdad existente en la mayoría de los países de la región impide que los beneficios del crecimiento económico contribuyan a una mejor distribución de ingresos. Por ello, dichas opciones deberían ser parte de un enfoque multisectorial participativo con el territorio como unidad de análisis, orientado a fomentar el desarrollo socioeconómico en el ámbito rural considerando los vínculos con zonas periurbanas y urbanas e incluyendo la coordinación de estrategias con los niveles municipales, regionales y nacionales. Dichas estrategias, entre otras opciones, deberían enfatizar, según el perfil

²Se estima que los pequeños productores representan la mayor parte (dos tercios) de los pobres rurales mientras que los pobladores rurales sin tierra y los grupos indígenas y otros representan aproximadamente un tercio del total. Dado que al menos un tercio de los pequeños productores serían minifundistas con limitadas posibilidades de resolver sus condiciones de pobreza a través del desarrollo agropecuario, quizás más del 40% de los pobres rurales tendrían nulo o limitado acceso a recursos productivos para la generación de ingresos suficientes a través de la producción agrícola propia. De ahí la importancia de promover actividades económicas rurales no agrícolas (Berdegú et al., 2001).

del segmento de población hacia el que se quiere enfocar (agropecuario vs. rural no agrícola), un mayor acceso a tierras y a servicios de asistencia técnica que aseguren la viabilidad económica de empresas rurales y fomenten encadenamientos productivos para promover el desarrollo local y regional.

La importancia del acceso a tierras en el desarrollo rural

La importancia de la tierra en el medio rural abarca aspectos económicos, ambientales, sociales y culturales. Es un medio para acumular bienestar, un vehículo para la inversión y permite desarrollar ingresos de actividades agrícolas y no agrícolas. La tierra también es parte del patrimonio cultural y medioambiental de las zonas rurales, donde su valor supera lo económico y cumple además funciones sociales, entre ellas históricas y antropológicas. El acceso a tierras representa un mecanismo que fomenta la seguridad de ingresos, permitiendo diversificar la producción, especialmente en casos de shocks externos (de Janvry, 2001b). Por estas razones, entre otras, el promover un mayor acceso a tierras por parte de la población rural pobre es un elemento importante del desarrollo económico rural.

La mayoría de los hogares rurales pobres tienen escaso acceso a tierras. Asimismo, la falta de definición de los derechos de propiedad añade el elemento de inseguridad de la tenencia a la ya problemática situación de la falta de acceso al activo. El marco jurídico débil les impide articularse para la producción y generar riqueza, dada la insuficiencia de su garantía crediticia y su falta de organización. Se deriva de este entorno una fuerte presión medioambiental y con ello la degradación de los recursos naturales. En casos extremos, esto da lugar a conflictos de orden social y político. Por ello, la estabilidad política y social representan dos elementos más que justifican, aparte de lo económico y lo ambiental, una intervención para fomentar el acceso.

Es por ello que muchas de las instituciones gubernamentales y no gubernamentales, así como el sector privado y la mayoría de las agencias del Grupo Interagencial de Desarrollo Rural en América Latina y el Caribe (BID, BM, CEPAL, FAO, FIDA, GTZ, IICA, USAID) están dándole una alta prioridad al mayor acceso a tierras³. Por ejemplo, en las estrategias del BID (1998a, 2000, 2002) se destacan el desarrollo de mercados de tierras y de sistemas financieros rurales como elementos claves para la reducción de la pobreza rural. Dichos trabajos resaltan la situación de los pequeños agricultores con potencial agropecuario, aquéllos con escaso potencial y pobladores rurales sin tierra. El potencial agropecuario está referido al acceso a tierras de calidad y cantidad suficiente como para generar los ingresos (o productos) necesarios para asegurar la supervivencia de la familia y el desarrollo de su unidad productiva. La condición con escaso potencial agropecuario sería modificable, por ejemplo, ampliando el acceso a la tierra a minifundistas o mediante proyectos de riego en tierras de secano. Pese a que la pobreza se concentra mayoritariamente en el grupo de pobladores rurales sin tierra y agricultores con menor potencial, en el grupo de pequeños agricultores con potencial agropecuario también existen pobres, cuyas principales restricciones son de mercado, de recursos financieros, de inversión en riego y de tecnología.

Actualmente, los mercados de tierras en la región sólo canalizan una limitada demanda y muestran un alto grado de segmentación por tamaño de predio y clase social debido al carácter informal con que se realizan muchas de las transacciones. En general, y como se discutirá más adelante en este trabajo, el acceso a tierras se puede fomentar evitando distorsiones en el uso de las mismas mediante un ambiente neutro de políticas macroeconómicas, fiscales y sectoriales; fortaleciendo los derechos de propiedad y disminuyendo los costos de transacción, reformando las políticas que rigen la adjudicación de terrenos baldíos y eliminando las regulaciones que limitan la venta y arrendamiento de tierras rurales. Asimismo, los mercados de tierra se pueden desarrollar, entre otras alternativas, mediante programas de asentamiento, proyectos de titulación, registro de tierras y desarrollo de catastros, bancos de tierras y reforma agraria a través del mercado. En las próximas secciones de este trabajo se analizarán algunas experiencias en el financiamiento de dichos programas de tierras por parte del BID.

³BM (2001a; b); CEPAL (2001b); FAO (2001); FIDA (2001); Echeverri (2001); Rauch et al. (2001); USAID (2002); BID (1998b).

II. Experiencias del BID en el financiamiento de proyectos de tierras rurales

Desde su creación, el Banco ha financiado más de diecinueve mil millones de dólares (en valor nominal) al sector rural. Durante las últimas cuatro décadas ha predominado el financiamiento del sector agropecuario con un 62%, seguido de las actividades rurales no agrícolas en las que se ha invertido un 32% del total y de proyectos forestales, de pesca y de manejo de recursos naturales.

Los proyectos de crédito agrícola (24%) e irrigación (16%), en su mayoría financiados en las décadas de los años sesenta y setenta, representan una significativa porción del total financiado. El financiamiento rural del Banco ha sido variado, incluyendo proyectos en las áreas de ajuste de políticas, investigación y extensión, sanidad animal y vegetal, comercialización y tecnología; así como actividades de transporte, agua y saneamiento, educación y salud, electricidad y programas de desarrollo rural con un enfoque multisectorial⁴.

En la categoría definida como *tierras* se financiaron programas de colonización, asentamientos, reforma agraria, titulación y registro por un monto acumulado de más 400 millones de dólares (valor nominal) que representa el 2% del total rural financiado por el Banco. Esta cifra no comprende los Programas Sectoriales de Agricultura, los cuales incluyeron componentes relacionados con la titulación de tierras y correspondieron al 36% de la cartera rural del BID entre 1990 y

1998 (Reca, en preparación)⁵. Además de los programas de tierras, se han financiado componentes de otros proyectos (por ejemplo, de desarrollo municipal, de infraestructura rural, de manejo de recursos naturales), así como diversas cooperaciones técnicas no reembolsables que han tenido vinculación con la tenencia y los mercados de tierras rurales.

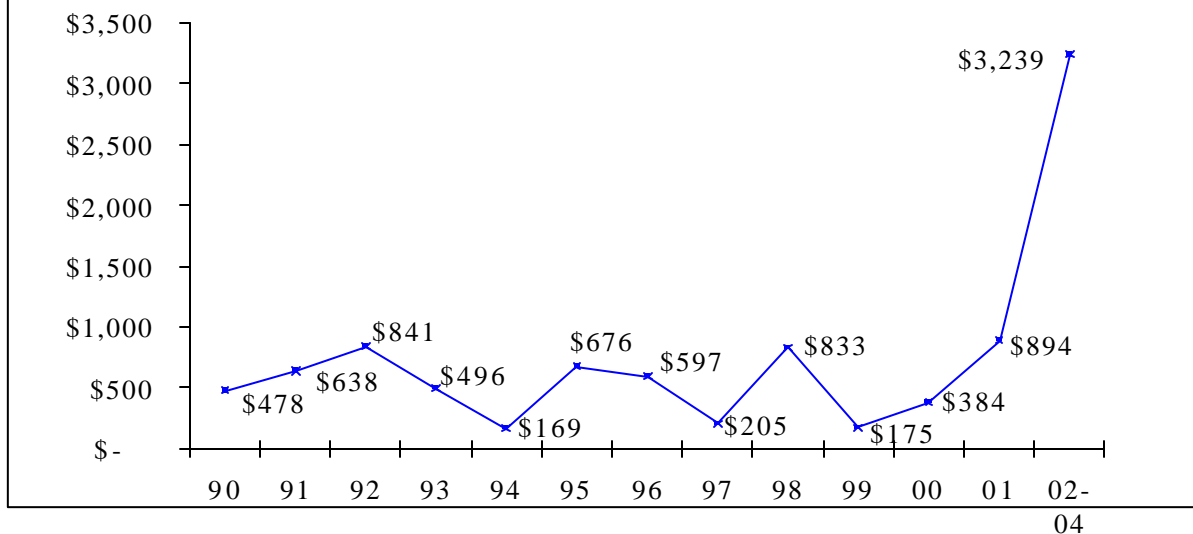
La figura 1 muestra la creciente tendencia de financiamiento rural por parte del Banco, lo que señala la importancia que el tema está adquiriendo nuevamente en las agendas de desarrollo regional. Dentro de los proyectos en preparación para 2002-2004, cuyo volumen de financiación asciende a US\$ 3.239 millones, el 38% se destinaría a actividades de desarrollo rural con un enfoque multisectorial, mientras que la agricultura alcanzaría el 11%, seguida de proyectos de agua y saneamiento con un 10%. Estos cuatro sectores abarcan 59% del financiamiento programado por el BID durante los próximos dos años. El 41% restante está destinado a los sectores de salud y educación, electricidad, transporte, crédito, pecuario, irrigación, sanidad, tecnología, forestal y pesca, así como manejo de recursos naturales.

En este contexto, se constata que el financiamiento a tierras pasa a ocupar un 7% del total de los programas en preparación, y a pesar de que la magnitud es reducida, demuestra el creciente interés por invertir en sistemas de administración de tierras eficaces en muchos países de la región.

⁴Además, existen programas que abarcan varios sectores y aparecen bajo diversas denominaciones como, por ejemplo, desarrollo regional u otros componentes de programas de inversión en otros sectores (manejo de cuencas, salud, educación, infraestructura), así como en varios tipos de proyectos (microempresa) que también han influido en el sector rural.

⁵Siete de los once proyectos sectoriales de agricultura financiaron un total de 1.350 millones de dólares e incluyeron componentes relacionados con el catastro, titulación y registro de tierras rurales. En este contexto se financiaron ajustes en las legislaciones de tierras (Ecuador, Honduras), reformas legales y administrativas (Guyana) y mejoras de la base catastral (Venezuela).

Figura 1: Financiamiento del BID a programas de desarrollo rural 1990-2004 (US\$M 1995)



Si se analiza la evolución del financiamiento a proyectos de tierras durante las cuatro últimas décadas, se constata una importante financiación en la década de los sesenta, un descenso hasta los años ochenta para luego comenzar una tendencia ascendente en los noventa (figura 2).

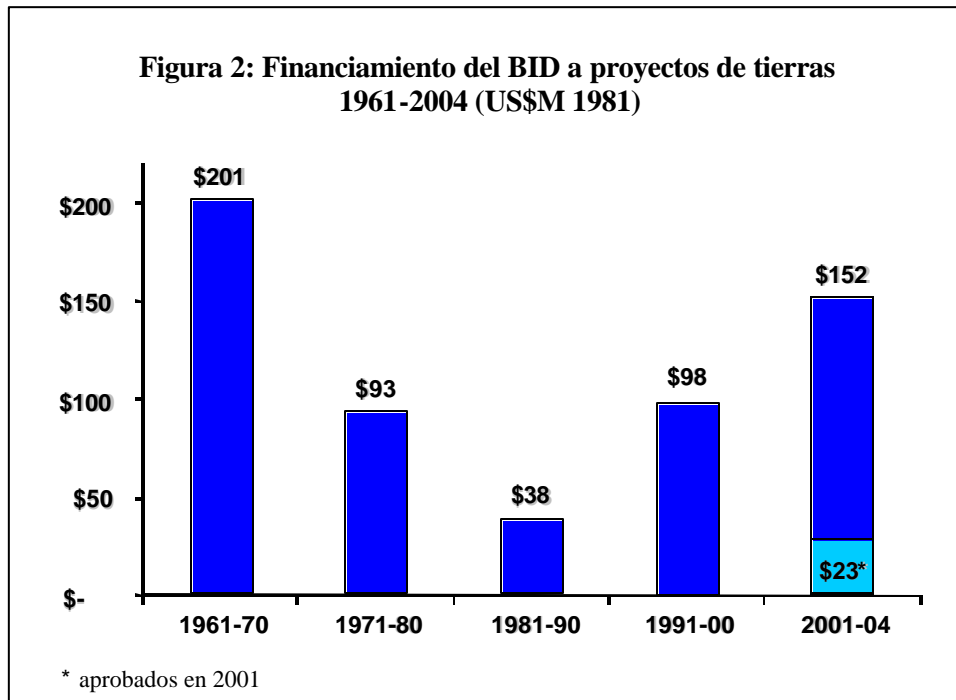
La evolución del financiamiento del Banco a programas de tierras rurales refleja, además de los cambios en la demanda de los países de la región, las sucesivas etapas del desarrollo de los mercados de tierras en América Latina. En el marco del desarrollo conceptual de estos proyectos cabe diferenciar dos períodos en el financiamiento del Banco, una primera fase de proyectos de colonización, reforma agraria y asentamientos, durante las décadas de los sesenta y setenta y otra de proyectos de administración de tierras a partir de la década de los ochenta (Cuadro 3)⁶. En total, los

proyectos en Brasil, Colombia, Perú y República Dominicana representan dos tercios del total financiado.

La primera etapa que incluye 17 proyectos, representa más del 30% del total financiado. Los proyectos de colonización y reforma agraria tenían como objetivo consolidar el asentamiento de familias campesinas y ganaderas en tierras pertenecientes al Estado con la intención de integrar estos grupos en la economía del país fomentando nuevas áreas de producción agropecuaria, especialmente destinadas a la sustitución de importación, el fomento de la exportación y, en algunos casos, al abastecimiento doméstico. Éstos incluían financiamiento de infraestructura y servicios básicos, así como créditos para la compra de insumos técnicos. Los programas de reforma agraria se centraban en beneficiar a los sectores campesinos de escasos recursos, mejorando la distribución de la tierra. El Banco financió en este contexto medidas complementarias como infraestructura, servicios y crédito supervisado. También se apoyó el asociativismo de los productores en forma de cooperativas y otras asociaciones de productores y se dio asistencia técnica a los profesionales y entidades responsables de implementar dichos proyectos.

⁶De Janvry et al. (1998) diferencia tres etapas caracterizadas por: (i) la expropiación de grandes haciendas en los sesenta y setenta y el establecimiento de sistemas de tenencia colectivos y comunidades ejidales; (ii) la titulación de las tierras comunitarias de forma individual durante los ochenta, y (iii) los programas de titulación actuales con el objetivo de incrementar la competitividad de los beneficiarios, fomentar el desarrollo local y reducir la pobreza rural.

**Figura 2: Financiamiento del BID a proyectos de tierras
1961-2004 (US\$M 1981)**



Por otro lado, la segunda etapa comienza en los años ochenta con un proyecto en Brasil de regularización predial. Desde entonces, se financian básicamente proyectos de titulación representando la totalidad de la cartera de proyectos de tierras. Durante el período entre 1981 y 2001 se financiaron 14 proyectos de este tipo. Dichos programas se enfocan asimismo en la modernización de los sistemas de información catastral y en el fortalecimiento de las instituciones responsables de la jurisdicción de tierras y resolución de conflictos. Estos proyectos tienen como objetivos formalizar la propiedad a través de la titulación e inscripción en un registro y contribuir a garantizar la seguridad legal de la propiedad mediante la modernización de los sistemas de registro y catastro. Persiguen agilizar los mercados de tierras reduciendo la informalidad de la propiedad (por ejemplo, terrenos baldíos ocupados por colonos) y la inseguridad jurídica ocasionada por la falta de descripción legal de la propiedad, así como mejorar la organización institucional.

Actualmente, existen cinco proyectos de administración de tierras en preparación para un

posible financiamiento del Banco en Panamá, Paraguay, Venezuela y Brasil por un monto de 251 millones de dólares (Cuadro 3).

De los programas financiados por el Banco se desprenden algunas lecciones de carácter conceptual y operativo que sirven como referencia para la conceptualización e implementación de las próximas iniciativas. En general, se trata de programas técnicamente complejos y de una sensibilidad política alta. Un estudio reciente de evaluación (Reca, en preparación) sobre la experiencia del Banco desde el año 1995 permite identificar una serie de condiciones mínimas necesarias para el éxito de los proyectos de administración de tierras que implican voluntad política antes y durante la implementación, la existencia (o creación) de un marco legal que permita la libre compraventa y arrendamiento de tierras para posibilitar el funcionamiento de un mercado de tierras, mecanismos judiciales y administrativos que posibiliten la resolución de conflictos sobre propiedad de la tierra e instituciones de catastro y registro de tierras que garanticen la actualización de la información sobre la tenencia de tierras y sus transacciones.

El estudio mencionado, aún en fase de preparación, revela que de las siete operaciones del Banco que se han evaluado, sólo dos se han ejecutado en los tiempos esperados y se han desembolsado totalmente hasta la fecha (PE0037 y BE0007, véase Cuadro 3)⁷. También es frecuente un largo proceso desde que el proyecto está aprobado hasta que es elegible para el financiamiento y el crédito puede ser desembolsado. Ello se debe a que las condiciones de elegibilidad tienen que ver, en general, con el marco legal e institucional, por lo que alargan los tiempos de ejecución.

En relación al análisis costo-beneficio que se realiza ex-ante en la preparación de programas de tierras es necesario tener en cuenta, en primer término, los beneficios económicos de la regularización de la propiedad (que se ven reflejados en aumentos del valor de la propiedad que según algunos estudios (véase Deininger y Chamorro, 2001) se ha estimado en un 30%, del acceso a crédito institucional (Carter y Chamorro, 2002) y del aumento de la inversión en la propiedad y productividad de la tierra. En segundo término, es imprescindible contabilizar también los beneficios de carácter ambiental (uso sostenible de la tierra y de los recursos naturales, inversión en técnicas “verdes” de producción); los efectos fiscales (ya que se provee un marco de información actualizada necesario para mejorar los sistemas de recaudación de impuestos); de planificación (ofreciendo las bases para el ordenamiento territorial y la planificación del uso de la tierra) y otros financieros (mejora en el estado financiero de los hogares rurales a través de transacciones de arrendamiento y/o de compra-venta).

⁷En los demás proyectos se ha desembolsado a la fecha menos del 20% y el porcentaje del tiempo empleado para concluir el proyecto relativo al programa también supone menos de esta cifra. Sin embargo, aún faltan datos concluyentes de algunos proyectos, cuya implementación apenas ha comenzado en el año 2001.

Por último, son de igual importancia los beneficios indirectos, por ejemplo, si se resalta que el sistema de administración de tierras representa, como pilar de la infraestructura del país, un bien público.

La información y el conocimiento sobre los costos y beneficios además contribuyen a la realización de una estimación de la viabilidad y sostenibilidad del proyecto. Un ejemplo de esta medida es el proyecto que ha comenzado recientemente en Ecuador de titulación y administración de tierras cuyo perfil incluyó un análisis de viabilidad. La difusión de estos beneficios es de central importancia, ya que la conocida “cultura de no registrar” está aún muy extendida. Por otro lado, el personal técnico responsable de la ejecución así como de la sostenibilidad de los procesos, han de estar integrados en medidas de capacitación y difusión de información. La inclusión de los grupos involucrados y beneficiarios de los títulos contribuye a una preparación y ejecución más efectiva, más descentralizada y con mayores garantías de sostenibilidad⁸.

Una de las lecciones centrales de los programas de titulación de tierras es que el título *per se* no garantiza una mejora del bienestar de los beneficiarios. Para ello es necesario vincular la titulación a medidas que fomenten la competitividad de los pobladores rurales y no sólo focalizar hacia los grupos rurales con potencial agropecuario y más acceso a activos.

⁸En la evaluación de los proyectos de tierras es necesario incluir indicadores para medir, por un lado, la eficiencia de los mismos (cumplimiento de los objetivos) y, por otro, el impacto de los programas.

Cuadro 3
Proyectos de colonización, reforma agraria,
titulación y registro de tierras financiados por el BID
1961-2004 (US\$M nominal)

País	Proyecto	Año	Monto
Chile	Colonización (CH0074 y CH0075)	1961	6.531
Paraguay	Colonización Puerto Presidente Stroessner (PR0050)	1961	250
Bolivia	Asentamiento (BO0076, BO0062)	1962	9.100
Paraguay	Colonización en Alto Paraná (PR0051)	1962	800
Venezuela	Colonización (VE0019)	1962	2.700
Venezuela	Asentamientos campesinos (VE0029)	1962	10.000
Ecuador	Asentamiento campesino Sto. Domingo de los Colorados (EC0071)	1963	2.600
Chile	Programa de reforma agraria (CH0103)	1965	1.500
Chile	Programa adiestramiento de profesionales (CH 0086)	1967	680
Ecuador	Reasentamiento de campesinos (EC0112)	1968	3.000
R. Dominicana	Colonización en Azua (DR0043)	1968	355
Honduras	Colonización y Asentamiento campesino (HO0008)	1969	7.700
Brasil	Desarrollo nordeste Minas Gerais (BR0028)	1970	29.000
Colombia	Desarrollo campesino (CO0027)	1970	1.000
Perú	Crédito entidades reforma agraria (PE0011)	1971	12.000
R. Dominicana	Consolidación y asentamientos (DR0068)	1979	40.300
Paraguay	Consolidación colonias Alto Paraná (PR0032)	1980	14.100
Brasil	Regularización predial (BR0174)	1981	30.000
Jamaica	Titulación de tierras (JA0030)	1987	10.560
Colombia	Desarrollo sustentable Costa Pacífica (CO0059/CO0144)	1994	3.876
Perú	Titulación de tierras (PE0037)	1995	21.000
Guatemala	Desarrollo sustentable el Petén (GU0081)	1996	1.880
Belice	Administración de tierras (BL0007)	1997	902
Colombia	Titulación y modernización del registro (CO0157)	1997	14.500
R. Dominicana	Modernización de la jurisdicción de tierras (DR0118)	1997	32.000
Jamaica	Administración de tierras (JA0050/JA0104)	1999	8.600
Costa Rica	Regularización del catastro y registro (CR0134)	2000	45.500
Brasil	Autosuficiencia asentamientos reforma agraria (BR 0274)	2000	51.000
Belice	Administración de tierras II (BL0017)	2001	7.000
Perú	Titulación y registro de tierras II (PE0107)	2001	23.300
Ecuador	Regularización y administración de tierras rurales (EC0191)	2001	15.200
Panamá*	Programa nacional de administración de tierras PRONAT	2002	21.000
Paraguay*	Catastro registral PROCAR (PR0132)	2002	20.000
Venezuela*	Registro y regularización tenencia de tierras (VE0127)	2003	80.000
Brasil*	Catastro y regularización fundiaria (BR0392)	2004	65.000
Brasil*	Catastro y regularización fundiaria II (BR0393)	2004	65.000

* Estos proyectos se encuentran en fase de preparación y algunos aún en etapas muy iniciales. Su inclusión en el cuadro es a título informativo solamente, es decir, no implica que finalice su preparación en la fecha indicada ni que el monto se confirme.

Hay avances incipientes en el diseño del Programa Nacional de Administración de Tierras en Panamá que contempla la introducción de un componente que vincula los proyectos de titulación con iniciativas piloto de desarrollo económico local cuyo objetivo es evaluar el impacto económico de la regularización de la propiedad y fomentar el mercado de tierras, tanto rural como urbano.

También ha quedado evidenciado que la regularización de la propiedad no conlleva necesariamente a reducir la pobreza. Esto se debe a la escasa vinculación de medidas de titulación con actividades que fomenten opciones de viabilidad económica y con la exclusión de los más pobres debido a la falta de medidas complementarias de acceso a tierras. Para ello es necesario promover iniciativas focalizadas hacia los grupos rurales pobres, indígenas, jóvenes y mujeres, ya sean de fomento de acceso a la tierra u otras de promoción productiva, capacitación o asistencia técnica. En este campo cabe enfatizar que todavía queda mucho por hacer. Para ello, el Banco está explorando la integración de una metodología de monitoreo de impactos y evaluación en los proyectos de titulación y administración de tierras que incluya además de los indicadores económicos, indicadores sociales que midan no sólo el impacto sobre la estructura de tenencia de la tierra, sino también sobre la reducción de la pobreza.

Complementando las actividades de preparación de proyectos de tierras, el BID ha realizado recientemente un taller de discusión en Washington sobre las experiencias de dichos programas y, en marzo de 2001, con la colaboración de otras agencias organizó una conferencia rural durante la Asamblea de Gobernadores donde uno de los paneles se dedicó especialmente al tema del acceso a tierras, prestando especial atención a las lecciones sobre las políticas e instrumentos para fomentar el mercado de tierras, así como la titulación colectiva de territorios indígenas y afroamericanos y su incidencia en el desarrollo (Teófilo et al., 2002; Roldán, 2002). El Banco también ha

analizado la importancia de los mercados de tierras (BID, 1998b), los mercados de arrendamiento (de Janvry, Macours y Sadoulet, Capítulo 2 de este informe); así como la titulación de tierras indígenas (Plant y Hvalkof, 2002); la inequidad en el acceso a los factores de producción (Birdsall y Londoño, 1997) y las experiencias de proyectos de mercados de tierras en Perú y Ecuador (Montes, 1997).

Además de las modestas experiencias del BID, y dada la gran importancia del tema tierras, en los últimos años otras agencias han realizado diversos trabajos de los cuales surgen lecciones relevantes para la preparación de nuevos programas⁹. Por su parte, CEPAL y GTZ concluyeron en el año 2000 un proyecto regional sobre los mercados de tierras rurales en Argentina, Brasil, Paraguay, República Dominicana, Perú, Chile, Bolivia, El Salvador y Guatemala. Asimismo, se realizaron trabajos regionales en las áreas de género, acceso a la tierra y protección de los pueblos indígenas en los ordenamientos jurídicos de la región y un estudio sobre la situación global de la región en el tema proveyendo valiosa información para el diseño de políticas¹⁰.

A nivel académico, se ha analizado el tema en mayor profundidad, como lo señalan los siguientes ejemplos: de Janvry y colaboradores (véase capítulo 2; Sadoulet, Murgai y de Janvry, 1998); Carter y colaboradores del Centro de Tenencia de la Tierra de la Universidad de Wisconsin (Stanley et al., 1996; Carter y Zegarra, 1997; Carter y Coles, 1997; Carter, 2002; Carter y Chamorro, 2000) y la Universidad de Harvard (Muñoz y Lavadenz, 1997).

⁹Ejemplos de ello son estudios específicos sobre la tenencia de la tierra en Bolivia, México (FAO, 1996), Ecuador (FAO, 1995), Chile (FAO, 1994a) y Colombia (FAO, 1994b); estudios sectoriales y de políticas de mercados de tierras (FAO, 1996a; 1996b) y talleres internacionales de discusión sobre el tema.

¹⁰Tyler (2000); Tejada/Peralta (2000); Muñoz (1999); Ever Amaya et al. (2000); Popp/Gasperini (1999); Zegarra (1999); dos Santos/de Andrade (2000); Carrera (2000); Molinas Vega, (2000); Leite et al. (2001).

Finalmente, desde 2001 el Banco Mundial y USAID con el apoyo de otras agencias vienen realizando una consulta sobre la política de tierras a escala mundial. El Banco Mundial ha liderado los estudios sobre tierras en los últimos años (Deininger y Chamorro, 2001; Deininger y Binswanger, 1999; Binswanger y

Deininger, 1997; Binswanger et al., 1995) y ha destinado un monto importante de recursos a financiar una cartera de proyectos de tierras, especialmente, de reforma agraria vía mercado, titulación y administración de tierras.

III. Políticas para fomentar el acceso a tierras

En muchos países (y en regiones dentro de países) existe una creciente demanda por nuevas opciones e instrumentos eficaces para fomentar el acceso a la tierra de la población rural. La demanda actual aboga, por un lado, a mejorar el funcionamiento del mercado (como vía de acceso a tierras) y a implementar medidas que fortalezcan dicha asignación (como la regularización de la propiedad y la modernización de las instituciones del registro y catastro). Sin embargo, por otro lado, se ha constatado que la reforma agraria como instrumento redistributivo no está aún agotada (de Janvry, Macours y Sadoulet, Capítulo 2 de este informe) y los modelos de reforma agraria negociada o “de mercado” utilizados, por ejemplo, en Brasil podrían ser una alternativa (Teófilo et al., 2002)¹¹. Esta opción intenta mejorar el acceso a tierras por parte de segmentos de la población rural de menos recursos, y especialmente, donde los conflictos por el uso de la tierra y el grado de desigualdad de la tenencia son altos.

A continuación se describen algunas opciones para promover el funcionamiento de los mercados de tierras rurales y fomentar el acceso a tierras.

Formulación y reformas de políticas de tierras

Como ya se ha mencionado, las opciones para fomentar el acceso a tierras deben estar integradas con estrategias nacionales de reducción de pobreza. En este contexto los gobiernos están llamados a formular una política de tierras que contenga elementos de distribución, uso y conservación de suelos con acciones complementarias como establecer parámetros de tenencia, uso de tierras según

regiones, un mecanismo de control, apoyo técnico y financiero y, lo que es fundamental, desarrollar estrategias que fomenten la competitividad (por ejemplo, con medidas de apoyo en la transformación y mercadeo de productos). Brasil ha realizado avances en este sentido con programas de fomento de la agricultura familiar basado en un concepto de desarrollo territorial de microrregiones (Da Veiga, 2000) vinculando así la política de tierras con las de desarrollo rural y reducción de pobreza. En este contexto se enfoca hacia la recomposición del territorio, fomentando sistemas de producción locales como parte de una visión de ordenamiento territorial. También, se flexibilizan los mecanismos medios de transferencia de tierras a campesinos para bajar los costos y se adapta el marco jurídico. La participación de la sociedad civil es uno de los tres pilares necesarios para una política de tierras exitosa, al lado de promover el acceso a tierras y a otros activos complementarios como servicios agrícolas, vivienda, infraestructura y crédito.

En cuanto a las reformas de política para fomentar mercados de tierra eficientes, Jaramillo (2000) distingue esfuerzos necesarios en varios campos: (i) políticas macroeconómicas, fiscales y sectoriales que no distorsionen el uso de la tierra, (ii) fortalecimiento de los derechos de propiedad sobre la tierra y las instituciones que respaldan estos derechos, así como reducir los costos de transacción; (iii) reforma de las políticas que rigen la adjudicación de terrenos baldíos, y (iv) eliminación de las regulaciones que limitan la venta y arrendamiento de tierras.

Es necesario entonces repensar cómo integrar el tema de tierras dentro de las estrategias de desarrollo rural y de reducción de pobreza. Hay consenso sobre la necesidad de descentralizar hacia ámbitos regionales y locales y aumentar la participación de la sociedad civil así

¹¹ Colombia también ha financiado este tipo de modelos más innovadores. Para más información sobre esta experiencia, véase Deininger (1998).

como de aprovechar las instituciones ya existentes reorientándolas según los casos. Es importante que se lleve a cabo la coordinación de las diversas instituciones que realizan esfuerzos en el tema como las de medio ambiente, desarrollo rural, agricultura y otras con el fin de articular una política de tierras integradora. En el caso concreto de los sistemas de administración de tierras, es necesario contar con un registro único para tierras rurales y urbanas, aunque según el estado de la titulación, en cada caso debe ser determinado cómo se debe desarrollar el proceso de unificación. Finalmente, es imperativo incluir mecanismos y organizaciones responsables para la resolución de conflictos.

Regularización de la tenencia, titulación, registro y catastro

El objetivo de fortalecer los mercados de tierras demanda un marco jurídico que brinde garantías y seguridad sobre la propiedad de la tierra, ya que es una condición necesaria para que éstos cumplan con efectividad su función de asignación de recursos productivos¹². En este sentido es importante continuar apoyando cambios en políticas, reglamentaciones e instituciones que fortalezcan los derechos de propiedad sobre la tierra rural y reduzcan los costos de transacción. Es necesario fomentar la flexibilidad en las transferencias de tierras, sean de compraventa o arrendamiento o se trate de las adjudicaciones de tierras públicas. Las reformas administrativas e institucionales incluyen el fortalecimiento de las organizaciones que respaldan los derechos de propiedad, las responsables del proceso de regularización y saneamiento de la propiedad y de la administración de la tierra, con énfasis en el registro y el catastro, aquellas que asumen funciones de tributación, además de las de

¹²Asimismo, se ha constatado la importancia de la legislación sobre ordenamiento territorial y ello es fundamental en lo que a las restricciones de uso por motivos ambientales y a la valorización del capital natural por parte de la población rural se refiere (Teófilo et al., 2002).

nes de tributación, además de las de resolución de conflictos.

En general, existe consenso sobre la conveniencia de acelerar los programas de titulación de tierras, registro de propietarios y desarrollo de catastros, reforzando la recolección, el procesamiento y la actualización permanente de la información sobre la tenencia de la tierra como condición al desarrollo de los mercados. En este sentido, los programas de administración de tierras podrían:

- vincularse más con estrategias de desarrollo rural, ser más descentralizados en los aspectos de servicio y con enfoques más participativos, integrando además una metodología de monitoreo de impactos y evaluación;
- fomentar la titulación de manera sistemática y no selectiva, con una cobertura del catastro lo mayor y más extendida posible, con el grado de precisión necesario para cumplir los requisitos técnicos y adaptado a las condiciones locales, físicas y sociales de cada territorio (Stanfield, 2002);
- coordinar mejor las acciones de registro y de catastro, también con catastros urbanos, superando la separación rural-urbana y promoviendo ir más allá de los procesos de regularización;
- promover modelos de catastro más innovadores¹³; y
- facilitar y ampliar el acceso a los servicios y a la información sobre tierras y propiedad para usos múltiples a través de sistemas estandarizados y actualizados.

¹³Un ejemplo de ellos son aquéllos en los cuales el catastro es gestionado por empresas privadas y el poder público mantiene las potestades administrativas y funciones públicas del mismo. Guatemala ha introducido elementos de este modelo.

Reforma agraria negociada

En varios países de la región el retorno a la estabilidad de precios, a una política de tratamiento balanceado no discriminatoria del sector agropecuario y la eliminación de extensos regímenes de subsidio al crédito agropecuario, han resultado en una caída en los precios de la tierra a niveles más acordes con su capacidad productiva y menos ligados a la especulación financiera. En países donde la pobreza rural y los conflictos por el uso de la tierra son particularmente agudos, esta coyuntura ha dado lugar a un renovado interés en esfuerzos de reforma agraria negociada o “asistida por el mercado”¹⁴.

En Brasil se han implementado importantes programas de este tipo de los cuales se puede derivar en grandes rasgos que la calidad de vida de los participantes ha mejorado, ha habido un aumento en la creación de empleos y de ingresos agrícolas y no agrícolas, subiendo así el valor de la renta familiar más de un 80% (Teófilo et al., 2002; Buainain et al., 2001)¹⁵. En cuanto al impacto sobre el mercado de tierras, a pesar de que se necesitan estudios más detallados por regiones geográficas, las compras de tierras negociadas bajaron los costos de transacción, así como el tiempo de identificación de los asentamientos y los precios de tierras no han sufrido aumentos en el corto plazo, es decir, las hipótesis de estos modelos descentralizados de reforma agraria negociada han sido primeramente confirmados.

Finalmente, cabe enfatizar el impacto del acceso a activos sobre la formación de capital social y cómo éste influye en la articulación de los segmentos de población más pobre, a la

¹⁴Ejemplos de ello son Brasil y Colombia (Deininger, 1998).

¹⁵Es interesante subrayar que el 30% de los entrevistados realizan actividades no agrícolas. El porcentaje de las actividades no agrícolas en la renta familiar es del 28%, mientras que el de actividades agropecuarias es del 15%. Existen, sin embargo, variaciones regionales. Ver Teófilo et al. (2002).

institucionalización de los procesos participativos y a la reconstrucción del tejido social, promoviendo así un desarrollo más equilibrado. Se ha demostrado que los asentamientos, y con ello el acceso a tierras y a otros activos, han incrementado sustancialmente la participación de la población en la vida asociativa (Teófilo et al., 2002). La activa participación de los grupos de población directamente afectados en estos programas es otra de sus ventajas¹⁶.

Sin embargo, dada las controversias surgidas en la implementación de algunos de estos programas, es necesario continuar trabajando en la evaluación de costos y beneficios de los mismos, y en mejorar los criterios de elegibilidad de los beneficiarios.

Finalmente, cabe mencionar que el establecimiento de *fondos de tierra* es otro mecanismo de reforma agraria vía mercado. En principio parece difícil poder fomentar el acceso a tierras a gran escala con una inyección de capital (que pudiera distorsionar los precios relativos), así como evitar la colisión de intereses en compras subsidiadas, con o sin intermediación del Estado; sin embargo, estos fondos se han utilizado en América Central. De acuerdo con las experiencias en Guatemala (FONTIERRA), Honduras (PACTA) y El Salvador aparentemente no todos los agricultores (especialmente los más pobres y los campesinos sin tierras que carecen de la dotación mínima de activos) han tenido acceso a dichos programas. No obstante, constituyen un mecanismo que merece mayor estudio, especialmente sobre el origen y la magnitud de los fondos re-

¹⁶Gordillo de Anda (2000) refuerza el concepto de la movilización social como un factor de producción que supone una población organizada, participativa y con capacidad de negociación y conlleva a que: (a) los proyectos que se implementan en las comunidades de estas características tengan más impacto y resultan más adecuados; (b) los potenciales de colaboración entre los programas estratégicos a mayor escala y los proyectos en las comunidades sean mucho mayores; y (c) esta red de colaboración facilite la comunicación.

queridos, el número de beneficiarios potenciales y la capitalización de las instituciones financieras involucradas.

Fomento del arrendamiento

El arrendamiento en sus diversas formas constituye un elemento importante para aumentar el acceso a la tierra por parte de agricultores no propietarios, minifundistas y pobladores rurales sin tierra posibilitando una mayor utilización de la tierra de acuerdo a la capacidad productiva. Como se demuestra en el capítulo siguiente, (de Janvry et al.) los mercados de arrendamiento mejoran la eficiencia y la equidad.

En este contexto y para aumentar los efectos en la eficiencia del desempeño de los mercados de arrendamiento, es necesario fortalecer los derechos de propiedad, además de eliminar las barreras legales que limitan esta modalidad de acceso a la tierra, crear o fortalecer instituciones o mecanismos de resolución de conflictos fiables y de bajo costo, y promocionar esquemas donde se demuestre la viabilidad del arrendamiento entre pequeños y grandes productores, por ejemplo, utilizando fondos de garantías u otros mecanismos que limiten los riesgos de las partes interesadas. Para que el mercado de arrendamiento sea un instrumento eficaz para la reducción de la pobreza, los participantes más pobres han de recibir “asistencia” que incluya una dotación mínima de activos y el desarrollo de convenios institucionales innovadores (arrendamientos a grupos, con opción de compra, supervisión comunitaria de transacciones de arrendamientos aumentando, entre otros, la posición negociadora del arrendatario)¹⁷.

¹⁷Es fundamental en este contexto el reconocimiento de los sistemas comunales de propiedad como sistemas de tenencia, los cuales tienen impactos positivos sobre la eficiencia y la equidad y, cuya instauración en algunos casos es más adecuada que la titulación individual. Este es el caso de muchos de los territorios indígenas y afroamericanos.

Fomentar formas contractuales de acceso a tierras como el arrendamiento tiene ventajas adicionales: son menos exigentes políticamente que las reformas agrarias tradicionales, son más económicas que la “reforma agraria negociada” y más progresivas que la explotación libre de mercados de compraventa de tierras.

Explorar la posibilidad de aplicar impuestos a la tierra

Teóricamente, un impuesto a la tierra (basado en el potencial productivo) fomenta el uso productivo versus el especulativo, lo que conllevaría a una redistribución de aquellas tierras subutilizadas, desalentando la tenencia de activos utilizados por debajo de su potencial capacidad y, por consiguiente, reduciendo su precio en el mercado (al disminuir el valor de la renta futura), y en consecuencia favoreciendo un mayor acceso por parte de pequeños productores. Es más, la recolección de impuestos a escala local permitiría promover la descentralización administrativa y generar recursos para el financiamiento de servicios complementarios para el desarrollo rural, tanto en el ámbito local como en el municipal.

Sin embargo, pese a estas ventajas y a la aparente simplicidad de estimar y aplicar un impuesto, la tributación a la tierra ha tenido serias limitaciones debidas a la valoración administrativa de terrenos por debajo de su valor de mercado, a la inflación prevaleciente en la región que durante muchos años impidió ajustar los valores de la tierra a los cambios en los demás precios, a la falta de información catastral y registral actualizada y a la resistencia política de los poseedores de tierra¹⁸.

¹⁸Cabe agregar que si bien un programa de administración y regularización de tierras posibilita la aplicación de impuestos a la tierra como un instrumento de la política agraria y fiscal, si los beneficiarios ven la titulación como un mecanismo directamente vinculado al cobro de impuestos, el éxito del proyecto podría quedar comprometido (Reca, en preparación).

Mayor información y difusión de conocimientos

Un componente esencial en proyectos de tierras es el desarrollo de sistemas de información pública acerca de las características técnicas de la tierra y las condiciones de los mercados rurales de compraventa y arrendamiento, incluyendo asistencia técnica para el desarrollo de sistemas de información de tierras y la capacitación técnica de funcionarios vinculados a las agencias responsables de dichas actividades.

Es necesario sistematizar experiencias dentro de cada país y mejorar la coordinación institucional.

En el ámbito regional también es importante auspiciar el intercambio de experiencias entre países. Esta actividad podría incluso abarcar la construcción de bases de información regional accesible a todos los países de la región, involucrando a los gobiernos y a organizaciones del sector privado, no gubernamentales y académicas¹⁹.

¹⁹También, es importante subrayar la difusión de conocimiento e información entre los mismos pobladores rurales. Para ello se podrían desarrollar mecanismos de gestión de conocimientos que faciliten el acceso a estos recursos de información, por ejemplo, integrando componentes de nuevas tecnologías de información y comunicación en los proyectos de tenencia, uso y acceso a tierras. La iniciativa LANDNET promovida por GTZ y apoyada por DFID y el BM podría constituir un ejemplo de este tipo de redes de información.

IV. Conclusiones

La reducción de la pobreza rural requiere, entre otros esfuerzos, políticas multisectoriales que vinculen los activos de los hogares rurales y el acceso a ellos con las estrategias para generar ingresos en dichos hogares. Para ello es necesario diseñar programas de desarrollo rural con un enfoque territorial que enfatizan la pluriactividad de los hogares rurales. El lograr un mayor acceso a tierra es un elemento clave en las estrategias de desarrollo rural, pero no es un aspecto independiente ni representa la única vía para promover el desarrollo en las zonas rurales. Aunque los hogares rurales tengan escaso potencial agropecuario, la tierra les permite en muchas ocasiones diversificar las opciones de generación de ingresos, utilizándola como activo colateral para obtener créditos con el fin de desarrollar actividades empresariales no agrícolas.

El acceso a tierras no asegura, por sí mismo, un alivio de la situación de pobreza, sino que debe ser complementado con otros aspectos como: una mayor competitividad en los mercados de productos; remuneración del trabajo mayor que el costo de oportunidad; alimentos producidos para el autoconsumo más baratos que aquéllos comprados en el mercado, y acceso a mercados financieros y a crédito. Para ello es necesario garantizar una serie de condiciones que fomenten los efectos positivos de los programas de administración de tierras, vinculando los mercados de tierras a actividades de desarrollo económico local y fomento productivo.

Existen diversas opciones para fomentar el acceso a tierras: los modelos de reforma agraria negociada, el arrendamiento o bancos de tierras y la aplicación de impuestos basados en el potencial productivo de la tierra; la adjudicación de tierras públicas y/o la recuperación de tierras degradadas; medidas para regularizar la tenencia y la propiedad de la tierra como la regularización y titulación de tierras, el α-

denamiento jurídico e institucional y otras acciones como fortalecer los sistemas de información y capacitación que forman parte del conjunto de instrumentos y políticas de tierras. Estas opciones deberían ser implementadas en forma de políticas diferenciadas, aprovechando la complementariedad y las sinergias de varios instrumentos según cada situación.

La aplicación de estos instrumentos ha de ser evaluada tomando en cuenta: su viabilidad política; la factibilidad presupuestaria; la posibilidad de integrar a los grupos de población más pobre; garantizar actividades compatibles con la conservación y uso sostenible de los recursos naturales, y fundamentalmente, asegurar la competitividad de los participantes en los programas de tierras²⁰.

En cuanto a la implementación en sí de los programas de tierras, es importante descentralizar su ejecución, fomentar la participación y la formación de capital social y fortalecer las instituciones locales, de manera que se promueva la búsqueda de consenso y se identifiquen mecanismos para canalizar conflictos y reducirlos. Se ha demostrado que se requiere la integración de amplios sectores de la sociedad civil y los actores directamente involucrados, ya sean los campesinos sin tierras o los pequeños y medianos productores pobres, para garantizar el impacto y la sostenibilidad de los programas. Asimismo, es vital contar con una metodología de monitoreo de impactos y evaluación de los programas que incluya indicadores de orden económico, social y ambiental para sistematizar lecciones aprendidas y estudiar el potencial de replicabilidad. Es conveniente explorar la posibilidad de incorporar componentes de tierras a la mayoría de los programas de desarrollo rural en la región, de manera que los proyectos de tierras no queden aislados de las demás actividades complemen-

²⁰Véase de Janvry (2001).

tarias al acceso a tierras discutidas anteriormente.

Complementando la ejecución de programas de tierras a escala nacional, es necesario profundizar varios temas de suma relevancia para mejorar la eficacia y la eficiencia de dichos programas en el ámbito regional. A título de ejemplo se enumeran algunas actividades que podrían ser parte de esta agenda regional:

- comparar diferentes legislaciones para identificar instrumentos jurídicos apropiados y fórmulas de bajo costo para la resolución de conflictos sobre tenencia y derechos de uso de la tierra;
- identificar factores determinantes de los precios de tierras y una metodología de monitoreo de los mismos, así como del grado de heterogeneidad de los mercados nacionales, regionales y locales de tierras;
- identificar elementos que expliquen la disparidad en la intensidad del uso de la tierra;

- cuantificar los costos y beneficios de proyectos de regularización de tenencia y modernización de registro y catastro; e
- identificar experiencias innovadoras de esfuerzos por desarrollar los mercados de tierra (esquemas de arrendamiento, experiencias de descentralización que incluyan el establecimiento de un impuesto a la tierra, etc.).

Las organizaciones que componen el Grupo Interagencial de Desarrollo Rural en América Latina y el Caribe (BID, Banco Mundial, HDA, FAO, IICA, CEPAL, USAID, GTZ) podrían apoyar esta agenda regional, financiando estudios específicos que resuelvan problemas comunes en la región y promoviendo el intercambio de experiencias en los países y entre ellos. Estas experiencias a su vez podrían ser utilizadas por las organizaciones del Grupo para mejorar la preparación, implementación y ejecución de programas de tierras en la región.

Referencias

- Banco Mundial. 2001a. Rural Development Strategy and Action Plan for the Latin America and the Caribbean Region. Borrador. Washington, D.C.: Banco Mundial.
- Banco Mundial. 2001b. Land Policy and Administration: Lessons Learned and New Challenges for the Bank's Development Agenda. Borrador. Washington, D.C.: Banco Mundial.
- BID. 1998a. *Elementos estratégicos para la reducción de la pobreza rural en América Latina y el Caribe*. Estudio de Estrategia del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- BID 1998b. *Perspectivas sobre el mercado de tierras rurales en América Latina y el Caribe*. Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- BID. 2000. *Estrategia de desarrollo agroalimentario*. Serie de políticas y estrategias sectoriales del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- BID. 2002. *Estrategia de financiamiento rural*. Serie de políticas y estrategias sectoriales del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Binswanger, H. y K. Deininger. 1997. Explaining Agricultural and Agrarian Policies in Developing Countries. *Journal of Economic Literature* (35): 1958-2005.
- Binswanger, H., K. Deininger y G. Feder. 1995. Power, Distortions, Revolt and Reform in Agricultural Land Relations. En *Handbook of Development Economics*, J. Behrman y T.N. Srinivasan (colaboradores), Vol. IIIB. Amsterdam: Elsevier.
- Birdsall, N. y J. L. Londoño. 1997. Asset Inequality Does Matter: Lessons from Latin America. Informe de Trabajo, Oficina del Economista Jefe. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Buainain, A. M., H. M. de Souza Filho, J. M. da Silveira y M. M. Magalhães. 2001. Market Assisted Agrarian Reform: The Brazilian Experience. Evidences and Issues for the Debate. Presentado en el Forum Internacional de Ordenamiento de la Propiedad y Sistemas Catastrales, México, D.F..
- Carrera, J. A. 2000. El mercado de tierras en Guatemala. *Desarrollo productivo*. N° 73, Serie CEPAL, Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- Carter, M. R. 2002. Using Household Data to Analyze Heterogeneous Policy Preference and Responses in Endowment-sensitive Economies. Trabajo presentado en el Seminario sobre evaluación y mejores prácticas de programas de administración de tierras. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, D.C., Abril 2002.

- Carter, M. R. y J. S. Chamorro. 2000. Estudio de las dinámicas de la economía rural. Impacto de proyectos de legalización de la propiedad en Nicaragua. Reporte final. Departamento de Economía Agrícola y Aplicada. Universidad de Wisconsin-Madison, Septiembre 2000.
- Carter, M. R. y J. Coles. 1997. Inequality-Reducing Growth in Latin American Agriculture: Towards a Market Friendly and Market Wise Policy Agenda. Documento preparado para la conferencia sobre la reducción del crecimiento orientado a la desigualdad en las economías de mercado en América Latina. Washington, D.C., 28-29 Enero 1997.
- Carter, M. R. y E. Zegarra. 1997. Land Markets and the Persistence of Rural Poverty: Post-Liberalization Policy Options. En *Rural Poverty in Latin America*, ed. Ramón López y Alberto Valdés, Washington, D.C.: Banco Mundial.
- CEPAL. 2001a. Panorama social de América Latina 2000-2001. Naciones Unidas. Santiago de Chile.
- CEPAL. 2001b. Desarrollo rural en América Latina y el Caribe, compilado por David de Albuquerque, M. B. CEPAL/Alfaomega Bogotá.
- Da Veiga, J. E. 2000. Diretrizes para uma nova política agrária. En: Ministério de Desenvolvimento Agrário, 2000. Reforma agrária e desenvolvimento sustentável. Pedro Sisnando et alii (orgs.). Paralelo 15, Núcleo de Estudios Agrários e Desenvolvimento, Ministério de Desenvolvimento Agrário, Brasília.
- Deininger, K. 1998. Making Negotiated Land Reform Work: Initial Experiences from Colombia, Brazil and South Africa. Washington, D.C.: Banco Mundial.
- Deininger, K. y H. Binswanger. 1999. The Evolution of the Bank's Land Policy. *The World Bank Research Observer*. Vol. 14, N° 2, Agosto 1999, págs. 247-76.
- Deininger, K. y J. S. Chamorro. 2001. Equity and Efficiency Impacts of Land Rights Regularization. The Case of Nicaragua. Banco Mundial-Universidad de Wisconsin-Madison, Julio 2001.
- de Janvry, A. 2001. Property Rights and Access to Land in a New Agenda for Rural Development. Informe presentado ante el Seminario de Consulta sobre temas de tierras. Washington, D.C. 24-26 de abril 2001.
- de Janvry, A. y E. Sadoulet. 2001. La inversión en desarrollo rural es buen negocio. En *Desarrollo de las economías rurales*, Ruben G. Echeverría (Editor). Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- de Janvry, A. y E. Sadoulet. 2002. Geography of Poverty, Territorial Growth and Rural Development. Presentado durante la Conferencia de USAID "LAC Rural Economy Workshop-Promoting Rural Prosperity". Washington, D.C. 4-6 de febrero 2002.
- dos Santos Rodrigues, M. y P. de Andrade Rollo. 2000. Estudio de caso: o mercado de terras rurais na região da zona da mata de Pernambuco, Brasil. *Desarrollo productivo*, N° 92, Serie CEPAL-Naciones Unidas, Santiago de Chile, noviembre 2000.

- Echeverri Perico, R. 2001. La nueva ruralidad en América Latina y el Caribe. Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura, IICA-Centro de Internacional de Desarrollo Rural, Panamá: CIDER.
- Escobar, G., T. Reardon y J. Berdegué. 2002. Best Practices for Interventions to Promote Rural Non-farm Employment in Latin America. RIMISP. Enero 2002.
- Ever Amaya, H., S. A. Melgar, M. A. Batres y M. Sorto. 2000. La participación de pequeños productores en el mercado de tierras rurales en El Salvador. *Desarrollo productivo*, N° 93, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile, noviembre 2000.
- FAO. 2001. El estado mundial de la agricultura y la alimentación. Roma: FAO.
- FAO. 1996a. Mercado de tierras en México. Universidad Autónoma Metropolitana de Xochimilco, México. Roma: FAO.
- FAO. 1996b. Mercado y políticas de tierras. UNICAMP, Instituto de Economía, Campiñas. Brasil.
- FAO. 1995. Mercado de tierras en el Ecuador. Estudio integrado regionales litoral y sierra. Compañía Técnica Agropecuaria Ltda., Quito. Roma: FAO.
- FAO. 1994a. El mercado de tierras y la formación de propietarios en Colombia. Estudios de casos. Centro de Estudios Ganaderos y Agrícolas, Bogotá. Roma: FAO.
- FAO. 1994b. Campesinos y mercados de tierras en la costa ecuatoriana. Instituto de Estudios Ecuatorianos, Quito. Roma: FAO.
- FIDA. 2001. Rural Poverty Report 2001. The Challenge of Ending Rural Poverty. New York: Oxford University Press.
- Gordillo de Anda, G.. 2000. Un nuevo trato para el campo. XVI Simposio internacional de la Asociación Internacional de Sistemas de Producción (IFSA). Santiago de Chile, 27 al 29 de noviembre 2000.
- Jaramillo, C. F. 2000. El mercado rural de tierras en América Latina: hacia una nueva estrategia. En *Reformas Agrarias y Mercados de Tierras*. II Conferencia Electrónica, 17 de julio al 30 de agosto.
- Leite da Silva Dias, G., C. Afonso Vieira, y C. Moitinho Amaral. 2001. Comportamento do mercado de terras no Brasil *Desarrollo productivo*, N° 91, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile. Enero.
- Lustig, N., O. Arias y J. Rigolini. 2002. *Reducción de la pobreza y crecimiento económico: La doble causalidad*. Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Molinas Vega, J. 2000. El mercado de tierras agrícolas en Paraguay. *Desarrollo productivo*, N° 77, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile.

- Montes, G. 1997. Agricultural Development and Factor Markets: Some Notes about Peru and Ecuador. Comentarios realizados en el Congreso de la Asociación Internacional de Economistas Agrícolas, Sacramento, California (agosto).
- Muñoz, J. A. y I. Lavadenz. 1997. Reforming the Agrarian Reform in Bolivia. Harvard Institute for International Development. Informe para discusión. Cambridge, Massachusetts.
- Muñoz, J. A. 1999. Los mercados de tierras rurales en Bolivia. *Desarrollo productivo*, N° 61, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile.
- Muñoz, B. 1999. Derechos de propiedad y pueblos indígenas en Chile. *Desarrollo productivo*, N° 60, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile.
- Plant, R. y S. Hvalkof. 2002. Titulación de tierras y pueblos indígenas. Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Popp, J. y M. A. Gasperini. 1999. El mercado de tierras en dos provincias de Argentina: La Rioja y Salta. *Desarrollo productivo*, N° 66, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile.
- Rauch, T., M. Barthels y A. Engel. 2001. Regional Rural Development. A Regional Response to Rural Poverty. Wiesbaden: Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ).
- Reca, L. (En preparación). Evaluación de los Programas de Administración de Tierras del BID, 1995-2000. Oficina de Evaluación y Supervisión (OVE). Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Roldán, R. 2002. Territorios colectivos indígenas y afroamericanos. En *Desarrollo de las economías rurales en América Latina y el Caribe: Manejo sostenible de los recursos naturales, acceso a tierras y finanzas rurales*, Echeverría, Ruben G. (Editor), en preparación.
- Sadoulet, E., R. Murgai y A. de Janvry. 1998. Access to Land Via Land Rental Markets. Presentación ante taller del BID - Washington, D.C. 30 de octubre.
- Stanfield, D. 2002. Guidelines for Strengthening Land Administration. Versión preliminar del material presentado en el taller Programas de Administración de Tierras: Evaluación y Mejores Prácticas realizado en el BID, Washington, D.C. Abril.
- Stanley, D., S. Hendrix, S. Leisz et al. 1996. Land Information Sources in Latin America. Land Tenure Center. Universidad de Wisconsin-Madison.
- Teófilo, E. F., A. Gomes de Matos, A. M. Buainain, B. Philippe Reydon, D. Prado Garcia, J. E. da Veiga, J. M. da Silveira, L. Agurto Plata y R. Hernández Astudillo. 2002. Políticas e instrumentos para fomentar los mercados de tierras: lecciones aprendidas. En *Desarrollo de las economías rurales en América Latina y el Caribe: Manejo sostenible de los recursos naturales, acceso a tierras y finanzas rurales*, Echeverría, Ruben G. (Editor), en preparación.

Tejada de Walter A. y S. Peralta Bidó. Mercados de tierras rurales en la República Dominicana. *Desarrollo productivo*, N° 76, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile. Mayo.

Tyler, W. 2000. Rural Land Markets in Latin America: Issues and Perspectives. Informe preparado para el Seminario Regional sobre el mercado de tierras en América Latina en el marco del proyecto regional de mercados de tierras rurales, CEPAL-GTZ, Santiago de Chile, 30 Noviembre.

USAID. 2002. Rural Prosperity in the Latin American and the Caribbean Region. A USAID White Paper. Versión Preliminar. Washington, D. C. Enero.

Zegarra Méndez E. 1999. El mercado de tierras rurales en el Perú. *Desarrollo productivo*, N° 63, Serie CEPAL-Naciones Unidas. Santiago de Chile. Noviembre.

Capítulo 2: El acceso a tierras a través del arrendamiento

Alain de Janvry, Karen Macours y Elisabeth Sadoulet

I. El enigma de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina

Los mercados de arrendamiento de tierras son sumamente importantes en muchos lugares del mundo. Es este el caso de gran parte de Europa (Ravenscroft et al., 1999; Swinnen, 2000), Estados Unidos (USDA, 2000) y Asia (Hayami y Otsuka, 1993). También se están desarrollando con rapidez en los países de Europa Central y Europa del Este (Lerman, 1998). En estos países los mercados de arrendamiento de tierras están bien establecidos y sirven para aumentar la eficiencia en la explotación de tierras, flexibilizando el acceso como respuesta a la evolución de las etapas del ciclo vital, a oportunidades cambiantes de los terratenientes y a choques idiosincráticos. Los contratos de arrendamiento facilitan las transacciones de tierras en casos de fallas de mercado, vacíos institucionales y déficit de bienes semipúblicos que afectan a terratenientes y arrendatarios. Este tipo de contrato puede mejorar equidad al facilitar el acceso a la tierra en condiciones menos exigentes que las de los mercados de venta. El arrendamiento de tierras agrícolas también puede servir de punto de entrada para los agricultores de escasos medios, conllevando a la compra u obtención de títulos de propiedad de los lotes arrendados (Spillman, 1919).

En América Latina, por el contrario, estos mercados son mucho más pequeños, los períodos de arrendamiento son de corto plazo y, generalmente, estas transacciones no están reguladas. Asimismo, las transacciones ocurren dentro de estrechos círculos de confianza del terrateniente, están segmentadas (pequeño propietario a pequeño y grande a grande) y,

con mucha frecuencia, son inversas (es decir de pequeño propietario a grande). Sin embargo, a pesar de estas deficiencias, los mercados de arrendamiento de tierras tienen la capacidad de mejorar la equidad y eficiencia, como lo demuestran varios casos (Carter y Salgado en Paraguay, Honduras y Chile, 1998; Deininger y Chamorro en Nicaragua, 2000). Algunas de las conclusiones de estos estudios resaltan lo siguiente:

- Los arrendamientos de tierras proporcionan acceso a la tierra a trabajadores relativamente más productivos, fomentando la eficiencia. Esto contrasta con los mercados de venta de tierras, en los que la formación no influye en la habilidad para comprar tierra.
- Los arrendamientos proporcionan acceso a la tierra a familias con dotaciones de tierra relativamente bajas por miembro adulto, redistribuyendo así progresivamente el acceso y contribuyendo a reducir la pobreza. Esto contrasta con los mercados de venta de tierras que canalizan dotaciones de tierra relativamente grandes por integrante familiar adulto, contribuyendo a la concentración de la propiedad de la tierra. Aunque tanto los mercados de venta de tierras como los de arrendamiento están segmentados, los mercados de arrendamiento pueden permitir transacciones de propietario grandes a pequeños, mientras que los mercados de venta de tierras apoyan las transacciones de pequeños a grandes.

Además, las familias más pobres tienen menos posibilidades de comprar tierras.

- También hay indicios de que los mercados de arrendamiento de tierras ofrecen la oportunidad de subir en la escala agrícola, dado que el acceso a tierras mediante arrendamiento puede llevar posteriormente a la propiedad de dichas tierras. Asimismo, varios autores (Echeverría, 1998; Jaramillo, 1998) han destacado que entre las opciones que los países de América Latina podrían utilizar para hacer más efectivos los mercados de tierras rurales, se encuentra el fomento del arrendamiento como elemento clave para aumentar el acceso a tierra por parte de agricultores no propietarios o minifundistas y posibilita una mayor utilización de la tierra de acuerdo a su capacidad productiva.

Dado el atractivo de los mercados de arrendamiento de tierras, ¿por qué carecen de dinamismo en América Latina, mientras que en otros lugares del mundo son tan importantes? Este capítulo trata de contestar esta interrogante.

El capítulo está organizado en cuatro secciones. En la sección siguiente se revisan las explicaciones teóricas de por qué surge el arrendamiento de tierras y cuándo se escogen contratos de renta fija o de aparcería.

En la sección III se examina el arrendamiento de tierras en América Latina con relación a otras regiones. En la primera parte de esta sección se revisan los datos del alcance del mercado de arrendamiento de tierras en Europa y en otros lugares del mundo y las razones de su importancia y funcionamiento en estos países.

En la sección IV se describe la importancia del mercado de arrendamiento de tierras en América Latina utilizando datos del censo y de encuestas nacionales. También, se revisa el conjunto de hipótesis que ha contribuido a explicar la falta de dinámica del mercado de arrendamiento de tierras en América Latina. Se analizan dos grupos de datos secundarios para comprobar la importancia relativa de algunas de estas hipótesis: el censo brasileño de agricultura de 1995 y la encuesta nacional de productores de la República Dominicana de 1998.

La quinta sección analiza estas hipótesis en mayor detalle utilizando datos referentes a la comunidad, los hogares y las parcelas recogidos en la República Dominicana en 2000.

En la sección VI se concluye con varias propuestas que pueden ayudar a explicar el reducido alcance de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina a pesar del impacto positivo sobre la eficiencia y la equidad que pueden tener.

II. La contribución potencial del arrendamiento de tierras a la reducción de la pobreza

La teoría económica nos dice que si todos los mercados fueran perfectos, todos los factores se remunerarían a los costos de usuario establecidos por el mercado. La propiedad de activos no tendría efectos materiales sobre el uso de los mismos, es decir, existe una posibilidad de separación entre equidad y eficiencia. Como consecuencia, las tierras en propiedad y las arrendadas con arriendo fijo serían idénticas en cuanto a eficiencia. Si la tierra en propiedad está hipotecada y se están haciendo pagos a plazo al banco prestamista que otorgó el crédito para la compra, la propiedad y el arrendamiento con arriendo fijo también serían idénticos en cuanto a bienestar. Los contratos de aparcería con la provisión unilateral de algunos insumos por parte del arrendatario (por ejemplo: la mano de obra) nunca se cumplirían, puesto que desincentivan la provisión de este insumo, dándose así la ineficiencia de Marshall. Finalmente, si no existen economías de escala en la producción, no habría un tamaño ideal determinado de explotación agrícola.

Esta situación de equilibrio se rompe cuando existen fallas de mercado. Las fallas surgen cuando la información es imperfecta (que produce selección adversa **SA** y riesgo moral **RM** en el comportamiento) y debido a los costos de transporte que, a su vez, crean precios reales diferentes según el lugar. A continuación, se detallan las fallas de mercado típicas en la agricultura.

Fallas del mercado laboral. La mano de obra familiar está motivada por sí misma, puesto que es el demandante residual de los beneficios creados por sus esfuerzos. Por el contrario, la mano de obra contratada ha de ser seleccionada (para que no se produzca selección adversa) y supervisada (para evitar el riesgo moral), dando como resultado una mano de obra más costosa que la familiar. Si el nivel de

esfuerzo de un trabajador o arrendatario no se puede observar, no es contratable (es decir, no puede reflejarse en el contrato de trabajo o en el contrato de arrendamiento de tierras). En este caso hay que proporcionar unos incentivos adecuados al trabajador o arrendatario para conseguir el esfuerzo a un costo comparable a la mano de obra familiar. Por tanto, estas fallas de mercado operan a favor de los pequeños propietarios con mano de obra familiar.

Fallas del mercado de seguros. A causa de la información imperfecta, los mercados de seguros se caracterizan por la SA (la compañía de seguros no puede distinguir entre clientes de alto y bajo riesgo) y el RM (la compañía de seguros no puede supervisar el comportamiento y la veracidad de las reclamaciones). Como resultado, los esquemas de seguros regulados no suelen existir en los medios rurales. Al no tener acceso a los seguros, los agricultores pobres han de guardar una parte importante de sus ingresos en forma de activos líquidos, reduciendo su capacidad para la inversión productiva.

Fallas del mercado crediticio. Como los bancos comerciales no pueden distinguir entre los proyectos de alto y bajo riesgo, requieren garantías de los prestatarios. Los proyectos propuestos por individuos sin las garantías exigidas no se financian. Por tanto, el acceso al crédito es proporcional al patrimonio garantizable. Además, los costos fijos de las transacciones aumentan el costo medio total de los préstamos para los pequeños prestatarios. Como resultado, la mayor parte de los pobres rurales son excluidos de las fuentes de crédito reguladas, limitándoles a un crédito no regulado de alto costo y bajo volumen.

Transacciones importantes en mercados de factores y productos. Cuando los costos de las transacciones son mayores que los beneficios derivados de las mismas, los mercados correspondientes resultan inaccesibles para los agricultores. Las transacciones no pueden realizarse a través del mercado. Pueden llevarse a cabo mediante convenios contractuales que ayuden a reducir la selección adversa y el riesgo moral o a través del mercado como consecuencia de innovaciones institucionales que reduzcan los costos de las transacciones. Los mercados de arrendamiento de tierras tienen menos costos operativos que los de venta de tierras. Esto significa que se utilizarán cuando se deseen reajustes a corto plazo en tierras cultivadas.

Una vez que un mercado falla y no se puede compensar con el perfecto funcionamiento del resto de los mercados (es decir, que falla más de un mercado), las formas de tenencia de tierras que no sean explotadas por el propietario pueden resultar ideales en términos de eficiencia. Las alternativas a la explotación por parte del propietario son la renta fija y la aparcería. En el Cuadro 1 revisamos las condiciones contextuales en las que se observa cada categoría de tenencia según la teoría.

Las principales lecciones de esta revisión son que los contratos de arriendo fijo ofrecen ventajas sobre los explotados por el propietario (contratos salariales) cuando se cumplen los siguientes requisitos: i) el arrendatario tiene acceso a la mano de obra familiar cuando el terrateniente no lo tiene; ii) el arrendatario no considera que haya un alto riesgo en relación con el terrateniente; iii) el arrendatario puede estar menos sometido a restricciones de crédito y a los costos operativos en los mercados que los terratenientes (esta situación podría llevar a un arrendamiento inverso); iv) la gestión del arrendatario es igual o mejor que la del terrateniente; v) en situaciones en que el crédito es restringido, arrendar la tierra en vez de comprarla permite conservar capital para financiar transacciones agrícolas.

El contrato de aparcería se prefiere al salarial y al de renta fija, a pesar de la ineficiencia marshalliana, cuando se cumplen las condiciones que se detallan a continuación:

- Tanto el terrateniente como el arrendatario son contrarios al riesgo y desean compartirlo (Stiglitz, 1974). Cuanto mejor se pueda supervisar el esfuerzo laboral del arrendatario, menor será el costo de eficiencia de proporcionar un seguro compartiendo los productos (Cheung, 1969).
- Existe una doble falla de mercado y tanto el terrateniente como el arrendatario tienen una ventaja comparativa en la provisión de un insumo cuando ambos insumos resultan esenciales para la producción (Eswaran y Kotwal, 1985).
- El arrendatario tiene restricciones de liquidez, lo que le imposibilita cerrar un contrato de renta fija (Laffont y Matoussi, 1995). El contrato de aparcería ayuda a reducir estas restricciones de liquidez, puesto que la renta sólo ha de pagarse al final de la campaña cuando haya una cosecha que vender y el costo de los insumos adquiridos se pueda compartir con el terrateniente. Los arrendatarios que utilicen una mezcla de renta fija y aparcería deberían poseer una porción de tierra cada vez mayor con renta fija a medida que su posición de liquidez (patrimonio) aumente.
- La tierra está expuesta a la degradación por la explotación (Dubois, 1999). Si no se pueden realizar contratos a largo plazo, el terrateniente puede escoger la aparcería para reducir el esfuerzo del arrendatario al explotar la tierra.
- Los terratenientes deben proporcionar una responsabilidad limitada a sus arrendatarios (por ejemplo: aceptar el impago del alquiler si se produce una situación negativa para ayudarles a asegurar el umbral de supervivencia). En este caso, el

terrateniente puede escoger un contrato de aparcería para reducir los esfuerzos arriesgados del arrendatario inducidos por la cobertura del seguro (Basu, 1992).

- Cuando los derechos de propiedad son débiles el terrateniente puede temer perder las tierras que se encuentran en manos de arrendatarios si éstos recurren a los derechos de usuario. Si el terrateniente arrienda tierras, puede escoger un contrato de aparcería para ejercer una supervisión más estrecha de las actividades de su arrendatario que en el caso del arriendo fijo, puesto que este contrato requiere su participación en la toma de decisiones y le permite controlar los insumos más importantes (por ejemplo: el agua de riego). En estas condiciones, los aparceros del círculo de confianza del terrateniente tenderían a ser los escogidos. Se depende así de una confianza personalizada por falta de un mayor “orden de mercado” que establezca una “moralidad general” en las relaciones contractuales (Platteau, 1994).
- El temor a que ocurran conflictos relacionados con compartir la producción e insumos no es muy grande y existen mecanismos fiables para la resolución de los conflictos que puedan surgir. Si, por el contrario, los costos operativos que se esperan al compartir producción e insumos son altos, no sólo los terratenientes, sino también los arrendatarios, preferirían contratos de renta fija.
- Los contratos de aparcería proporcionan al terrateniente oportunidades para aprender nuevas técnicas de producción (nuevas tecnologías) y mercadeo (acceso a mercados, prácticas de contratación). Estos efectos externos positivos de la aparcería pueden convertirlo en el contrato más atractivo a pesar de las desventajas específicas como el desincentivo marshalliano con respecto a la provisión y el RM con respecto a la apropiación. Normalmente, esto

daría como resultado un arrendamiento inverso (Bouquet, 2000).

- Las fallas de mercado con respecto a insumos específicos, debidas, por ejemplo a la calidad oculta en las semillas (un ejemplo es el problema de los limones de Akerlof, 1970, en el que las semillas malas van apartando a las buenas del mercado hasta que el mercado de las semillas buenas desaparece) se superan mediante el acceso al insumo a través de la aparcería. Por tanto, en toda América Latina se observa la aparcería en nuevas variedades de papa en las que el propietario de las semillas es el jefe y el agente es el que suministra la tierra y la mano de obra (Bouquet en Méjico, McCormick en Perú).
- El riesgo moral al compartir productos y la desviación potencial de la utilización de insumos proporcionados parcial o totalmente por el terrateniente a la parcela propia del arrendatario reducen el uso de la aparcería en relación a la renta fija. El primero también tiene implicaciones en el diseño del contrato de aparcería (para inducir una verificación fidedigna del nivel de producción alcanzado) y lo segundo para la elección del arrendatario (cantidad de tierra propia).
- Los precarios derechos de propiedad y la falta de mecanismos de resolución de conflictos suponen para el terrateniente el riesgo de perder la tierra en favor del arrendatario. En este caso, el terrateniente tiene dos opciones. Puede escoger un contrato de aparcería para llevar a cabo una supervisión más estrecha de las acciones del arrendatario (Arcand y Rambonilaza, 2001); así de producirse dificultades puede desalojarle (por ejemplo: si el arrendatario construye una casa en la parcela o planta árboles). Por otra parte, el terrateniente puede hacer el contrato de arriendo con un productor que no pueda cultivar la tierra de forma independiente y, por tanto, será más obediente.

Cuadro 1
Condiciones contextuales de los diversos tipos de tenencia

Condiciones contextuales	Tipos de tenencia de la tierra		
	Explotadas por propietario (tierra hipotecada)	Arrendamiento de renta fija	Aparcería
Derechos de propiedad Restricciones cambiantes ciclos vitales, (perturbaciones) Exigibilidad		No hay inseguridad por los derechos de propiedad Necesidad de ajustes	No hay inseguridad por los derechos de propiedad Necesidad de ajustes Exige compartir productos
Sin fallas de mercado o sólo una falla de mercado	No hay tamaño ideal de explotación agrícola	No hay tamaño ideal de explotación agrícola. Eficiencia y bienestar idénticos a tierra explotada por dueño	No se observa
Sólo falla de mercado de seguros (modelos de Cheung)	Bajo riesgo con terrateniente	Bajo riesgo con arrendatario	Terrateniente y arrendatario son contrarios al riesgo: se comparte el riesgo con esfuerzo exigible de arrendatario
Fallas de los mercados de seguros y laboral	Bajo riesgo con terrateniente	Bajo riesgo con arrendatario	Terrateniente y arrendatario son contrarios al riesgo: se comparte el riesgo con ineficiencia de Marshall (modelo de Stiglitz). Arrendatario responde con seguridad ante todo, se comparte el riesgo sin ineficiencia de Marshall. Transacciones interrelacionadas (parentesco): se comparte riesgo sin ineficiencia de Marshall. Contratos repetidos con intercambio de obsequios: se comparte riesgo sin ineficiencia de Marshall
Doble falla del mercado de insumos: gestión y supervisión (modelo Eswaran y Kotwal)	Bajo costo de controlar riesgo moral y selección adversa en contratos laborales (eficiencia del terrateniente en cuanto a gestión y supervisión)	Alta eficiencia de arrendatario en gestión y supervisión	Eficiencia asimétrica en la provisión: baja eficiencia de arrendatario en gestión y de terrateniente en supervisión. Doble riesgo moral
Fallas de los mercados crédito y laboral	Relación inversa: predominio de explotaciones agrícolas basadas en la mano de obra familiar (modelo de Eswaran y Kotwal)	Arrendatario no tiene restricciones de liquidez para pagar alquiler por adelantado y comprar insumo (modelo de Laffont)	Arrendatario con limitaciones de liquidez: paga alquiler al final de temporada, se comparten compra de insumos. Aparcero se convierte en arrendatario de renta fija cuando restricciones de liquidez son menos efectivas (Laffont). Aparceros pueden alquilar más tierras que arrendatarios ante igual restricción de liquidez

(continúa)

Cuadro 1 (continuación)
Condiciones contextuales de los diversos tipos de tenencia

Condiciones contextuales	Tipos de tenencia de la tierra		
	Explotadas por propietario (tierra hipotecada)	Arrendamiento de renta fija	Aparcería
Falla del mercado laboral y activos degradables con nivel de esfuerzo del arrendatario (modelo de Dubois)		No se observa	Reduce tendencia del arrendatario de degradar la tierra
Falla del mercado laboral y responsabilidad limitada sobre el alquiler (modelo de Basu)		No se observa	Reduce tendencia por riesgo del arrendatario
Riesgo moral en la distribución de productos compartidos entre parcela alquilada y propia (modelo de Arcand y Rambonilaza)		Reduce contratos de renta fija	Elección de arrendatarios sin cantidad de tierra propia (A) para compensar entre TFP y robo (ambos en aumento en A)
Riesgo moral sobre la devolución de la tierra al terrateniente (este trabajo)		Reduce contratos de renta fija	Uso de aparcería para controlar arrendatarios más riesgoso y/o elegir arrendatarios

Supuesto: constante rendimiento a escala de la tecnología.

En este documento analizamos el vínculo entre la debilidad de los derechos de propiedad y la elección del tipo contrato en defensa de esta interpretación de la aparcería.

También hay situaciones en las que el desincentivo marshalliano puede desaparecer. Esto hace que el contrato de aparcería sea el más atractivo para el terrateniente. Los casos identificados en los que esto ocurre son: un arrendatario muy pobre que responde al riesgo con la seguridad ante todo (Sadoulet et al., 1998); transacciones vinculadas entre sí con el terrateniente, como el parentesco, que harían perder al arrendatario otros beneficios (por ejemplo, el seguro) si no trabaja totalmente incentivado (Sadoulet et al., 1998); contratos repetidos con intercambio de obsequios si el arrendatario proporciona el nivel de esfuerzo totalmente incentivado; y una tecnología simple con poco margen para opciones en cuanto al nivel de esfuerzo.

Por tanto, concluimos que la bibliografía teórica sobre los contratos nos proporciona una amplia gama de razones por las que pueden surgir contratos de renta fija y de aparcería en el contexto de las fallas de mercado. De hecho, estos contratos pueden constituir formas eficaces de atenuar los costos de eficiencia de estas fallas de mercado, haciendo del arrendamiento de tierras una mejor opción para los terratenientes, que como propietarios-operarios de la tierra, utilizan contratos salariales. Como las fallas de mercado son generales, y todavía más en el contexto de los países desarrollados, lo lógico sería observar mercados de arrendamiento de tierras muy activos. A continuación, analizaremos las pruebas empíricas para comprobar el estado de estos mercados en distintos lugares del mundo antes de centrarnos en América Latina.

III. El arrendamiento de tierras en otros lugares del mundo

Europa

En Europa, los mercados de arrendamiento de tierras pueden adquirir una importancia extraordinaria. En 1995, la proporción de tierra agrícola arrendada era del 67% en Bélgica, el 63% en Francia, el 62% en Alemania, el 53% en Luxemburgo y el 45% en Suecia (Cuadro 2).

En algunos de estos países, la proporción de tierra arrendada ha permanecido relativamente constante en los últimos 100 años. Como se puede apreciar en la Figura 1, éste es el caso de Bélgica, Francia y los Países Bajos. En otros países, la proporción de tierra arrendada es menor, como ocurre en Escocia (40%), Inglaterra (36%) e Irlanda (12%). En estos tres países, la proporción de tierra arrendada ha disminuido con rapidez a lo largo del siglo. La mayor parte de los contratos son de renta fija, puesto que la aparcería se ha reducido bruscamente. Los arrendamientos que dan una seguridad considerable a los arrendatarios (contratos de 18 años en Francia con los alquileres enumerados en un índice regional de precios al por mayor), se utilizan para complementar la tierra en propiedad. Por tanto, las formas de tenencia mixta propietario-arrendatario han aumentado rápidamente.

¿Cuáles son las razones que explican las diferencias en la importancia de los mercados de arrendamiento de tierras entre los países europeos? Swinnen (1998) y Ravenscroft et al. (1999) identifican tres razones que afectan a la importancia de los mercados de arrendamiento de tierras: i) sistemas cerrados frente a sistemas abiertos, ii) la rentabilidad de la agricultura, y iii) la regulación de los mercados de

arrendamiento de tierras. Éstas se detallan a continuación.

Sistemas cerrados frente a sistemas abiertos

La mayoría de los países europeos aspiran a una legislación que proteja la agricultura familiar (llamados “sistemas cerrados” por Ravenscroft et al., 1999). Entre éstos se incluyen Francia, Alemania, Escocia, Bélgica, Italia, Grecia, Portugal, Irlanda y Finlandia. La conservación de la agricultura familiar implica que muchas transacciones se realizan dentro de la familia y sirven de mecanismos a corto plazo para gestionar transferencias entre generaciones. En muchos de estos países, el sistema legal se basa en un código civil (Francia, Bélgica, Países Bajos) que implica una división obligatoriamente igualitaria de los activos en propiedad entre los herederos. La fragmentación resultante de la propiedad de la tierra aumenta la oferta de tierras para arrendar por parte de herederos que no están interesados en permanecer en la agricultura. Por tanto, existe un mercado activo de arrendamiento de tierras entre miembros de familias. En estas circunstancias, la tenencia de una finca determinada tiene relativamente poca importancia sobre la explotación de la misma y el arrendamiento no resulta especialmente útil para promover la entrada de otras familias (especialmente las de origen urbano) a la agricultura. Asimismo, la regulación de los arrendamientos tiene pocos efectos negativos sobre la oferta de tierras. Como se puede observar en la Figura 2, el arrendamiento de tierras sigue siendo muy alto en los países con un código civil, a pesar de la fuerte regulación de los contratos de arrendamiento de tierras.

Cuadro 2
Importancia del arrendamiento de tierras en el mundo

	País	% de tierras agrícolas en uso indirecto	Año	Fuente
Europa	Toda Europa	41	1970*	FAO (1981)
	Bélgica	67	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Francia	63	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Alemania	62	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Luxemburgo	53	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Suecia	45	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Reino Unido	36	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Suiza	34	1990	FAO (2001)
	Países Bajos	30	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Portugal	30	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	España	28	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Grecia	26	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Dinamarca	23	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Austria	22	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Finlandia	22	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Italia	22	1995	Ravenscroft et al. (1999)
	Irlanda	12	1995	Ravenscroft et al. (1999)
América	Toda América del Norte	63	1970*	FAO (1981)
	Estados Unidos	41	1997	USDA (2000)
	Canadá	37	1991	FAO (2001)
	Guadalupe	22	1989	FAO (2001)
	Martinica	22	1989	FAO (2001)
Asia	Toda Asia	16	1970*	FAO (1981)
	Filipinas	33	1970	FAO (1981)
	Filipinas	21	1971	Hayami and Otsuka (1993)
	Indonesia	24	1970	FAO (1981)
	Tailandia	16	1970	FAO (1981)
	Corea del Sur	17	1970	FAO (1981)
	Bangladesh	21	1970	FAO (1981)
	Pakistán	46	1970	FAO (1981)
	Faisalabad	35	1986	Sadoulet et al. (2000)
	Badin	59	1986	Sadoulet et al. (2000)
	India	9	1992	Mearns (1999)
	Palanpur, Uttar Pradesh	28	1983	Sharma and Drèze (1996)
	8 aldeas ICRISAT	19	1980	Shaban (1987)
	Nepal	13	1970	FAO (1981)
	Sri Lanka	22	1970	FAO (1981)
	Tierras donde se cultiva arroz	34	1989	DeSilva (2000)
Oriente M.	Túnez	41	1995	Rambonilaza (2000)
	Irak	41	1970	FAO (1981)

Cuadro 2 (continuación)
Importancia del arrendamiento de tierras en el mundo

	País	% de tierras agrícolas en uso indirecto	Año	Fuente
Africa	Toda Africa	32	1970*	FAO (1981)
	Guinea	12	1989	FAO (2001)
	Zaire	3	1990	FAO (2001)
	Reunión	36	1989	FAO (2001)
América L.	Toda América Latina	12	1970*	FAO (1981)

* Superficie en arrendamiento puro y tenencia conjunta propietario-arrendatario

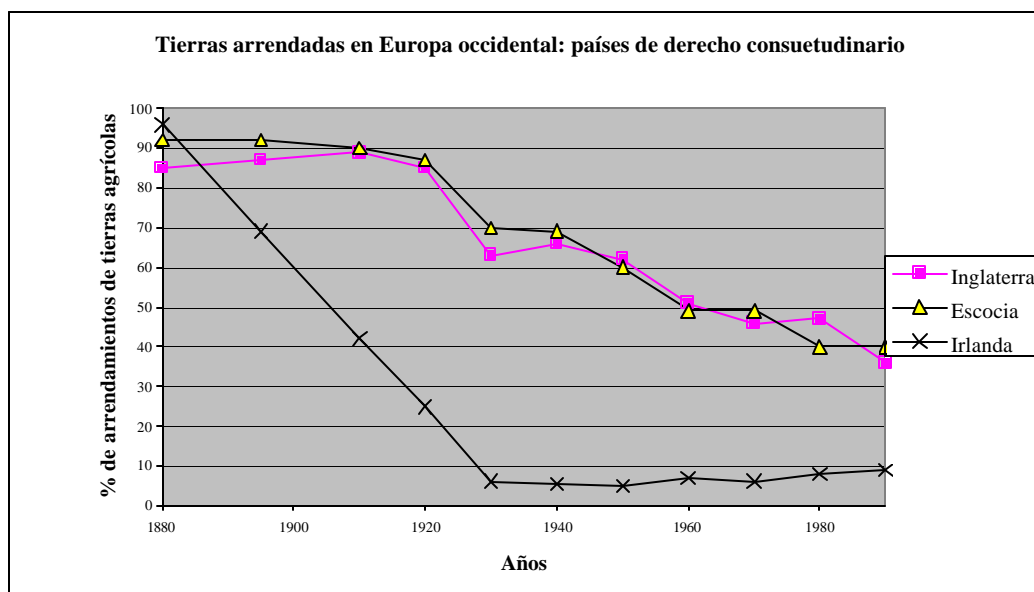
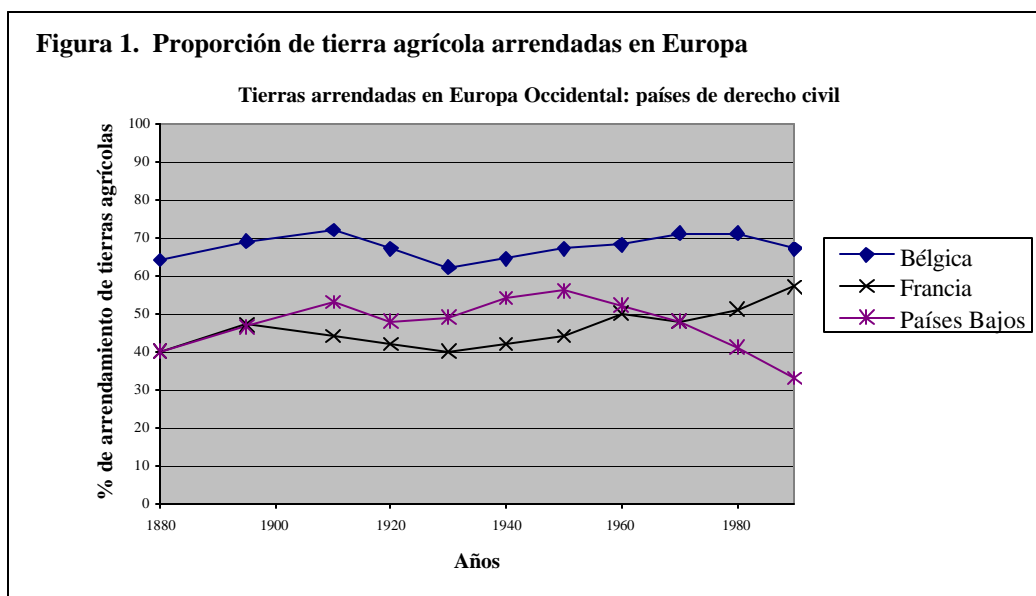
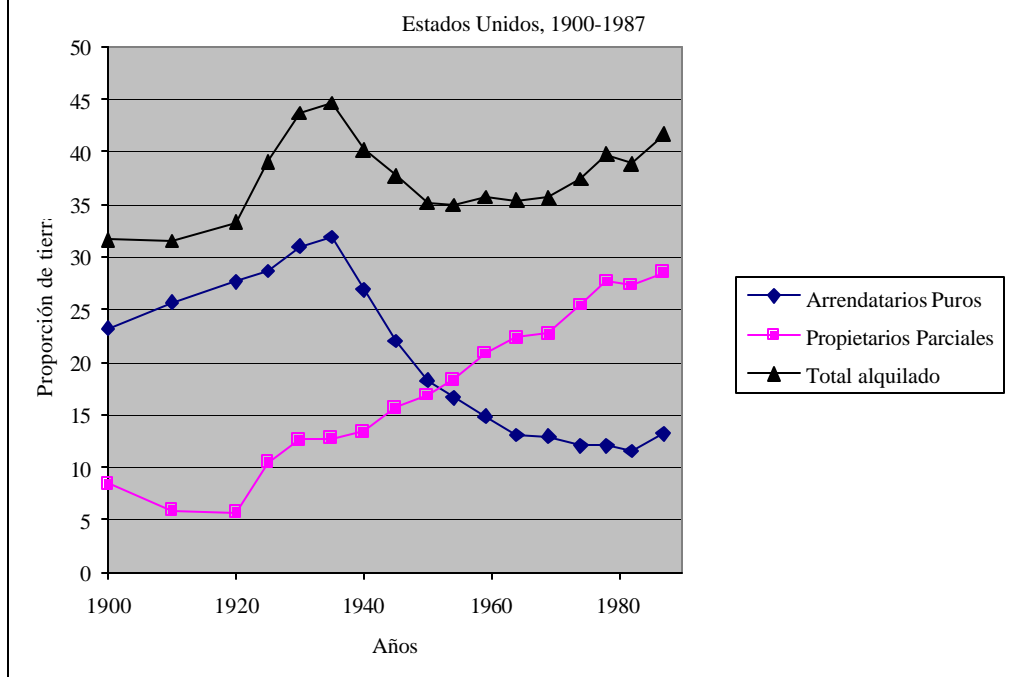


Figura 2 Arrendamiento de tierras en Estados Unidos, 1900-1987

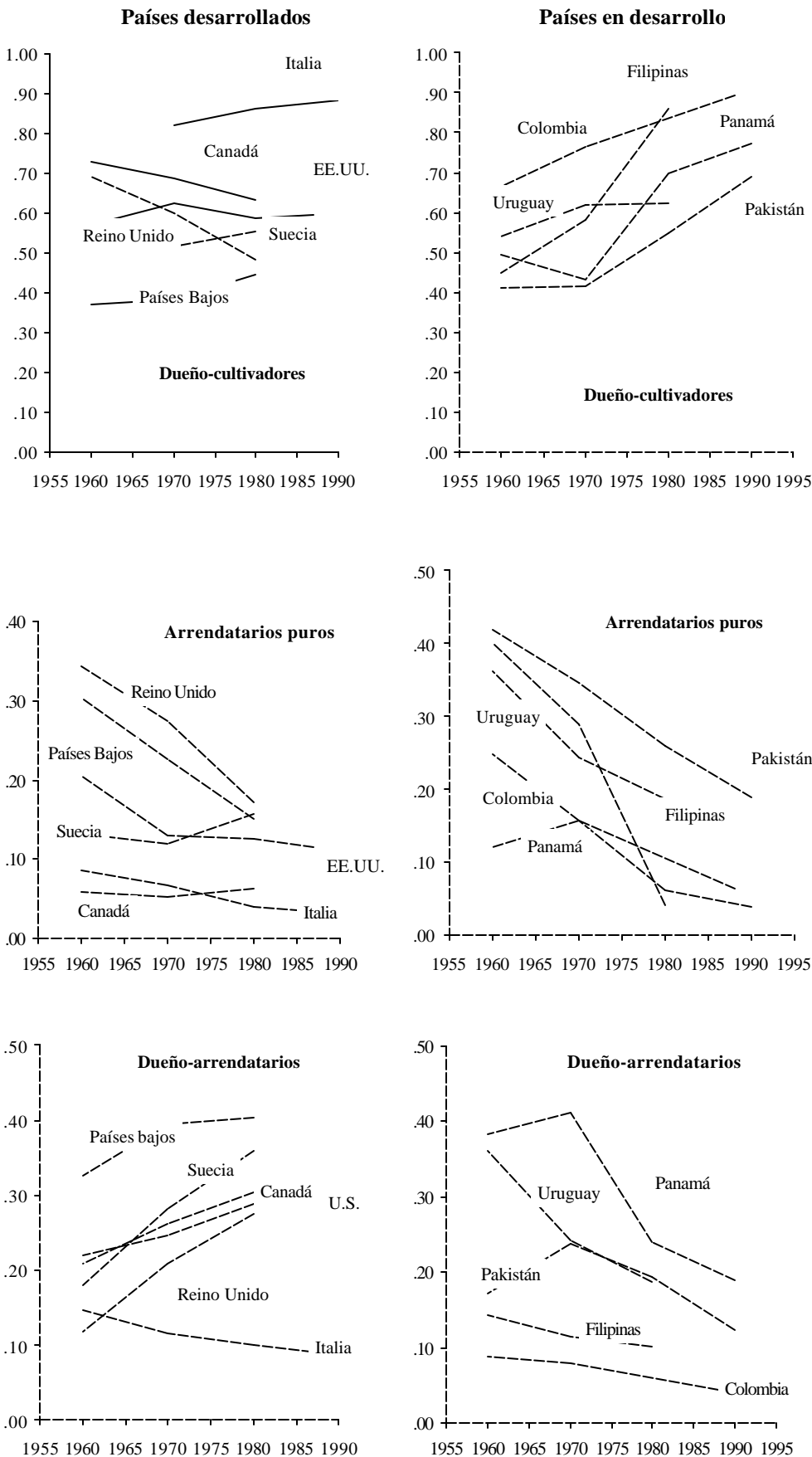


Cuadro 3
Arrendamiento de tierras en Estados Unidos

	% tierra arrendada	% de contratos de arrendamiento que son	
		Comerciales	Aparcerías
Nordeste	17	82	5
Este	25	85	2
Sudeste	29	82	10
Medio oeste, norte	45	57	39
Medio oeste, sur	27	77	17
Llanuras, norte	43	54	40
Llanuras, sur	48	69	26
Oeste centro	30	64	32
Oeste costa	45	68	26
Estados Unidos	45	64	30

Fuente: USDA, ERS, 1992

Figura 3. Distribución de las tierras por arrendamiento desde 1950 hasta 1990



Por el contrario, otros países europeos pretenden promover un entorno empresarial en la agricultura que atraiga inversiones y empresariado externos al sector (llamados “sistemas abiertos” por Ravenscroft et al.). Esto ocurre en Inglaterra, Gales, Dinamarca y Suecia. Estos países siguen el derecho consuetudinario, permitiendo que los activos y, por tanto, también toda la explotación, puedan legarse a un solo heredero. En este caso se produce una menor fragmentación de la tierra y un menor número de arrendamientos dentro de la familia. La tenencia es importante para la utilización de la tierra, creando contrastes de eficiencia entre la tierra explotada por el propietario y la que explota un arrendatario. El mercado de arrendamiento resulta más eficaz para ayudar a nuevos arrendatarios a entrar en la agricultura desde fuera del sector que en los sistemas cerrados. La regulación de los contratos de arrendamiento constituye un desincentivo para la oferta de tierras en los mercados de arrendamiento de tierras. Los contratos de arrendamiento tienden a ser de más largo plazo. Como se puede apreciar en la Figura 3, el arrendamiento de tierras ha disminuido claramente en los países con derecho consuetudinario.

Por tanto, observamos dos equilibrios en el mercado de arrendamiento de tierras en Europa. Un equilibrio de alto nivel en los países con un sistema cerrado, con un mercado activo de arrendamiento de tierras a pesar de los altos niveles de protección de los arrendatarios y un equilibrio de bajo nivel en los países con un sistema abierto, con una proporción baja y cada vez menor de tierras en arrendamiento y unos arrendatarios menos protegidos. La mayoría de los países latinoamericanos siguen el código napoleónico, con una división igualitaria de los activos. Sin embargo, sus mercados de arrendamiento son poco dinámicos y más similares a los observados en los sistemas europeos con derecho consuetudinario. Esto ocurre, porque en América Latina la protección de los arrendatarios no ha pretendido ampararles

como arrendatarios continuos, como es el caso en Europa, sino favorecerles, dándoles la posibilidad de acceder a tierras en propiedad a través de programas de reforma agraria. Las ganancias estimadas mediante la reforma agraria han sido similares al costo de las pérdidas al acceder a tierras a través de mercados de arrendamiento.

Rentabilidad de la agricultura

A medida que mejora la relación entre los precios de importación y exportación para la agricultura y es posible aumentar la productividad mediante el cambio tecnológico, tanto la oferta como la demanda de tierras en arrendamiento bajan como resultado de las modificaciones en los incentivos. Los terratenientes cuyos costos de oportunidad fuera de la agricultura son más altos que los de los arrendatarios, se ven más atraídos hacia el cultivo directo, reduciendo la oferta en los mercados de arrendamiento de tierras. Los arrendatarios prefieren comprar, reduciendo la demanda de contratos de arrendamiento. Las fallas del mercado crediticio en el mercado de compra de tierras también son reducidas para los arrendatarios que pueden utilizar sus beneficios y competir por terrenos en el mercado de venta de tierras. Ocurre lo contrario cuando se reduce la rentabilidad agrícola. Los terratenientes aumentan su oferta de terrenos para arrendar porque prefieren emplear su tiempo en actividades no agrícolas, mientras que los arrendatarios no pueden comprar y los pequeños propietarios con frecuencia se ven forzados a vender y a volver al arrendamiento. Por tanto, el mercado de arrendamiento de tierras es anticíclico: aumenta cuando falla la rentabilidad agrícola y se reduce cuando prospera.

La agricultura latinoamericana también tiene una larga historia de auges y depresiones económicas asociadas a las fluctuaciones de precios de los mercados internacionales, a grandes movimientos en el tipo de cambio real y a las políticas de industrialización para la sustitución de importaciones que introducen

inclinaciones antiagrícolas en la política de precios. La tendencia general ha sido una política macroeconómica que extrae una “transferencia invisible” de la agricultura a través de la relación entre los precios de importación y exportación. Según la historia europea, una rentabilidad agrícola deprimida debería significar una intervención política para impulsar los mercados de arrendamiento de tierras. Sin embargo, generalmente no ha sido éste el caso, lo que implica que hay otros factores que limitan el uso del mercado de arrendamiento de tierras por parte de potenciales arrendadores y arrendatarios.

Regulación gubernamental de los mercados de arrendamiento de tierras

Las regulaciones gubernamentales han intervenido ampliamente en los mercados de arrendamiento de tierras europeos. Esta legislación se ha visto motivada en parte por la búsqueda de eficiencia asegurando los derechos de los arrendatarios: contratos a más largo plazo y compensación por el valor residual de las inversiones realizadas por el arrendatario. Las intervenciones han sido también motivadas por el aumento del bienestar y, por esta razón, han estado asociadas a una mejor representación política mediante la ampliación de los derechos de voto a agricultores y arrendatarios. Estas intervenciones incluyen el control sobre los alquileres, la renovación automática del arrendamiento y derechos automáticos de sucesión. Estas intervenciones han tenido efectos ambiguos en el mercado de arrendamiento de tierras, reduciendo la oferta en los sistemas abiertos (según Ravenscroft et al.) pero no en los cerrados.

En América Latina, el compromiso con la agricultura familiar ha sido generalmente débil. La regulación de los mercados de arrendamiento de tierras puede haber beneficiado a unos pocos arrendatarios, pero ha producido una reducción de la oferta, perjudicando a la mayoría de ellos, en especial a los potenciales arrendatarios entre los pobres y los jóvenes.

Los Estados Unidos

En los Estados Unidos, el arrendamiento de tierras desempeña una función importante en las transacciones agrarias. El porcentaje de la tierra agrícola arrendada alcanzó 41% en 1997 (USDA, 2000), habiendo aumentado de manera continua desde 1954 cuando alcanzaba 35%. El arrendamiento de tierras es especialmente significativo en el medio oeste y las llanuras (45% de la tierra) y en los estados de la costa oeste (45%). La toma de tierras en arrendamiento se utiliza para ampliar la escala de transacciones agrícolas (el 70% de las explotaciones con tierras arrendadas son propietarios parciales). Como resultado, los propietarios parciales se han convertido en el grupo dominante de tenencia en la agricultura estadounidense y la proporción de tierra arrendada aumenta con el tamaño del área de propiedad en las explotaciones, que alcanza 75% entre los grandes propietarios. Por tanto, la mayor parte de los que arriendan tierras son familias hacendadas que utilizan el mercado de arrendamiento de tierras para conseguir economías de escala. Las personas que toman tierras bajo arriendo son principalmente agricultores de edad más avanzada (el 65% de los propietarios que arriendan tienen 60 años o más). Las formas de tenencia mezclada propietario-arrendatario han ido aumentando tal y como lo muestra el USDA (1992), la toma de tierras en arrendamiento se utiliza para conservar el capital limitado para financiar transacciones agrícolas en vez de comprar tierras, para ganar flexibilidad en la gestión y para reducir el riesgo.

La aparcería sigue siendo sorprendentemente importante y supone el 30% de todos los arrendamientos y el 30% de toda la superficie arrendada. Alcanza proporciones más altas en los estados norteros del medio oeste (39%) y de las llanuras (40%) (Cuadro 3). También es importante donde existen restricciones legales para que los terratenientes puedan acceder a una mano de obra barata y fallas de mercado en la tecnología para los arrendatarios. En la

industria de la fresa de California, entre el 50% (condado de Santa Cruz) y el 75% (condado de Santa Bárbara) de los agricultores son aparceros (Wells, 1996). Esto permite a los terratenientes controlar el complejo proceso tecnológico de la producción de la fresa, permitiendo al mismo tiempo a los arrendatarios, motivados por sí mismos, utilizar mano de obra en unas condiciones laborales (niños, regulaciones de seguridad) y a unos niveles implícitos de remuneración que incumplirían las leyes laborales si se contrataran directamente como trabajadores asalariados. Entre los modelos teóricos revisados, esta motivación para escoger un contrato de aparcería sobre otros contratos alternativos pertenecería a la categoría de doble falla de mercado. Por tanto, el arrendamiento en general y la aparcería en particular son muy importantes en los Estados Unidos.

Esta importancia continuada del mercado de arrendamiento de tierras en un país de derecho consuetudinario resulta sorprendente en comparación con los países europeos con este tipo de derecho, en los que se ha reducido bruscamente. Esto puede deberse a dos razones. Una es la poca oferta de tierras en el mercado de venta de tierras, puesto que los herederos se aferran a la tierra por la apreciación estimada del activo. La otra es que la protección legal de los arrendatarios no ha sido tan restrictiva para los propietarios en los Estados Unidos como en Europa.

Otros países

En Asia, Oriente Medio y África, el arrendamiento de tierras también llega a ser bastante importante, incluso más que en América Latina. Comparando cifras de censos de 1970, la FAO (1981) estima que la proporción de tierras agrícolas arrendadas es del 16% en Asia y del 32% en África comparada con el 12% en América Latina. Los datos referentes a países asiáticos arrojan un 33% en Filipinas, un 24% en Indonesia, un 16% en Tailandia, un 17% en Corea del Sur, un 21% en Bangladesh, un 46% en Pakistán, un 13% en Nepal y un 22% en Sri

Lanka, todas mayores que la cifra latinoamericana.

Estadísticas más detalladas basadas en encuestas revelan regularidades interesantes en la importancia del mercado de arrendamiento de tierras. En Pakistán, durante el período 1986-89, hasta un 40% de las familias rurales (en una muestra que incluye familias rurales que no poseen tierras) toman tierras en arrendamiento y hasta un 44% del área explotada está arrendada Cuadro 4. Estas proporciones aumentan hasta el 59% en las regiones más pobres (Badin en Sind) comparadas con el 35% en las más ricas (Faisalabad en el Punjab). El porcentaje de contratos de aparcería también es mayor en las regiones más pobres, llegando hasta el 98% en Badin comparado con el 53% en Faisalabad.

Los arrendamientos son muy importantes para igualar la distribución de la tierra explotada en comparación con la tierra en propiedad cuando es la población sin tierras la que consigue acceso a ella. Por tanto, aunque el coeficiente de Gini con respecto a la tierra en propiedad es del 0,74 en Badin, el de la tierra explotada es del 0,47, puesto que los terratenientes la dan en arrendamiento a arrendatarios sin tierras con una mano de obra familiar barata. En las provincias en las que la agricultura hace uso intensivo del capital, los terratenientes buscan arrendatarios que puedan complementar sus contribuciones de capital y que no sean más contrarios al riesgo que ellos. Esta asociación selectiva les lleva a dar tierras en arrendamiento a otros terratenientes en vez de a arrendatarios sin tierras. Así, mientras que el coeficiente de Gini con respecto a la propiedad de tierras es del 0,69 en Faisalabad, sigue siendo casi igual de alto con respecto a las tierras explotadas, un 0,64. Por tanto, a medida que la agricultura utiliza más intensivamente el capital, el acceso a la tierra arrendada para las familias pobres se hace más difícil. Si este camino de acceso a la tierra ha de permanecer abierto para los pobres rurales, son necesarios programas especiales de acceso a capital para potenciales arrendatarios.

Cuadro 4
Arrendamiento en Pakistán, 1986-89

	Total	Faisalabad Punjab	Badin Sind
Superficie alquilada en % de superficie explotada	44	35	59
% de hogares arrendatarios	40	30	59
% de hogares que dan tierras en arrendamiento	23	13	19
Coeficiente de tierra en propiedad en Gini	0,75	0,69	0,74
Coeficiente de tierra explotada en Gini	0,6	0,64	0,47
% de contratos en aparcería		47	98

Fuente: Estudio IFPRI (Sadoulet, Murgai, y de Janvry, 1998)

En Túnez, en una zona de agricultura de regadío intensivo dedicada a la producción de verduras con uso intensivo de mano de obra, el 30% del área explotada está arrendada (encuestas de Túnez de Arcand y Ethier analizadas en Sadoulet, Murgai, y de Janvry, 1998). La proporción de tierra arrendada en aparcería es del 47% y se observa en explotaciones de todos los tamaños.

Sin embargo, los contratos de arrendamiento se han reducido en los países en desarrollo, mientras que la forma de tenencia conjunta propietario-arrendatario ha aumentado en los países más desarrollados. La comparación en la Figura 3 de la evolución en el tiempo de las formas de tenencia entre países desarrollados (MDC) y en desarrollo (LDC) muestra una pauta interesante. En los países desarrollados, la proporción de explotaciones en arrendamiento puro se ha reducido con el tiempo, mientras que la de explotaciones mixtas propiedad-arrendamiento se ha incrementado. Los terratenientes aumentan cada vez más el tamaño de las fincas que explotan por medio del alquiler de terrenos adicionales. En los países en desarrollo, sin embargo, la proporción de tierras arrendadas se ha reducido, incluso en las explotaciones con una mezcla de propiedad-arrendamiento. La evolución ha ido hacia una proporción cada vez mayor de explotacio-

nes cultivadas por los propietarios. Por tanto, el enigma de la reducción de los mercados de arrendamiento de tierras en los países en desarrollo se ve corroborado por las observaciones de distintos continentes.

En conclusión, vemos que en muchas partes del mundo, el arrendamiento es una forma de acceder a la tierra para la población sin tierras y de aumentar el tamaño de la explotación para los hacendados. Esto es así tanto en los países en desarrollo como en los desarrollados. En las regiones más pobres en las que la agricultura utiliza más mano de obra, la aparcería constituye una forma de contrato muy importante y un mecanismo de redistribución progresiva del acceso a la tierra. Cuando la agricultura utiliza capital más intensamente y las instituciones agrarias están más desarrolladas, se da paso a contratos de renta fija. Sin embargo, la aparcería puede surgir de nuevo si la agricultura requiere contribuciones muy técnicas por parte de un socio [que puede ser el terrateniente en la producción de fresas (Wells, 1996) o el agroindustrial en la producción de aves de corral (Aggarwal y Lichtenberg, 2000)] y la provisión de mano de obra no es accesible a través del mercado (que sería el arrendatario en el ejemplo de las fresas o el terrateniente en el de las aves de corral).

IV. El arrendamiento de tierras en América Latina

Hechos históricos

Históricamente, ¿cuál ha sido el legado de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina? El Cuadro 5 muestra que la incidencia del arrendamiento como proporción del número de propiedades y de tierras es baja. Sólo es alta en Uruguay, donde el 21% de las tierras estaban arrendadas en 1980. Esto se explica por el hecho de tratarse de un país sin un legado de intervenciones de reforma agraria y derechos de propiedad sobre la tierra fuertemente establecidos. En el resto de países de la región, la incidencia de los arrendamientos es baja y suele ir desde menos del 2% de las tierras en México, Bolivia y Paraguay hasta el 5% en Argentina y el 8% en Chile.

Además, como se puede comprobar en la Figura 4, la proporción de tierras arrendadas ha disminuido con el tiempo en casi todos los países latinoamericanos. Parece que sólo se ha incrementado en algunos países de Centroamérica (El Salvador, Guatemala y Costa Rica). Esta información, sin embargo, data de 1970 con respecto a El Salvador y Guatemala y de 1980 con respecto a Costa Rica.

En el caso de Brasil puede llevarse a cabo una sencilla comparación de la evolución de la tenencia de la tierra con el tiempo y en las distintas regiones debido a que existen cinco censos agrícolas comparables (de 1970, 1975, 1980, 1985 y 1995-96). Estos datos se representan en el Cuadro 6 y la Figura 5. Muestran que la tendencia general ha sido, como en el resto de América Latina, hacia un aumento en el cultivo por parte del propietario y un descenso en el arrendamiento. En cuanto a las regiones, se puede observar que el sur, con menor número de colonizadores, posee el mayor número de arrendamientos, mientras en el norte, a pesar del alto porcentaje de colonizadores, hay menos arrendamientos. Esto sugiere una relación inversa entre la colonización y la importancia de los arrendamientos en las

distintas regiones que analizaremos más adelante (véase Reydon y Plata, 1998; para un análisis más amplio sobre las políticas de tierras en Brasil, Teófilo et al., 2002).

Los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina: hipótesis sobre su escaso dinamismo

¿Por qué son poco dinámicos los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina? En teoría, esto podría explicarse por el lado de la oferta o por el de la demanda de los contratos de arrendamiento de tierras. También puede ser por una falta sistemática de información de los censos nacionales debido a la forma en la que se plantean las cuestiones sobre el arrendamiento. Aquí analizamos un conjunto de hipótesis que se pueden utilizar para explicar la supuesta importancia limitada del arrendamiento de tierras en América Latina. A continuación, se analizan de forma preliminar algunas de estas hipótesis con los datos disponibles.

Falta de información de las transacciones de los mercados de arrendamiento de tierras

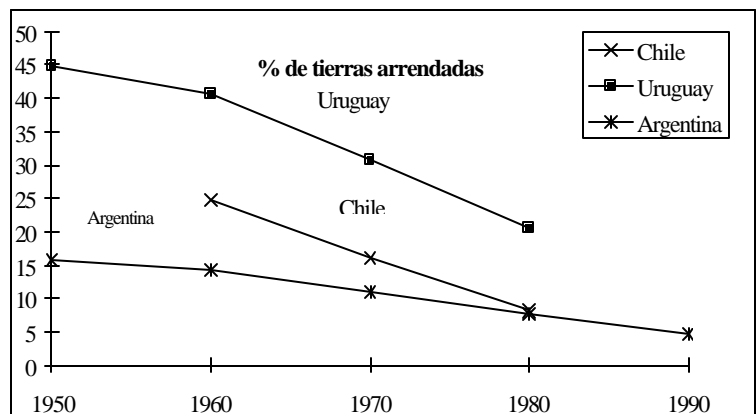
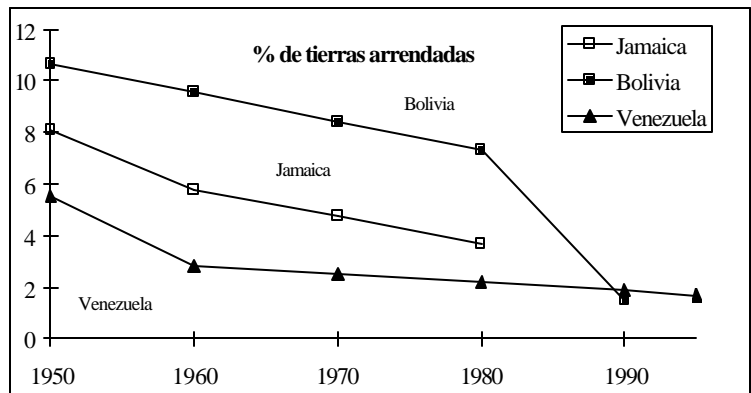
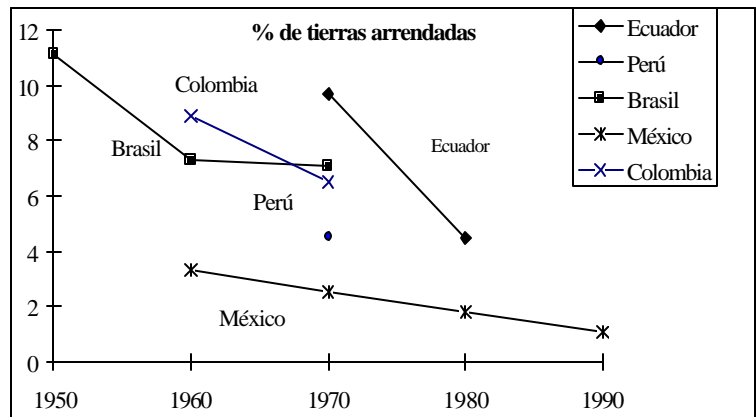
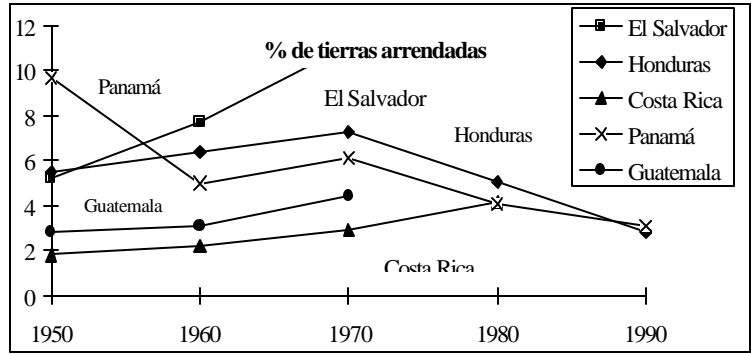
Hemos visto que en los países relativamente más desarrollados, los propietarios de tierras de cultivo suelen arrendar terrenos adicionales para aumentar su producción. Esta combinación del cultivo en tierras propias y arrendadas ofrece muchas ventajas para ampliar la escala de la transacción en comparación con la compra. Permite ahorrar en capital inmovilizado en la tierra y, con la aparcería, reducir el riesgo y las restricciones de liquidez. Sin embargo, la información recogida en muchos censos trata sólo de formas puras de utilización, es decir, la utilización por parte del propietario, el arrendatario de renta fija, el aparcerero o el ocupante. Este es el caso de los datos del Censo Agrícola Brasileño que aparecen en el Cuadro 6.

Cuadro 5
Importancia del arrendamiento de tierras en América Latina (renta fija y aparcería)

	1950	1960	1970	1980	1990
Argentina					
% de propiedadess	22,2 (1952)				6,9 (1988)
% de superficie	15,7	14,2			4,6
Bolivia					
% of area	10,6			7,3	1,5 (1984)
Brasil					
% de propiedadess	9,1	17,3	20,4	17,2	12 (1995)
% de superficie	11,1	7,3	7,1		
Chile					
% de propiedadess			11,9 (1965)	7,2 (1976)	
% de superficie		24,7	16,2	8,2	
Colombia					
% de propiedadess		23,3	14,2	5,9 (1988)	
% de superficie		8,9	6,5		
Costa Rica					
% de propiedadess	7,2	5,7	5,2		
% de superficie	1,8	2,2	2,9	4,2	
República Dominicana					
% de propiedadess		28,9	10,1 (1971)		7,1 (1998)
% de superficie		18,9	4,8		
Ecuador					
% de propiedadess			12,6 (1968)	7,7 (1974)	
% de superficie			9,7	4,5	
El Salvador					
% de propiedadess		19,2 (1961)	24		
% de superficie	5,2	7,7	11,1		
Guatemala					
% de propiedadess	17	11,3 (1964)	11,8 (1979)		
% de superficie	2,8	3,1	4,4		
Honduras					
% de propiedadess	12,6 (1952)		225 (1966)		
% de superficie	5,5		7,3		2,8 (1993)
Jamaica					
% de superficie	8,1 (1954)	5,8 (1961)		3,7 (1979)	
México					
% de superficie		3,3			1,1 (1991)
Panamá					
% de propiedadess	9,3	6	4,4 (1971)	1,8 (1981)	1,4
% de superficie	9,7	5,0	6,1	4,1	3,1
Paraguay					
% de propiedadess	6,7 (1943)			9,2	7,4 (1991)
% de superficie				1,3	1,6
Perú					
% de propiedadess		15,7 (1961)	8,7 (1972)		
% de superficie			4,5		
Uruguay					
% de propiedadess	34,7 (1951)	33,3 (1961)	22,9	17,7	
% de superficie	44,8	40,5	30,8	20,6	
Venezuela					
% de propiedadess		13,1 (1961)	5,6 (1971)		
% de superficie	5,5	2,8	2,5		1,7 (1997)

Fuente: Censos agrícolas. Los años coinciden con las columnas a menos que indiquen lo contrario

Figura 4. Importancia del arrendamiento en América Latina, 1950-90



Cuadro 6
Arrendamiento de la tierra en Brasil por regiones, 1970 a 1995

% de explotaciones		Dueños	Arrendatarios	Aparceros	Colonizadores
Norte	1970	38	13	2	47
	1975	41	6	1	52
	1980	47	7	2	44
	1985	56	5	3	35
	1995	79	1	1	19
Nordeste	1970	57	17	5	21
	1975	56	16	4	23
	1980	59	16	5	20
	1985	56	13	8	23
	1995	64	7	8	22
Sureste	1970	77	9	8	7
	1975	82	6	6	6
	1980	81	6	7	6
	1985	80	6	7	8
	1995	87	4	4	5
Sur	1970	68	9	14	9
	1975	73	7	11	8
	1980	74	7	10	8
	1985	73	8	11	9
	1995	81	7	6	7
Centro-oeste	1970	65	12	4	19
	1975	65	10	3	21
	1980	73	8	3	16
	1985	73	10	6	11
	1995	89	3	1	7
Brasil	1970	63	13	8	16
	1975	64	11	6	18
	1980	66	11	6	17
	1985	64	10	8	18
	1995	74	6	6	15

Fuente: www.ibge.net/ibge/estatistica/economia/agropecuaria/censoagro

Figura 5. Arrendamiento de tierras en Brasil, 1970-95

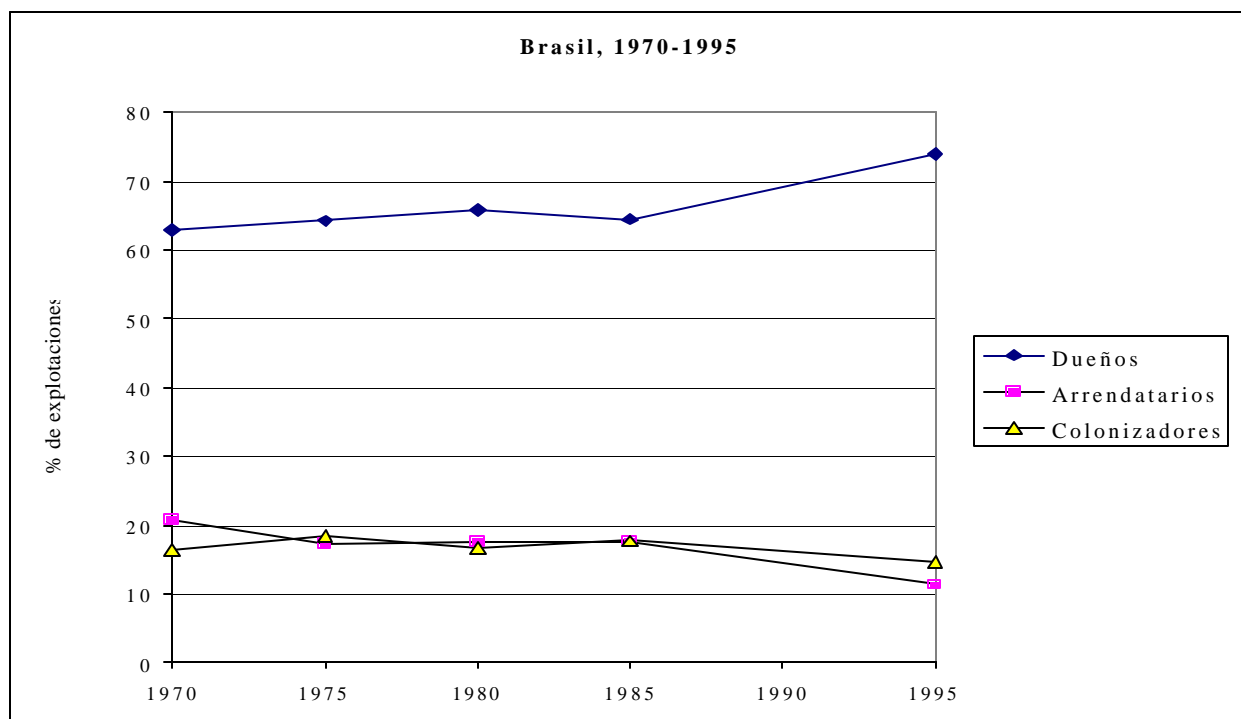
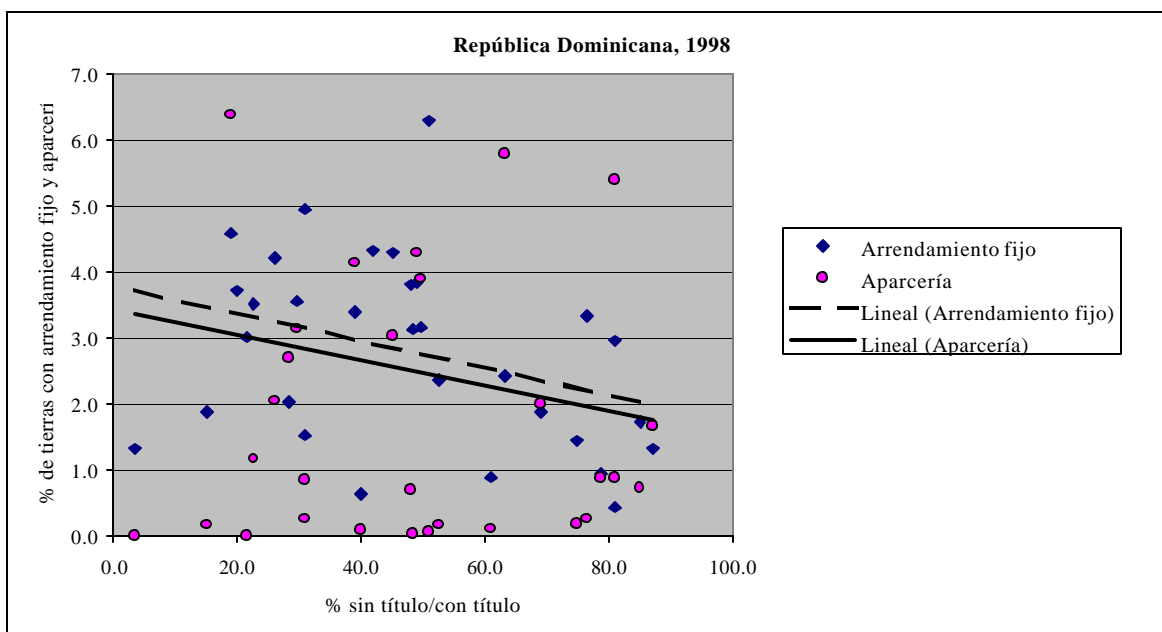


Figura 6. Arrendamiento de tierras y derechos de propiedad en la República Dominicana, 1998



La utilización mixta no se reporta. Por tanto, es posible que no se informe sistemáticamente sobre la importancia de las transacciones de arrendamiento de tierras, especialmente, si la mayor parte de los propietarios toman en arrendamiento parcelas de tierra más pequeñas que las que poseen y toda la explotación se considera como cultivada por el propietario.

Además, la complejidad y heterogeneidad de muchos contratos de arrendamiento no encajan en las categorías oficiales de los censos. Como resultado, los que no son de arriendo fijo y de aparcería no se consideran arrendamientos.

Como se detalla a continuación, en la República Dominicana, el trabajo de campo reveló la existencia de muchas formas de arrendamiento de tierras que no encajan en las categorías oficiales.

- Arrendamiento de tierras para forraje de pasto por un precio determinado y un número determinado de animales y/o meses, conocido como “venta de piso”, “derecho de pelar”, “venta a la pelada”, “venta de la yerba”, etc.
- Préstamo de tierras contra el pago en servicios de mano de obra para limpiar la tierra de arbustos y árboles y devolverla como pastizal natural o plantado.
- Préstamo de tierras contra el pago en servicios de mano de obra para proteger la tierra de invasiones: Los servicios de mano de obra también pueden incluir servicios personales a la familia del terrateniente (por ejemplo: provisión de comida, cocinar para el terrateniente) y el cuidado de su ganado. En este último caso, el arrendatario recibe el 50% del beneficio de este ganado y se le permite establecer su propio ganado en la parcela de tierra.
- Préstamo de tierras contra un pago no definido, normalmente como parte de

contratos mutuos a largo plazo de seguros o patrocinio.

- “Arriendo al grano” para el café: el pago del alquiler se hace con una parte de la cosecha.
- Pignoración de la tierra: arrendamiento de las tierras contra un préstamo.
- Pago de la deuda en tierras: para pagar una deuda, el terrateniente proporciona al prestamista acceso a sus tierras durante un período determinado. El período y el tamaño de la parcela se corresponden con la cantidad que se debe.
- “Sustituto” en un acuerdo de reforma agraria: Un beneficiario que no desee cultivar en un año determinado puede solicitar a la Asamblea que apruebe un sustituto. El sustituto firma un acuerdo con el dueño de las tierras donde se especifica el monto del alquiler. Este sistema posibilita el arrendamiento de tierras incluso cuando la ley de reforma agraria no lo permite.
- “Repartición”: A cambio de ayuda para invadir una parcela de tierra, la persona que consigue la tierra asignada por el Instituto Agrícola Dominicano presta parte de la misma a sus “ayudantes” durante un tiempo indefinido y sin ningún pago. Este convenio se negocia antes de la ocupación y existe porque los terrenos que asigna el IAD a cada familia deben tener un tamaño mínimo de 20 hectáreas.

Como lo demuestra esta enumeración, existe una amplia gama de acuerdos para el uso de la tierra donde quienes entran en ellos no consideran como aparcería o arriendo fijo. Por lo tanto, aparecen en los censos como “otras” formas de acceso a la tierra cuando, de hecho, muchas son convenios de arrendamiento. Esto explica por qué es probable que los censos y encuestas no capturen el total de las tierras arrendadas.

Un indicio de esta proposición se comprueba por medio del contraste de la información proveniente de la encuesta nacional del Ministerio de Agricultura con información recabada por los autores. En nuestra encuesta, el 39% de los terrenos en San Francisco de Macoris se cultiva bajo alguna forma de alquiler, mientras que la información oficial para la provincia muestra un porcentaje de tierras arrendadas de sólo el 9%. La misma discrepancia es evidente (véase el Cuadro 7) al contrastar el porcentaje para Constanza (52%) con los datos oficiales para la provincia La Vega (23%).

Factores que reducen la oferta de tierras en el mercado de arrendamiento

La oferta de tierra en el mercado de arrendamiento se reduce por ocho factores: el temor de los terratenientes a perder las tierras que arriendan; miedo a que sean objeto de uso abusivo; arrendamientos limitados a círculo de personas conocidas por el terrateniente; arrendamientos socialmente segmentados; arrendamientos a corto plazo para evitar la posesión de facto de las tierras; restricciones legales sobre el arrendatario; prohibición del arriendo de tierras asignadas por medio de la reforma agraria, y las condiciones precarias del alquiler de terrenos pertenecientes a dueños ausentes.

Temor a perder los terrenos arrendados: Es probable que éste sea el determinante más significativo de la falta de dinámica de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina. El miedo a la pérdida no se debe sólo a la precariedad de los derechos de propiedad (la falta de títulos formales o del reconocimiento de los derechos de propiedad basados en el capital social local), sino también a la falta de credibilidad, a retrasos excesivamente largos y a los altos costos de la aplicación de la ley. Por tanto, unos mecanismos de resolución de conflictos fiables servirían para activar la oferta en los mercados de arrendamiento de tierras.

Existe una considerable heterogeneidad en los derechos de propiedad y en la fuerza de estos derechos. Los mismos se dividen en tres categorías: i) tierra registrada con un título formal, ii) tierra no registrada sobre la cual el ocupante posee una factura de venta, un documento notariado o un derecho de ocupación localmente reconocido pero sin documentación, y iii) un título de reforma agraria.

En principio, las tierras con título cuentan con una protección relativamente mayor por la posibilidad de remitirse a tribunales agrarios. Por tanto, deberíamos ver en las regiones una relación negativa entre la incidencia de las tierras sin título y la de los arrendamientos, una relación que analizaremos más adelante. Una hipótesis que podemos adelantar es que, aunque la debilidad de los derechos de propiedad debería reducir todos los contratos de arrendamiento, esto debería ser más pronunciado en los de alquiler fijo que en los de aparcería porque la función gestora del terrateniente en la aparcería le permite ejercer una supervisión continua sobre acciones que podrían ayudar al arrendatario a adquirir derechos de posesión sobre las tierras. Por ejemplo, un arrendatario puede adquirir derechos de posesión si construye una casa en la parcela o planta árboles. Bajo esta hipótesis, todos los arrendamientos se reducirían con la precariedad de los derechos de propiedad, pero la aparcería lo haría menos bruscamente que la renta fija.

Sin embargo, si la debilidad de derechos de propiedad se debiera más a una aplicación dudosa de la ley que a una falta de reconocimiento de los derechos de propiedad regulados o no regulados, la poca oferta de tierras en los mercados de arrendamiento se aplicaría a las tierras registradas y no registradas. La falta de aplicación se debe al alto costo de la resolución de conflictos y, a veces, a que el capital social local favorece a los pobres en los conflictos de tierras. No es probable que las tierras invadidas o las ocupadas como consecuencia de arrendamientos sean desocupadas por la fuerza. Sólo los grandes terratenientes pueden recurrir con éxito a la

pueden recurrir con éxito a la fuerza para desalojar a los ocupantes.

Temor de que los arrendatarios abusen de las tierras: Los contratos de arrendamiento de tierras suelen estar incompletos, porque es difícil especificar la forma en la que un activo degradable puede ser utilizado por el arrendatario. En algunos casos, el terrateniente puede controlar los insumos potencialmente más perjudiciales, lo que conlleva a los contratos de aparcería. El miedo al abuso aumenta por la naturaleza a corto plazo implícita o explícita de la mayoría de los contratos, puesto que los terratenientes no disponen de ningún mecanismo para comprometerse con credibilidad a arrendamientos de largo plazo. En estas condiciones, los terratenientes pueden preferir realizar una amplia explotación de la tierra en vez de darla en arrendamiento. Unas observaciones ocasionales indican que los conflictos por la calidad del activo al ser devuelto por el arrendatario son frecuentes, sin que existan mecanismos específicos sobre cómo han de resolverse. Si la tierra se arrienda, se puede preferir la aparcería para reducir los incentivos del terrateniente a sobre explotarla (Dubois, 1999). En cualquier caso, la disponibilidad de mecanismos de resolución de conflictos que se pudieran acordar mutuamente crearía incentivos con el fin de aumentar la oferta de tierras para arrendar a pesar de los conflictos potenciales sobre la conservación de la calidad de los activos.

Arrendamientos limitados al círculo de confianza del terrateniente: Si la aplicación de la ley es débil, se puede esperar que el terrateniente arriende a personas de su círculo social más inmediato. Esto incluye a la familia, amigos y miembros de la comunidad que pertenezcan a la misma clase social. Cuanto más conflictiva sea la comunidad y más débil la aplicación de la ley, más restrictivo será el círculo, pudiendo en ciertos casos limitarse a los parientes más cercanos. Como consecuencia, quienes no pertenecen al círculo social de terratenientes que poseen tierras para arrendar, se verán excluidos del acceso a la tierra a tra-

vés del arrendamiento. Esta restricción en el número de arrendatarios potenciales reduce la eficiencia. La definición de círculos de confianza y su funcionamiento son asuntos importantes que hay que entender para ampliar las posibilidades de acceso a las tierras.

Arrendamientos socialmente segmentados: La mayor parte de las transacciones se realizan dentro de la misma clase social: los pequeños propietarios consiguen acceso a tierras en arrendamiento de otros pequeños propietarios y los grandes terratenientes arriendan a grandes arrendatarios o a otros grandes terratenientes. Se trata de una asociación selectiva (Sharma y Drèze, 1996). Como consecuencia, y puesto que la mayor parte de las tierras están controladas por grandes terratenientes, el acceso a la tierra por parte de los pequeños propietarios se ve limitado.

Un motivo para esta asociación selectiva es el interés de evitar y resolver conflictos. Los mecanismos no regulados de resolución de conflictos sólo tienden a funcionar cuando las partes tienen el mismo poder relativo, lo cual limita las transacciones de arrendamiento a individuos con una correspondencia relativa. Un individuo que desea obtener acceso a tierra se beneficiaría alquilándole a alguien con una extensión mayor que la propia. Sin embargo, debido al interés de prevenir los conflictos, cuya resolución es insegura debido a la débil aplicación de la ley, prefiere arrendar de un propietario más pequeño sobre el que tendrá más capacidad de negociación. La solución interna a estas transacciones es arrendar ampliamente dentro de la misma clase social. La asociación selectiva también puede explicarse en función de los costos operativos de los arrendamientos a plazo. El arrendamiento a pequeños arrendatarios implica unos costos más altos de inversión en infraestructura y supervisión. Se han observado unos esquemas innovadores de arrendamientos a grupos con una responsabilidad conjunta del pago de la renta (FUNDER en Honduras), pero son difíciles de encontrar a pesar de su potencial para

aumentar el acceso de los pobres rurales a la tierra.

Arrendamientos a corto plazo para evitar la posesión: En algunos casos, aunque los propietarios deseen mantener sus tierras alquiladas prefieren no arrendársela a la misma persona durante mucho tiempo para evitar que el inquilino acumule derechos de ocupación sobre la parcela. Al decidir cuánto tiempo mantener a los mismos arrendatarios, los terratenientes deben hacer un balance de los riesgos de la pérdida del activo a medida que aumentan los derechos de posesión del inquilino, con las ventajas del arriendo a más largo plazo, como pueden ser las inversiones fijas y la acumulación de experiencia.

Restricciones legales sobre el arrendamiento: Hemos visto que en los sistemas cerrados europeos, las fuertes normativas que protegen al arrendatario no tienen por qué reducir la oferta de tierras en los mercados de arrendamiento. Éste no es el caso en América Latina. En muchos países, la legislación da derechos de prioridad a los arrendatarios, haciéndoles potenciales beneficiarios de reformas agrarias redistributivas o protege poderosamente sus derechos como tales. Por ejemplo, en la República Dominicana, la Ley 289 de 1972 concede a los arrendatarios la opción de comprar hasta 20 hectáreas del terreno que arriendan. Esta ley supone un desincentivo para que los terratenientes ofrezcan tierras en arrendamiento, aunque se ha aplicado muy pocas veces. Sin embargo, la ley sigue representando un riesgo para los terratenientes. Se trata de otro factor que limita la oferta de tierras para alquilar.

Prohibición del arrendamiento de tierras en el sector de la reforma: La mayoría de los beneficiarios de la reforma agraria no poseen títulos completos sobre sus tierras y no tienen derecho a arrendarlas. Esta prohibición se introdujo para evitar que las reformas obraran a favor de beneficiarios ausentes. Por tanto, se prohibió el arrendamiento de tierras en el ejido mejicano hasta que se tuvieron títulos con

gales, pero éstos seguían limitándose a los círculos de confianza. La legalización de los arrendamientos a través de *Procede* conllevó a un incremento aparente de éstos, pero puede tratarse de la declaración de arrendamientos que ya existían de forma ilegal y no de nuevos arrendamientos (Bouquet, 2000).

En la República Dominicana, donde no se han asignado títulos individuales a la mayor parte de los beneficiarios, están prohibidos los arrendamientos de tierras. Legalmente, los beneficiarios sólo poseen derechos de usufructo y éstos pueden ser retirados por el Instituto Agrícola Dominicano (IAD) si se violan las restricciones sobre el arrendamiento. Sin embargo, los arrendamientos siguen llevándose a cabo. Algunos individuos cultivan un número importante de parcelas asignadas a otros, lo que lleva a la concentración de la explotación de las tierras. También se realizan ventas por una media del 40% del valor comercial de la tierra debido a la ilegalidad de la práctica (Gil, 2000). Sin embargo, la ilegalidad tolerada se utiliza como un mecanismo de control político bajo la amenaza de desalojo por el IAD. Como consecuencia, los incentivos para arrendar tierras y para invertir en la productividad de las mismas se ven sofocados en relación con el potencial.

Los emigrantes arriendan sus parcelas en condiciones precarias: En la sierra dominicana, la emigración a los Estados Unidos y a ciudades dominicanas conlleva a una proporción cada vez mayor de las tierras sean de propiedad de personas que están ausentes de la zona, lo cual aumenta la oferta de tierras para arrendar. Puesto que las remesas de quienes han emigrado constituyen una importante fuente de ingresos para los familiares que permanece en la zona, éstos pueden reducir el cultivo directo de sus propias tierras, incrementando todavía más la oferta de tierras para arrendar. Sin embargo, por varios motivos que se detallan a continuación, los propietarios ausentes se encuentran en una posición débil en el mercado de arrendamiento de tierras en comparación con los propietarios locales:

- Los emigrantes poseen poca información y poco capital social en la comunidad para seleccionar a los arrendatarios y asegurarse que se cumplan los contratos. El alcance de sus círculos de confianza está especialmente restringido.
- Los emigrantes no pueden supervisar a los arrendatarios, especialmente los aparceros. Por tanto, a menudo dejan las tierras en amplias explotaciones de ganado supervisadas por un pariente u otra persona. Estos miembros de la familia desempeñan la función de guardas más que de arrendatarios. Pueden alquilar forraje a grandes rancharos “a la pelada”.
- Los emigrantes tienen pocas obligaciones de solidaridad con las familias pobres sin tierras de la comunidad. Por tanto, se reducen los préstamos de tierras. Los préstamos realizados por sus padres suelen anularse al heredar, puesto que no sienten las mismas obligaciones sociales de prestar tierras basándose en la necesidad como lo hacía la generación anterior que era residente en la comunidad.
- El riesgo de ocupación de las tierras es alto para los terratenientes ausentes, puesto que, en caso de conflicto, los arrendatarios tienen más apoyo en la comunidad que el propietario.

Factores que reducen la demanda de tierras en el mercado de arrendamiento

Tres factores, que se explican a continuación, reducen la demanda de tierras para arrendar. Incluyen el hecho de que se requiera una dotación mínima de activos para poder entrar al mercado, reducciones en las fallas de los mercados de alimentos y las condiciones desfavorables para las empresas comerciales.

Dotación mínima de activos para entrar en el mercado de arrendamiento de tierras: Los individuos jóvenes y/o pobres quedan excluidos de los mercados de arrendamiento de tierras por dos motivos. El primero es que

carecen de una dotación mínima de activos (animales, tractores, conocimientos empresariales) para comenzar los cultivos. Esta dotación mínima varía según la región y el cultivo. El segundo motivo es que carecen de acceso al crédito, una característica común de la población sin tierras y de la mayoría de los pequeños propietarios. Además, las altas tasas de interés actuales dificultan el arrendamiento de tierras para quienes necesitan financiamiento, aunque tengan acceso a un banco comercial.

Reducción en las fallas de los mercados de alimentos: En las zonas remotas, los altos costos de las transacciones en los mercados de alimentos implicaban que los habitantes rurales tenían que cultivar lotes de alimentos para su subsistencia y la de sus familias. Mejoras en la infraestructura y el desarrollo de mercados de agricultores locales han reducido esta necesidad. Como consecuencia, ha disminuido el arrendamiento de tierras para cultivar alimentos de subsistencia, especialmente para la población sin tierras. Por tanto, la presión popular como fuente de arrendamientos está disminuyendo y los contratos salariales se están ampliando.

Sin embargo, los arrendamientos son más importantes donde la tierra es de mejor calidad, donde la integración del mercado permite unos costos operativos menores y mejores precios reales y donde se pueden plantar cultivos comerciales de uso intensivo de mano de obra (por ejemplo: tabaco). Por tanto, aunque los arrendamientos de subsistencia asociados a la presión popular se están reduciendo, es posible que los arrendamientos motivados por los beneficios asociados al valor comercial de la tierra estén aumentando.

Condiciones de arrendamiento desfavorables para empresas comerciales: Los precarios derechos de propiedad, la falta de mecanismos fiables de resolución de conflictos y la falta de regulación de los contratos de arrendamiento de tierras implican que los tipos de contratos que pueden obtener los intereses comerciales no son atractivos. Los contratos son a muy

corto plazo y demasiado arriesgados para atraer a estos inversionistas. Como consecuencia, se limita la demanda de tierras para arrendar. Las empresas comerciales interesadas por obtener acceso a tierras de cultivo optan por comprar tierras propias en lugar de arrendar.

Estudios de casos de mercados de arrendamiento de tierras: datos secundarios

En el análisis realizado anteriormente, la precariedad de los derechos de propiedad y la falta de mecanismos de resolución de conflictos parecen ser el determinante más significativo de la falta de dinámica de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina. Se pueden utilizar censos y datos de encuestas para comprobar esta hipótesis. Aquí se utilizan datos de la Encuesta Nacional de Productores de 1998 de la República Dominicana y del Censo Agrícola Brasileño de 1995-96.

Análisis de la encuesta nacional dominicana de productores

La encuesta del Ministerio de Agricultura de 1998, que sustituye al censo, proporciona datos por provincia del número de explotaciones en propiedad con y sin título y del número de explotaciones con renta fija, en aparcería y en préstamo. En la Figura 6 utilizamos la proporción de tierra en propiedad sin título como un indicador de la precariedad de los derechos de propiedad. En comparación con la colonización, que refleja el temor a los conflictos, este indicador muestra la debilidad de los derechos legales y, por tanto, el temor a perder las tierras arrendadas. Podemos comprobar en el Cuadro 8 que existe una importante relación negativa entre las tierras arrendadas y la falta de título, pero no con respecto a la aparcería. Basándonos en la hipótesis que adelantamos, el efecto de la debilidad de los derechos de propiedad se observa en mayor medida en la renta fija que en la aparcería. Ello sugiere que esta última puede resultar más eficaz para controlar a los arrendatarios. Por tanto, los resultados dejan entrever que el temor a perder las

tierras debido a la precariedad de los derechos de propiedad explica la baja incidencia de las formas indirectas de utilización de la tierra y la elección de contratos de aparcería.

Análisis de los datos del censo brasileño

El Censo Agrícola Brasileño de 1995-96 proporciona información sobre la tenencia de tierras por municipio. Los datos del IBGE disponibles en la web abarcan 4.936 municipios. Podemos utilizar la proporción de explotaciones con colonizadores en relación con el número de explotaciones arrendadas y en propiedad como indicador de la precariedad de los derechos de propiedad en una región determinada. Si la debilidad de los derechos de propiedad constituye un desincentivo para que los terratenientes ofrezcan sus tierras en el mercado de arrendamiento, deberíamos ver una relación negativa entre la incidencia del arrendamiento y de la colonización, al menos cuando la colonización se convierte en un problema general. Las regresiones en el Cuadro 9 utilizan un método de efectos fijos y muestran que el indicador de la precariedad de los derechos de propiedad afecta negativamente a la incidencia de arrendamientos en el nordeste y el sur. Según el Instituto Nacional para la Colonización y la Reforma Agraria (INCRA), éstas son las dos regiones más importantes en las que se han producido colonizaciones por la reforma agraria como consecuencia de conflictos por invasiones de tierras privadas. La relación negativa también es significativa para Brasil en su conjunto. Por tanto, estos resultados apoyan la suposición de que la precariedad de los derechos de propiedad actúa como desincentivo sobre el arrendamiento de tierras.

En las tres situaciones en las que se observa una relación negativa entre los arrendamientos y la inseguridad de la tierra, también se advierte que los arrendamientos de renta fija son un poco más sensibles a la inseguridad que los de aparcería.

Cuadro 7
Importancia del arrendamiento de tierras en la República Dominicana

% de distribución de tierras de labranza		
Provincia Zona de estudio	Duarte San F. de Macoris	La Vega Constanza
Información de la encuesta nacional*		
Renta fija	4	5
Aparcería	3	6
En préstamo	2	12
Total arrendado y en préstamo	9	23
Estudio del autor		
Todos los arrendamientos	39	52

* Registro Nacional de Productores, Ministerio de Agricultura, 1998

Cuadro 8
Derechos de propiedad y arrendamiento en República Dominicana
encuesta nacional de 1998

% de explotaciones	Términos constantes	% de tierra con/sin título	R ²
Arrendamiento	3,78 (6,64)	-0,02 (-1,94)	0,12
Aparcería	3,38 (2,25)	-0,02 (-0,68)	0,02
Préstamo	10,48 (4,67)	-0,04 (-1,06)	0,04
Todas las formas de uso indirecto	17,64 (7,21)	-0,09 (-1,84)	0,11

Número de observaciones = 28 provincias

Los gráficos en la Figura 7 con respecto a Brasil y la 8 con respecto al nordeste ilustran estas relaciones. Podemos comprobar que la relación negativa es importante en el nordeste, donde cada incremento del 1% en la proporción de explotaciones colonizadas hace

disminuir la de explotaciones arrendadas en un 1,5%. Esta reducción es un poco más acelerada en los contratos de renta fija que en los de aparcería, pero la diferencia no es significativa.

Cuadro 9
Seguridad de los derechos de propiedad y arrendamiento en Brasil
Censo de 1995-96

Por municipalidad*	% de tierras colonizadas	p-valor	R²	Número de Observaciones
Brasil				4.936
% de aparcerías	-0,030	0,00	0,22	
% de arrendamientos fijos	-0,044	0,00	0,20	
% de arrendamientos	-0,074	0,00	0,30	
Norte (Rondonia, Amazonas, Roraima, Pará, Amapa)				377
% de aparcerías	0,011	0,03	0,18	
% de arrendamientos fijos	0,007	0,14	0,49	
% de arrendamientos	0,018	0,02	0,34	
Nordeste (Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe, Bahia)				1.266
% de aparcerías	-0,074	0,00	0,24	
% de arrendamientos fijos	-0,081	0,00	0,14	
% de arrendamientos	-0,154	0,00	0,24	
Sudeste (Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro, São Paulo)				1.515
% de aparcerías	0,034	0,21	0,03	
% de arrendamientos fijos	-0,011	0,65	0,16	
% de arrendamientos	0,022	0,54	0,12	
Sur (Paraná, Rio Grande do Sul)				1.169
% de aparcerías	-0,046	0,21	0,04	
% de arrendamientos fijos	-0,109	0,00	0,04	
% de arrendamientos	-0,155	0,00	0,08	
Centro-oeste (Mato Grosso, Goiás, Distrito Federal, Mato Grosso do Sul)				609
% de aparcerías	0,015	0,07	0,01	
% de arrendamientos fijos	-0,004	0,07	0,23	
% de arrendamientos	0,011	0,45	0,14	

* Todas las regresiones tienen efectos estatales que no se registran en este cuadro.

Fuente: <http://www.ibge.net/ibge/estatistica/economia/agropecuaria/censoagro/default.shtm>

Figura 7. Relación entre el arrendamiento y el riesgo de los derechos de propiedad en Brasil

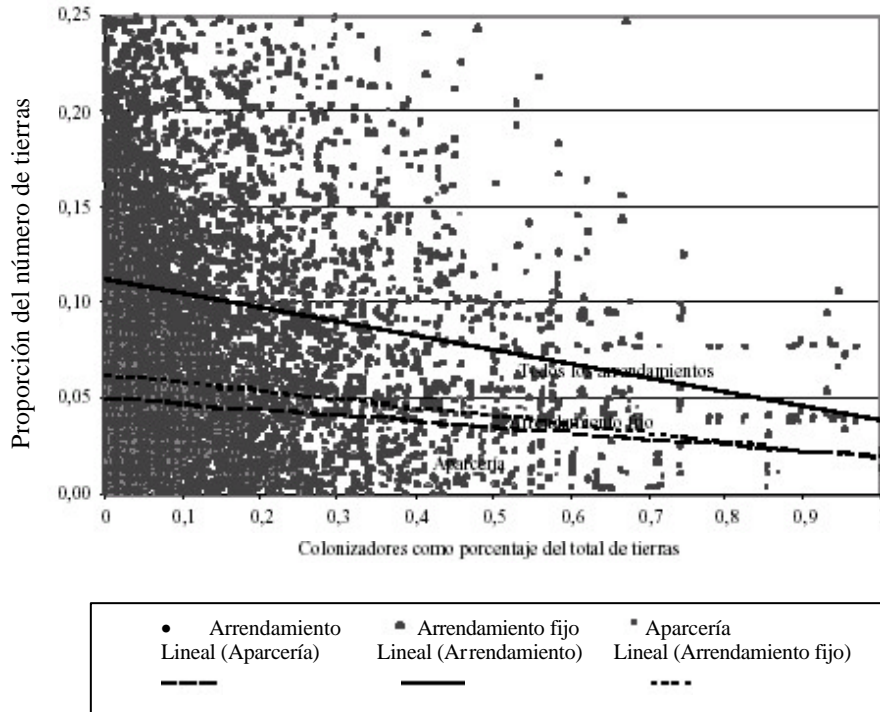
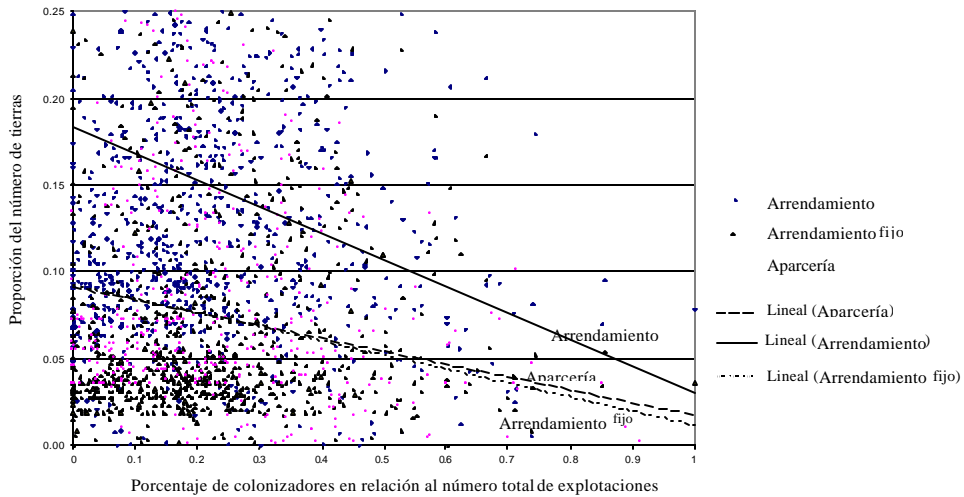


Figura 8. Relación entre los arrendamientos y el riesgo de los derechos de propiedad en el Nordeste de Brasil



V. El arrendamiento de tierras en la República Dominicana

Datos

Para analizar los determinantes del acceso a la tierra a través de los mercados de arrendamiento de tierras hemos reunido datos de dos regiones de la República Dominicana (RD) utilizando un planteamiento “indirecto” para obtener datos sobre las comunidades, sobre cada hogar y cada parcela dentro de esas comunidades. La idea detrás del planteamiento indirecto es que gran parte de la información privada es pública en una comunidad. Por tanto, se pueden utilizar informadores de la comunidad seleccionados para responder a cuestiones sobre miembros individuales de esa comunidad sobre asuntos conocidos localmente.

Utilizamos este enfoque para observar el mercado de arrendamiento en comunidades seleccionadas con todos los arrendatarios y terratenientes reales y potenciales. El planteamiento indirecto es un método eficaz de reunir datos, puesto que se puede recoger información sobre un gran número de familias en poco tiempo y con relativamente poco esfuerzo en comparación con las entrevistas directas con cada hogar implicado. Aunque todavía hay que establecer la exactitud de este planteamiento, el trabajo de Takasaki, Barham y Coomes (2000) muestra que se puede obtener información fiable.

En una primera etapa se obtuvo información básica sobre todas los hogares y parcelas de una comunidad para (i) definir el mercado completo de arrendamiento de tierras, (ii) emparejar a los terratenientes con sus arrendatarios respectivos y así conseguir información sobre los socios de las dos partes de la transacción y (iii) obtener un marco de muestra para realizar preguntas más detalladas sobre

los hogares y parcelas. En una segunda etapa se realizó una muestra estratificada de hogares para distinguir a los terratenientes y los arrendatarios. Esto es necesario para garantizar suficientes observaciones de las variables de interés, puesto que los arrendamientos en algunas comunidades son muy escasos. Se seleccionaron todos los terratenientes y arrendatarios, complementados con una muestra al azar de todas los hogares de la comunidad. Además de la información sobre los hogares, se obtuvieron datos sobre las parcelas propiedad de estos hogares (cultivadas por ellas mismas o arrendadas) y tomadas en arrendamiento. También se recogieron datos sobre las características de la comunidad.

Los datos se recogieron en las regiones de Constanza (1.092 hogares) y San Francisco de Macoris (1.431 hogares). Constanza se encuentra en un valle fértil en la zona montañosa del centro de la RD (provincia de La Vega). Se caracteriza por una producción hortícola de regadío muy intensiva que depende en gran medida de la mano de obra contratada. San Francisco de Macoris está situada en las llanuras de la región de Cibao (provincia de Duarte) y la producción agrícola es principalmente de arroz, complementada por llantenes y pastos. En ambas regiones, la renta agrícola es un componente importante de los ingresos de una hogar.

Los datos del Cuadro 10 muestran que el mercado de arrendamiento de tierras está más desarrollado en Constanza que en San Francisco de Macoris. En Constanza, donde el 77% de las tierras poseen un título formal, el mercado de arrendamientos abarca aproximadamente a la mitad de los hogares como terratenientes (25%) o arrendatarios (22%) y al 52% de las tierras.

Cuadro 10
Estadísticas descriptivas para dos regiones estudiadas

	Constanza (La Vega)	San Francisco de Macoris (Duarte)
HOGARES		
Número total de hogares	1.092	1.431
% de hogares terratenientes	25	10
% de hogares arrendatarias	22	11
% de hogares autárquicas	11	22
% de hogares sin tierras	43	58
% de hogares con restricciones de tierras	46	60
TIERRAS		
Número total de parcelas	667	658
% de parcelas explotadas por dueños	36	64
% de parcelas dadas en arrendamiento	64	36
% de parcelas alquiladas a hogares	32	53
% de parcelas alquiladas a otros	68	47
% de parcelas con contrato de arrendamiento escrito	1	21
% de parcelas en reforma agraria	5	45
% de parcelas con título	72	23
% de tierra explotada por dueños	48	61
% de tierra dada en arrendamiento	52	39
% de tierra alquilada a hogares	33	47
% de tierra alquilada a otros	67	53
% de parcelas con contrato de arrendamiento escrito	1	25
% de tierra en reforma agraria	3	41
% de parcelas con título	77	26
COMUNIDADES		
Número total de comunidades	12	14
% de comunidades cuya razón para no alquilar es el “miedo”	0	64
% de comunidades con pocas invasiones/ocupaciones	17	36
% de comunidades con pocos conflictos de titularidad	6	57
% de comunidades con muchos conflictos de titularidad	0	7
% de comunidades con pocos conflictos de otro tipo	33	14
% de comunidades con muchos conflictos de otro tipo	0	21

Como contraste, en San Francisco de Macoris, donde sólo el 26% de las tierras poseen un título formal, solamente el 21% de los hogares y el 39% de las tierras forman parte del mercado de arrendamiento. Además, una gran proporción de hogares sufre restricciones de tierras (es decir, han expresado que desean tomar en arrendamiento más tierras) en la segunda región (60%) en comparación con la primera (46%). Por tanto, contrastando estas dos regiones hemos vuelto a descubrir la importancia de la seguridad de los derechos de propiedad para apoyar un mercado activo de arrendamiento de tierras.

Si se comparan los derechos de propiedad de las parcelas cultivadas por los propietarios y de las arrendadas, destaca todavía más la importancia de estos derechos para el arrendamiento de tierras, puesto que es más probable que las parcelas que se dan en arrendamiento tengan un título formal (66% de las primeras frente al 52% de las últimas). El estado incompleto de los derechos de propiedad en las parcelas de la reforma agraria y, en particular, las limitaciones legales sobre los arrendamientos de tierras para los beneficiarios de la misma también se reflejan en la forma en que las parcelas se explotan. Una mayor proporción de las mismas son cultivadas por sus propietarios (43% frente al 25%).

La precariedad de los derechos de propiedad en las zonas donde se cultiva arroz no sólo se refleja en la baja proporción de tierras con título, sino también en el mayor número de conflictos (Cuadro 10). Esto podría explicar por qué en la mayoría de las comunidades de la región de San Francisco se identificó el temor de los terratenientes a perder sus tierras (64% de las comunidades) como razón principal para acceder a las tierras en arrendamiento. En Constanza éste no parecía ser un tema preocupante (0% de las comunidades). La incertidumbre aparente en la región de San Francisco podría resolverse, en parte, por medio de un aumento en los

contratos escritos. Actualmente la proporción de contratos escritos es de sólo un 21%.

La débil aplicación de la ley en la zona arrocerá coincide con una alta proporción de arrendamientos entre parientes, lo que sugiere que las redes sociales y el círculo de confianza del terrateniente son más importantes a la hora de elegir los arrendatarios en este tipo de entorno. La información que aparece en el Cuadro 11 muestra que las tierras arrendadas a personas que no son familiares del dueño no cuentan con una proporción más alta de títulos. De hecho, las parcelas arrendadas a parientes sí los tienen (38% frente al 29%), pero la diferencia no es estadísticamente significativa. Sin embargo, los contratos de arrendamiento entre parientes tienden a ser menos formales. Una gran proporción de los mismos no especifican el período (92% frente al 40%) y toman la forma de préstamos no regulados (16% frente al 7%) o de aparcería (62% frente al 28%), mientras que en sólo un 2% de los casos los contratos se hicieron por escrito. Los contratos con personas que no son parientes del dueño tienden a realizarse por renta fija (37% frente al 2%) y por escrito (41% frente al 2%). Por tanto, los terratenientes parecen compensar la falta de aplicación de la ley y reducir las áreas de conflicto formalizando los contratos cuando dan las tierras en arrendamiento a personas que no son parientes.

Si se analiza más la relación entre terratenientes y arrendatarios, se observa que el 52% de las transacciones se realizan con arrendatarios que no poseen tierras y, por tanto, el mercado de arrendamiento de tierras es claramente progresivo (Cuadro 12a). Los propietarios de más de dos hectáreas participan en dos tercios de las transacciones como terratenientes, pero sólo en un tercio como arrendatarios. Sin embargo, también se advierte que el acceso a la tierra se encuentra restringido para la población sin tierras, puesto que los grandes terratenientes siguen tomando en arrendamiento una proporción relativamente importante de todas las parcelas (33%) en comparación con la de

Cuadro 11
Estadísticas descriptivas para las parcelas de muestra dadas en arrendamiento
en la región de San Francisco de Macoris

Parcela alquiladas a: Nº de observaciones	familiares 128	no familiares 123	diferencia entre valores
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS			
Superficie (ha)	2,63	3,38	-0,75
Calidad ^a	2,02	2,02	0
ADQUISICION			
Años de titularidad	26	27	-1
% comprado	16	25	-9*
% heredado	38	18	20***
% de parcelas en reforma agraria	60	67	-7
DERECHO DE PROPIEDAD			
% de títulos	38	29	9
% de cualquier otro documento	45	49	-4
% de documento notarial	3	3	0
CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO			
TIEMPO			
Años en arrendamiento	7	3	3***
% de período contractual no especificado	92	40	52***
Período contractual si especificado	2,1	1,9	0,2
TIPO			
% de arrendamiento fijo	2	37	-35***
% de aparcería	62	28	34***
% en préstamo	16	7	9***
% de contratos escritos	2	41	-39***
% de contratos escritos si no hay título	3	44	-41***

* diferencia significativa del 10%; ** significativa del 5%; *** significativa del 1%; ^a la calidad se mide en una escala del 1 al 5 (1 = muy bien)

Cuadro 12a
Distribución de transacciones según el porcentaje de tierra
en propiedad de arrendatarios y terratenientes

		Tierras en propiedad de arrendatarios (ha)			Total	
		0	0<x<2	>=2		
<u>Distribución de transacciones</u>						
Tierras en propiedad de terratenientes(ha)	<2	51%	25%	24%	100% (226)	***
	>=2	53%	10%	38%	100% (410)	***
Total		52%	15%	33%	100% (636)	***
<u>Distribución de potenciales arrendatarios</u>						
		71% ^a	13%	15%		

Cuadro 12b
Distribución de transacciones según nivel de vida de arrendatarios y terratenientes

		Nivel de vida arrendatario			Total	
		Malo ^b	Regular	Bueno		
<u>Distribución de transacciones</u>						
Nivel de vida terrateniente	Malo ^b	36%	47%	17%	100% (169)	
	Regular	17%	50%	33%	100% (240)	***
	Bueno	17%	46%	37%	100% (219)	***
Total		22%	48%	30%	100% (628)	***
<u>Distribución de potenciales arrendatarios^a</u>						
		45%	41%	14%		

Cuadro 12c
Distribución de superficie negociada por niveles de vida de arrendatarios y terratenientes

		Nivel de vida arrendatario			Total	
		Malo ^b	Regular	Bueno		
<u>Distribución de transacciones</u>						
Nivel de vida terrateniente	Malo ^b	14%	13%	74%	100%	***
	Regular	4%	30%	66%	100%	***
	Bueno	3%	39%	57%	100%	***
Total		4%	35%	61%	100%	***
<u>Distribución de potenciales arrendatarios^a</u>						
		45%	41%	14%		

^a La distribución de potenciales arrendatarios se basa en los hogares que toman y desean tomar tierras en arrendamiento.

^b En este cuadro, la categoría “cuadro” incluye niveles de vida “malos” y “muy malos”.

*** La distribución difiere de la distribución de potenciales arrendatarios en el nivel de 1% de confianza.

los potenciales arrendatarios (15%). Esto se debe en parte a los arrendamientos inversos, puesto que el 24% de las parcelas de los pequeños terratenientes se dan en arrendamiento a grandes terratenientes. En cuanto a los niveles de vida de los arrendatarios (Cuadro 12b), se observa que la clase alta tiene acceso a las tierras a través del arrendamiento a terratenientes cuyo nivel de vida puede ser tanto alto como bajo. Los arrendatarios con mayores ingresos reciben el 30% de las parcelas en arrendamiento, aunque sólo representan el 14% de los potenciales arrendatarios. Teniendo ahora en cuenta la correspondencia entre los niveles de vida de los terratenientes y sus arrendatarios, también se observa que las transacciones se realizan con más frecuencia dentro de la misma clase social, especialmente en el caso de las clases más bajas. El treinta y seis por ciento (36%) de las parcelas cuyos dueños son pobres están arrendadas a personas igualmente pobres, mientras que los arrendatarios pobres en general acceden al 22% de todas las parcelas arrendadas. En cuanto a la proporción del área total negociada (Cuadro 12c), se advierte que los arrendatarios con un bajo nivel de vida sólo toman en arrendamiento el 4% del área negociada, destacando el hecho de que las tierras se encuentran muy restringidas para los pobres sin tierras. Por tanto, aunque el mercado de arrendamiento de tierras sea progresivo, no consigue proporcionar a los pobres acceso a la tierra, sino a familias sin tierras que ya poseen una dotación mínima de otros activos.

Una observación más detallada de las características de los hogares (Cuadro 13) arroja la siguiente pauta. Si se comparan los hogares arrendadoras (hogares que ofrecen tierras para arrendar), con los hogares arrendatarios (que alquilan tierras) y las autárquicas (hogares que poseen tierras y no participan en el mercado de arrendamiento de tierras), se observa que los hogares arrendadores tienden a ser de más edad y, con más frecuencia, están encabezados por una mujer en comparación con los hogares

autárquicas, mientras que ocurre lo contrario con los hogares arrendatarios. La redistribución de tierras a través del mercado de arrendamiento de tierras compensa a los arrendatarios que poseen extensiones de tierra significativamente menores, puesto que el área cultivada por familiar adulto es mayor (1,4 ha.) entre los hogares arrendatarios que entre los arrendadores (0,8 ha.). Además, los hogares autárquicos cultivan más tierra per cápita (1,16 ha.) que los arrendadores. Los hogares que ofrecen sus tierras para arrendar no sólo poseen extensiones mayores de tierra sino también tienden a poseer más ganado y un mayor número de familiares viviendo en el extranjero. Esta última característica supone una fuente importante de ingresos para estos hogares que les proporciona un mayor acceso a la tierra.

Es de interés notar que, por lo general, los arrendatarios tienen un mayor nivel de educación y un nivel de vida más alto que los demás grupos. En especial, las diferencias con los hogares sin tierras parecen sugerir que el acceso a tierras a través del mercado de arrendamiento sólo funciona para determinados grupos de la sociedad, es decir, para personas que ya tengan unas dotaciones mínimas de activos físicos (especialmente maquinaria y tierras), en capital humano (educación) y de activos sociales (pertenencia a organizaciones). Aparte del hecho de que la dotación de activos podría señalar la pertenencia a una determinada clase social y a un círculo de confianza, esto se debe a que es necesario un paquete mínimo de activos para comenzar a cultivar. Es un factor importante especialmente en la región hortícola con un uso intensivo de capital, puesto que el 87% de los hogares sufren restricciones para entrar en el mercado de arrendamiento de tierras por carencia de medios necesarios para cultivar. De hecho, la falta de capital en esta región también se considera una de las principales razones para ofrecer tierras para arrendar.

Cuadro 13
Estadísticas descriptivas para todos los hogares

N° de observaciones	Terratenientes 365	Autárquicos° 207	Arrendatario 463	Sin tierras° 703
DEMOGRAFÍA				
Promedio de edad del jefe de hogar	58	53	43	43
% de mujeres jefes de hogar	29	17	6	30
CAPITAL HUMANO				
Promedio de educación del jefe de hogar*	1,61	1,52	1,89	1,61
Promedio de adultos en hogar	2,34	2,57	2,39	2,05
Promedio de familiares que viven en otro país	0,32	0,19	0,07	0,08
TIERRA Y CAPITAL FISICO				
Promedio de titularidad de tierras/adulto (ha/pers)	2,27	1,09	0,31	0
Promedio de tierras cultivadas/adulto (ha/pers)	0,97	1,09	1,48	0
Promedio de cabezas de ganado	3,17	0,95	1,19	0,02
% de hogares con maquinaria	15	16	18	3
CAPITAL SOCIAL				
Promedio de años vividos en la comunidad	46	43	35	36
% de hogares que pertenecen a una organización comunitaria	39	56	41	32
% de hogares que lideran una organización comunitaria	16	19	16	9
NIVEL DE VIDA				
% de hogares con nivel de vida bueno	22	11	20	3
% de hogares con nivel de vida regular	40	46	48	25
% de hogares con nivel de vida malo	30	38	27	55
% de hogares con nivel de vida muy malo	7	5	6	13
Promedio "Índice nivel de vida"***	2,79	2,63	2,82	2,19
LIMITACIONES DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO				
% de hogares que desean tomar (más) tierras en arrendamiento	-	52	76	67
% de hogares que desean dar (más) tierras en arrendamiento	4	9	-	-

° Se ha utilizado información ponderada para explicar las probabilidades de la muestra

*La educación se califica de 1 a 4 (1 = no completó escuela primaria, 2 = completó escuela primaria, 3 = escuela secundaria, 4 = educación superior)

**El nivel de vida se clasifica de 1 a 4 (1 = muy malo, 2 = malo, 3 = regular, 4 = bueno)

Cuadro 14
Estadísticas descriptivas de hogares con y sin restricciones de acceso a la tierra^o

Número de observaciones	Arrendatarios		Sin tierras	
	Con restricciones	Sin restricciones	Con restricciones	Sin restricciones
	361	77	425	210
DEMOGRAFÍA				
Promedio de edad jefe de hogar	41	44	41	49
% de mujeres jefe de hogar	5	12	17	58
CAPITAL HUMANO				
Promedio de educación de jefe de hogar*	1,91	1,90	1,61	1,65
Promedio de adultos en hogar	2,37	2,51	2,21	1,69
Promedio de migrantes internacionales	0,06	0,09	0,06	0,09
TIERRA Y CAPITAL FÍSICO				
Promedio tierras con título por miembro adulto (ha/pers.)	3,21	4,24	0	0
Promedio tierras cultivadas por miembro adulto (ha/pers.)	22,70	25,66	0	0
Promedio de cabezas de ganado	1,05	1,32	0,06	0,02
% de hogares con maquinaria	14	30	3	3
CAPITAL SOCIAL				
Promedio de años vividos en la comunidad	34	38	34	40
% de hogares que pertenecen a una organización comunitaria	42	41	34	35
% de hogares que lideran una organización comunitaria.	16	13	8	12
NIVEL DE VIDA				
% de hogares con nivel de vida bueno	19	19	3	4
% de hogares con nivel de vida regular	45	55	21	29
% de hogares con nivel de vida malo	29	21	58	54
% de hogares con nivel de vida muy malo	6	5	15	8
Promedio "Índice de nivel de vida"***	2,78	2,88	2,12	2,31
LIMITACIONES DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO				
Motivos para no tomar tierras en arrendamiento (%):				
No posee capital necesario	45		46	
No hay tierras disponibles	53		47	
Terratenientes no confían en arrendar	1		7	

^o Se ha utilizado información ponderada para explicar las probabilidades de la muestra

* La educación se valora con una escala del 1 al 4 (1 = no completó escuela primaria, 2 = completó escuela primaria; 3 = escuela secundaria, 4 = educación secundaria)

** El nivel de vida se valora con una escala del 1 al 4 (1 = muy malo; 2 = malo; 3 = regular; 4 = bueno)

Esto resulta más evidente cuando se contrastan los hogares cuyo acceso a la tierra se ve restringido con los que no enfrentan tales restricciones (Cuadro 14). Dentro de cada grupo socioeconómico (arrendatarios y sin tierras), los hogares que enfrentan restricciones para lograr acceso a la tierra tienen unos niveles de vida más bajos (malos o muy malos), poseen menos capital físico (maquinaria) y han vivido menos tiempo en la comunidad (menos capital social). Si se comparan los hogares sin tierras con restricciones con las arrendatarias, se observa que las primeras poseen claramente menos capital humano tanto en calidad (educación) como en cantidad (número de adultos), menos capital físico y menos capital social, lo que también se refleja en su bajo nivel de vida, con un 68% de los grupos de población sin tierras con restricciones viviendo en condiciones malas o muy malas.

Resultados de la estimación

Determinantes para arrendar tierras

El análisis de regresión confirma que entre los factores que determinan si una familia arrendará o no tierras, son de importancia i) contar con una dotación mínima de activos, ii) el grado de seguridad de los derechos de propiedad, iii) el grado de conflictos y iv) si pertenecen o no al círculo de confianza del terrateniente si los derechos de propiedad son débiles. Se ha utilizado una regresión ponderada para explicar el marco de la muestra.

Los resultados de la regresión, que aparecen en la primera columna del Cuadro 15, muestran que la dotación de activos de un hogar es un factor importante en la decisión de alquilar tierras. Los resultados confirman que la posesión de maquinaria aumenta significativamente la posibilidad de que el hogar logre arrendar tierras²¹.

²¹ La variable “maquinaria propia” mide la posesión de maquinaria si el cabeza de hogar es menor de 35 años. En esta categoría de hogares, la posesión de

La educación afecta de manera positiva la capacidad de arrendar tierras. Sin embargo, la proporción de arrendatarios se reduce a medida que aumenta el nivel de educación dado que también aumenta el costo de oportunidad del trabajo en otras ocupaciones. Igualmente, el análisis muestra que los hogares que participan más activamente en organizaciones comunitarias son más propensos a arrendar tierras. Por otro lado, el mercado de arrendamiento es eficaz, redistribuyendo tierras a los pobres sin o con pocas tierras, puesto que los hogares sin tierras son más propensos a arrendar y la posesión de más tierras reduce la probabilidad de tomar otras en arrendamiento.

Sin embargo, el acceso a la tierra a través del mercado de arrendamiento se encuentra restringido en comunidades con derechos de propiedad precarios o con una falta de aplicación de estos derechos. Los resultados de la regresión sugieren que donde los derechos de propiedad son seguros y están bien definidos, es más fácil el acceso a la tierra. Por otro lado, los conflictos tienen un importante efecto negativo en el arrendamiento de tierras²². Además, se observa que en las comunidades clasificadas como muy “unidas”, el arrendamiento de tierras es menos probable. Aunque no se perciba a primera vista, esto sugiere que el capital social juega a favor de los pobres, causando miedo entre los que poseen mucha tierra para darla en arrendamiento a los pobres. Esto se confirma con el término de interacción que muestra que el acceso a la tierra aumenta en las comunidades más unidas para aquellos que poseen más tierras. Esta interpretación de la tendencia a favor de los pobres de las comunidades muy unidas se confirmó en amplias entrevistas de campo.

maquinaria puede considerarse exógena, puesto que el período de acumulación potencial es relativamente corto.

²² La variable es un índice que mide la existencia y la frecuencia de distintos tipos de conflictos relacionados con la tierra.

Cuadro 15
Determinantes para arrendar tierras: estimación logit

Nombre de la variable	Tipo de variable	Probabilidad de arrendar						
		Coefficiente	Z		Coefficiente	Z		
<u>Dotación de activos de hogares</u>								
Propiedad de tierras per cápita (ha)	h	-0,1487	-2,12	**	-0,1485	-2,18	**	
No poseen tierras	h ^d	0,7710	4,60	***	0,8039	4,73	***	
Educación del jefe de hogar	h	1,2330	3,21	***	1,2403	3,21	***	
Educación del jefe de hogar al cuadrado	h	-0,1916	-2,17	**	-0,1941	-2,17	**	
Miembros del hogar que viven en otro país	h	-0,0995	-0,58		-0,1185	-0,67		
Poseción de maquinaria si menor de 35 años	h ^d	1,1874	3,94	***	1,2114	3,95	***	
Miembro de organización comunitaria	h ^d	0,3392	2,57	**	0,3390	2,56	***	
Seguridad de los derechos de propiedad								
Número de parcelas con título (real o provisorio)	a	0,0091	3,40	***	0,0129	3,44	***	
<u>Conflictos</u>								
Conflictos en los últimos 5 años	a	-0,1935	-2,81	***	-0,1964	-2,84	***	
Comunidad unida	a ^d	-0,3601	-2,14	**	-0,3729	-2,20	**	
Interacción con terratenientes en comunidad unida*	h	0,0601	2,50	**	0,0574	2,46	**	
<u>Círculo de confianza</u>								
Muchos familiares en la comunidad	h ^d	0,1266	0,86		0,5672	2,56	***	
Muchos familiares *con derechos de propiedad seguros	h ^d	-			-0,0049	-3,00	***	
Número de parcelas de hogares con el mismo nivel de vida	h	0,0145	2,82	***	0,0180	2,17	**	
Número de parcelas de hogares con el mismo nivel de vida * y derechos de propiedad seguros	h	-			0,0000	-0,69		
Han vivido 10 años en la comunidad	h ^d	-0,0647	-0,27		-0,3299	-0,74		
Han vivido menos de 10 años en la comunidad * con derechos de propiedad seguros	h ^d	-			0,0018	0,65		
<u>VARIABLES DE CONTROL DE OFERTA Y DEMANDA</u>								
Edad jefe de hogar	a	-0,0019	-0,37		-0,0015	-0,29		
Mujer jefe de hogar	h	-1,6059	-7,08	***	-1,6141	-7,13	***	
Total de parcelas de miembros de la comunidad	h	-0,0374	-5,51	***	-0,0391	-5,39	***	
Total de empleo no agrícola	h	0,0000	-1,00		0,0000	-0,84		
Precio de tierra buena (peso/ha)	a	0,0003	1,05		0,0002	0,75		
Distancia a mercado (minutos)	a	0,0249	3,19	***	0,0229	2,83	***	
Arrendamiento fijo como contrato más común	a	-0,3810	-2,21	**	-0,3443	-1,93	**	
Número de terratenientes sin maquinaria	a	0,0477	3,93	***	0,0521	4,20	***	
San Francisco de Macoris	a ^d	-1,0523	-3,59	***	-1,0761	-3,57	***	
Ordenada	a	-2,8945	-4,52	***	-3,2083	-4,86	***	
Número de observaciones		1664			1664			
Wald chi2		278,91			282,94			
Prob > chi2		0,0000			0,0000			
Pseudo R2		0,1818			0,1867			
% de predicciones correctas		75			76			
<u>Cuadro acierto de predicciones</u>								
		Real				Real		
			0	1			0	1
	Predicho	0	1129	345	Predicho	0	1148	347
		1	74	116		1	55	114

° Tipo de variable: h: variable nivel de hogar; a: variable a nivel de aldea; ^d: variable ficticia

* significativo al 10%; ** significativo al 5%; *** significativo al 1%

Los terratenientes son más propensos a confiar en otros hogares con superficies similares de tierras. También tienden más a dar tierras en arrendamiento a personas con un nivel de vida similar. El signo positivo del número de parcelas propiedad de miembros con el mismo nivel de vida sugiere que el hecho de pertenecer al círculo de confianza de potenciales terratenientes constituye un determinante esencial en el acceso a la tierra. Para analizar si la pertenencia al círculo de confianza es más importante cuando no existen unos derechos de propiedad seguros, introducimos en la segunda columna del Cuadro 15, términos de interacción entre las variables del círculo de confianza y la seguridad de los derechos de propiedad. Los resultados muestran que en ausencia de unos derechos de propiedad seguros, tener muchos familiares en la comunidad (y, por tanto, potencialmente muchos terratenientes que confíen en los familiares) se convierte en un determinante importante del acceso a la tierra. Este resultado sugiere que la función del círculo de confianza al apoyar los contratos de arrendamiento de tierras se reduce cuando los derechos de propiedad son más fuertes.

El acceso a la tierra también es más difícil en las comunidades más grandes (medido por el número total de parcelas propiedad de miembros de la comunidad). Esto parece deberse al hecho de que el cumplimiento y la aplicación social de los contratos son más difíciles en estas comunidades. La regresión también muestra que cuanto mayor sea el número de terratenientes sin maquinaria en una comunidad, mayor será la probabilidad de tomar tierras en arrendamiento, lo que subraya el hecho de que la posesión de maquinaria es una condición importante para el cultivo y, por tanto, la falta de capital limita seriamente a los pobres el acceso a la tierra.

Finalmente, la distancia al mercado aumenta la probabilidad de tomar tierras en arrendamiento, lo que indica que una menor rentabilidad (mayores costos operativos) aumenta la tierra disponible en arrendamiento de terratenientes con mayores costos de oportunidad que los arrendatarios. Resulta interesante que existan menos arrendamientos en comunidades en las que los contratos de renta fija son los más comunes. Esto podría indicar que los arrendatarios prefieren arrendar en aparcería por las muchas razones analizadas en la sección teórica de este documento.

Determinantes para dar tierras en arrendamiento

El análisis centrado en las parcelas de los determinantes para dar tierras en arrendamiento sugiere que la redistribución de tierras a través del mercado de arrendamiento no está motivada por el tamaño de las explotaciones. Esto es debido a que la cantidad de tierras per cápita no tiene un efecto significativo sobre el hecho de dar tierras en arrendamiento (Cuadro 16). Volvemos a constatar que la posesión de maquinaria es una condición importante para el cultivo, puesto que las familias sin maquinaria son más propensas a arrendar sus tierras, lo que indica un proceso de arrendamiento inverso de hogares pobres a capitalizados.

Los resultados de la estimación confirman la conclusión anterior acerca de la importancia de los derechos de propiedad seguros. La aplicación de las leyes sobre derechos de propiedad tienen un impacto significativo sobre la actividad en los mercados de arrendamiento de tierras, puesto que es más probable que se ofrezcan para arrendar parcelas con título. Los conflictos tienen un efecto negativo sobre el arrendamiento de tierras.

Cuadro 16
Determinantes para dar tierras en arrendamiento

Nombre de la variable	Tipo de variable	Probabilidad de dar la parcela en arrendamiento																															
		Coficiente	Z																														
<u>Dotación de activos de hogares</u>																																	
Propiedad de tierras per cápita (ha)	h	0,0603	1,50																														
Miembros del hogar que viven en otro país	h	0,0534	0,47																														
Educación del jefe de hogar	h	-1,1373	-2,08	**																													
Educación del jefe de hogar al cuadrado	h	0,2902	2,29	**																													
Posesión de maquinaria si menor de 35	h ^d	0,8673	2,53	**																													
Miembro de organización comunitaria	h ^d	-0,7074	-3,18	***																													
<u>Seguridad de los derechos de propiedad</u>																																	
Comprada	p ^d	-0,4327	-1,63																														
Título (real o provisorio)	p ^d	0,4958	2,03	**																													
Título o documento a nombre del propietario	p ^d	-0,4085	-1,41																														
Parcela adquirida en los últimos 10 años	p ^d	0,0759	0,35																														
<u>Conflictos</u>																																	
Conflictos en los últimos 5 años	a ^d	-0,1974	-2,04	**																													
Comunidad unida	a ^d	-0,6123	-2,53	**																													
Interacción con terratenientes en comunidad unida* (ha)	h	-0,0256	-1,39																														
<u>Círculo de confianza</u>																																	
Interacción con miembros de organización* (ha)	h	0,0404	1,99	**																													
Muchos familiares en la comunidad	h ^d	-0,1572	-0,79																														
Proporción de potenciales arrendatarios con el mismo nivel de vida	h	0,1424	0,25																														
Han vivido menos de 10 años en la comunidad	h ^d	0,4410	0,82																														
<u>Variables de control de oferta y demanda</u>																																	
Tamaño de la parcela (ha)	p	-0,1144	-3,35	***																													
Calidad de la parcela	p	0,0904	0,53																														
Mujer jefe de hogar	h ^d	1,1868	5,17	***																													
Edad del jefe de hogar	h	0,0406	4,69	***																													
Total de potenciales arrendatarios	a	0,0524	5,63	***																													
Total de parcelas propiedad de miembros de la comunidad	a	-0,0185	-2,94	***																													
Total de empleo no agrícola	a	0,0000	-0,94																														
Distancia a mercado (minutos)	a	0,0006	0,06																														
Arrendamiento fijo como contrato más común	a ^d	-0,1629	-0,75																														
Precio de tierra buena (peso/ha)	a	0,0011	2,94	***																													
San Francisco de Macoris		-0,4469	-1,02																														
Ordenada		-2,5583	-2,17	**																													
Número de observaciones		829																															
Wald chi2		238,73																															
Prob > chi2		0,0000																															
Pseudo R2		0,2853																															
% de predicciones correctas		69																															
Cuadro acierto de predicciones		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Real</th> <th></th> <th colspan="2">Real</th> </tr> <tr> <th></th> <th>0</th> <th>1</th> <th></th> <th>0</th> <th>1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Predicho</td> <td>0</td> <td>112 345</td> <td rowspan="2">Predicho</td> <td>0</td> <td>1148 347</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>74 116</td> <td></td> <td>1</td> <td>55 114</td> </tr> </tbody> </table>		Real			Real			0	1		0	1	Predicho	0	112 345	Predicho	0	1148 347		9					1	74 116		1	55 114		
	Real			Real																													
	0	1		0	1																												
Predicho	0	112 345	Predicho	0	1148 347																												
		9																															
	1	74 116		1	55 114																												

° Tipo de variable: p: variable a nivel de parcela; h: variable a nivel de hogar; a: variable a nivel de aldea; ^d: variable ficticia

* significativo al 10%; ** significativo al 5%; *** significativo al 1%

Resulta interesante que los grandes terratenientes son más propensos a arrendar sus tierras cuando pertenecen a una organización comunitaria, lo que sugiere de nuevo la importancia de poseer capital social local para asegurar los arrendamientos²³. Sin embargo, el efecto no es importante para los cambios en la especificación de modelos (no considerada). En general, los resultados sugieren que el número de personas en el círculo de confianza del terrateniente no tiene un efecto significativo sobre la oferta de tierras para arrendar. Por otro lado, la probabilidad de ofrecer parcelas en el mercado de arrendamiento de tierras aumenta según aumenta el tamaño del mercado, es decir, el número de potenciales arrendatarios.

Finalmente, observamos que es menos probable que las parcelas grandes se den en arrendamiento, mientras que las que son propiedad de hogares encabezadas por una mujer y de más edad tienen más probabilidades de arrendarse. De acuerdo con los resultados anteriores, advertimos que el arrendamiento es menos probable en las comunidades más grandes. También resulta interesante el hallazgo de que los hogares son más propensos a dar tierras en arrendamiento cuando el precio de la tierra en la comunidad y, por tanto, el costo de oportunidad de infrautilizarla, es mayor.

Determinantes del tipo de contrato

Por último, analizamos qué determina la elección del tipo de contrato que prefiere el terrateniente que ha decidido ofrecer sus tierras en arrendamiento. Los resultados del Cuadro 17 muestran que unos derechos de propiedad inseguros o una débil aplicación de estos derechos no sólo influyen en la decisión de dar tierras en arrendamiento, sino que también

²³ Los pequeños terratenientes que son miembros de una organización comunitaria son menos propensos a dar tierras en arrendamiento, lo que sugiere que la pertenencia a una organización trae consigo ventajas para la competitividad en la utilización directa de la tierra.

afecta la elección del contrato. La falta de títulos y la existencia de numerosos conflictos en la comunidad ofrecen como resultado una mayor probabilidad de dar la parcela en aparcería en vez de arrendarla con un contrato de renta fija. Con la gran inseguridad de los derechos de propiedad, los contratos de aparcería podrían reducir el riesgo de perder la tierra, puesto que el terrateniente participa activamente en la toma de decisiones con respecto a la parcela. Este contrato crea beneficios externos para el terrateniente al permitirle controlar estrechamente la utilización de la parcela de tierra, por ejemplo, para detectar iniciativas por parte del arrendatario que podría llevar a un incremento de sus derechos de posesión (por ejemplo, construir una casa en la parcela y establecerse con su familia de forma permanente). Los resultados que se presentan en la segunda columna muestran que los conflictos sobre la tierra no hace disminuir los contratos de renta fija para los terratenientes con muchos parientes en la comunidad. La existencia de muchos parientes aumenta la probabilidad de arrendarles la tierra a ellos, en cuyo caso, el riesgo de perderla se reduce considerablemente.

Por otra parte, un inconveniente de los contratos de aparcería es que aumenta la necesidad de controlar estrechamente al arrendatario para asegurarse de que se realicen los pagos compartidos correctos tras la cosecha. La capacidad de supervisión está menos limitada para los terratenientes con un gran círculo de confianza, lo que explica por qué son más propensos a dar tierras bajo arrendamiento en régimen de aparcería.

Finalmente, observamos que las familias que carecen de los medios mínimos para cultivar son más propensas a escoger un contrato de renta fija cuando dan tierras en arrendamiento. Esto es consecuente con el hecho de que compartir el costo de los insumos podría no ser factible para estos hogares y que es probable que estos terratenientes sean más contrarios al riesgo que sus arrendatarios (más acaudalados).

Cuadro 17
Determinantes del tipo de contrato

Nombre de la variable	Tipo de variable ^o	Probabilidad de dar parcela en aparcería					
		Coefficiente	Z	Coefficiente	Z		
<u>Dotación de activos de hogares</u>							
Propiedad de tierras per cápita (ha)	h	-0,0028	-1,13	-0,0030	-1,21		
Número de adultos por hogar	h	-0,0475	-0,42	-0,0693	-0,61		
Promedio de mujeres adultas en el hogar	h	-0,5278	-1,32	-0,5655	-1,41		
Miembros del hogar que viven en otro país	h	-0,0636	-0,39	-0,0941	-0,57		
Número de cabezas de ganado	h	0,0014	0,10	0,0001	0,01		
Educación del jefe de hogar	h	-1,2113	-1,41	-1,3765	-1,55		
Educación del jefe de hogar al cuadrado	h	0,3126	1,43	0,3566	1,58		
Falta mínimo de medios para cultivar	h ^d	-0,5859	-2,10	** -0,5594	-1,99	**	
Miembros de organización comunitaria	h ^d	-0,1858	-0,50	-0,1633	-0,43		
<u>Círculo de confianza</u>							
Interacción con terratenientes miembros de organización* (ha)	h	0,0041	1,74	* 0,0039	1,63		
Han vivido menos de diez años en la comunidad	h ^d	0,0601	0,10	-0,1832	-0,30		
Muchos familiares en la comunidad	h ^d	0,7092	2,27	** 1,3816	2,75	***	
Proporción de potenciales arrendatarios de la misma clase	h	2,2084	2,47	** 2,1460	2,37	**	
Arrendatario es familiar	h	-	-	-	-		
<u>Seguridad de los derechos de propiedad</u>							
Título (real o provisorio)	p ^d	-0,8796	-2,21	** -0,8387	-2,11	**	
Familiares con título* en la comunidad	p ^d	-	-	-	-		
Potenc. aparceros con título de la misma clase*	p ^d	-	-	-	-		
Parcela adquirida en los últimos diez años	p ^d	-0,4132	-1,26	-0,4151	-1,26		
<u>Conflictos</u>							
Conflictos en los últimos 5 años	a ^d	0,1587	1,17	0,3635	1,99	**	
Familiares con conflictos en la comunidad*	h ^d	-	-	-0,3879	-1,74	*	
Comunidad unida	a ^d	-0,1562	-0,40	-0,2059	-0,52		
Interacción con terratenientes en comunidad unida* (ha)	h	0,0035	1,63	0,0038	1,76	*	
<u>VARIABLES DE CONTROL DE OFERTA Y DEMANDA</u>							
Tamaño de la parcela (ha)	h	0,0027	0,69	0,0027	0,68		
Mujer jefe de hogar	h ^d	0,2947	0,94	0,3031	0,97		
Edad del jefe de hogar	h	0,0171	1,42	0,0175	1,43		
Total de potenciales arrendatarios	a	-0,0049	-0,76	-0,0042	-0,64		
Total de parcelas de miembros de la comunidad	a	-0,0025	-0,26	-0,0034	-0,35		
Total de empleo no agrícola	a	0,0000	-0,77	0,0000	-0,64		
Distancia a mercado (minutos)	a	-0,0161	-1,00	-0,0148	-0,92		
Precio de tierra buena (peso/ha)	a	0,0000	0,54	0,0000	0,33		
San Francisco de Macoris		-0,5007	-0,74	-0,6674	-0,98		
Ordenada		1,9988	1,29	2,0508	1,31		
Número de observaciones		365		365			
Wald chi2		54,86		57,99			
Prob > chi2		0,0012		0,0007			
Pseudo R2		0,1252		0,1324			
% de predicciones correctas		75		75			
<u>Cuadro acierto de predicciones</u>							
		Real			Real		
		0	1		0	1	
Predicho	0	30	16	Predicho	0	31	17
	1	75	244		1	74	243

^o Variable tipo: p: variable a nivel de parcela; h: variable nivel de hogar; a: variable a nivel de aldea; ^d: variable ficticia
* significativo al 10%; ** significativo al 5%; *** significativo al 1%

VI. Conclusiones

En este informe se analizan las causas del escaso dinamismo de los mercados de arrendamiento de tierras latinoamericanos en comparación con los de Europa, Estados Unidos y Asia. En estas otras regiones, los mercados de arrendamiento de tierras han cumplido importantes funciones de eficiencia y equidad. Con respecto a la oferta del mercado, los arrendamientos permiten que las personas que cultivan la tierra se adapten a las etapas del ciclo vital (propietarios de edad y ausentes) y proporcionen flexibilidad en la relación entre la propiedad de la tierra y la zona de explotación en respuesta a perturbaciones, restricciones y oportunidades. Con respecto a la demanda, permite crear economías de escala en la producción, proporciona flexibilidad para adaptar la tierra al resto de los insumos, facilita la entrada de nuevos agricultores —quienes son con frecuencia pobres y jóvenes— y, a veces, posibilita conseguir la propiedad de la tierra por parte de los arrendatarios. La falta de dinamismo observada en América Latina sugiere que existe una importante oportunidad de mejorar el desempeño de la agricultura y combatir la pobreza rural mediante el arrendamiento.

En comparación con otros lugares del mundo donde se ha promovido el acceso a la tierra mediante la regulación de contratos de arrendamiento, la cuestión del acceso a la tierra en América Latina se ha enfocado hacia una larga historia de reformas agrarias expropiadoras dirigidas por el estado y, más recientemente, en reformas agrarias ayudadas por el mercado de la tierra (Deininger, 1997), enfocándose en todos los casos en el acceso a la tierra en propiedad y suprimiendo el acceso a ésta a través de contratos de arrendamiento. La existencia de mercados de arrendamiento de tierras relativamente inactivos sugiere que el objetivo de la política en este sector debe ir más allá de la

reforma agraria y la propiedad de la tierra para fomentar formas contractuales de acceso a ésta que sean menos exigentes políticamente que la reforma agraria por medio de la expropiación, más económicas que la reforma agraria ayudada por el mercado de tierras y más progresivas que la explotación libre de mercados de venta de tierras. Consecuentemente, este documento es una llamada a un debate político sobre cómo conseguir ganancias netas en eficiencia y equidad mediante la promoción, regulación y “asistencia” a los mercados de arrendamiento de tierras.

Existe una bibliografía abundante sobre los contratos de arrendamiento de tierras, aunque como es de esperar, la mayoría de las investigaciones se llevaron a cabo fuera de América Latina, donde los mercados de arrendamiento de tierras han jugado un papel históricamente más importante. La bibliografía se ha enfocado casi exclusivamente hacia el tema de la eficiencia relativa de los distintos tipos de contratos (las tres opciones principales son el contrato salarial con el cultivo del propietario, contrato de renta fija y contrato de aparcería). Consecuentemente, la cuestión principal ha sido explicar qué tipo de contrato se elige en cada circunstancia. Es de especial interés teórico descubrir por qué pueden existir contratos de aparcería si existe ineficiencia marshalliana cuando se comparte el producto en casos en que algunos de los insumos son proporcionados exclusivamente por uno de los dos socios. La respuesta yace en la existencia de una amplia gama de fallas de mercado que hacen que un contrato de aparcería sea relativamente más eficiente, a pesar del desincentivo que representa el hecho de compartir. En realidad, un contrato de aparcería contribuye a crear incentivos para el esfuerzo en el contexto de las fallas del mercado laboral; reducir el riesgo en el contexto de una falla del mercado de seguros;

reducir las restricciones de liquidez en el contexto de fallas del mercado crediticio; mejorar el acceso a insumos proporcionado por uno de los socios en el contexto de fallas del mercado de factores y reducir los incentivos a degradar la tierra, en un contexto de incumplimiento del compromiso en el que el contrato de arrendamiento se renovará en un horizonte temporal que corresponda a la perspectiva temporal del terrateniente. Algunos estudios también han mostrado que existen muchas condiciones en las que el desincentivo creado por el hecho de compartir desaparece o es de un orden de magnitud secundario, aumentando el atractivo del contrato. En gran medida, este intenso ciclo de estudios ha producido beneficios esperados y ha contribuido sustancialmente al debate sobre el “enigma de la aparcería” (Binswanger y Rosenzweig, 1984).

Esto no significa que se haya resuelto la problemática de los contratos de arrendamiento de tierras. Dos importantes cuestiones siguen sin resolverse. La primera es la falta de contratos y de dinámica de los mercados de arrendamiento de tierras en la región. La segunda es la de los determinantes del acceso a la tierra a través de mercados de arrendamiento para los pobres y los jóvenes rurales. Ambos temas se examinan en este documento.

El análisis de estadísticas regionales de las encuestas nacionales de la República Dominicana y de estadísticas municipales del censo nacional de Brasil muestran que los arrendamientos se reducen con la precariedad de los derechos de propiedad y la existencia de conflictos. En la República Dominicana, la debilidad de los derechos de propiedad se representa mediante la proporción de tierras sin título en manos privadas. En Brasil, los conflictos están representados por la proporción de explotaciones ocupadas por colonos. A esta escala del análisis, los datos no muestran una diferencia significativa entre la renta fija y la aparcería como respuesta a la debilidad de los derechos de propiedad y los conflictos. Para hacer el análisis más específico, nos centramos en los datos referidos a la familia y las parcelas ba-

sados en encuestas en dos regiones de la República Dominicana. Esto nos permite explicar por qué algunos hogares tienen más éxito que otros al tomar tierras en arrendamiento, por qué algunas parcelas se dan en arrendamiento y otras no y por qué los terratenientes que dan tierras en arrendamiento pueden preferir un contrato de aparcería a uno de renta fija.

Los resultados de estas encuestas muestran que los mercados de arrendamiento de tierras son progresivos, puesto que las personas de la comunidad con menos tierra son más propensas a tomar tierras en arrendamiento. Por tanto, los mercados de arrendamiento de tierras pueden desempeñar una función igualitaria entre la distribución de tierras en propiedad y la distribución de la tierra en explotación. Sin embargo, las personas que arriendan no son las más pobres, puesto que necesitan capital de explotación (especialmente maquinaria), algo de educación y capital social. Así, los mercados de arrendamiento de tierras son progresivos para lograr acceso a la tierra, pero la concentran en una clase media de arrendatarios con una dotación mínima de capital.

La probabilidad de tomar tierras en arrendamiento aumenta con la seguridad de los derechos de propiedad en la comunidad y una menor existencia de conflictos por el acceso a la tierra. El arrendamiento aumenta en el caso de aquellos que pertenecen a círculos de confianza compuestos principalmente por parientes, lo cual se transforma en el factor más importante cuando los derechos de propiedad son débiles. Por tanto, la precariedad de los derechos de propiedad es antagónica al surgimiento de un orden de mercado en el que la tierra se pueda negociar anónimamente entre socios en el mercado agrario. Además, este mercado está segmentado por el tamaño de las explotaciones y las clases sociales (nivel de vida). Los contratos son principalmente no regulados y a corto plazo o con una duración indeterminada.

El arrendamiento de parcelas de tierra depende de la seguridad de los derechos de propiedad

(parcela con título) y si existen o no conflictos sobre la tierra en la comunidad. Los propietarios de tierras con pocas dotaciones de capital tienden a ofrecer una proporción mayor de sus tierras en el mercado de arrendamiento, lo que indica cómo las fallas del mercado de capital conllevan un arrendamiento inverso hacia las personas con mayores dotaciones de activos que no sean tierras.

Por último, estos dos factores —la precariedad de los derechos de propiedad y los conflictos— favorecen los contratos de aparcería sobre los de renta fija. Cuando existen conflictos por la tierra, sólo se eligen los contratos de renta fija si se realizan con parientes. Esto apoya la proposición de que puede utilizarse la aparcería como contrato para reducir los riesgos de pérdida del activo en manos del arrendatario. Dentro del círculo de confianza del terrateniente, se elige la aparcería como contrato entre parientes, porque reduce la ineficiencia marshalliana del contrato, como se ha observado que ocurre en otros contextos (véase Sadoulet, de Janvry y Fukui, 1997).

Las conclusiones preliminares para aumentar el alcance de los mercados de arrendamiento de tierras y hacerlos más eficaces para incrementar la eficiencia y reducir la pobreza destacan cuatro elementos. El primer elemento es la importancia de fortalecer los derechos de propiedad mediante mecanismos regulados y no regulados. En muchos casos, la precariedad de los derechos de propiedad que afecta a los arrendamientos se debe a una legislación lenta de la reforma agraria que, en general, ha caído en desuso con respecto a su propósito inicial de redistribuir la tierra en propiedad, pero sigue creando riesgos que no permiten que la tierra sea explotada por arrendatarios. Es urgente revisar esta legislación que está creando una situación de pérdida en todos los frentes: no ayuda a los pobres a obtener la propiedad de la tierra y tampoco les permite lograr acceso a la tierra por medio del arriendo. En otros casos, la debilidad de los derechos de propiedad se debe a programas incompletos para conceder títulos a las tierras

o a unos títulos que no tienen legitimidad en la comunidad, porque no se realizaron con la participación y la aprobación local (véase por ejemplo Jansen y Roquas, 1998, con respecto a Honduras). Unos derechos de propiedad seguros también pueden basarse en el capital social de las comunidades (véase Katz, 1999, con respecto a Guatemala) y esto también puede promoverse a través de intervenciones externas (Durston, 1999).

El segundo elemento es la importancia de promover la adopción de mecanismos de resolución de conflictos fiables y de bajo costo. Mecanismos para la prevención y resolución de conflictos son de primordial importancia para promover la contratación de tierras. Hemos observado que la existencia de conflictos por la tierra en una comunidad constituye un desincentivo importante para los arrendamientos. La bibliografía sobre los contratos de arrendamiento de tierras que se encuentran en la eficiencia, no considera la contratación desde la perspectiva de los conflictos y su resolución. El reciente interés en promover mecanismos alternativos de resolución de disputas en relación con arrendamientos de tierras y la descentralización de estos mecanismos en la comunidad apuntan en la dirección correcta (véase Sanjak, 2000). Las experiencias de Nicaragua muestran el potencial de utilizar autoridades morales locales (la iglesia, la oficina del alcalde, ONG locales, un cuerpo de intermediarios capacitados) para este propósito (Merlet y Pommier, 2000).

El tercer motivo, que es de suma importancia, de la falla de los mercados de arrendamiento es que no existe un “orden de mercado” suficientemente bien desarrollado como para apoyar las transacciones (Platteau, 1994). Cuando existe un orden completo de mercado existe un grupo generalizado de normas y prácticas suficientes como para reprimir el oportunismo en las relaciones contractuales y reducir los riesgos de fraude y engaño, permitiendo así mantener las transacciones entre un grupo amplio de individuos que puede incluir a toda la comunidad. Esto

requiere instituciones públicas y privadas que aseguren los derechos de propiedad y la aplicación de los contratos. La legalización formal de los derechos de propiedad no siempre es necesaria y es insuficiente para este propósito. También se requieren leyes que aseguren la aplicación de los contratos, juzgados para la resolución de conflictos, requisitos para la circulación de información sobre comportamientos adversos y autoridades locales para la aplicación de los contratos. Entre las instituciones privadas se incluyen agencias inmobiliarias, notarios para el registro de acuerdos, servicios de información y mecanismos descentralizados de resolución de conflictos. Es la construcción de este orden de mercado lo que ayudará al mercado del arrendamiento de tierras en América Latina a salir de su estado actual de poco dinamismo y limitación a los estrechos círculos de confianza. Como se ha observado en la República Dominicana, la función de estos círculos en el apoyo a las transacciones de arrendamiento de tierras es menor donde los derechos de propiedad son más fuertes.

Finalmente, si el mercado de arrendamiento de tierras ha de servir como un instrumento efi-

caz para la reducción de la pobreza, el desempeño de este mercado ha de recibir “asistencia” en nombre de los participantes pobres, en la misma perspectiva que la reforma agraria asistida por el mercado de las tierras para el acceso a la propiedad de la misma. Esto incluiría ayudar a los candidatos pobres a asegurar las dotaciones de activos mínimas necesarias para entrar en este mercado. También incluiría el desarrollo de convenios institucionales innovadores como los arrendamientos a grupos, los arrendamientos con opción de compra y la supervisión comunitaria de transacciones de arrendamientos para asegurar los derechos del terrateniente y aumentar la posición negociadora del arrendatario.

Por tanto, el desarrollo de los mercados de arrendamiento de tierras hasta su potencial máximo requerirá más estudios para comprender bien la multiplicidad actual de los determinantes de la falta de dinamismo y la exclusión, la experimentación con formas alternativas para aumentar el desempeño de estos mercados y la creación de un orden de mercado completo con el fin de apoyar a las transacciones de arrendamientos de tierras.

Referencias

- Agarwal, Rimjhim y Erik Lichtenberg. 2000. Environmental Regulation in Vertically Coordinated Industries. Departamento de Economía Agrícola y de Recursos, Universidad de Maryland.
- Akerlof, George. 1970. The Market for Lemons: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *Quarterly Journal of Economics* 84 (agosto): 488-500.
- Arcand, Jean-Louis, y Francois Ethier. 1995. Description of the Variables. Mimeo, Proyecto Paradi, Universidad de Montreal.
- Arcand, Jean-Louis y Mbotaliana Rambonilaza. 2001. Termes contractuels et supervision: deux mécanismes complémentaires dans un modèle d'arbitrage. Clermont-Ferrand: CERDI.
- Basu, Kaushik. 1992. Limited Liability and the Existence of Share Tenancy. *Journal of Development Economics*, Vol. 38, Pág. 165-82.
- Binswanger, Hans, y Mark Rosenzweig. 1984. Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets: A Critical Review. En *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, H. Binswanger and M. Rosenzweig, eds., Yale University Press.
- Bouquet, Emmanuelle. 2000. La construction du marché foncier par les acteurs: politiques publiques, pluralisme juridique et jeux contractuels dans le secteur ejidal mexicano. Tesis Doctoral, Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Montpellier.
- Carter, Michael, y Ramón Salgado. 1998. Land Titling and Peasant Access to Land Through Land Markets. En A. de Janvry, G. Gordillo, J. -P. Platteau, and E. Sadoulet, eds., *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*, Oxford: Oxford University Press.
- Cheung, N.S. 1969. *The Theory of Share Tenancy*. Chicago: University of Chicago Press.
- Deininger, Klaus, y Juan Sebastian Chamorro. 2000. Land Markets, Land Access, and the Impact of Policy: The Case of Nicaragua. Banco Mundial y la Universidad de Wisconsin.
- Deininger, Klaus. 1997. Making Market-Assisted Land Reform Work. Washington D.C.: Banco Mundial.
- Desilva, S. 2000. Skills, Partnerships and Tenancy in Sri Lankan Rice Farms. Discussion Paper No. 819. Economic Growth Center, Yale University.
- Dubois, Pierre. 1999. Moral Hazard, Land Fertility, and Sharecropping in a Rural Area of the Philippines. CREST-INSEE, París.
- Durston, John. 1999. Building Community Social Capital. *CEPAL Review* 69 (diciembre): 103-118.

- Echeverría, R. G. 1998. Un creciente interés en lograr mercados de tierras rurales más efectivos. En *Perspectivas sobre el mercado de tierras rurales en América Latina y el Caribe*. Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Eswaran, Mukesh y Ashok Kotwal. 1985. A Theory of Contractual Structure in Agriculture. *American Economic Review* 75(1): 352-367.
- FAO. 1981. 1970 World Census of Agriculture: Analysis and International Comparison of the Results. Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations.
- FAO. 2001. FAO Statistical Database Online. www.fao.org
- Gil, Margarita. 2000. Tenencia y mercado de la tierra. Santo Domingo: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Hayami, Yujiro y Keiji Otsuka. 1993. *The Economics of Contract Choice*. Oxford: Clarendon Press.
- Jansen, Kees, y Esther Roquas. 1998. Modernizing Insecurity: The Land Titling Project in Honduras. *Development and Change* 29(1): 81-106.
- Jaramillo, C. F. 1998. El mercado rural de tierras en América Latina: hacia una nueva estrategia. En *Perspectivas sobre el mercado de tierras rurales en América Latina y el Caribe*. Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Katz, Elizabeth. 1999. Social Capital and Natural Capital: A Comparative Analysis of Land Tenure and Natural Resource Management in Guatemala. *Land Economics*, próximamente.
- Laffont, Jean-Jacques y Mohamed Salah Matoussi. 1995 Moral Hazard, Financial Constraints and Sharecropping in El Oulja. *Review of Economic Studies*, 62: 381-399.
- Lerman, Zvi. 1998. Does land reform matter? Some experiences from the former Soviet Union. *European Review of Agricultural Economics* 25(3): 307-330.
- McCormick, Erin. 2000. Accessing Agricultural Inputs through Sharecropping: A Peruvian Farmers Strategy. Departamento de Economía Agrícola y de Recursos, Universidad de California en Berkeley.
- Mearns, R. 1999. Access to Land in Rural India Policy Issues and Options. Documento de investigación sobre políticas. Banco Mundial, May 1999.
- Merlet, Michel, y Denis Pommier. 2000. *Estudios sobre tenencia de la tierra. Nicaragua*. Managua, Nicaragua: IRAM (Institut de Recherches et d'Applications des Méthodes de Développement).

- Platteau, Jean-Philippe. 1994. Behind the Market Stage Where the Real Society Exists. Part I: The Role of Public and Private Order Institutions. *Journal of Development Studies* 30(3): 533-77.
- Rambonilaza, Mbolatiana. 2000. Structure de marché, information et termes contractuels dans une économie agraire. Doctoral thesis, Université d'Auvergne Clermont-Ferrand I, France.
- Ravenscroft, Neil, Roger Gibbard, y Susan Markwell. 1999. Private Sector Agricultural Tenancy Arrangements in Europe: Themes and Dimensions – A Critical Review of Current Literature. Centro de Propiedad de la Tierra, Universidad de Wisconsin.
- Reydon, B. P. y L. A. Plata. 1998. Políticas de mercados de tierras en Brasil. *En Perspectivas sobre el mercado de tierras rurales en América Latina y el Caribe*. Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Sadoulet, Elisabeth, Alain de Janvry y Seiichi Fukui. 1997. The meaning of kinship in sharecropping contracts, *American Journal of Agricultural Economics*, 79:394-406.
- Sadoulet, Elisabeth, Rinku Murgai, y Alain de Janvry. 1998. Access to Land via Land Rental Markets. In A. de Janvry, G. Gordillo, J.-P. Platteau, y E. Sadoulet, eds., *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*, Oxford: Oxford University Press.
- Sanjak, Jolyne. 2000. *Land and Conflict: Understanding the Dynamic*. Washington D.C.: USAID.
- Shaban, R.A. 1987. Testing between competing models of sharecropping. *Journal of Political Economy*, 95/5.
- Shaban, R.A. 1987. Testing between competing models of sharecropping. *Journal of Political Economy*, 95/5.
- Sharma, Naresh y Jean Drèze. 1996. Sharecropping in a North Indian Village. *Journal of Development Studies*, 33: 1-39.
- Spillman, W.J. 1919. The Agricultural Ladder. *American Economic Review* (9): 170-79.
- Stiglitz, Joseph. 1974. Incentives and Risk-Sharing in Sharecropping. *Review of Economics and Statistics*, (41): 219-55.
- Swinnen, Johan. 2000. The Political Economy of Institutional Change: A Historical Perspective on Land Tenure in Western Europe. Universidad Católica de Lovaina, Bélgica.
- Swinnen, Johan. 1998. Land Leasing in Western Europe: A Historical Perspective. Documento del Grupo de Trabajo de Investigación Política. Katholieke Universiteit, Leuven, Bélgica.
- Takasaki, Y., B. Barham, y O. Coomes. 2000. Rapid Rural Appraisal in Humid Tropical Forests: An Asset Possession-based Approach and Validation Methods for Wealth Assessment among Forest Peasant Households. *World Development* 28(11): 1961-1977.
- Teófilo, E. F., A. Gomes de Matos, A. M. Buainain, B. Philippe Reydon, D. Prado Garcia, J. E. da Veiga, J. M. da Silveira, L. Agurto Plata y R. Hernández Astudillo. 2002. Políticas e instru-

mentos para fomentar los mercados de tierras: lecciones aprendidas. En *Desarrollo de las economías rurales en América Latina y el Caribe: Manejo sostenible de los recursos naturales, Acceso a tierras y finanzas rurales*. Echeverría, Ruben G. (Editor), en preparación.

USDA. 1992. *Leasing Farmland in the United States*. ERS, División de Recursos y Tecnología.

USDA. 2000. *Agricultural Statistics*. Washington, D.C.

Wells, Miriam J. 1996. *Strawberry Fields: Politics, Class, and Work in California Agriculture*. Ithaca, N.Y.: Cornell University Press.

Otras Publicaciones de la Unidad de Desarrollo Rural

- ❖ *Informe Anual Rural 2002 de la Unidad* (en preparación)
- ❖ *Lessons Learned in Rural Finance: The Experience of Inter-American Development Bank 1961-1998*. 2002 (en preparación)
- ❖ *Agricultural Biotechnology and Rural Development in Latin American and the Caribbean*. 2002. Eduardo J. Trigo; Greg Traxler; Carl E. Pray; Ruben G. Echeverría.
- ❖ *Elementos para fortalecer la cooperación entre la GTZ y el BID en desarrollo rural y manejo de recursos naturales*. 2002. M. Piñeiro; H. Eger; N. Bello y R. G. Echeverría.
- ❖ *Estrategia de financiamiento rural*. 2001
- ❖ *Empleo e ingreso rural no agrícola en América Latina y el Caribe*. 2001. J. Berdegue, T. Reardon, G. Escobar y R. G. Echeverría.
- ❖ *Informe anual sobre desarrollo rural 2000*
- ❖ *Telecentros para el desarrollo socioeconómico y rural en América Latina y el Caribe: oportunidades de inversión y recomendaciones de diseño con especial referencia a Centroamérica*. 2001. F. Proenza, R. Bastidas-Buch, G. Montero. FAO – UIT – BID
- ❖ *Estrategia para el desarrollo agroalimentario en América Latina y el Caribe*. 2000
- ❖ *Opciones de inversión en la economía rural de América Latina y el Caribe*. 2000. R. G. Echeverría.
- ❖ *El Estado y la agricultura no tradicional de exportación en América Latina, lecciones de tres estudios de caso*. 2000. O. Damián.
- ❖ *Financiamiento rural en América Latina y el Caribe: desafíos y oportunidades*. 2000. M. Wenner y F. Proenza.
- ❖ *La institucionalidad en el sector agropecuario de América Latina*. 1999. M. Piñeiro, E. Manciana, R. M. Nogueira, F. Torres, E. J. Trigo y R. G. Echeverría.
- ❖ *Estrategia para la reducción de pobreza rural*. 1998
- ❖ *Elementos estratégicos para la reducción de pobreza rural en América Latina y el Caribe*. 1998. R. G. Echeverría.
- ❖ *Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina*. 1998. R. G. Echeverría.
- ❖ *Cambio institucional y alternativas de financiación de la investigación agropecuaria en América Latina*. 1996. R. G. Echeverría, E. J. Trigo y D. Byerlee.
- ❖ *La investigación sobre manejo de recursos naturales renovables para fines productivos en América Latina*. 1996. D. Kaimowitz.
- ❖ *Oportunidades y desafíos de la biotecnología para la agricultura y agroindustria en América Latina*. 1996. W. Jaffé y D. Infante.
- ❖ *El papel de la tecnología en la reinención de la agricultura en América Latina*. 1998. D. Winkelmann y J. M. Figueres. Informe especial Fontagro N° 2.
- ❖ *Tecnologías agropecuarias con características de bienes semi-públicos*. 1997. E. J. Cap. Documento de Trabajo Fontagro No. 2

- ❖ *Identificación de prioridades: Hacia una propuesta metodológica que compatibilice intereses de investigación a nivel regional y subregional.* 1997. L. Macagno. Documento de Trabajo Fontagro N° 1
- ❖ *Hacia un sistema regional de innovación tecnológica para el sector agroalimentario.* 1996. Fontagro. M. Piñeiro y E. J. Trigo.

LIBROS

- ❖ *Desarrollo Rural: manejo de recursos naturales, acceso a tierras y a finanzas rurales.* 2002. R. G. Echeverría (ed.) (en preparación)
- ❖ *Development of Rural Economies.* 2001. R. G. Echeverría (ed.)
- ❖ *Agricultura, medio ambiente y pobreza rural en América Latina.* 1998. L. Reca y R. G. Echeverría (eds.). Publicación conjunta con el Instituto Internacional de Investigación sobre Políticas Alimentarias (IFPRI)

Contacto: <http://www.iadb.org/sds/rural>. Unidad de Desarrollo Rural - Departamento de Desarrollo Sostenible – Banco Interamericano de Desarrollo - 1300 New York Avenue, NW. Stop W-0500 Washington, DC 20577. Email: rural@iadb.org Tel.: (202) 623-2487 Fax: (202) 312-4025