



“Desarrollo de capacidades locales y nacionales para una mejor gestión de la tierra y los recursos naturales en Nicaragua”



Sistematización de la experiencia de la Unión de Campesinos Organizados de San Dionisio (UCOSD) sobre acceso a tierras mediante contratos de arriendo a largo plazo.

Inti Luna Avilés
Pierre Merlet Medina
Agosto 2008



INDICE

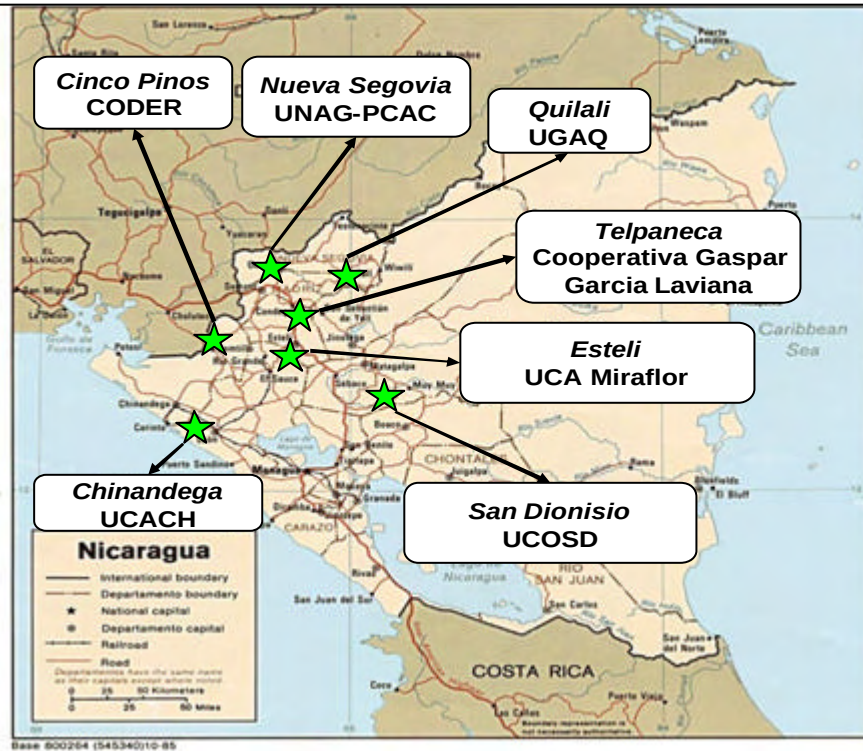
INDICE	2
I. INTRODUCCIÓN	3
II. RECONSTRUCCIÓN DE EXPERIENCIA	6
2.1 SITUACIÓN INICIAL	6
2.2 EL PROGRAMA TIERRA	8
2.2.1 Origen del Programa	8
2.2.2 Procedimientos.....	9
2.2.3 Funcionamiento.....	16
2.3 RESULTADOS	19
III. OBSTACULOS ENFRENTADOS Y LECCIONES APRENDIDAS	20
IV. BIBLIOGRAFÍA	23
V. ANEXOS	24

I. INTRODUCCIÓN

El Grupo Tierra es una red integrada por organizaciones campesinas nicaragüenses, organismos de cooperación internacional y de personas individuales que trabajan juntos con la misión de abrir un espacio solidario de reflexión y acción, en el cual se puedan emprender hechos y elaborar propuestas que permitan corregir la concentración y evitar la reconcentración de la tierra en pocas manos, alcanzar una mejor gestión de los recursos naturales y promover a su vez la alternativa de la producción familiar campesina. Este grupo nace a partir de un encuentro internacional de organizaciones campesinas y sociedad civil realizado en noviembre del 2003 en Managua Nicaragua con el nombre de “Uso de la tierra y desarrollo económico”. En dicho evento participaron compañeros de organizaciones campesinas de toda Centroamérica así como invitados de América del Sur, Europa, y miembros de organismos de la sociedad civil.

Actualmente son miembros del Grupo Tierra siete organizaciones campesinas nicaragüenses (**UCOSD** en San Dionisio, **UCA Mirafior** en Estelí, **CGGL** en Telpaneca, **UGAQ** en Quilalí, **UNAG-PCAC** en Nueva Segovia, **CODER** en Cinco Pinos y **UCACH** en Chinandega), tres organismos de cooperación internacional (Agrónomos y veterinarios sin fronteras de Francia (**AVSF**), Acción contra el hambre de España (**ACH**) y **Trocaire** de Irlanda) y tres miembros individuales.

Mapa de ubicación de las organizaciones campesinas miembros del GT



- **La Unión de Campesinos Organizados de San Dionisio (UCOSD), Matagalpa:**

La UCOSD nace en 1986-1987 y actualmente cuenta con 750 socios inscritos. La organización esta presente en 13 comunidades, todas incluidas en el territorio indígena de Matagalpa.

Actualmente, UCOSD cuenta con 5 líneas de acción:

1. **El programa “Crédito campesino”.** Este programa atiende alrededor de 250 socios anualmente con solicitudes de préstamo en promedio de \$400 y máximas de \$1000. La garantía inicialmente era solamente la escritura de la tierra, pero debido a las pérdidas en 1998 con el huracán Mitch se comenzó a pedir la carta de venta como garantía para evitar que los campesinos perdieran sus tierras en casos de pérdida de sus cultivos. De igual manera, en 2007 entra la modalidad de crédito de adelanto por cosecha para evitar que el campesino venda su cosecha por adelantado a un precio muy por debajo de su valor real. Siendo la mayoría de los créditos para cultivos anuales (plazos de 9 a 12 meses) y con una tasa de interés del 17 % al cual se le añade el mantenimiento del valor de la moneda).
2. **El programa “Acopio y comercialización de granos básicos”.** Las cosechas de los socios son llevadas a los silos bajo diferentes modalidades y se comercializan cuando los precios de los granos alcanzan un valor mayor.
3. **El programa “Vivienda”.** Se apoya a socios que no tienen recursos para construir su vivienda. Sin embargo, los fondos son escasos y actualmente el programa atiende sólo a 35 beneficiarios, con acceso a crédito para reparaciones en sus viviendas. El monto máximo es \$700 con un plazo a 10 años y una tasa de interés del 5%.
4. **El programa “Semilla”.** Este programa comenzó a raíz de las grandes pérdidas ocasionadas por el Huracán Mitch, en particular de frijol. A raíz de dicha catástrofe la UCOSD consigue un fondo de semillas de frijol para sus socios. Hoy en día la UCOSD entrega semillas a sus socios con las siguientes modalidades: por cada libra entregada por la UCOSD, el socio deberá devolver a la organización 1,5 libras.
5. **El programa “Tierra”.** El programa tierra tiene como objetivo mejorar el acceso a la tierra de los socios de la UCOSD. Para eso la organización compra tierras y se las entrega a ciertos beneficiarios bajo la modalidad de un contrato de arriendo con opción a compras.

Cada uno de estos programas está incorporado en la estructura de la UCOSD a la manera que se presenta a continuación en el organigrama de UCOSD central y UCOSD a nivel comunitario:

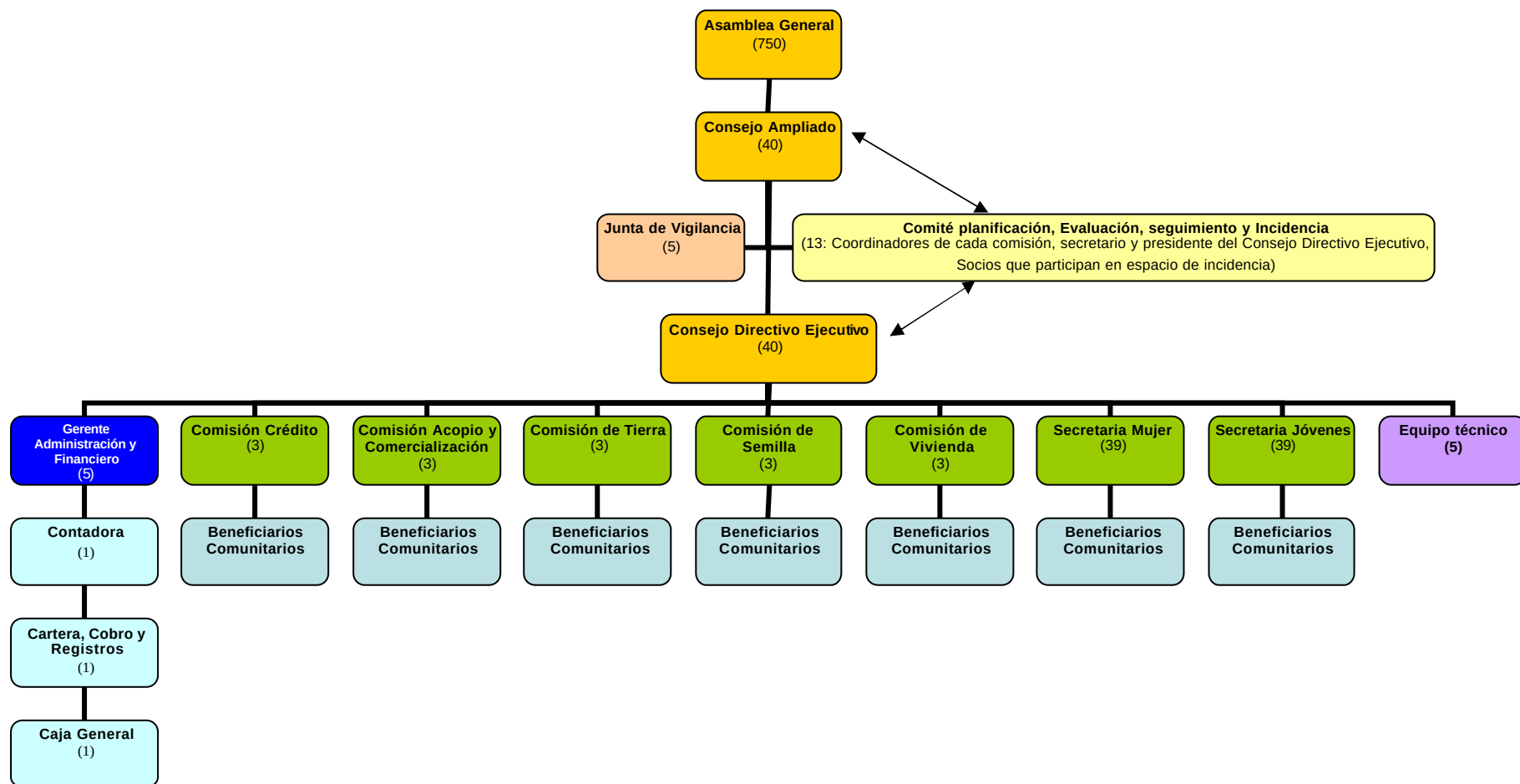


Figura 1: Organigrama de UCOSD

Fuente: Presentación de UCOSD en Encuentro Internacional “Gestión de la Tierra y sus Recursos Naturales”

II. RECONSTRUCCIÓN DE EXPERIENCIA

2.1 SITUACIÓN INICIAL

En la década de los ochenta con la reforma agraria sandinista se brindó tierra a cientos de campesinos de la zona, entregándose alrededor de 7000 manzanas. Sin embargo estas tierras no fueron mantenidas por el campesinado que las vendió después de la caída del gobierno sandinista por diferentes causas como problemas de productividad, falta de insumos para la agricultura y la migración a otras zonas y países en busca de mejores condiciones de vida debido a las extremas condiciones de pobreza de la zona a como es reflejado aun por los mapas de pobreza de Nicaragua.

De esta manera, muchas de las cooperativas se desintegraron y las tierras entregadas por la reforma agraria se vendieron a precios bajos, lo que a su vez provocó el descenso de los precios de la tierra que no fue entregada en reforma agraria. A pesar de esto, los campesinos pobres no tenían la capacidad económica de poder adquirir dichas tierras y se observó en la zona una reconcentración de la misma en pocas manos aumentando la pobreza de la zona y la inseguridad alimentaria.

Frente a esta problemática, la reflexión de 50 líderes comunales miembros de UCOSD a inicios de los años 90 dejo ver que para lograr el desarrollo del territorio, era primordial garantizar el acceso seguro a la tierra a familias pobres, así como el acceso a insumos y créditos con condiciones preferenciales para que los productores puedan hacer producir la tierra y vivir de ella.

Según un diagnóstico realizado entre 2006 y 2007 por la UCOSD y que presenta una situación que poco ha cambiado en los últimos 15 años, se pueden identificar tres problemas principales para los socios respecto a la tierra y la gestión de los recursos naturales en la zona:

1. La concentración de la tierra en pocas manos, mientras que la mayoría de la población campesina no tiene o tiene muy poca tierra, es decir, que para poder producir, tiene que acceder año tras año a tierra ajena a través de alquiler o préstamo a corto plazo (el 60% de los socios de la UCOSD tiene menos de 5 manzanas).
2. La pérdida de fertilidad de los suelos no permite buenas producciones.
3. La falta de documentos reconocidos por la ley sobre la tierra lo que procura un sentimiento de inseguridad al ocupante de la parcela, la imposibilidad de acceder a crédito formal poniendo como garantía su escritura y hace que su posesión sea más vulnerable ante conflictos.

Estos problemas se reflejan en la pobreza severa del municipio, siendo uno de los más pobres del departamento de Matagalpa y de Nicaragua como se muestra en el mapa a continuación:

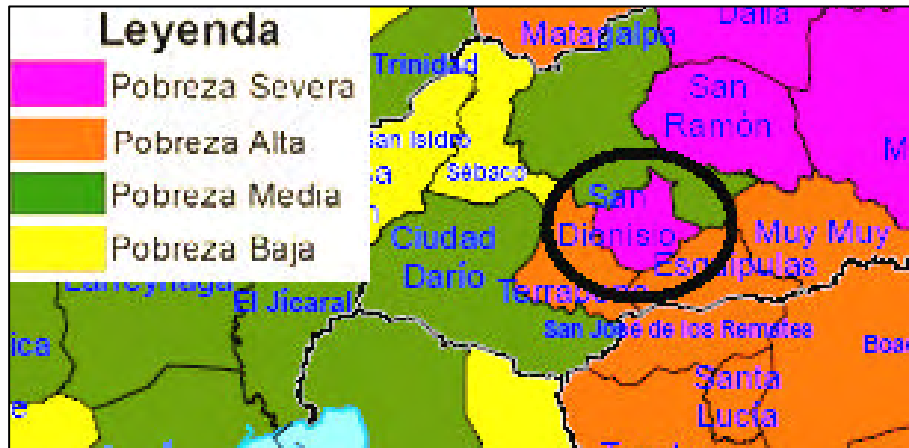


Figura 2: Mapa de Pobreza a nivel municipal.

Fuente: Instituto Nacional de Información del Desarrollo, 2008

Un territorio Indígena

Es importante precisar que San Dionisio está dentro de los territorios de la Comunidad Indígena de Matagalpa (CI). Según las leyes nicaragüenses esto significa que la CI es la dueña de todos los recursos presentes en el territorio, incluyendo la tierra que es otorgada a los usuarios bajo un derecho de uso y goce mediante el pago de un canon de arriendo (tipo de impuesto sobre la tierra). Esto significa que dichas tierras no se pueden legalmente vender ni embargar como en otros territorios del país.

Sin embargo la CI no ha tenido en el pasado, ni tienen actualmente, la fortaleza ni el apoyo necesario para ejercer sus derechos, lo que ha sido responsable de que estas condiciones propias a los territorios indígenas no se han cumplido. Uno de los únicos derechos que esta realmente ejerciendo la CI en el territorio es el cobro del Canon sobre el área de tierra en posesión de personas indígenas y no indígenas, lo que ha permitido el desarrollo de un programa como el presente en el territorio.

2.2 EL PROGRAMA TIERRA

2.2.1 Origen del Programa

El programa Tierra surge a inicios de los años 90, a partir de reflexiones y consultas con los líderes y la base de las comunidades a través de la UCOSD con el objetivo de facilitar el acceso a la tierra a aquellos campesinos que se dedican a la actividad agrícola pero que no tienen o que tienen muy poca tierra para alcanzar la seguridad alimentaria de las familias campesinas y de todo el territorio.

El proceso de reflexiones y consultas fue largo iniciando en 1992 y finalizando en 1995, contando con una primera propuesta en 1993 con el enfoque de beneficiar a los interesados brindando un crédito para tierra. Esta propuesta no alcanzó un consenso por el conjunto de los 30 líderes presentes en la reunión, sin embargo se creó una comisión llamada “Comisión Tierra” para dar seguimiento a estas reflexiones y realizar modificaciones a partir de consultas con pequeños grupos de agricultores.

Se elaboró entonces una nueva propuesta en 1993 que no fue tampoco aprobada por la mayoría de líderes presentes en la reunión y se acordó que el proceso de consulta con la base de comunidades debía de ser mayor envergadura.

Así, en 1994 la Comisión Tierra opta por modificar la propuesta partiendo de un proceso de consulta participativa en la base comunal con 500 productores/as miembros de UCOSD de 10 comunidades. Este proceso dura hasta 1995 y se obtiene finalmente una propuesta aprobada por los líderes de UCOSD. Basándose en dicha propuesta se gestionan fondos para comprar las primeras fincas con una extensión de 130 Manzanas (Mz) a nombre de UCOSD.

Estas tierras se repartieron a 46 beneficiarios bajo la modalidad de arriendo con opción a compra con lotes de 2 a 3 Mz según capacidad productiva, capacidad de pago y lo definido por la organización como techos máximos que estipulan que un adulto puede trabajar hasta 3 mz y un joven menor de 18 años puede trabajar hasta 0.5 mz. Estos techos fueron concensuados en las consultas de base en las comunidades.

Inicialmente en la propuesta que no fue aprobada se planteaba dar crédito para que los productores compraran tierra. Sin embargo, en la propuesta en funcionamiento, la UCOSD compra las tierras y las arrienda a largo plazo con opción a compra, dando mayor seguridad para el productor y para la organización, debido entre varias cuestiones a que el productor no corre el riesgo de perder la tierra en tiempo de malas cosechas, ya que el programa establece años de gracia en los cuales no se paga las cuotas sobre la tierra y solamente se cubren los gastos operativos y un fondo de reserva que tiene el fin de brindar ayuda al productor en tiempo de necesidad.

Los campesinos beneficiarios se agrupan a nivel de finca, donde comparten cercas, caminos y un reglamento interno y cuentan con una comisión que se encarga de mediar en conflictos o problemas menores (ver reglamento de comisiones internas en anexo 1).

2.2.2 Los procedimientos

El programa consiste en compra de tierras por parte de UCOSD para ser arrendadas a largo plazo (20, 15 o 13 años) con opción a compra para campesinos agricultores que no tienen tierra o que tienen muy poca.

La selección de los beneficiarios.

Cada vez que el programa consigue financiamiento y compra tierras, lo comunica a los agricultores para que ellos presenten su solicitud, para lo cual deben presentar un formulario suministrando información sobre su estado socioeconómico donde se presenta la necesidad de tierra y la falta de capacidad monetaria para solventar esta carencia con sus propios medios; también se debe presentar un plan de actividades anuales, que se puede realizar durante capacitaciones facilitadas por la UCOSD.

En el proceso de solicitud, revisión de solicitud y elección de beneficiarios se realizan diferentes actividades en las cuales participan diferentes actores como presentado a continuación:

Los solicitantes. Las solicitudes sólo pueden ser hechas por miembros de UCOSD que sean mayores de edad y que cumplan con los requisitos del programa (no tener o tener poca tierra).

La revisión de solicitud. La solicitud es revisada en la comunidad del solicitante por el conjunto de solicitantes a excepción de aquel cuya solicitud está siendo revisada, donde se verifican los datos que se refieren a la condición del solicitante, incluyendo situación socioeconómica, área de tierra y a su vez se brinda un aval de honestidad.

Después, la solicitud pasa al responsable del programa, quien verifica que las solicitudes estén completas y con la información correcta para que el comité de selección pueda tomar la decisión de aprobación o rechazo. El comité de selección compuesto por directivos de UCOSD es elegido por el comité de evaluación, seguimiento y planificación de UCOSD y brinda una opinión meramente técnica, basada en el cumplimiento de los requisitos solicitados por el programa.

Rifa de beneficiarios y rifa de lotes. Los aprobados pasan después a la rifa de número de orden de beneficiarios, en caso de ser necesario, es así como se sabrá quienes son los primeros beneficiarios con la tierra y quienes quedan en lista de espera. A su vez, los ganadores de la rifa participan en una rifa donde se determina el lote correspondiente para cada beneficiario.

Los requisitos para ser Beneficiado

Para poder beneficiarse del programa tierra, los productores solicitantes deben de cumplir con los siguientes requisitos.

1. No tener tierra ó tener muy poca (menor a 3 Mz).

El término de no tener tierra se les atribuye a todos aquellos campesinos que no tienen tierra del todo, o solamente poseen solar de la casa de habitación.

Campesinos con poca tierra se refiere a aquellos campesinos que tienen un área menor al área con la cual se tiene capacidad de trabajar y en donde se compromete la seguridad alimentaria de la familia. Para definir esta área UCOSD se basa en consultas con los socios de las comunidades donde esta presente la organización. .

2. Haber participado de las capacitaciones y reuniones.

Los interesados en entrar al programa, deberán participar de las reuniones y capacitaciones, además del llenado de las solicitud que se realiza en cada comunidad, o en el lugar que lo establezca el programa.

3. Aval de honestidad y honradez:

Este aval tiene dos niveles:

- a. El criterio que emitirán los grupos de la comunidad al momento del llenado de las solicitudes.
- b. El criterio que emitirán los miembros de la comisión electos en las comunidades. Se definió de esta manera para evitar el favoritismo y demás afinidades.

4. Tener como mínimo 3 años de vivir en la comunidad de donde solicita.

Si no es así, deberá traer el aval de la comunidad de donde vivió antes.

5. Estar libre de deudas con el Sistema de Crédito Campesino de la UCOSD y otras instituciones que brindan este servicio en San Dionisio.

La administración del programa tierra cuenta con la lista de deudores del Sistema de Crédito Campesino de la UCOSD, como de otras instituciones.

6. Presentar una firma solidaria.

Esta decisión fue propuesta por los mismos productores donde el firmante será un beneficiario en caso de muerte o de imposibilidad física y de igual manera asume los compromisos con el programa tierra.

7. Para productores que hayan vendido la tierra de reforma agraria, se debe presentar un estudio de la razón de venta.

Las únicas justificaciones admitidas por el programa Tierra para la venta de tierras son la muerte de familiar y venta de lotes para cubrir deudas con otras instituciones. El estudio lo realizan los miembros de la comisión de la comunidad y en última instancia la comisión de selección.

8. El solicitante debe ser mayor de 16 años.

9. Aportar cuota anual para fondo de riesgo.

Cada beneficiario debe aportar anualmente como mínimo 50 córdobas para su fondo individual, el que se manejará en cuentas de ahorro colectiva pero manteniéndose de propiedad individual y puede ser usado ante condiciones de desastre y emergencia personal pasado al menos 3 años desde su apertura. Si el socio se retira puede tener el fondo acumulado hasta la fecha, siempre y cuando este al día con sus compromisos con el programa.

Actores	Actividad	Observación
Solicitante	Solicita tierras a UCOSD	
Grupos de solicitantes de comunidad	Verifican y avalan datos de solicitud de todos los solicitantes de la comunidad.	Se realiza la verificación en ausencia del solicitante en revisión
Comisión de comunidad	Avala honradez y realiza investigación cuando un campesino ha sido beneficiario anteriormente con tierras por la reforma agraria y solicita tierras a UCOSD a través del Programa Tierra.	Es elegida por comunidad
Comisión Tierra-Responsable del Programa Tierra de la UCOSD	Verifica que datos estén completos y en orden.	
Comité de selección	Dictamina técnicamente si el solicitante cumple o no con los requisitos del programa	Es elegido por la comisión Tierra de UCOSD.

Tabla 1: Actores en proceso de selección de beneficiarios del programa Tierra.
Fuente: Elaboración propia.

2.2.3 El mecanismo de pago

El programa fue diseñado de tal manera que el arriendo pagado por el beneficiario se divide en dos bloques: una parte fija y otra variable.

Bloques	Concepto		Montos (US\$)		Forma de Cálculo y uso de fondo
			Inicio del programa	Actual mente	
PARTE VARIABLE	Alquiler de una manzana por un año	Fondo de reserva	3.48 por Mz	9.48 por Mz	El monto total del alquiler depende del porcentaje de cuotas de tierra no canceladas. Por ejemplo si alguien es beneficiario con 2 Manzanas, no usa sus años de gracia y cancela en 12 años tenemos los pagos siguientes: <i>Primer año:</i> 9.48×2 (el productor paga para las 2 manzanas) <i>A los 6 años:</i> 9.48×1 (a esta fecha el productor ya ha cancelado la mitad de sus cuotas, entonces solo paga por la mitad de las tierras, o sea 1 Mz) <i>A los 9 años:</i> 9.48×0.5 <i>A los 12 años:</i> $9.48 \times 2/12$ El fondo de reserva le pertenece a la organización, con ese fondo por ejemplo se paga el canon a la Comunidad Indígena.
		Gastos operativos del programa a tierra	5.68 por Mz		
	Fondo de riesgo		=2.5	= 2.5	El fondo de riesgo es una especie de ahorro del productor. Es una reserva de dinero propia a cada productor que puede utilizar en caso de emergencia personal o productiva en cualquier momento del contrato. El monto mínimo a pagar anualmente es de \$2.5.
PARTE FIJA	Cuota por tierra		El monto de la cuota equivale al costo total de la tierra en momento de la compra por la UCOSD dividido por los años de arriendo estipulado en el contrato menos los años de gracia. El costo total de la tierra se obtiene sumando los siguientes montos: • Precio de compra de la tierra • 1.25% de dicho precio en concepto de Fondo de Capitalización (FC) que será utilizado para la compra de más tierras por parte de UCOSD y así beneficiar a más productores. • Gastos de lotificación • Gastos de legalización <i>Cuota tierra= (precio de compra de la tierra + FC + gastos de lotificación + gastos de legalización) / (años de contrato de arriendo- años de gracia).</i> A contratos de 20 y 15 años se dan 5 años de gracia y a contratos de 13 años se dan 3 años de gracia.		

Tabla 2: Pagos del campesino al Programa Tierra, cálculo y uso de estos fondos.

Fuente: Elaboración propia.

A través de este sistema, el pago del alquiler se reduce para cada beneficiario conforme paga las cuotas de la compra de tierra, es decir, cada vez que se paga una parte del lote se recalcula el pago del arriendo. A continuación, en la figura 3 se presenta el caso de un campesino con un contrato de arriendo a 20 años tomando los 5 años de gracia.

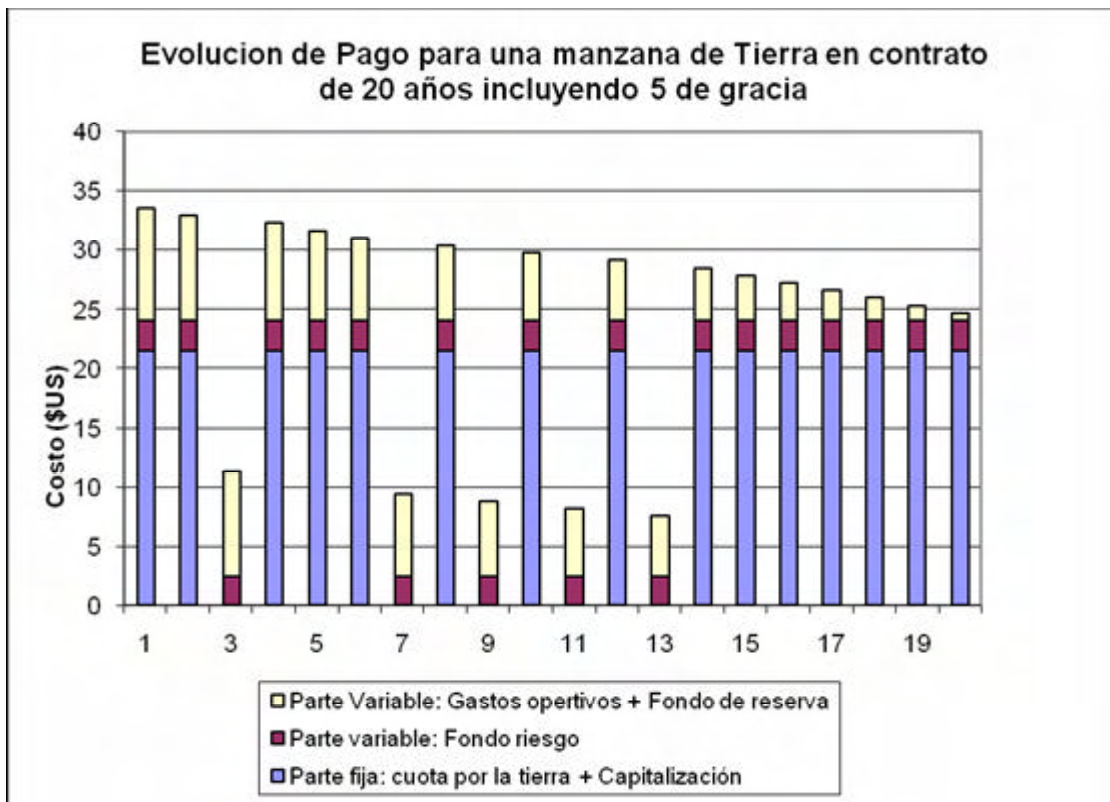


Figura 3: Evolución del monto pagado por una Manzana de tierra durante un contrato del Programa Tierra.

Fuente: Elaboración propia

Como se puede observar en la figura 3, existen 20 columnas correspondientes a los 20 años de pago y se pueden notar 5 columnas inferiores al resto correspondientes a los años 3, 7, 9, 11 y 13 que son los años de gracia tomados por el campesino donde éste no paga la parte fija (parte azul).

Asimismo se puede notar que la parte variable (amarilla) va decreciendo a medida que pasan los años y el campesino paga sus cuotas, esto es debido a que dicha parte se recalcula sobre el área no cancelada de tierra. Así, a medida que uno paga más cuotas sobre la tierra, el pago por el arriendo va disminuyendo.

A continuación se presenta un gráfico que muestra la evolución del porcentaje a pagar por parte variable (PV) y parte fija (PF) en tres momentos (1,12 y 20 años) correspondiente al caso anterior de la figura 3.

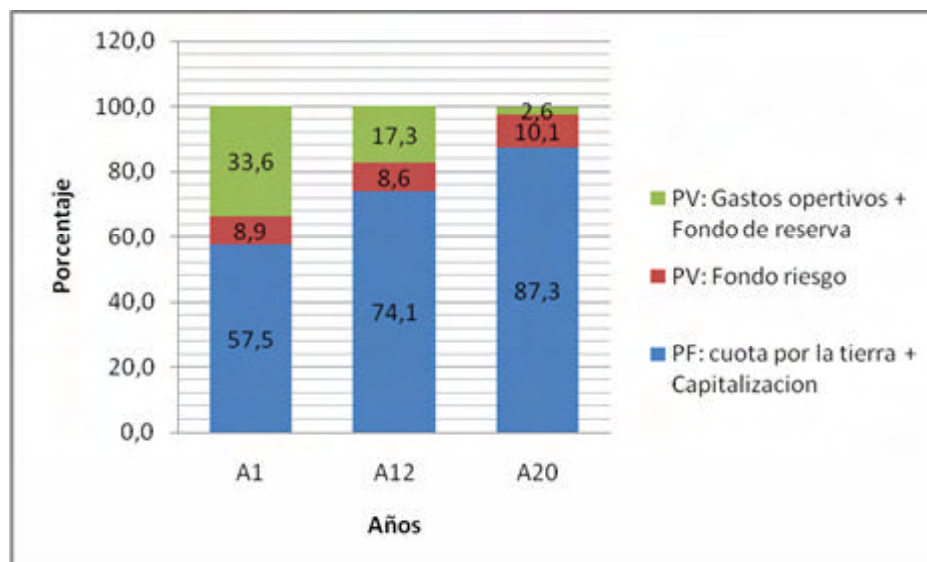


Figura 4: Evolución del porcentaje a pagar entre parte variable y parte fija por una Manzana de tierra durante un contrato del Programa Tierra.

Fuente: Elaboración propia

En esta figura 4, podemos notar como la parte variable (verde) va disminuyendo pasando de ser 33,6% del costo anual de arriendo en el primer año a ser tan solo el 2,6 % del costo de arriendo en el último año debido a que la cantidad a pagar en esta parte va disminuyendo y mientras que el resto de partes (PV: fondo de riesgo y PF: cuota tierra + capitalización) permanece igual en cantidad real pero aumentando en porcentaje del costo anual a pagar por el arriendo.

Un beneficiario que quiere salirse del programa recupera las cuotas de tierra más el fondo de riesgo más las mejoras correspondientes sobre el terreno.

El plazo máximo para pagar el lote por parte de un beneficiario será de 20 años en 15 cuotas anuales, después de este periodo, si no logro comprar el lote en su totalidad, se le regresa el dinero aportado y se le da el lote a otro campesino.

Lo cobrado por el Programa Tierra es mucho más bajo de lo que cobra el sector privado tanto por arriendo como por compra (ver tabla 3). Por ejemplo en el caso presentado en la figura 3, **el costo total pagado por un productor por cada manzana de tierra alcanza los \$34 el primer año y es menor a \$25 el último año de pago lo que es muy inferior al costo del alquiler tradicional de una manzana en la zona (sin opción a compra) que es actualmente de alrededor de \$150.**

Sistema	Alquiler	Compra
Privado (precios en 2008)	\$100- \$200	\$1000- \$2000
Programa Tierra UCOSD	\$33.6	\$482.7 (monto total que pagarán los beneficiarios que tienen actualmente un contrato)

Tabla 3: Comparación entre arriendo y compra en el sector privado y en el Programa Tierra de UCOSD

Fuente: Elaboración propia.

En la tabla 3 se puede observar que el costo de arriendo y el de compra de una manzana son de un cuarto a un tercio de lo que se cobra en el sector privado local. Y con respecto a la compra en el programa tierra, ésta se hace pagando pequeñas cuotas a lo largo de período de 20 o 15 años mientras que al comprar tierras en el sector privado se requiere poseer todo el dinero al momento de compra o hacer un préstamo para comprar, lo que conlleva un costo mucho mayor ya que los bancos prestan con una tasa interés anual bastante elevada.

Además de eso, el campesino beneficiario del programa tierra posee una serie de derechos que el campesino que arrienda a un privado no posee (ver continuación de este documento). Estos derechos y regulaciones que el beneficiario del programa tierra posee le brindan mayor seguridad y estabilidad sobre la tierra que trabajan y su condición socioeconómica.

2.3 DERECHOS, DEBERES Y REGULACIONES

Derechos, deberes y regulaciones en torno a la tierra y los recursos naturales.

2.3.1 Derechos

A continuación se describen los derechos de cada uno de los actores en los grupos de trabajo partiendo de una tabla resumen

Tipo de derecho	Grupo de Beneficiarios de una Finca	Individuo beneficiado	UCOSD	Observaciones
Uso de la tierra		X		El individuo beneficiado elige lo que desea producir y como usar la tierra. El uso es exclusivo del productor y de la familia que ha sido beneficiada, no podrá por lo tanto, darlo en alquiler a tercera persona en la época de cultivo de granos básicos. Los beneficiados deciden entonces de forma individual el uso del suelo de su parcela, salvo en caso de querer alquilar su parcela para pastoreo. En ese caso, y cuando no existen cercas, es necesario que los beneficiarios de la finca se pongan de acuerdo, decisión que se toma por votación donde gana la mayoría simple. La ganancia del alquiler para pastoreo se usa entonces para pagar parte del alquiler de la tierra a UCOSD.
Servidumbre de paso en caminos	X	X		Existe un derecho de paso por los callejones de la finca que debe de ser respetado por todos.
Construcción en la parcela		X	X	Se puede construir casas ligeras y habitar temporalmente durante cosechas en el lote, siempre y cuando el beneficiario este solvente con los pagos dentro del programa y firme contrato notariado donde se acordará que si no cumple con sus compromisos de pago y de deberes como beneficiario, puede ser desalojado. En caso de retiro el beneficiario y UCOSD participan en la valorización de mejoras.
Elaboración de cercas	X (perímetro de la finca)	X (parcela)	X (Callejones internos a la finca)	El beneficiario puede cercar su lote de tierra en acuerdo con sus vecinos y en caso de retiro del programa se contempla como mejoras. Los alambres intermedios que se encuentran en la finca antes de la lotificación, pasaran a ser usados por el programa de UCOSD para cercar callejones dentro de la misma finca. Para las cercas perimetrales de la finca se paga y se hace el trabajo de manera grupal.
Comercialización		X		Todos los beneficiarios deciden en que vías y bajo que condiciones comercializar su producción
Herencia, traspaso		X		En caso de incapacidad o muerte del beneficiario tiene derecho a heredar la tierra y los derechos contraídos en el contrato de arriendo firmado con UCOSD.

Tabla 4: Derechos dentro del programa Tierra (continuación)

Fuente: Elaboración propia.

2.3.2 Deberes

A continuación se describen los deberes de cada uno de los actores en los grupos de trabajo en de una tabla resumen

Tipo de deber	Grupo de beneficiados en una Finca	Individuo beneficiado	UCOS D	Observaciones
Uso de tierra		X		Usar el lote única y exclusivamente por parte de su familia.
Servidumbre de paso	X	X		Dejar 6 metros para callejones principales dentro de finca asumidos por beneficiarios de finca y brindar 2 varas para paso entre lotes al lado de cerca.
Lotificación de las fincas			X	Lotificar en función del acceso al agua, callejones, terrenos aptos para la agricultura y la ganadería. No podrán existir solamente lotes buenos y lotes malos, se deberá buscar la igualdad de características y homogeneidad de los lotes, en caso de no poderse, los precios serán diferidos.
Cercado de la finca	X	X		La cerca perimetral de la finca es una responsabilidad de todos los beneficiarios de la finca. Y en caso de tener animales el dueño debe cercar su lote.
Proceso de capacitación		X	X	Capacitaciones son realizadas por UCOSD y reuniones son convocadas por UCOSD o por comités de cada finca y el deber del beneficiario es asistir a todas las reuniones y capacitaciones.
Afiliación a UCOSD		X		Solo afiliados a UCOSD pueden ser beneficiarios del programa tierra
Pago de cuota sobre tierra y alquiler		X		Los beneficiarios están obligados a pagar el alquiler y la cuota sobre la tierra, salvo en los años de gracia establecidos y de forma que estos años no sean seguidos, es decir, que no puede haber 2 años de gracia consecutivos.
Protección de los recursos naturales	X	X		Velar por el uso sostenible de los recursos naturales que posee el lote recibido y las fincas en general.
Salida del Programa Tierra		X		El beneficiario se puede retirar en cualquier momento del programa pero debe pagar todos los gastos en que haya incurrido la organización para brindarle el servicio.
Venta de la tierra		X		El beneficiario solo puede vender la tierra cuando ya cancelo todas las cuotas y si decide vender la tierra, debe hacerlo al Programa Tierra para que este pueda brindar el servicio a otros productores. El valor a pagar por UCOSD será el mismo (en dólares) con el cual se compró la tierra al cual se le suman las mejoras realizadas.

Tabla 3: Deberes dentro del programa Tierra
Fuente: Elaboración propia

2.3.4 Regulaciones

A continuación se describen las regulaciones existentes dentro del programa tierra con observaciones para los actores correspondientes en una tabla resumen:

Tipos de Regulación		Grupo de beneficiarios de finca	Individuo beneficiario	UCOSD
Sobre la tierra	Uso	En conjunto y por votación se decide si se alquila o no el pasto en verano. Las ganancias se reparten entre los beneficiarios que permitieron el alquiler y los reparte la comisión interna.	Decide de forma individual lo que va a producir.	UCOSD prohíbe extraer madera para el comercio y tierra para la fabricación de ladrillos u otras actividades, así como el alquiler de la tierra a terceras personas en época de cultivo.
	Servidumbres	Los beneficiarios deben de respetar las dos varas a cada lado del cerco y las 6 varas para los callejones		UCOSD promovió reglamentos internos en cada finca
Sobre el funcionamiento del Programa Tierra	Resolución de conflictos	Existe una comisión interna en cada finca que trata de resolver problemas menores.	-	Cuando el problema está fuera de las capacidades de la comisión, la UCOSD brinda ayuda a resolver el problema.
	Valoración de mejoras	-	La valoración de mejoras es llevada a cabo por el beneficiado en conjunto con UCOSD	
	Asistencia a reuniones y trabajos comunes	La asistencia a reuniones, trabajo comunal y capacitaciones es un deber de todos los beneficiados y en algunos grupos se multa con dinero a las personas que no cumplan con la asistencia.	-	
	Cobro del arriendo	-	Cada beneficiario debe de ir a pagar su cuota correspondiente de pago por tierra y de alquiler.	La UCOSD es responsable del cobro pero existe debilidad en los mecanismos y a que el retorno de fondos ha sido del 60%. Normalmente en caso de incumplimiento de pago de las cuotas y/o alquiler, el beneficiado puede ser desalojado por la UCOSD ¹
	En caso de venta de la tierra por el beneficiario	Al cancelar todas las cuotas, UCOSD le entrega una escritura de propiedad al beneficiario, sin embargo, si este quiere vender la propiedad debe hacerlo solamente a la UCOSD al mismo precio de compra pero con la valoración conjunta de mejoras.		

Tabla 4: Regulaciones dentro del programa Tierra

Fuente: Elaboración propia.

¹ Hasta ahora ningún beneficiario ha sido desalojado por parte de UCOSD por falta de pago o incumplimiento del contrato

2.3 ALGUNOS RESULTADOS GENERALES ALCANZADOS

Hasta la fecha se ha comprado 5 fincas grandes y 5 fincas pequeñas, repartiéndose 513 mz en 156 socios.

Actualmente se está realizando un proceso de reflexión y revisión de los grupos de beneficiarios por finca para conocer la dinámica real dentro de las fincas, las reglas que los rigen, su aplicación y efectividad para modificarlas en consenso entre los beneficiarios para mejorar las condiciones de los beneficiarios, del ambiente y del programa tierra.

Dentro de las herramientas utilizadas en esta revisión y reflexión se puede destacar el mapeo comunitario impulsado a través del Grupo Tierra usando como referencia el Manual práctico de mapeo comunitario y uso de GPS para organizaciones locales de desarrollo elaborada por Noémi Gonda y Dennis Pommier (www.iapad.org/mapeo.htm). Esta herramienta es de gran utilidad para conocer los recursos que se tienen, como se utilizan y a la vez ayuda a identificar y resolver conflictos.

Como resultados preliminares de estas reflexiones y análisis se encontró que el programa ha venido a beneficiar a muchas familias campesinas facilitándoles acceso a tierra de manera segura sin embargo existen elementos que condicionan esta seguridad y que atentan contra la integridad del beneficiario y de la misma organización.

Dentro de los factores que limitan los beneficios del programa existe un desconocimiento del reglamento que rige a la finca y al programa en general. Por otra parte los beneficiarios expresan una gran debilidad de UCOSD para hacer cumplir el reglamento, lo que acarrea violaciones constantes a las normas del programa, incluyendo la falta de pago, atropellos a derechos del beneficiario y degradación ambiental de la zona.

Por otra parte, la relación de la UCOSD con la Comunidad Indígena se ha fortalecido, siendo actualmente UCOSD un facilitador del pago del canon a la CI a raíz de un conflicto con la CI por desinformación de algunos beneficiarios. Estos beneficiarios no querían pagar sus cuotas a UCOSD y fueron con las autoridades de la comunidad indígena a comunicar información errónea acerca del Programa Tierra y de la UCOSD aduciendo que explotaban a los beneficiarios con el afán de sólo pagar el canon a la CI y no las cuotas a UCOSD. En respuesta a las acusaciones del grupo de beneficiarios, la CI cobro un canon de \$25(dólares) por manzana anualmente a las tierras de UCOSD. Carga muy alta para la organización y para los beneficiarios. Posteriormente la UCOSD y la CI entablaron conversaciones donde se aclaró el objetivo de UCOSD y del Programa Tierra acordando un canon por un monto de \$0.5 por manzana anualmente (mismo monto que se cobra a los indígenas), impuesto que UCOSD pagó para todas las tierras del programa por 10 años utilizando el fondo de reserva.

III. OBSTACULOS ENFRENTADOS Y LECCIONES APRENDIDAS

3.1 LOS PRINCIPALES OBSTÁCULOS ENCONTRADOS EN EL PROGRAMA ESTÁN EN:

El pago limitado de las cuotas correspondientes a los beneficiarios del programa.

Según datos de la organización existe alrededor de un 25% de incumplimiento de pagos y este puede ser aún mayor.

La complejidad del sistema de pago.

Dicha complejidad es una limitante para que los beneficiarios del programa y los coordinadores del mismo se apropien y cumplan. En la mayoría de los casos los beneficiarios no están claros del sistema de pago, del pago de las cuotas y el pago del alquiler como se llama comúnmente.

La falta de acceso a factores de producción.

Según la mayoría de los beneficiarios, uno de los principales problemas que viven los campesinos es la inexistencia o poco acceso de crédito, insumos y asistencia técnica. Esto nos conlleva a reflexionar sobre los orígenes del programa donde los líderes campesinos expresaban que para el desarrollo de la zona agrícola no era solamente necesario insumos y asistencia técnica, sino que también tierra, ya que en aquella época como en la actual, existen pocas personas con la mayoría de las tierras y una gran población sin tierras o muy pocas.

La dificultad a adaptarse a los cambios en las familias beneficiarias.

Analizando el programa en el tiempo y a los beneficiarios se observa una demanda de tierra incrementada en las familias beneficiadas debido a que muchos de los niños y jóvenes de hace 10 o 12 años en el inicio del programa, hoy en día son jóvenes con capacidad para trabajar la tierra al igual que los padres, sin embargo, no hay más tierras que les brinda el programa.

Los conflictos en la gestión del territorio entre instituciones.

A nivel de autoridades locales, existe una confusión de roles por parte de las organizaciones como son la alcaldía, UCOSD y la Comunidad Indígena (CI), así como por parte de los beneficiarios. Confusión que se evidenció a partir de un conflicto entre un grupo de beneficiarios del Programa Tierra, UCOSD y la CI.

El desconocimiento de los reglamentos.

En la gran mayoría de los casos existe un desconocimiento del reglamento que rige el programa tanto por los beneficiarios como por las autoridades lo que se convierte en violaciones constantes a reglas preestablecidas tanto al reglamento general como a los reglamentos internos de las fincas. Estas violaciones conllevan a conflictos entre las partes y la degradación del ambiente como es el caso de la deforestación de las zonas boscosas o la mala gestión de las fuentes de agua de las fincas tanto por parte de los beneficiarios como por parte de habitantes de comunidades cercanas.

Este descontrol de la estructura organizativa para hacer cumplir el reglamento se ve en gran medida amplificado por las dispersión de las tierras y los beneficiarios, lo que hace muy difícil dar el seguimiento sin apoyo directamente en cada finca por los comités.

La falta de capacitaciones y acompañamiento.

Se conoció durante las entrevistas que los primeros grupos de beneficiarios recibieron muchas charlas y capacitaciones previas a la entrega de tierras, más que el resto de grupos. Y es este grupo de primeros beneficiarios quienes tienen un mejor conocimiento del reglamento del programa y de las reglas propias de su finca, a su vez, este grupo de beneficiarios mejor informados eran quienes tenían más cuotas canceladas y una tasa de retiro del programa muy baja.

La influencia del mercado local de la tierra.

El mercado sin duda ha sido una presión sobre el funcionamiento del programa teniendo precios muy altos sobre las tierras y empujando a los beneficiarios a vender las tierras, sin embargo, según lo estipulado en el reglamento, cuando un beneficiario con las cuotas canceladas quiere vender, deberá hacerlo a la misma organización. Este interés por apropiarse de las tierras para vender a precios altos de mercado ha llevado a algunos beneficiarios a ser en algunos casos testaferros de personas fuera del programa.

3.2 LECCIONES APRENDIDAS DEL PROGRAMA TIERRA:

Las capacitaciones y la información que se brinde debe ser lo más clara posible y monitoreada, lo cual facilita el funcionamiento del programa.

Se debe brindar un apoyo integral a los campesinos: no es suficiente acceso a tierra, se necesita Asistencia técnica y crédito. Este apoyo debe ir encaminado a tener una actividad agrícola más independiente del mercado de insumos, como son la elaboración de fertilizantes, abono e insecticidas, pero también hacia la protección de sus recursos de agua, suelo y bosque con un uso más racional.

Es necesario mejorar regulación dentro de las fincas a partir de la reflexión sobre derechos colectivos del grupo beneficiario y derechos individuales partiendo del trabajo con los beneficiarios con el objetivo de mejorar la gestión de los recursos en las fincas y evitar conflictos posibles entre beneficiarios.

Son necesarios sistemas de regulación que incluyan sanciones y multas factibles por parte de la organización y dentro de los objetivos del programa. Es también necesario que las organizaciones que desarrollen este tipo de programas sean una autoridad local respetada y avalada por otras autoridades como la alcaldía y la comunidad indígena.

La credibilidad de la organización es un factor clave para poder disponer de la legitimidad necesaria para gestionar el territorio, los recursos existentes y el acceso a la tierra y al mismo tiempo poder asegurar los pagos de los beneficiarios. Físicamente el

territorio debe ser manejable partiendo de una organización local fuerte y presente por mucho tiempo. **La experiencia del Programa Tierra nos lleva entonces a preguntarnos si una organización como UCOSD puede y/o debería ser la organización que regula el acceso a tierras en un contexto como el que se vive en el territorio (conflicto sobre gestión del territorio entre comunidad indígena y alcaldía municipal, mercado activo y con precios altos).**

IV. BIBLIOGRAFÍA

Gonda, N y Pommier, D. 2004. Prevención y resolución de conflictos en torno a la tierra y los recursos naturales: manual práctico de mapeo comunitario y uso de GPS para organizaciones locales de desarrollo. Unión Europea. Managua. 90 páginas.

INIDE. 2008. Mapa de Pobreza a nivel municipal en Nicaragua.

UCOSD. 2006. Diagnóstico de situación de la tierra en 13 comunidades de San Dionisio.

UCOSD. 2008. Presentación del Programa Tierra en encuentro internacional “Gestión Local de la Tierra y sus Recursos Naturales”.

UCOSD. 2000. Reglamento del Programa Tierra.

V. ANEXOS

5.1. CONTRATO DE ARRIENDO

Nosotros: Saúl Úbeda Arosteguí, Alvaro Torrez Carrero y David Stulzer Campos, en representación de la (UCOSD) Unión de Campesinos Organizados de San Dionisio en adelante llamados Arrendadores y Antonio Matamoros, mayor de edad, casado, agricultor y del domicilio de Piedra Colorada en el municipio de San Dionisio en adelante llamado Arrendatario, convienen en celebrar el siguiente contrato:

A. Sobre el Objetivo del Contrato:

La UCOSD es una organización campesina de San Dionisio sin fines de lucro que brinda servicios a los productores. Entre el Programa Tierra por medio del cual pretende entregar lotes de tierra a productores de San Dionisio, bajo una modalidad que está definida como Alquiler con derecho a compra, en el documento “Programa de Tierra a Experimentar durante la primera fase del plan tierra de San Dionisio” editado en marzo y agosto de 1995.

Por lo tanto este contrato se enmarca dentro de los objetivos del Plan Tierra y entonces la UCOSD entrega un lote de tierra en arriendo al señor Antonio Matamoros

B. Sobre la modalidad de arriendo con derecho a compra de 5 manzanas, en arriendo durante 13 años contados a partir del 22 de agosto de 1995, sobre el cual deberá pagar un alquiler detallado adelante.

Este lote tiene 100 varas de frente y 500 varas de fondo y esta comprendido entre los siguientes linderos:

Al norte el lote No. 3, al sur, el lote No. 5, al este el lote lo tiene UCOSD, al oeste se encuentra el callejón de Piedra Colorada a Susulí. Todos comprendidos dentro de la escritura No. 45 por la cantidad de 100 Mz.

El arrendatario recibe de los arrendadores un lote de tierra con un valor de U\$ 1500 (dólares). El cual debe pagar en 10 cuotas de U\$ 150 cada una.

Los otros 3 años, aparte de los 10 en los cuales debe dar cuotas, servirán para que ante cualquier eventualidad que tenga un productor para pagar un año, entonces pueda discontinuar el pago por el mismo en ese año.

El uso de estos 3 años no puede ser consecutivo. De tal manera queda claramente establecido que el plazo máximo para pagar el lote son 13 años.

En caso de no poder pagar entonces recibirá la misma cantidad de dinero aportado menos los gastos en los que incurra el programa para devolver el dinero. De tal manera que en caso de no querer seguir en el plan deberá comunicar la decisión con 6 meses de anticipación.

Por aparte del pago del lote, el arrendatario debe pagar un alquiler anual que no será fijo y que dependerá de los gastos del plan tierra, pero que no puede ser mayor que lo

establecido como pago de alquiler por manzana de tierra para la zona de San Dionisio. Este pago debe ser al inicio de cada año.

Tanto el pago del alquiler como el pago de las cuotas anuales se deben pagar al inicio de cada año a más tardar el 15 de abril y la fecha será comunicada a cada arrendatario en caso de cambio.

El alquiler será cobrado según la cantidad de dinero aportado y la cantidad de tierra recibida. O sea que el alquiler lo pagará según la amortización hecha hasta el año de pago.

Por otra parte queda entendido, que esto no significa que, ya el arrendatario compró una parte, sino que va amortizando la compra de un lote completo, por lo tanto mientras no haya pagado el valor total del lote no puede el arrendatario, decir cual parte ya compró.

C. Sobre el Uso del Lote

- El arrendatario puede sembrar cualquier rubro, únicamente para el caso de cultivos perennes deberá comunicar al arrendatario de su decisión y recibir por lo tanto una autorización.
- El lote puede ser utilizado únicamente por el arrendatario y su familia bajo su responsabilidad. Por lo tanto no puede alquilar o prestar a terceras personas
- .
- No se puede extraer ningún recurso natural de la finca para usos comerciales (suelo, madera, etc.).
- No se puede construir casa el lote, únicamente podrá hacer una choza para guardar cosechas.

D. Deberes del Arrendatario

- 1) No hacer mejoras sin previa autorización del arrendatario.
- 2) El arrendatario asume el costo del contrato de arriendo y después de firmado no tiene derecho a reclamar el valor del mismo.
- 3) Al momento de cancelar el valor del lote, debe asumir todos los costos para el desmembramiento de su escritura particular.
- 4) El arrendatario debe aportar 2.5 varas de terreno por el lado, donde sea afectado por el callejón para tener derecho al uso del mismo.
- 5) Deberá pagar al inicio de cada año el valor del alquiler del lote.
- 6) Debe el arrendatario velar por los recursos naturales del lote.
- 7) Nombrar un beneficiario en caso de muerte o de imposibilidad física.

E. Derechos del Arrendatario

- 1) A cultivar el rubro que considere más rentable.
- 2) A recibir crédito de cualquier institución, que el arrendatario considere conveniente.

- 3) Recibir indemnización por mejorar establecidas en caso de retiro. Se aplica esto únicamente para los casos donde se considere que hay resultados positivos. En este caso el valor de indemnización será definida de mutuo acuerdo.
- 4) Recibir el dinero aportado sobre el valor del lote siempre y cuando decida retirarse o se suspenda el contrato por incumplimiento del mismo por parte del arrendatario.
- 5) A nombrar un beneficiario en caso de muerte o imposibilidad física.

F. Cláusula Especial

- Este contrato no prorrogable y concluye al término de 13 años contando a partir del 22 de Agosto del año 1995.
 - Cualquier aspecto no mencionado al contemplado de este contrato puede ser discutido por ambas partes siempre y cuando esté incluido dentro del reglamento del Plan Tierra.
 - El arrendatario renuncia para todos los casos a la interpelación judicial y extrajudicial para el efecto cualquiera sea la causa que los asigne y someterse al Juez que el arrendador elija quedando definido el juramento estimatorio de este último, los daños y perjuicios que los causen en sus respectivos casos.
- Leído y de acuerdo en lo establecido, en fe de los cual formamos dos tantos de un mismo tenor en la ciudad de Managua a los veinte días del mes de Agosto de mil novecientos noventa y cinco.

5.2. TESTIMONIO

  	
"TESTIMONIO"	
1	ESCRITURA NUMERO SETECIENTOS VEINTE Y CINCO (725).- CONTRATO DE
2	ARRIENDO.- En la ciudad de Matagalpa, a las nueve y cincuenta
3	manana del tres de Octubre mil novecientos noventa y cinco.- Ante mí, ILEANA
4	SALLES, Abogado y Notario Público, de la República de Nicaragua, con domicilio y
5	en esta ciudad y debidamente autorizada por la Corte Suprema de Justicia para
6	celebrar en un quinquenio que expira el Catorce de Junio de Mil Novecientos Noventa y
7	Comparecen los Señores: SAUL UBEDA AROSTEGUI, ALVARO TORREZ CARRERO, DAVID STULZER
8	SANTOS y MARIA SANTOS SANCHEZ SALGADO, todos mayores de edad, entre casados y solteros,
9	agricultores y del domicilio de San Dionisio, de tránsito por esta ciudad. Doy fe de
10	conocer personalmente a los comparecientes y de tienen a mi juicio la capacidad civil para
11	obligarse y contratar es especial para este acto. PROCEDEN: Los tres primeros
12	comparecientes en nombre y representación de la Unión de Campesinos Organizados de San
13	Dionisio (UCOSD) y que en lo sucesivo se denominarán ARRENDADORES y el último compareciente
14	por si, que en lo sucesivo se denominará ARRENDATARIO. Los Comparecientes han convenido
15	en suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, cuyas bases y alcances son descritas
16	a continuación: Dicen los ARRENDADORES: CLAUSULA PRIMERA: OBJETIVO DEL CONTRATO.- La UCOSD
17	es una Organización Campesina que tiene su domicilio en el Municipio de San Dionisio, sin
18	finés de lucro y que su objetivo es brindar servicio al campesinado productor por medio
19	del "PROGRAMA DE TIERRA A EXPERIMENTAR DURANTE LA PRIMERA FASE DEL PLAN TIERRA DE SAN
20	DIONISIO" editado en marzo y agosto de 1995 y que dentro de este plan se contempla la
21	modalidad de alquilar tierra al campesino productor con el derecho de opción a compra.-
22	CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES. Que la UNION DE CAMPESINOS ORGANIZADOS DE SAN DIONISIO,
23	es dueña en dominio y posesión de una propiedad rústica ubicada en la Comarca El Zapote,
24	Cañada Susulí de esta jurisdicción departamental de CIEN MANZANAS DE EXTENSION SUPERFICIAL.
25	comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: CLAUDIO TORREZ y PASCASIO SALGADO;
26	SUR: VICTORINO MERCADO; ESTE: FRANCISCO TORREZ e ISIDRO CRUZ y OESTE: CAMINO DE POR MEDIO
27	CRESENCIO CHAVARRIA y OTROS.- CLAUSULA TERCERA: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION A
28	COMPRA. Sobre la modalidad del alquiler con derecho a compra de tierra y del inmueble
29	descrito y deslindado anteriormente los ARRENDATARIOS entregan al ARRENDADOR en arriendo

	durante 13 años contados a partir del VEINTIDOS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y
1	CINCO, un Lote de terreno de TRES MANZANAS DE EXTENSION SUPERFICIAL (3 Mnz.), comprendido
2	dentro de los siguientes linderos especiales: NORTE: Lote No 6; SUR: LOTE No 8; ESTE: LOTE
3	No 9; OESTE: CALLEJON QUE CONDUCE A PIEDRA COLORADA-SUSULI.- CLAUSULA CUARTA; MODALIDAD
4	DEL CONTRATO DE ARRIENDO.- Los 13 años convenidos en alquiler con derecho a compra, se
5	refiere a: 1) EL ARRENDATARIO recibe de los ARRENDADORES un lote de tierra con un valor
6	NOVECIENTOS DOLARES AMERICANOS (\$ 900.00), el cual debe pagar en 10 cuotas anuales de
7	NOVENTA DOLARES AMERICANOS (\$ 90.00) cada una.- Los otros 3 años, aparte de los 10 en los
8	cuales debe dar cuotas, servirán para cualquier eventualidad que tenga el productor para
9	pagar un año, entonces pueda discontinuar el pago por el mismo en ese año.- El uso de estos
10	3 años no pueden ser consecutivos. De tal manera, que queda claramente establecido que el
11	plazo máximo para pagar el lote es de 13 años.- En caso de no poder pagar, entonces
12	recibirá la misma cantidad de dinero aportado menos los gastos en que incurra el programa
13	para devolver el dinero. De tal manera, que en caso de no querer seguir en el plan deberá
14	comunicar la decisión con 6 meses de anticipación.- 2) Por aparte del pago del lote, el
15	ARRENDATARIO debe de pagar un alquiler anual que no será fijo y no dependerá de los gastos
16	del "Plan Tierra", pero que no puede ser mayor que lo establecido como pago de alquiler
17	por manzana de tierra para la zona de San Dionisio. Este pago debe ser al inicio de cada
18	año.- Tanto el pago del alquiler como el pago de las cuotas anuales se deben pagar al
19	inicio de cada año, a más tardar el 15 de abril y la fecha será comunicada a cada
20	ARRENDATARIO en caso de cambio.- El alquiler será cobrado según la cantidad de dinero
21	aportado y la cantidad de tierra recibida. O sea que el alquiler lo pagará según la
22	amortización hecha hasta el año de pago.- Por otra parte queda entendido, que esto no
23	significa que el ARRENDATARIO ya compro una parte, sino que va amortizando la compra de
24	un lote completo, por lo tanto, mientras no haya pagado el valor total del lote no puede
25	el ARRENDATARIO, decir cual parte ya compro.- CLAUSULA QUINTA: SOBRE EL USO DEL LOTE.-
26	1) El arrendatario puede sembrar cualquier rubro, únicamente para el caso de cultivos
27	perennes deberá comunicar al ARRENDADOR su decisión y recibir por lo tanto una
28	autorización.- 2) El lote puede ser utilizado únicamente por el ARRENDATARIO y su familia,
29	bajo su responsabilidad y le queda totalmente prohibido el sub-arriendo, ya sea a personas
30	

 naturales como jurídicas.- 3) No puede extraer ningún recurso natural de la finca para usos comerciales (suelo, madera, etc.).- 4) No se puede construir casa en el lote, únicamente podrá hacer casa para guardar cosechas.- **CLAUSULA SEITA: DEBERES DEL ARRENDATARIO.-** 1) No hacer sin previa autorización del arrendador.- 2) Asumir el costo del contrato de arrendamiento y después de firmado no tiene derecho a reclamar el valor del mismo.- 3) Asumir el costo de cancelar el valor del lote, los costos para el otorgamiento de su escritura pública.- 4) Aportar 2.5 varas de terreno por el lado donde sea afectado por el lote, por medio del cual tendrá acceso a su lote arrendado.- 5) Pagar al inicio de cada año el valor del canon de arriendo.- 6) Velar por los recursos naturales del lote.- **CLAUSULA SEPTIMA: DERECHOS DEL ARRENDATARIO.-** 1) A cultivar el rubro que considere más conveniente y rentable a su condición de productor.- 2) A recibir crédito de cualquier institución, que el ARRENDATARIO considere conveniente.- 3) A recibir indemnización por mejoras establecidas en caso de retiro. Se aplica esto únicamente para los casos donde se considere que hay resultados positivos. En este caso el valor de la indemnización será definida de mutuo acuerdo.- 4) A recibir el dinero aportado sobre el valor del lote, siempre y cuando decida retirarse o se suspenda el contrato por incumplimiento por parte del arrendatario.- 5) A nombrar un beneficiario en caso de muerte o de imposibilidad física.- **CLAUSULAS ESPECIALES.-** A) Este contrato no es prorrogable y concluye al término de 13 años, contados a partir del VEINTIDOS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.- B) Cualquier aspecto no mencionado ni contemplado en este contrato, puede ser discutido por ambas partes, siempre y cuando este incluido dentro del reglamento del "Plan Tierra".- C) El arrendatario renuncia para todos los casos a la interpelación judicial y extrajudicial y para el efecto cualquiera que sea la causa que los asigne, someterse al juez que el arrendador elija, quedando definido el juramento estimatorio de este último, los daños y perjuicios que le causen en sus respectivos casos.- **ASI SE EXPRESARON LOS COMPARECIENTES,** a quienes Yo el Notario instruí, acerca del valor, alcance y trascendencias legales de este Acto, su objeto, el de las cláusulas generales que aseguran su validez, el de las especiales que contiene y el de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas o explícitas y lo relativo a su inscripción.- Leí todo lo escrito a los

1 comparecientes quiénes manifestaron su conformidad y firmamos.- (F) SAUL UBEDA A.- ALVARO
2 TORREZ C.- DAVID STULZER C.- MARIA SANTOS SANCHEZ S.-ILEANA MONTES V.- NOTARIO PUBLICO.-
3 PASO ANTE MI, del Frente del Folio Número Cuatrocientos Sesenta y Tres
4 al Reverso del Folio Número Cuatrocientos Sesenta y Cuatro de mi
5 PROTOCOLO NUMERO DOCE que llevo en el presente año y a solicitud de la
6 Señora: MARIA SANTOS SANCHEZ SALGADO, extendiendo este primer testimonio
7 en una hoja útil que rubrico, sello y firmo en la ciudad de Matagalpa
8 el tres de Octubre mil novecientos noventa y cinco.-
9
0
1
2

