

La Deuda del Sector Agropecuario: Implicaciones de la Condonación Parcial

1996

PRISMA opera como centro de investigación aplicada sobre temas de desarrollo y medio ambiente en El Salvador, con un enfoque que enfatiza los aspectos institucionales y sociales del proceso de desarrollo, así como las interrelaciones entre la dimensión local, nacional e internacional, en dicho proceso.

A partir de esa visión, PRISMA trabaja por una mejor comprensión de la relación intrínseca entre los problemas del desarrollo y del medio ambiente en nuestro país. Asimismo, promueve una mayor transparencia y participación social en la formulación de las políticas y proyectos de desarrollo impulsados por la cooperación internacional y el Estado salvadoreño.

La Deuda del Sector Agropecuario: Implicaciones de la Condonación Parcial

Esta publicación se basa en una investigación de Clemente San Sebastián en colaboración con Deborah Barry, quien dirigió el estudio. La edición estuvo a cargo de Nelson Cuéllar.

Agradecimientos

PRISMA desea agradecer la información proporcionada por la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos (USAID), Banco de Fomento Agropecuario (BFA), Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), Foro para la Reactivación del Sector Agropecuario, Secretaría de Asuntos Agrarios del FMLN y Federación Salvadoreña de Cooperativas de la Reforma Agraria (FESACORA).

Indice

Introducción	1
1. El contexto económico del sector agropecuario	2
2. Reforma agraria en los ochenta: Deuda agraria y agropecuaria	4
2.1 La Fase I de la reforma agraria: Las cooperativas	4
2.1.1 La indemnización de los expropiados	4
2.1.2 La deuda agraria del sector cooperativo reformado	6
2.1.3 La deuda bancaria del sector cooperativo reformado	7
2.2 La Fase III de la reforma agraria: La deuda de los finateros	7
3. El nuevo contexto en los años noventa	8
3.1 La privatización de la banca	8
3.2 El decreto 747: Las nuevas opciones de tenencia de la tierra para los cooperativistas	9
3.3 Los Fondos Financiamiento para la Reactivación de las Actividades Productivas (FFRAP I y II)	9
3.4 Las condonaciones por causa del conflicto	9
3.5 Los Acuerdos de Paz: Programa de Transferencia de Tierras (PTT) y crédito para reinserción	10
3.6 Los decretos de mayo de 1996: Descuentos por pronto pago y parcelación de cooperativas	11

4. La deuda por tipo de productor agropecuario	12
4.2 Deuda de las cooperativas de la Fase I	13
4.3 Deuda de los finateros	14
4.4 Programa de transferencia de Tierras	14
4.5 El sector agropecuario tradicional	14
5. Posibles impactos de los decretos de mayo 1996	15
5.1 Impactos sobre el Estado y el sistema financiero	15
5.2 Impactos sobre las finanzas públicas	16
5.3 Impacto por tipo de productor	16
5.4 Impacto sobre la producción y la transformación del agro	19
5.4.1 Impactos sobre la producción	20
5.4.2 Impactos sobre el mercado laboral en las zonas rurales	20
5.4.3 Impactos sobre el medio ambiente	20
Bibliografía	22
Anexos	24
Decreto 698: Ley de apoyo a la reactivación del sector agropecuario	24
Decreto 699: Ley de reestructuración de la deuda agraria	27
Decreto 719: Ley del régimen especial de la tierra en propiedad de las Asociaciones cooperativa, comunales y comunitarias Campesinas y beneficiarios de la reforma agraria	30

Introducción

Los decretos de condonación parcial de la deuda del sector agropecuario, aprobados en mayo del año en curso por la Asamblea Legislativa, aparecen como un intento de dar respuesta a la crisis del sector agropecuario. Siendo la deuda un síntoma muy visible de la crisis del sector, su reactivación supone buscar soluciones a la misma.

Sin embargo, la complejidad de los cambios que ocurrieron en la economía y dentro del sector agropecuario en los últimos quince años, hacen necesario un análisis mucho más profundo para evaluar el impacto potencial de las medidas de condonación de la deuda y de los inminentes cambios en el régimen de tenencia de la tierra.

Históricamente, el sector agropecuario constituyó el eje de crecimiento y de acumulación en la economía del país. Esto implicaba que el sector también determinara el dinamismo del sistema financiero, del presupuesto del Estado, del uso principal de la tierra y del mercado laboral, entre otros. Actualmente, a raíz de los cambios ocurridos en la economía, el sector agropecuario se encuentra en una posición marginal frente a los otros sectores que están dinamizando el crecimiento económico. De hecho, el sector agropecuario se encuentra postrado y en una suerte de abandono en términos de diseño e implementación de políticas capaces lograr su reactivación.

Durante el período de acumulación de la deuda del sector agropecuario, el patrón de crecimiento de la economía del país sufrió un viraje de gran envergadura. En un contexto de guerra y con abundantes divisas, se emprendió una reforma económica cuyos efectos han terminado fomentando el crecimiento económico a partir del dinamismo de otros

sectores de la economía: comercio, construcción y servicios. Contrario a lo esperado, el sector agropecuario sufre una pérdida de dinamismo y una baja significativa en los niveles de rentabilidad frente a esos otros sectores. Este nuevo patrón de crecimiento económico no sólo profundiza los desequilibrios sectoriales, sino también los desequilibrios territoriales, porque tiende a fomentar aún más la concentración de población y las actividades económicas más importantes en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y en general, en el sur del país.

Esta concentración territorial de población y de la actividad económica están transformando rápidamente la estructura de demanda y uso de la tierra en el sur del país. Las tierras de vocación agrícola, tanto en laderas (café) como en planicies (cultivos anuales), se encuentran presionadas por el ritmo galopante de la urbanización y lotificación rural, junto con la demanda de tierras para expandir la industria maquilera y el turismo. Este contexto no debe ignorarse al analizar los posibles impactos derivados del manejo de la deuda del sector agropecuario.

Son muchos, los niveles de impacto que pueden tener medidas de esta índole: repercusiones económicas, sobre el Estado, sobre las finanzas públicas y sobre el sistema financiero. Otro nivel de suma importancia, sobre todo para lo relacionado con la reactivación del sector agropecuario, es el impacto sobre los distintos tipos de productores. El trabajo que desarrolla PRISMA retoma ésta preocupación y lo enmarca dentro su abordaje, donde lo ambiental forma parte esencial de la consideración sobre el desarrollo.

Desde el punto de vista ambiental, es imprescindible lograr comprender cómo una

propuesta de manejo de la deuda puede provocar impactos socioeconómicos sobre productores, cuyos medios de vida están íntimamente relacionados con la actividad agropecuaria y cómo esto conduce a inminentes **cambios en el uso de la tierra**. Son estas transformaciones las que tienen el impacto principal sobre los recursos naturales y los sistemas ecológicos que los sustentan.

El manejo de la deuda debe entonces analizarse dentro del contexto del funcionamiento de la economía del país, particularmente del sector agropecuario, tomando en cuenta las variables que determinan la capacidad de estos productores para responder frente a las nuevas leyes e indagando cómo estas leyes los colocan como agentes de la reactivación del sector, siendo actores con una clara diferenciación socio-económica entre sí. Por otra parte, es imprescindible plasmar territorialmente los posibles cambios en el uso de la tierra que esto puede implicar.

Frente a tal complejidad, el principal objetivo de este trabajo consiste en señalar los componentes principales de la deuda del sector agropecuario, a pesar de muchos vacíos de información clave, y enunciar los posibles impactos de ésta sobre los diferentes tipos de productores, sobre el medio ambiente y sobre la economía nacional. Además, el presente estudio se puede interpretar como una propuesta de los parámetros de impacto que deberían ser estudiados con mayor profundidad.

Es importante advertir que buena parte de la información financiera reflejada en el documento tiene un valor indicativo, debido principalmente a la falta de información pertinente, a las discrepancias entre las diferentes fuentes y a las diferencias de interpretación existentes. Además, no existe continuidad en los registros de la aplicación de los acuerdos financieros y decretos que afectan a los distintos tipos de derechos sobre la tierra.

1. El contexto económico del sector agropecuario

Desde 1989, en El Salvador se inició una reforma económica,¹ la cual se aplicó en un contexto de abundancia de divisas. En el caso del sector agropecuario, se esperaba una pronta reactivación porque se suponía que las medidas implementadas eliminarían el sesgo anti-agrario heredado de la política anterior (Barry y otros, 1996).

Como resultado, la economía ha crecido a un ritmo mayor que en los ochenta, principalmente en la post-guerra (desde 1992). Sin embargo, el tipo de crecimiento observado es muy diferente al esperado por los proponentes de la reforma económica.

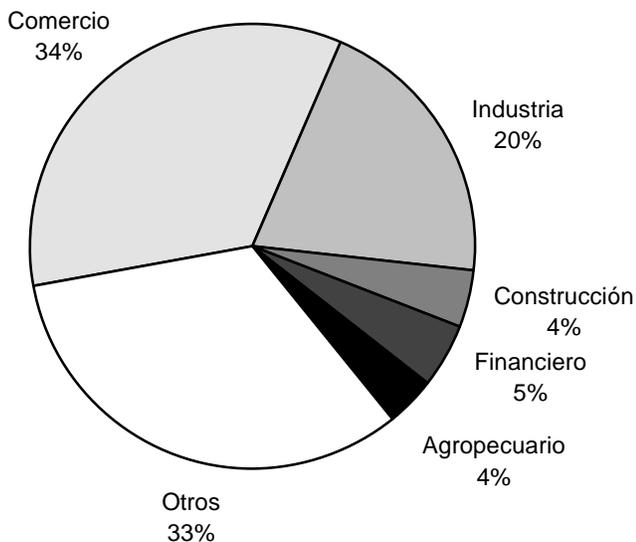
El patrón de crecimiento observado durante el período 1990-1995, muestra que el sector agropecuario ha venido disminuyendo paulatinamente su participación en el PIB y como reflejo de la disminución de su rentabilidad, su contribución al crecimiento económico es insignificante, siendo los sectores comercio, industria y servicios en general, los que están dinamizando el crecimiento económico por ser actividades mucho más rentables que las agropecuarias (Ver gráfico 1).

La reforma económica de los noventa mantiene el sesgo anti-agrario de la política macroeconómica. Por ejemplo, las políticas cambiaria y arancelaria, son más efectivas en estimular las importaciones que la política de créditos preferenciales destinados al sector agropecuario.

Las políticas económicas están profundizando los desequilibrios entre sectores y también al interior del sector agropecuario.

¹ Las principales medidas adoptadas fueron: la reducción de aranceles a la importación, la privatización del sistema financiero, la liberalización de las tasas de interés y del tipo de cambio, y en general, la eliminación de los controles de precios en la economía.

Gráfico 1
Contribución sectorial al crecimiento del PIB
 (1990-1995)



FUENTE: PRISMA basado en cifras del Banco Central.

La política salarial aplicada en el sector agropecuario (incrementos salariales muy por debajo del ritmo de la inflación), se mantiene invariable desde los ochenta. Esta política tuvo un impacto diferenciado dependiendo del tamaño del productor.

Compensó parcialmente a los medianos y grandes productores por la pérdida de rentabilidad generada por otras políticas. En contraposición, el manejo de la política salarial redujo drásticamente los ingresos reales de los pequeños productores que complementaban sus ingresos con trabajo asalariado en las cosechas de agroexportación. A ello se sumó el descenso de los precios reales de los granos básicos, situación que hizo colapsar los medios de vida rurales.²

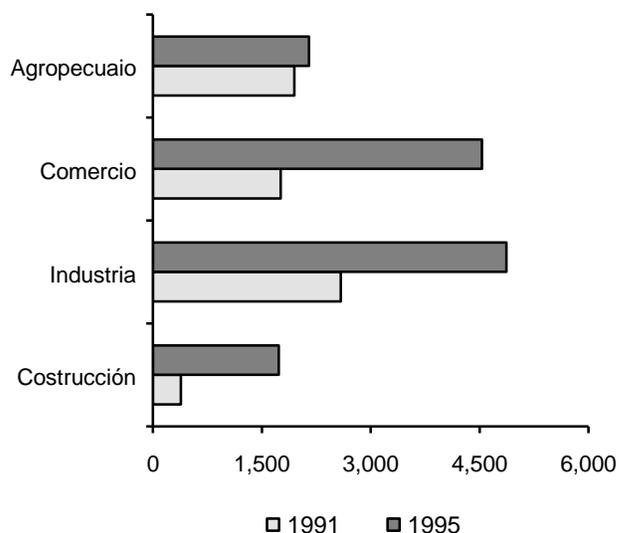
La política cafetalera, por su parte, es incapaz de contrarrestar la tendencia hacia la

² Para una discusión más detallada sobre el colapso de los medios de vida rurales, ver Barry y Rosa (1995).

reducción de este tipo de cultivo, en un contexto que se caracteriza por la tendencia descendente de los precios del café, un tipo de cambio desfavorable y atractivas oportunidades de inversión impulsadas por la demanda de tierra para usos urbanos, tales como lotificaciones y urbanizaciones.

Estos desequilibrios se ven estimulados por la orientación del crédito proporcionado por el sistema bancario, al destinar montos de cada vez más crecientes a los sectores construcción, comercio e industria (Ver gráfico 2).

Gráfico 2
Distribución del crédito
de los bancos comerciales, 1991 y 1995
 (Millones de colones)



FUENTE: PRISMA basado en cifras del Banco Central.

En síntesis, el contexto económico actual, promueve las inversiones de elevada rentabilidad en el corto plazo, lo cual representa un fuerte obstáculo para la reactivación del sector agropecuario, incluyendo el agroexportador.

Reforma agraria en los ochenta: Deuda agraria y agropecuaria

La reforma agraria de los ochenta se desarrolló en dos fases.³ Bajo la Fase I se expropiaron las mayores propiedades del país y se transfirieron a cooperativas. Bajo la Fase III se permitió a los agricultores arrendatarios o colonos comprar las tierras que cultivaban. Se trata aquí de describir brevemente los mecanismos de financiamiento en estas dos fases de la reforma agraria y de analizar las condiciones de la transferencia de propiedad.

2.1 La Fase I de la reforma agraria: Las cooperativas

El 5 de marzo de 1980 entró en vigencia el decreto No. 153 que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, así como el decreto No. 154, que ordena la intervención de propiedades mayores de 500 hectáreas. Estos decretos se ejecutaron en un contexto político-militar extremadamente tenso que impidió llevar a cabo los pasos necesarios al proceso de transferencia de las antiguas propiedades hacia los beneficiarios,⁴ provocando en numerosos casos soluciones ambiguas.⁵ El impacto de la Fase I de la reforma agraria se muestra en el cuadro 1 y mapa 1.

³ Originalmente la reforma agraria fue concebida para desarrollarse en tres fases. La Fase II comprendía la afectación de propiedades entre 100 y 500 ha. A partir de la Constitución Política de 1983, se estableció el rango entre 245 y 500 ha, sin embargo, esta Fase no se ejecutó.

⁴ El expediente de la propiedad intervenida incluía un inventario de todos los activos fijos, una clasificación de suelos, la declaración de renta de los años 1976 y 1977, se debía conocer si la tierra estaba total o parcialmente arrendada, etc. El antiguo propietario podía también ejercer un derecho de reserva de 100 a 150 hectáreas para el conjunto de sus propiedades, lo que dio lugar a innumerables problemas de definición de este derecho.

⁵ Por ejemplo el caso de la finca El Espino. Ver: Barraza, Beatriz. *El conflicto por El Espino: ¿Dónde está el Estado?*. Boletín PRISMA No. 7. Julio-Septiembre. San Salvador, 1994.

Cuadro 1
Impacto de la Fase I de la reforma agraria

Decreto	Superficie afectada hasta 1992 (ha)	Beneficiarios
154	196,176	31,137

FUENTE: OSPA/MAG. *XII Evaluación del proceso de Reforma Agraria*. San Salvador, 1992.

La reforma agraria no implicó confiscación de tierras, sino que los ex-propietarios fueron indemnizados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), quien posteriormente vendió las propiedades a las cooperativas y asumió la intermediación financiera.

Esto significa que la deuda agraria⁶ originada por la compra de tierras se convirtió en una deuda de las cooperativas con instituciones públicas, a pesar de que los recursos, en su mayoría provinieron del exterior.

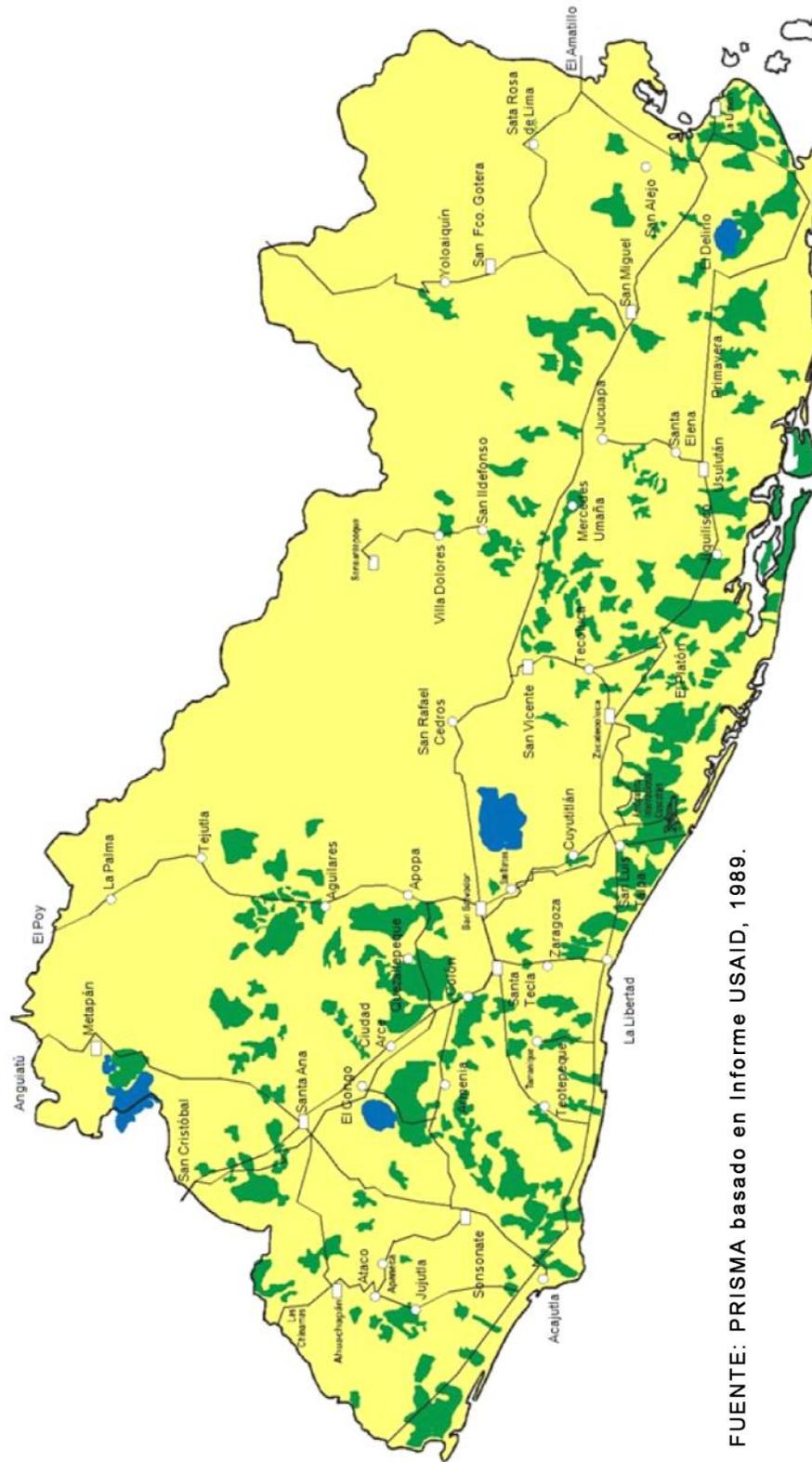
2.1.1 La indemnización de los expropiados

La filosofía general para la indemnización de los ex-propietarios fue la de relacionar rapidez de pago por parte del gobierno con la inversión realizada en la propiedad por el ex-propietario.

Así, un propietario que arrendaba su propiedad recibía un pago en bonos de tipo "C", con un plazo de pago de treinta años, mientras que un propietario que había invertido en maquinaria y ganadería, recibía un pago en efectivo y bonos de tipo "A preferencial", o "A". También influía el tamaño de la propiedad, siendo las propiedades más extensas las que serían reembolsadas en un plazo mayor. En la práctica, la indemnización se realizó como se muestra en el cuadro 2.

⁶ Es usual referirse a una "deuda agraria" cuando se trata de un crédito por compra de tierras, y a una "deuda agropecuaria", o "deuda bancaria" cuando es un crédito para producción (avío o inversión).

Mapa 1
Ubicación de Cooperativas de la Reforma



FUENTE: PRISMA basado en Informe USAID, 1989.

Cuadro 2
Indemnización de los ex-propietarios
de la reforma agraria, según tipo de pago (Fase I)

Tipo de pago	Plazo e interés	Monto (Millones de colones)	Porcentaje
Efectivo	-	66.0	9
Bonos A (Pref.)	5 años al 7%	65.1	9
Bonos A	20 años al 6%	525.3	72
Bonos B	25 años al 6%	25.6	4
Bonos C	30 años al 6%	42.7	6
Total	-	725.7	100

Fuente: Comisión Interinstitucional BCR-MAG-MIPLAN-Ministerio de Hacienda. *Deuda agraria, cuentas restringidas y cartera ISTA-BFA*. San Salvador. Noviembre, 1985.

2.1.2 La deuda agraria del sector cooperativo reformado

La deuda adquirida por las cooperativas resultantes de la Fase I con el ISTA fue de 702.8 millones de colones. Esta cifra es menor que la deuda del Estado con los expropiados (725.7 millones según el cuadro 2), porque los decretos 760 y 761 (agosto de 1980) asignaron tierras de la reforma agraria valorados en 22.8 millones de colones a instituciones gubernamentales.

El plan de financiamiento de la Fase I de la reforma agraria permitía que el gobierno pudiese reembolsar a los expropiados gracias al pago de las cooperativas. Sin embargo, rápidamente se hizo evidente que las cooperativas no pagaban la deuda agraria. Así, en 1985, es decir 5 años después del inicio de la reforma agraria, las cooperativas habían abonado unos 8.7 millones de colones, mientras que los intereses vencidos en el mismo período, representaban más de 300 millones.

Entre las causas del no pago, se pueden mencionar las siguientes:

- la imposibilidad de cultivar de varias cooperativas ubicadas en zonas conflictivas del país y a veces abandonadas por sus miembros (24 abandonadas totalmente y 24 parcialmente, de un total de 317 cooperativas en 1985);
- el déficit gerencial de muchas directivas y en cierta medida del ISTA;
- la descapitalización de algunas propiedades al momento de la intervención;
- la incertidumbre en cuanto a las formas de organización de la producción;
- la dificultad de crear sistemas agropecuarios capaces de hacer rentables las propiedades en sus nuevas condiciones;
- la reticencia de ciertas cooperativas de pagar, debido a que la deuda se percibía como no legítima;
- el entorno económico desfavorable para el sector.

La preocupación del gobierno se orientó entonces en dos direcciones: reestructurar la deuda agraria de las cooperativas y encontrar recursos que le permitieran continuar con su obligación de pago a los expropiados.

En el primer caso, aunque se estudiaron propuestas tendientes a revisar la tasa de interés, el plazo y el período de gracia, no se logró solucionar el problema, puesto que la deuda agraria del sector reformado era y sigue siendo un fuerte síntoma de la crisis del sector agropecuario nacional.

En cuanto a la obligación del gobierno frente a los expropiados, se propuso hacer préstamos en el mercado nacional e internacional y

ceder parte del capital de las empresas y valores en manos del estado⁷ (solución que además de disminuir la deuda del gobierno, permitía reducir el costo de administración de estos activos, sin generar fuga de capital). Este proceso de privatización, que demoró mucho tiempo y que aún está por completarse, tampoco permitió aportar soluciones.

2.1.3 La deuda bancaria del sector cooperativo reformado

Las cooperativas cargan también con una deuda agropecuaria o bancaria generada por los préstamos que hicieron para financiar su actividad productiva. Esta deuda se originó al principio de la reforma agraria, cuando el ISTA prestó 75 millones de colones al BFA para repartirlos a las cooperativas, sin mayor control sobre el uso de los fondos.⁸ Desde entonces, la deuda del sector reformado con el sistema financiero nacional ha venido creciendo, aunque el comportamiento de las cooperativas frente al crédito ha sido variable. Los esquemas de refinanciamiento implantados en 1990, descritos más abajo, no lograron solucionar el problema.

De las 350 cooperativas de la Fase I de la reforma agraria, 255 recibieron financiamiento bancario en 1995 (Ver cuadro 3). Según los criterios bancarios de solvencia, 45 cooperativas fueron clasificadas en la categoría "A", que significa que son clientes seguros y 18 cooperativas en la categoría "E", que se refiere a clientes con alto riesgo. Para el mismo año, 95 cooperativas (27%) no recibieron financiamiento del sistema financiero nacional.

⁷ Se trataba de las empresas adjudicadas a la Corporación Salvadoreña de Inversiones - CORSAIN - (Hotel Presidente, textiles Izalco, Complejo pesquero de la Unión, Ingenio Central Jiboa, INSINCA, etc.) y de las empresas del Banco Nacional de Fomento Industrial - BANAFI - (Cemento Maya, etc.).

⁸ Esta cartera se identifica como cartera ISTA-BFA.

Cuadro 3
Clasificación de las cooperativas de la Fase I, según criterios de solvencia

Clasificación	Número de cooperativas	Porcentaje
A	45	13
B	98	28
C	62	18
D	32	9
E	18	5
Sin financiamiento	95	27
TOTAL	350	100

FUENTE: ISTA, 1995.

2.2 La Fase III de la reforma agraria: La deuda de los finateros

El decreto 207, aprobado el 28 de abril de 1980, expropió parcelas arrendadas de hasta 7 hectáreas y transfirió a los arrendatarios la propiedad. Al igual que en el caso de la Fase I, los propietarios fueron indemnizados y los beneficiarios tenían que comprar la parcela a plazos y con un interés de 6%.

El decreto 842, del 23 de octubre de 1981, autorizó al ISTA a transferir a la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas (FINATA)⁹, las propiedades que él administraba fuera del marco de la reforma agraria, propiedades que fueron parceladas y entregadas a agricultores.

Estos decretos tienen implicaciones financieras menores que en el caso de la Fase I, pues la deuda agraria original de los beneficiarios frente a FINATA, organismo encargado de la intermediación financiera, es de sólo 94.2 millones de colones.

⁹ ISTA no solamente administró la Fase I de la reforma agraria, sino que también administró las tierras que dependían del Instituto de Colonización Rural (ICR), organismo que lotificaba las propiedades agropecuarias del Estado para venderlas o arrendarlas a agricultores.

Finalmente, el decreto 839 del 3 de diciembre de 1987 autorizó a FINATA para adquirir y transferir tierras, permitiendo así la entrega de parcelas a un mayor número de agricultores, pero con una tasa de interés nominal mayor, que oscila entre 7 y 11%. El capital de los créditos por venta de tierra a los beneficiarios del decreto 839 asciende a 72.0 millones de colones. El impacto total de los tres decretos se aprecia en el cuadro 4.

Cuadro 4
Impacto de la Fase III de la reforma agraria

Decreto	Superficie en 1992 (hectáreas)	Beneficiarios en 1992
207	69,605	52,819
842	18,996	5,080
839	9,972	5,729
Total	98,573	63,628

FUENTE: OSPA/MAG. *XII Evaluación del proceso de Reforma Agraria*. San Salvador, 1992.

En las zonas rurales, el proceso de entrega del título de propiedad a los finateros se recuerda como un proceso extremadamente largo y engorroso. Sin embargo, en términos financieros, el endeudamiento de los beneficiarios es menor al de la Fase I y como se verá, la tasa de reembolso es mayor.

3. El nuevo contexto en los años noventa

3.1 La privatización de la banca

Una de las primeras medidas adoptadas por la Administración Cristiani, luego de asumir el gobierno en 1989, fue la reprivatización de los bancos y asociaciones de ahorro y préstamo. Como parte del proceso de saneamiento, se retiraron de los bancos privatizables las carteras problemáticas (préstamos clase D y E) y se transfirieron al Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), una institución dependiente del Banco Central de Reserva (BCR).

El BCR emitió bonos de saneamiento, remunerados al 14% para entregar a los bancos a cambio de las carteras problemáticas y FOSAFFI quedó encargado de recuperar los fondos. Para no elevar sus costos de operación, el FOSAFFI optó por que los bancos efectuaran las negociaciones con los deudores, contra una remuneración del 15%, en concepto de gastos de operación. Una cuarta parte de la cartera permutada por el FOSAFFI eran créditos agropecuarios (Ver cuadro 5).

Cuadro 5
Cartera permutada de los bancos comerciales y asociaciones de ahorro y préstamo, por sectores económicos

Sector	Total permutado (millones de ¢)	%	Número de deudores	%	Deuda por deudor (millones de ¢)
Agropecuario	265.4	25.5	157	10.2	1.7
Agricultura	67.7		88		0.8
Agroindustria	43.2		14		3.1
Industria pesquera	135.1		26		5.2
Otros	775.2	74.5	1,374	89.8	0.6
Total	1,040.6	100.0	1,531	100.0	0.7

FUENTE: FOSAFFI

Es importante señalar que la cartera agropecuaria FOSAFFI se compone de clientes privados, en mora con el BCR, es decir, que no se trata de una deuda agraria, sino de una deuda relacionada con crédito para inversión agropecuaria y avío. El punto común con las deudas originadas en la reforma agraria es que el acreedor, a raíz del traspaso de la cartera a FOSAFFI, es el Estado.

La cartera FOSAFFI es muy heterogénea, como lo indica el cuadro 6, donde se puede observar que 26 deudores deben el 32.8% del monto total.

Cuadro 6
Cartera FOSAFFI, por montos
de los préstamos

Rango en miles de colones	No. de deudores	Valor permutado en millones de colones
Hasta 50	473	16.0
51-100	299	20.5
101-500	479	103.7
501-1,000	102	71.5
1,001-2,000	73	100.4
2,001-5,000	47	146.4
5,001-10,000	32	240.8
10,001-20,000	25	312.6
Más de 20,000	1	28.7
Total	1531	1040.6

FUENTE: FOSAFFI. *Descripción del mecanismo de operaciones sobre las actividades de recuperación del fondo de saneamiento y fortalecimiento financiero.* San Salvador, julio de 1992.

3.2 El decreto 747:

Las nuevas opciones de tenencia de la tierra para los cooperativistas

En 1991 se promulgó una ley que buscaba solucionar el problema financiero y productivo de las cooperativas, ofreciendo a los socios la posibilidad de optar por una forma colectiva, mixta o individual de tenencia de la tierra en las cooperativas, a través de "Certificados de Participación Real", que representan partes iguales del patrimonio de la coope-

rativa. El decreto 747 del 12 de abril 1991, que autorizó al ISTA para transferir propiedades a individuos, operativizó este gran cambio en la política estatal frente al sector reformado.

Del total de beneficiarios de la Fase I de la reforma agraria, 10,000 aproximadamente han optado por adquirir una propiedad bajo la forma de un lote, es decir una parcela menor a siete hectáreas y 14,000 bajo la forma de un solar, es decir una parcela para la vivienda, ganadería menor y frutales (MAG, 1996).

Este decreto no incluye en el precio de venta de la tierra, la deuda adquirida por la cooperativa, lo que ciertamente representa un incentivo para la parcelación, pero complica todavía más el problema de la deuda agraria.

3.3 Los Fondos de Financiamiento para la Reactivación de las Actividades Productivas (FFRAP I y II)

En 1990, se trató de reactivar la actividad agropecuaria a través de un refinanciamiento de los créditos del sector agropecuario, con una tasa de interés del 6 % y un plazo variable en función de la naturaleza del préstamo. En este marco, la deuda de las cooperativas beneficiadas por el FFRAP representaba 434 millones de colones.

3.4 Las condonaciones de deuda por causa del conflicto

Al finalizar la guerra civil se adoptaron leyes destinadas a los productores afectados por el conflicto, principalmente en las zonas oriental y central del país. El decreto 292, del 23 de julio de 1992, y el decreto 114, del 25 de agosto de 1994, reestructuraron la deuda de todos los productores en capacidad de demostrar que el conflicto tuvo un impacto sobre su producción.

En este marco, se modificaron las condiciones para los préstamos adquiridos durante la

guerra: se aumentó su plazo de reembolso a 20 años, con 2 años de gracia y se redujo el interés desde el inicio del préstamo al 8% anual. El decreto ha beneficiado a 2,681 productores y representa préstamos por un monto total de 325 millones de colones (saldo de capital al 31 de diciembre de 1995).

Los productores beneficiados por este decreto son muy diversos: si bien en promedio la deuda por productor es de 121,223.42 colones, 780 productores (aproximadamente el 30%), deben menos de 5,000 colones, mientras que algunos deudores deben más de cinco millones.

3.5 Los Acuerdos de Paz: Programa de Transferencia de Tierras (PTT) y crédito para reinserción

Los acuerdos de Chapultepec tuvieron un fuerte impacto sobre el sector agropecuario, ya que la reinserción productiva de 37,000 excombatientes del FMLN, de la Fuerza Armada y de la población que había vivido en las zonas bajo control del FMLN, se hizo en las zonas rurales. No hubo expropiaciones en el marco del PTT, sino que un organismo gubernamental, el Banco de Tierras,¹⁰ compraba propiedades a las personas que las querían vender y luego las transfería a los beneficiarios del programa. El ISTA también transfirió tierras en el marco del PTT.

El proceso de transferencia resultó extremadamente largo, de forma que para acelerarlo se optó por transferir provisionalmente las propiedades bajo la forma jurídica del proindiviso, que permite a un grupo de beneficiarios ser colectivamente propietarios de un terreno.

La figura del proindiviso fue el resultado de un acuerdo político, ya que en los Acuerdos de Paz se estableció un régimen de libertad en cuanto a la opción de la propiedad (indivi-

dual o asociativa), pero en la ejecución de los Acuerdos, el Gobierno pretendía transferir tierra a título individual, sin mayor opción. De ahí se acordó el proindiviso como una figura en la cual, si los beneficiarios deciden poseer la tierra en forma asociativa, se quedan como escrituren, sino tienen la opción de parcelar.

La tierra fue vendida a los excombatientes y tenedores, con un interés de 6% anual, treinta años de plazo y cinco años de gracia. El precio de referencia utilizado fue el precio de compra por parte del Banco de Tierras. Cada beneficiario escritura por un derecho que corresponde a una parcela de 2.1 a 4.9 ha (3 a 7 manzanas) según la calidad y precio preestablecido en el certificado para la compra de tierra. El valor promedio de las parcelas por beneficiario fue de 25,000 colones.

En el marco del PTT, también se otorgó financiamiento para cultivos a los beneficiarios. Después de un crédito de emergencia, canalizado por Catholic Relief Service (3,729 colones por beneficiario), el BFA canalizó créditos de avío, con modalidades diferentes según el tipo de beneficiario.

Los tenedores recibieron un crédito de avío cuyo monto máximo era de 10,000 colones, con 1 año de plazo, garantía prendaria e interés de 18.5%. Los excombatientes recibieron un crédito máximo de 15,580 colones, a cinco años plazo, con un año de gracia, garantía personal y 14% de interés anual.

Es todavía prematuro sacar conclusiones definitivas acerca del reembolso de la deuda agraria y del crédito de avío, porque en el caso de la deuda agraria y del avío de los excombatientes, todavía no se ha vencido el período de gracia. Sin embargo, las primeras estadísticas disponibles reflejan tasas de reembolso muy bajas.

¹⁰ Este organismo también absorbió a FINATA.

3.6 Los decretos de mayo de 1996: Descuentos por pronto pago y parcelación de cooperativas

El 9 de mayo de 1996, la Asamblea Legislativa aprobó dos decretos de condonación parcial de la deuda del sector agropecuario. El decreto 698 (Ley de apoyo a la reactivación del sector agropecuario), afecta esencialmente la deuda bancaria del sector con FOSAFFI, el BFA y FEDECREDITO (Federación de Cajas de Crédito).

El decreto 698 busca ampliar y precisar el campo de aplicación de los decretos 292 y 114. En este marco, FOSAFFI, BFA y FEDECREDITO quedan facultados para aplicar un descuento del 70% por pronto pago del saldo a los beneficiarios del decreto 292 hasta el 30 de junio de 1997. Las deudas inferiores a 5,000 colones, o cuyo monto original era inferior a 5,000 colones, son condonadas por ministerio de ley. Además, FOSAFFI, BFA y FEDECREDITO pueden aplicar un descuento de 40% por pronto pago a las carteras D y E. Vencida la fecha límite para acogerse al decreto, los créditos se recuperaran en la forma legal correspondiente.

El decreto 699 (Ley de reestructuración de la deuda agraria), busca soluciones a los problemas de insolvencia de los beneficiarios de las Fases I y III de la reforma agraria, así como del PTT, tanto para la deuda agraria, para la cartera ISTA-BFA y para la deuda FFRAP.

La ley estipula que las deudas individuales inferiores a 16,665 colones son condonadas. A las deudas mayores a este monto se les aplicará un descuento por pronto pago del 70%. Los reembolsos de los deudores serán utilizados para cubrir el pago de los bonos de la reforma agraria y para fortalecer el Fideicomiso Especial para el Desarrollo Agropecuario (FEDA).

El decreto 719 (Ley del régimen especial de las tierras en propiedad de las asociaciones cooperativas comunales y comunitarias campesinas y beneficiarios de la reforma agraria), aprobado por la Asamblea el 30 de mayo de 1996, es una extensión del decreto 747 y una modificación de la ley básica de la reforma agraria, que busca facilitar el traslado de las tierras de las cooperativas hacia sus miembros, existiendo un límite de 500 m² para los solares y 7 ha para los lotes agrícolas.

La gran diferencia con el decreto 747 es que la parcelación a favor de los beneficiarios se hace ahora de manera facilitada, y en ciertos casos gratuita, lo que representa un incentivo muy fuerte para la parcelación.

De acuerdo al decreto 719, cualquier persona natural o jurídica podrá comprar o arrendar tierras de las cooperativas, sin límite de superficie, con la condición que no perjudique la estructura productiva de la cooperativa, ni afecte los recursos naturales (art. 8).

El proceso de venta está estipulado de manera detallada en el decreto, en donde se establece que el precio no podrá ser inferior al valor catastral y si no está catastrado, el precio será definido por tres peritos: uno nombrado por la junta de vigilancia de la cooperativa, otro por el BFA y el tercero por el Ministerio de Hacienda.

La venta se realizará por medio de subasta, en las oficinas del ISTA y bajo la supervisión de representantes de la cooperativa, de la Fiscalía General de la República, y del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Se puede notar que tanto el proceso de evaluación del precio de la tierra, como la venta se hacen según modalidades en donde los representantes de las cooperativas, nunca tienen más de un tercio de representatividad, mientras que la instituciones del Estado tienen una representación mayoritaria.

4. La deuda por tipo de productor agropecuario

Los decretos 698 y 699 recién promulgados afectan a sectores muy variados del agro nacional: desde los “finateros” hasta los hacendados tradicionales.

Los niveles de condonación son bastante similares por tipo de productor, pero el nivel de endeudamiento y sobre todo la capacidad de pagar el 30% de la deuda difieren substancialmente de un tipo de productor a otro, lo que implica que la condonación tendrá un impacto diferente según el tipo de productor.

No es fácil determinar la deuda de cada tipo de productor afectado por los decretos de condonación parcial. La historia del financiamiento del sector, revela la complejidad de la génesis de la deuda y la multiplicidad de los actores involucrados.

También hay que señalar que los motivos de discrepancia en cuanto al monto de la deuda son significativos:

- En el caso de la Fase I de la reforma agraria, existen problemas relacionados con el monto original de la deuda agraria. El proceso de escrituración ha sido muy complicado, al grado que en febrero de 1995, es decir 15 años después de la reforma agraria, 60 cooperativas de las 350 que registra el ISTA aún no tenían asignado el valor de la deuda agraria.
- En lo que se refiere a la deuda agropecuaria de las cooperativas, algunos gremios como CONFRAS (Confederación de Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria Salvadoreña) señalan que durante mucho tiempo se les aplicó una tasa de cambio desfavorable en concepto de pago por productos exportados por las cooperativas (por ejemplo café), disminu-

yendo significativamente su capacidad de pago.

- En el caso del PTT, los problemas son numerosos. En varios casos, hay diferencias entre la superficie comprada por el Banco de Tierras, el tamaño real de la propiedad entregada y el valúo de ciertas propiedades, que no es aceptado por los beneficiarios.

La forma proindiviso no facilita el proceso de cobro a los beneficiarios por la contradicción entre propiedad colectiva y endeudamiento individual.¹¹ El artículo 8 del decreto 699 estipula que sólo se beneficiarán de la condonación los agricultores que tengan especificados sus créditos respectivos. En la práctica será difícil que los 37,000 beneficiarios del PTT puedan cumplir este requisito antes de julio de 1997.

- En el caso de los finateros, se sabe que ha existido un proceso de venta y/o transferencia de parcelas (entre beneficiarios, hacia terceros, etc.), sin embargo, se desconoce si la aplicación del decreto 699 se hará en base al universo de beneficiarios originales y qué tratamiento se hará en caso de que las parcelas ya no las posean los beneficiarios originales y no haya sido cancelada la deuda.

El monto de la deuda que potencialmente pueden afectar los decretos 698 y 699 asciende a unos 2,500 millones de colones divididos así: 1,290.4 millones de las cooperativas; 165.9 millones de los finateros; 716.5 millones del PTT;¹² y 325.2 millones del sector agropecuario tradicional (Ver cuadro 7).

¹¹ A cada derecho proindiviso le corresponde una deuda individual, sin embargo, el beneficiario tiene el concepto de pago por una propiedad que físicamente no sabe dónde está.

¹² El monto de la deuda al 4 de junio de 1996 asciende a 867.8 millones de colones.

Cuadro 7
Estructura de la deuda del sector agropecuario
(A diciembre de 1995)

Concepto	Institución Acreedora	Monto en miles de ¢ (Principal más intereses)	Porcentajes
Deuda vinculada a la adquisición de tierras:			
Reforma agraria		965.2	38.6
Fase I	ISTA	543.1	21.7
Fase I y decreto 747	ISTA	256.2	10.3
Fase III	FINATA	165.9	6.6
Programa de Tránsito de Tierras	Banco de Tierras e ISTA	716.5	28.7
Sub-total		1,681.7	67.3
Deuda vinculada al financiamiento de la producción agropecuaria:			
Crédito del BFA (adelantos transferidos a cooperativas)	ISTA-BFA	57.0	2.3
Saneamiento de cartera BFA	FFRAP/BCR	434.0	17.4
Créditos a pequeños, medianos y grandes productores bajo el decreto 292	FOSAFFI/BCR	325.2*	13.0
Sub-total		816.2	32.7
Total		2,497.9	100.0

* Los 780 préstamos otorgados a pequeños productores equivalen a ¢2.2 millones (un promedio de ¢5,000 cada préstamo).

FUENTE: MAG.

Cabe notar, que dos tercios de la deuda del sector (67.3%) corresponde a la deuda agraria, de la cual la principal institución acreedora es el ISTA. Por otro lado, la mayor parte de la deuda bancaria corresponde a medianos y grandes productores del sector tradicional, la cual equivale al 30.4% de la deuda total.

Estos datos provienen de cálculos del MAG y se basan en las estimaciones recientes (diciembre de 1995) que sirvieron de base para los decretos 698 y 699 de mayo de 1996. Los 2,500 millones no incluyen la deuda del sector agropecuario con los bancos comerciales,

que no forma parte de la cartera beneficiada por el decreto 292.

4.1 Deuda de las cooperativas de la Fase I

La deuda de las cooperativas de la Fase I está constituida por: la deuda agraria de las cooperativas; la deuda agraria de los cooperativistas que optaron por comprar lotes o solares bajo el decreto 747; la deuda bancaria originada por la cartera ISTA-BFA; y la deuda bancaria reestructurada por los mecanismos FFRAP I y II. El cuadro 8 muestra los montos por tipo de deuda.

Cuadro 8
Estructura de la deuda de las cooperativas

Concepto	Monto en millones de colones	% en la deuda total del sector	Origen de la deuda	Número de deudores
Deuda agraria	543.1	42.1	1980	324 cooperativas *
Deuda agraria originada en decreto 747	256.2	19.9	1980 y 1991	32,613 cooperativistas
Cartera ISTA-BFA	57.1	4.4	1980	Cooperativas de Fase I
FFRAP-BFA	434.0	33.6	1989	Cooperativas de Fase I
Total	1290.4	100.0		

* De las 350 cooperativas registradas por el ISTA, 8 han cancelado totalmente su deuda y 18 no están incluidas en este cuadro.

FUENTE: MAG, 1996.

4.2 Deuda de los finateros

La deuda de los “finateros” consiste esencialmente en la deuda agraria originada en el marco de los decretos 207, 839 y 842. Esta deuda asciende a un total de 165.9 millones de colones.

La deuda en concepto de avío no se utilizó para establecer los cálculos del impacto financiero de la condonación, posiblemente porque el nivel de endeudamiento de los finateros no es significativo a nivel macroeconómico.

El tamaño promedio de las propiedades (1.55 ha o 2.21 Manzanas), permite pensar que este tipo de agricultores no financian frecuentemente sus cultivos con crédito bancario, sino en base al ahorro familiar y a través de prestamistas privados (“coyotes”).

4.3 Programa de Transferencia de Tierras

Los beneficiarios del PTT tienen una deuda total de 716.5 millones de colones. En general, no se puede todavía hablar de mora,¹³ ya

¹³ Sin embargo, aún en el período de gracia (4 años), se paga el 6% de interés sobre saldos sin abono a capital; a partir del cuarto año se comienza a pagar capital más intereses y un 2% por mora.

que cuentan con cuatro años de gracia en el financiamiento para la adquisición de tierra y la mayoría de las propiedades se transfirieron después de 1992.

En lo relativo al crédito de avío, solo están en mora los tenedores (que no tenían período de gracia) y los excombatientes, que recibieron crédito antes de mayo de 1995 y que contaban con un año de gracia. En lo que se refiere a este tipo de crédito, la tasa de reembolso es de aproximadamente 5%.

4.4 El sector agropecuario tradicional

La deuda de este sector se compone esencialmente de la deuda permutada con la privatización de la banca, de las carteras beneficiarias del decreto 292 y de una parte de la cartera FFRAP. El monto actualizado de esta cartera es de aproximadamente 325.2 millones de colones.

Desde la privatización de la banca, la deuda del sector agropecuario tradicional ha ido creciendo: los bancos privados, FEDECREDITO y el BFA tienen una cartera agropecuaria morosa que todavía no se ha beneficiado de mecanismos de reestructuración o de condonación parcial.

El decreto 698, permite a FOSAFFI, al BFA y a FEDECREDITO aplicar un descuento por pronto pago del 40% a las carteras D y E no incluidas bajo los beneficios del decreto 292 (artículo 5). En el caso de FOSAFFI y del BFA, este tipo de cartera es importante, por lo tanto la aplicación del decreto 698 tendrá implicaciones importantes para estas dos instituciones, como se discute más adelante.

5. Posibles impactos de los decretos de mayo 1996

Los decretos de mayo 1996 tienen impactos potencialmente muy importantes sobre el Estado, el sistema financiero y las finanzas públicas. Dependiendo de los tipos de productores, estos decretos pueden tener impactos diferenciados e implicaciones globales derivadas de la inminente transformación del agro.

5.1 Impactos sobre el Estado y el sistema financiero

El interés pronunciado por el gobierno en promover los decretos 698 y 699 se enmarca dentro de dos ejes de política: la supresión de los organismos estatales que intervienen en el sector reformado y la privatización de la deuda. Los decretos 698, 699 y 719, se enmarcan dentro de esta matriz de políticas.

En efecto, la desaparición de la deuda de las cooperativas de la Fase I, de los finateros y de los beneficiarios del PTT, así como la parcelación de cooperativas contemplada en el decreto 719, permiten sin lugar a dudas reducir el papel de las instituciones nacionales encargadas de estos productores y entonces acelerar el proceso de desaparición del ISTA y también del Banco de Tierras.¹⁴

¹⁴ Se estima que el número de productores en deuda con ISTA y con el Banco de Tierras-FINATA se reduciría de aproximadamente 80,000 a menos de 8,000.

En cuanto a la privatización de la deuda, el descuento por pronto pago, que es la esencia de los decretos 698 y 699, permitirá al ISTA, a FOSAFFI y al Banco de Tierras-FINATA, deshacerse de una cartera casi irrecuperable cuyo costo de administración es elevado y transferir el problema de la deuda agropecuaria hacia los bancos privados.

La mecánica general podría ser la siguiente: al condonarse el 40% o el 70% de la deuda (según el caso), las personas naturales y jurídicas beneficiadas por los decretos pueden sin mayor problema hipotecar sus bienes y conseguir un nuevo préstamo con los bancos comerciales para cancelar el saldo restante, a tasas de mercado, transformándose así la problemática de la deuda en una relación entre el sistema financiero y los agricultores.

El decreto 698 autoriza a FOSAFFI, al BFA y a FEDECREDITO a aplicar un descuento por pago inmediato de 40% a los créditos que no han sido contemplados por el decreto 292 y que están calificados como clase D y E. En el caso de FOSAFFI, el decreto permitirá acelerar notablemente el proceso de cobro, siendo probable que los deudores se acojan al decreto. En caso contrario, y esto también es válido para los beneficiarios del decreto 292, el FOSAFFI recuperaría sus fondos legalmente, es decir por vía judicial.

En el caso del BFA y FEDECREDITO, el decreto permitirá un proceso de saneamiento de cartera muy extenso y benéfico para estas instituciones, transformando reservas obligatorias en fondos propios libres para la actividad bancaria.¹⁵ Finalmente, los bancos comerciales también podrán aplicar un descuento por pronto pago a sus deudores afectados por el conflicto.

¹⁵ La ley de bancos y financieras exige que los bancos constituyan una reserva de 50 % para los préstamos clase D y del 100% para los préstamos clase E.

5.2 Impacto sobre las finanzas públicas

Como ya vimos, el monto de la deuda que potencialmente puede afectar los decretos 698 y 699 asciende a unos 2,500 millones de colones. El impacto fiscal por el lado de los ingresos puede ser considerable. Si se recupera 30% de este monto, aproximadamente 750 millones de colones ingresarían al estado y a las instituciones financieras. En cambio, por el lado del gasto, el impacto sobre las finanzas públicas no debería ser importante. En el caso de los beneficiarios del decreto 699, es decir las cooperativas de la Fase I, de los finateros y de los beneficiarios del PTT, buena parte de la deuda (alrededor del 65%) fue financiada en base a donativos, lo que implica que el GOES no contraería obligaciones internacionales adicionales al condonar la deuda.

Por otra parte, el reembolso de los propietarios de las haciendas expropiadas durante la Fase I tampoco debería representar una carga financiera insuperable: buena parte de los bonos han sido utilizados para pagar impuestos y su valor real se ha reducido fuertemente por la inflación.¹⁶

5.3 Impacto por tipo de productor

Los decretos de descuento por pronto pago y del nuevo régimen de propiedad para las cooperativas, apuntan hacia transformaciones fundamentales en el sector agropecuario nacional y más que a una reactivación de tipo económico, en principio llevan a una transformación del régimen de tenencia de la tierra, a través de mecanismos de tipo financie-

¹⁶ Sin embargo, para definir el costo exacto de esta operación para el GOES, sería necesario calcular exactamente la obligación del gobierno frente a los expropiados, y compararla con el costo de administración de las Carteras ISTA-FINATA-Banco de Tierras y la probabilidad de reembolso que existía antes de ser promulgados los decretos 698 y 699, cálculo que está fuera del marco de este estudio.

ro, ya que el entorno de políticas macroeconómicas y sectoriales prevaleciente, continúa siendo desfavorable al sector.

En efecto, la capacidad de ciertos productores en pagar el saldo de su deuda después del descuento, es decir el 30% o el 60% de su deuda total, es el punto más delicado de los decretos 698 y 699, y trae consigo consecuencias importantes para el sector agropecuario nacional. Ello tiene que ver con los impactos diferenciados sobre los distintos tipos de productores.

En el caso del sector privado tradicional en mora, es previsible que a través del decreto 698, logre restablecer su situación financiera, lo que le permitiría retomar su actividad productiva, haciendo posible contraer, en tanto que productores, nuevas obligaciones financieras con los bancos. De hecho, este sector saldría muy favorecido por el decreto 698 que reduce entre 40% y 70% una deuda que de todos modos iba a ser recuperada (vía legal) por FOSAFFI o el BFA. El descuento por pronto pago permitiría además a numerosos productores, si cancelan el saldo de su deuda, lograr una nueva credibilidad frente al sistema financiero y entonces tener acceso a nuevos créditos.

En el caso de los finateros, la deuda disminuirá considerablemente, puesto que el decreto 699 establece que las deudas inferiores a 16,665 colones se cancelan automáticamente (artículo 3), lo que representa más del 60% de los casos.

A los beneficiarios del PTT también se les condona gran parte de su deuda, sin embargo no están en una situación tan favorable, ya que su deuda agraria y bancaria es mayor y la forma jurídica del proindiviso hace más difícil el proceso de acogerse al decreto, sumando a ello el hecho que los bancos tengan posiblemente menos interés en financiarles el saldo equivalente al 30%.

En lo que se refiere a la actividad productiva, no existe ningún instrumento que permita a estos grupos desarrollarse: son pequeños agricultores, sin acceso a créditos de avío adaptados a sus necesidades, sin capacidad de negociación en la determinación de los precios de los productos y sin capital para transformar su producción. Sin la aplicación de instrumentos financieros, comerciales y técnicos adecuados a sus necesidades como productores, este grupo tiene escasas posibilidades de evolución positiva, al tener una capacidad de acumulación muy reducida.

El caso de las cooperativas es el más complejo porque estas unidades representan aproximadamente el 50% de la deuda del sector, pero más que todo porque su actitud frente al decreto 699 puede adoptar varias figuras, las cuales se detallan a continuación:

Primer caso: La cooperativa es estructuralmente rentable y su deuda es relativamente modesta.

En este caso, después de una condonación de 70% de su deuda, no le será difícil conseguir un crédito bancario, con garantías hipotecarias o sobre la producción, para cancelar el saldo de su deuda en un plazo relativamente corto. Ciertas cooperativas productoras de café y de caña de azúcar se encontrarían en esta situación. Otras tienen en sus cuentas bancarias lo equivalente al 30% de su deuda, lo que les permite acogerse al decreto 699 sin mayor problema, utilizando sus ahorros.

Segundo caso: la cooperativa es rentable, sus tierras tienen un alto valor en el mercado, o tienen capital fácilmente vendible.

Estas cooperativas pueden sobrevivir vendiendo capital (ganado, maquinaria, infraestructura) y/o una parte de sus tierras e intensificar su producción en la superficie que les queda. Aquí pueden mencionarse las cooperativas cuyas tierras están cerca de áreas de expansión de las zonas francas, como las

que están entre Sonsonate, Acajutla y cerca del aeropuerto de Comalapa.

Las empresas nacionales o extranjeras que tienen proyectos de desarrollo turístico en la zona costera, particularmente en la zona de Jiquilisco, estarían probablemente interesadas en comprar tierras.

Finalmente, se podría dar el caso, como ocurrió en otros países centroamericanos, que empresas transnacionales estén interesadas en desarrollar plantaciones de cítricos en ciertas zonas, y busquen también comprar tierras.

Tercer caso: la cooperativa es rentable, pero su deuda es elevada y las tierras no tienen un alto valor en el mercado.

Esto puede darse en las cooperativas con un manejo muy extensivo, como es el caso de las cooperativas ganaderas o cerealeras. Aunque exista rentabilidad, el producto anual no permite reembolsar la deuda en un plazo razonable pagando el tipo de interés de mercado.

La cooperativa podría entonces tener dos opciones (además de la venta de capital, expuesta en el caso anterior):

- Ganar tiempo, es decir no acogerse al decreto, y quedarse con la deuda original (con el ISTA), sin saber exactamente cual será la actitud del futuro gobierno frente a la deuda agraria.
- Parcelar sus tierras entre sus miembros y adoptar la producción individual, desapareciendo así la deuda. En este caso, se desmantela la unidad productiva, pudiéndose crear una cooperativa de venta de servicios con la infraestructura de la cooperativa (acopio, compra de insumos, comercialización).

Cuarto caso: la cooperativa no es rentable y no hay posibilidad de vender la tierra.

En este caso como en el anterior, es posible que los cooperativistas, en el marco del decreto 719, opten por la parcelación de la unidad, suponiendo que no exista mucho interés por su parte de mantener activo un sistema cooperativo que no genera beneficios o, como en el tercer caso, no acogerse al decreto.

Los dos últimos casos son probablemente los más frecuentes en el conjunto de las coope-

rativas de la Fase I de la reforma agraria. El recuadro 1 permite ilustrar algunas opciones para una cooperativa.

En la práctica, a medida que los bancos y las cooperativas estén definiendo su posición frente al decreto 699, es posible que otras figuras aparezcan y es también probable que las cooperativas, en función de su situación individual (potencial económico, valor de sus tierras, de su capital, del monto actualizado de su deuda y otras variables), decidan combinar las diferentes posibilidades.

Recuadro 1 Ejemplo de alternativas financieras para una cooperativa

Una cooperativa debe ¢1 millón al ISTA. Esta es una deuda a 30 años, más 10 años a través del refinanciamiento FFRAP. Han pasado 16 años desde la reforma agraria, es decir que la cooperativa tiene que pagar su deuda en 24 años, al 6% de interés. Si la cooperativa se acoge al decreto 699, se beneficia de un descuento de 70%, pero tiene que pagar el 30% restante, es decir ¢300,000. Si no tiene forma de conseguir este monto (reservas bancarias, venta de ganado, de capital o de tierra), puede hacer un préstamo en un banco privado, garantizando este préstamo con capital, cosecha o hipoteca de la tierra. Se hicieron en el ejemplo dos simulaciones: una con un préstamo de ¢300,000 al 22% anual, con cinco años de plazo; y otra con el mismo monto e interés, con diez años de plazo. El siguiente cuadro describe las consecuencias de las diferentes opciones en términos de pago anual, costo total del préstamo y costo de los intereses. La cooperativa puede alternativamente decidir parcelar sus tierras entre sus miembros (que en el ejemplo son 200) y simultáneamente decidir acogerse al decreto. En este caso, la deuda se reduce a ¢300,000, que divididos entre 200 miembros, representa una deuda por cooperativista de ¢15,000, automáticamente condonados, ya que en el marco del decreto 699, los deudas inferiores a ¢16,695 son condonados.

Simulación de alternativas financieras para una cooperativa

	Caso 1: No se acoge al decreto 699	Caso 2: Se acoge, y presta a cinco años	Caso 3: Se acoge, y presta a diez años
Deuda inicial (¢)	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Descuento por pronto pago (¢)	0	700,000	700,000
Saldo por pagar (¢)	1,000,000	300,000	300,000
Plazo de pago	24 años	5 años	10 años
Tasa de interés	6% anual	22% anual	22% anual
Monto del pago anual (¢)	79,679	104,761.78	76,468.62
Monto total pagado en intereses (¢)	912,296.28	223,808.91	464,685.03
Monto total pagado (¢)	1,912,296.28	523,808.91	764,685.03

FUENTE: Cálculos propios.

Según estimaciones hechas por FESACORA (Federación Salvadoreña de Cooperativas de la Reforma Agraria) a finales de mayo de 1996, basadas en reuniones con 101 cooperativas, sólo 24 de ellas pueden acogerse al decreto sin problemas. Las demás tendrán que escoger la forma que más les convenga, en base a cálculos económicos y otros parámetros.

En cualquier caso, las cooperativas, aunque desaparezca una parte importante de su deuda, son confrontadas a la necesidad de operar cambios radicales en su organización. Las asociaciones que optarán por la parcelación serán reemplazadas por pequeñas unidades de un máximo de siete hectáreas, que enfrentarán las mismas limitaciones que los finateros y beneficiarios del PTT.

Según la lógica con que han sido diseñados los decretos de condonación, se supone que muchas de las cooperativas que opten por mantener formas colectivas de producción, corren el riesgo de continuar enfrentándose con sus actuales problemas productivos y gerenciales y tendrán un acceso difícil al crédito (a menos que hipotequen sus tierras, con los riesgos que esto implica). En cambio, la situación puede ser diferente para las unidades cooperativas que opten por la condonación y que hayan logrado superar dichas limitaciones, lo cual pasa por la cancelación de su deuda.

5.4 Impacto sobre la producción y la transformación del agro

Los decretos 698, 699 y 719 afectan aproximadamente a la cuarta parte de la superficie cultivable del país, por lo tanto sus efectos contribuirán a definir en gran medida el futuro del agro.

Es todavía prematuro definir el perfil del sector que resultará de este paquete de leyes, al no conocerse el número de productores que se acogerán a los decretos 698 y 699, ni el

número de cooperativas que adoptaran el modelo de parcelación propuesto por el decreto 719. No obstante, y con toda la prudencia del caso, es posible formular una serie de hipótesis en cuanto a las consecuencias de estas nuevas leyes, que necesitarían ser validadas por simulaciones económicas y estudios de caso en las cooperativas que ya optaron por la parcelación en el marco del decreto 747.

El sector cooperativo es sin lugar a dudas el grupo más afectado. El decreto 699 rompe el *status quo* que ha prevalecido en cuanto a la deuda del sector reformado y propone una solución aparentemente favorable a las cooperativas. Sin embargo, como se ha visto, en la práctica, pocas cooperativas tienen la capacidad de poder cancelar el saldo de su deuda sin tener que transformarse radicalmente, vendiendo sus tierras, hipotecándolas o parcelándolas.

En este sentido, y a pesar de consideraciones preliminares favorables al sector reformado, los decretos aprobados indican claramente una voluntad de romper con el funcionamiento actual del sector cooperativo, promoviéndose como alternativa una relación directa con el mercado, particularmente en lo que se refiere al financiamiento del sector, sin intermediación del ISTA.

Los decretos indican también una preferencia por la propiedad individual, al fortalecerse los instrumentos que permitan la parcelación de las cooperativas y al beneficiar al sector agropecuario tradicional, a los finateros y en menor medida, a los beneficiarios del PTT.

Sin embargo, es importante señalar que un cambio rápido de la tenencia de la tierra, que probablemente será una consecuencia importante de los recientes decretos, tendrá un fuerte impacto sobre la composición de la producción agropecuaria del país y sobre el uso de los suelos. Entre otros efectos, se pueden mencionar los siguientes:

5.4.1 Impactos sobre la producción

- Es difícil discernir los impactos de la parcelación sobre la producción. El hecho de que en el sector formado existe una historia de producción más intensiva que en el sector no reformado, complica el análisis: con cerca del 10% tierras agrícolas sub-utilizado dentro de las cooperativas, el aumento potencial de la superficie por la parcelación no parece ser dramático; lo que puede ser más importante es el cambio en el uso de la tierra o el cambio en el tipo de cultivo, por ejemplo el paso del cultivo de café a granos básicos.¹⁷ Asumiendo la parcelación, debe considerarse si la capacidad económica de un pequeño productor asegura cultivar toda la tierra (7 ha) disponible; si la falta de acceso a créditos y la capacidad para contratar mano de obra lo obligarán a mantener tierra ociosa dentro de su parcela.
- La producción de caña de azúcar, cultivo tradicional de las grandes explotaciones, disminuye sensiblemente en caso de parcelación (las cooperativas producen aproximadamente el 65% de la caña). La producción de leche y carne puede también disminuir, al reducirse el área de pastos (20% de la superficie de las cooperativas).
- Las cooperativas contribuyen con el 65% de la producción de maíz, con rendimientos muy superiores al promedio nacional. La parcelación puede conducir a una dis-

¹⁷ Estudios existentes demuestran que en el sector reformado existe mucho menos tierra sub-utilizada que en el sector no reformado. Para el caso de las cooperativas de la Fase I, de un total de 191,062 has de tierras agrícolas, habían 14,015 has sin cultivos, es decir, el equivalente a 7.3% (PERA, 1991). Para 1993, se compararon propiedades individuales mayores de 50 has con propiedades cooperativas, encontrando que en el primer caso 21.0% de las tierras agrícolas estaban ociosas, mientras que en las cooperativas la tierra ociosa representaba 9.9%. Del total general de tierras agrícolas ociosas, en las propiedades individuales la cifra equivale al 78.4%, mientras que en las cooperativas es de 19.8%. (McReynolds y otros, 1994). Para una discusión más detallada ver Thiesenhusen, 1993; MAG/OSPA, 1992; y McReynolds y otros, 1994.

minución de este porcentaje, parcialmente compensada por el incremento de las áreas sembradas con este cultivo, consecuencia probable de una parcelación.

5.4.2 Impactos sobre el mercado laboral en las zonas rurales

Las cooperativas representan, cada una en su zona, una fuente de ingreso estacional para los pequeños agricultores. Al disminuir las áreas sembradas en caña y café, por ejemplo, la demanda de jornales se reduciría significativamente, traduciéndose en una disminución adicional en los ingresos complementarios de los pequeños productores.

5.4.3 Impactos sobre el medio ambiente

Los impactos sobre el medio ambiente tienen que ver con los cambios en la tenencia y en el uso de la tierra que las medidas gubernamentales podrían propiciar.

Las relaciones entre conservación de recursos naturales y los sistemas de tenencia de la tierra es una dimensión poco examinada dentro de la vieja tensión entre degradación ambiental y desarrollo agropecuario. Lo que es claro, es que este sistema juega un rol de mediación en el proceso de degradación de los recursos.¹⁸ Por ende, la medición de cambios en el sistema de tenencia tienen que ocurrir a nivel de la finca, a nivel de la región y del sector como tal, hasta abarcar al país en su conjunto. Postulamos que estos cambios serán significativos para El Salvador.

El alcance de este trabajo no profundiza en lo que podrían ser los impactos sobre el medio ambiente, derivados de los cambios a nivel de finca como tal, por requerir mucho más investigación específica. Lo que sí mencio-

¹⁸ Por sistema de tenencia de tierra se entiende el control de acceso a la tierra, lo cual incluye las interrelaciones entre el propietario y la estructura social, la distribución de la tierra y la composición del tamaño de las fincas (Thiesenhusen, 1991).

namos como conclusión de este estudio es que el efecto del pronto pago del remanente de la deuda no condonada, junto con la aplicación de la ley de régimen especial de la tierra, seguramente producirá cambios significativos en la tenencia, el régimen de tenencia y el uso de la tierra a una escala e importancia merecedoras de mucha más atención.

El número de agricultores y la cantidad de tierras potencialmente afectados por la aplicación de los decretos 698, 699 y 719 son importantes en sí mismos, al abarcar a los beneficiarios de las Fases I y III de la reforma agraria, los del PTT y los grandes productores que adquirieron deudas durante el conflicto de los años ochenta.

Los cálculos, dependiendo de las fuentes indican que el universo potencial de tierras afectadas serían entre 394,516 y 513,737 hectáreas (excluye las grandes propiedades individuales). Esto refleja posibles cambios de tenencia de una superficie equivalente entre 53.7% y 69.7% de la superficie cultivada en café, caña de azúcar y granos básicos.

En cuanto al impacto potencial sobre los agricultores, estas medidas pueden afectar entre 122,989 y 274,766 personas, tomando en cuenta que con los familiares aumenta considerablemente el universo de personas potencialmente afectadas (sólo se incluyen los familiares del PTT).

Es sumamente preocupante que podemos estar frente a la profundización de un patrón históricamente recurrente, donde los cambios en el sistema de tenencia expulsan a la población de las tierras, despojándola de sus medios de vida, sin que existan propuestas alternativas realistas y oportunas.

Si bien puede existir una necesidad de revalorar el rol de la agricultura en el país, esto aún no se ha hecho con ninguna claridad ni con los parámetros necesarios para medir su significado para la sostenibilidad del país.

Más bien, la rapidez con la cual pueden ocurrir los cambios,¹⁹ puede significar impactos altamente negativos en los planos social y ambiental.

Por un lado, estos cambios pueden aumentar el ritmo de expulsión de esta población, profundizando su condición de empobrecimiento. Para la mayoría de ellos, las alternativas de asentamiento son las áreas urbanas y dentro de estas, las aéreas cada vez más frágiles y marginales, ya que hasta los espacios 'tradicionalmente' marginales, como las barrancas, están siendo modificados e incluso rellenados, para inversiones de mayor valor.

Asimismo, es clave considerar la ubicación territorial de una gran parte de las tierras que podrían ser afectadas. La mayor parte de ellas se ubican en la región sur del país, donde también se ha concentrado la población y donde se encuentran las mejores tierras del país. En efecto, muchas de las tierras que podrían verse afectadas colindan con zonas de expansión urbana e industrial afectando sensiblemente su valor, lo cual abre dudas sobre la posibilidad de continuar funcionando como tierras agrícolas, si la venta de tierra fuera el mecanismo para pagar la deuda.

La presión por la tierra, tanto para fines agropecuarios, urbanos, industriales y turísticos, aumenta aceleradamente, produciendo una competencia entre sí, en un marco carente de regulación y normatividad.

Si hubiese cambios importantes en el uso de la tierra, como consecuencia de la venta,

¹⁹ Junto con el impacto de las medidas de condonación y pronto pago de la deuda y los cambios en el régimen especial de tierras, la modernización del catastro y el registro de la propiedad (actualmente en etapa piloto en el departamento de Sonsonate), cabe esperar que el proceso de compra y venta de tierras sería mucho más ágil.

habrá impactos muy significativos sobre los recursos naturales como el agua y la provisión de energía. Esto se debe a que muchas de esas tierras coinciden o están cerca de zonas de bosques, de cafetales o de manglares. Los cafetales conforman el último reducto significativo de cobertura boscosa del país, protegen el sistema de acuíferos y proveen más del 40% de la leña consumida por la población aledaña.

Pero aún más importante es la relación entre los cambios en el uso de la tierra y su impacto sobre la capacidad de recarga del sistema de acuíferos que se concentran en el sur del país (Ver mapa 2).

Incluso antes de estos posibles cambios, el problema de la disminución en la disponibilidad de agua y la creciente demanda de la misma, era de gran importancia y requería de urgente atención, sobre todo cuando los procesos de urbanización e industrialización tienden a concentrar y aumentar la demanda de recursos hídricos.

Quedaría pendiente un análisis de los cambios de uso que podrían ocurrir en las tierras planas más fértiles y aptas para la producción agrícola, como el Valle de Zapotitán.

En resumen, los cambios en la tenencia de la tierra de manera precipitada, sin una cuidadosa proyección de sus implicaciones puede traer consecuencias altamente nocivas, perdiendo así la oportunidad de analizar alternativas factibles y más balanceadas para el desarrollo del país, donde se ponderen mejor los elementos económicos, sociales y ambientales.

En este sentido, resulta imprescindible la planificación del uso de la tierra u ordenamiento territorial, al entender que el acceso a la tierra determina en gran parte los demás factores que posibilitan el desarrollo, sobre todo en El Salvador. ❀

Bibliografía

Barry, Deborah; Rosa, Herman; y Cuéllar, Nelson. (1996). *Restricciones para el desarrollo forestal y la revegetación en El Salvador*. Boletín PRISMA No. 16, Marzo-Abril. San Salvador.

Barry, Deborah y Rosa, Herman (1995). *Crisis de la economía rural y medio ambiente en El Salvador*. Boletín PRISMA No. 9, Enero-Febrero. San Salvador.

Comisión Interinstitucional BCR-MAG-MIPLAN-Ministerio de Hacienda (1985). *Deuda agraria, cuentas restringidas y cartera ISTA-BFA*. San Salvador.

Ley de apoyo a la reactivación del sector agropecuario. Decreto Legislativo No. 698. Diario Oficial No. 100, Tomo No. 331. San Salvador

Ley de reestructuración de la deuda agraria. Decreto Legislativo No. 699. Diario Oficial No. 100, Tomo No. 331. San Salvador

Ley del régimen especial de la tierra en propiedad de las asociaciones cooperativas, comunales y comunitarias campesinas y beneficiarios de la reforma agraria. Diario Oficial No. 100, Tomo No. 331. San Salvador

FOSAFFI (1992). *Descripción del mecanismo de operaciones sobre las actividades de recuperación del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero*. San Salvador.

OSPA-MAG (1992). *XII evaluación del proceso de reforma agraria*. San Salvador.

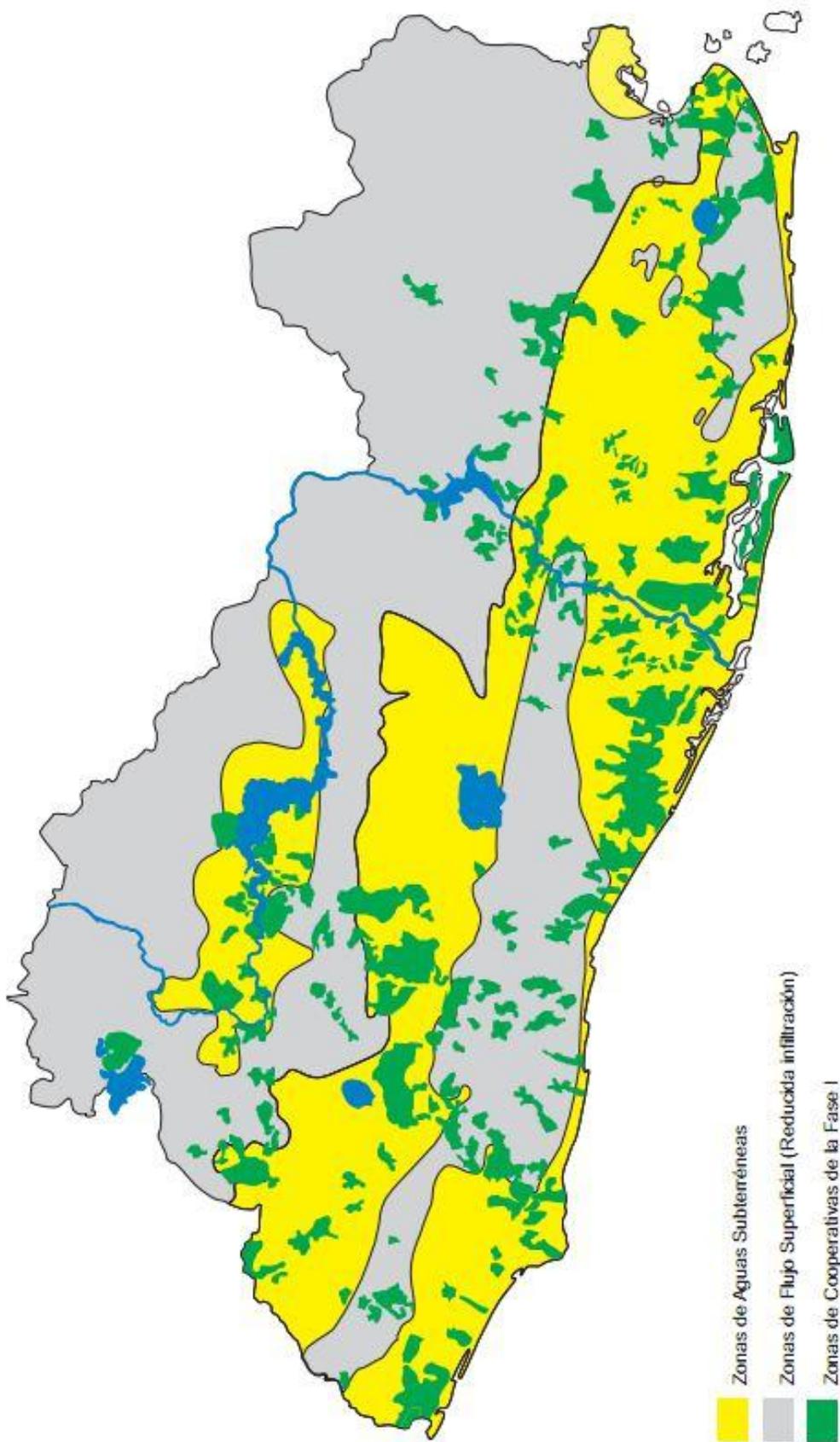
PRISMA (1995). *El Salvador: Dinámica de la degradación ambiental*. San Salvador.

Rosa, Herman (1995). *Ajuste estructural, crecimiento económico y medio ambiente en El Salvador*. Boletín PRISMA No. 10, Marzo-Abril. San Salvador.

The World Bank (1996). *El Salvador land administration project*. Staff Appraisal Report. Natural Resources and Rural Poverty Division Country Department. Washington, D.C.

Thiesenhusen, William (1991). *Implication of the rural land tenure for the environment*. Journal of Developing Areas, Vol. 26, No. 1, October.

Mapa 2
Divisiones Hidrogeológicas y Ubicación de Cooperativas de la Reforma Agraria (Fase I)



FUENTE: PRISMA basado en Informe de USAID, 1989

Anexos

DECRETO No. 698

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto, promulgada mediante Decreto legislativo No. 292, de fecha 23 de julio de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 142, Tomo 316 del día 30 del mismo mes y año, tuvo por objeto fomentar la producción y el empleo en el país, mediante la reestructuración de las obligaciones financieras de los sectores productivos afectados por el conflicto; sin embargo, en lo que se refiere al sector agropecuario, tal finalidad no se ha cumplido en su totalidad, ya que el grado de endeudamiento les dificulta acceder a nuevos créditos del sistema financiero;
- II. Que para el pago de los refinanciamientos otorgados bajo los beneficios de la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto, es conveniente conceder un descuento por pronto pago del 70% de los saldos de capital e intereses de los préstamos;
- III. Que es necesario crear mecanismos que logren la reactivación del Sector Agropecuario del país, no calificado bajo los beneficios de la Ley antes mencionada, permitiendo la cancelación de sus deudas con descuento por pronto pago y lograr así que dicho sector obtenga nuevos créditos y reactive efectivamente la producción agropecuaria;
- IV. Que el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, que en adelante se denominará “El Fondo”, se le ha transferido cartera de préstamos con capitalizaciones de intereses por parte de Bancos que legalmente fueron facultados para hacerlo, lo cual afecta el grado de endeudamiento del Sector Agropecuario no calificado bajo los beneficios de la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto, por lo que es necesario concederles el beneficio de revertir dichas capitalizaciones y aplicar una tasa de descuento por pronto pago en caso de cancelarse las deudas a favor del Fondo;
- V. Que es conveniente conceder a los pequeños empresarios del Sector Agropecuario que no gozaron de los beneficios del Decreto Legislativo No. 114, de fecha 25 de agosto de 1994 y publicado en el Diario Oficial No. 177, tomo 324 del 26 de septiembre del mismo año, la oportunidad de que se incorporen a la actividad productiva del país;
- VI. Que a fin de viabilizar y agilizar la aplicación del presente Decreto, es conveniente declarar exenta del pago de derechos de registro la inscripción de cualquier documento que provenga de las operaciones que el mismo regula y además que dicho registro se haga sin necesidad de constancia de solvencia de ninguna clase; asimismo, es necesario que el Fondo goce de la exención del pago de derechos de registro de los documentos provenientes de sus operaciones, con el objeto de compensar las pérdidas que sufra con la reversión de las capitalizaciones de intereses y con la aplicación de la tasa de descuento que hará a los préstamos del Sector Agropecuario;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República por medio del Ministro de Agricultura y Ganadería de los diputados: Mercedes Gloria Salguero Gross, Julio Antonio Gamero Quintanilla, Alfonso Aristides Alvarenga, Ana Guadalupe Martínez Menéndez, Carmen Elena Calderón de Escalón, José Eduardo Sancho Castañeda, Gustavo Rogelio Salinas Olmedo, David Acuña, Herbert Mauricio Aguilar Zepeda, Amado Aguiluz Aguiluz, Alex René Aguirre Guevara, Sonia del Carmen Aguiñada Carranza, Selín Ernesto Alabí Mendoza, José Gilberto Alegría Morales, Alfredo Arbizú Zelaya, José Ramón Arévalo, Arturo Argumedo, Juan Antonio Ascencio Oliva, José Ramón Benítez, Félix Blanco, Juan Miguel Bolaños, José Armando Cienfuegos Mendoza, Luis Alberto Cruz, Eugenio Chicas Martínez, Jorge Augusto Díaz Rivas, Ennio Armando Guinea, Miguel Antonio Espinal Lazo, Hermes Alcides Flores, Carlos Humberto Díaz, José Víctor García, Luis Hernández, Norma Fidelia Guevara de Ramirios, José Dagoberto Gutiérrez Linares, José Alejandro Herrera Sánchez, José Mauricio Quinteros, Francisco Alberto Jovel Urquilla, José Roberto Larios Rodríguez, Rodolfo Antonio Herrera, Manuel Ernesto Iraheta, Eduardo

Alfonso Linares, Osmín López Escalante, Francisco Roberto Lorenzana Durán, José Vicente Machado Salgado, Carlos Guillermo Magaña Tobar, Alejandro Dagoberto Marroquín, Lizandro Navarrete, Francisco Emilio Mena Sandoval, José Tomás Mejía Castillo, Jesús Guillermo Pérez Zarco, Salvador Horacio Orellana Alvarez, Vladimir Antonio Orellana Guerra, Oscar Samuel Ortíz Ascencio, Ovidio Palomo Cristales, Lorena Guadalupe Peña Mendoza, David Pereira Rivera, Rentato Antonio Pérez, Rolando Isabel Portal, Norman Noel Quijano González, Reynaldo Quintanilla Prado, Manuel Orlando Quinteros, Fidel Dolores Recinos Alas, Julio César Regalado Cuéllar, Mauricio Enrique Retana, Alejandro Rivera, René Oswaldo Rodríguez, Salvador Antonio Rosales Aguilar, Miguel Angel Sáenz Varela, Angel Gabriel Aguirre, Nestor Arturo Ramírez Palacios, Rodolfo Ernesto Varela Méndez, María Marta Concepción Valladares, José Daniel Vega, Ernesto Antonio Velásquez Pineda, Roberto Edmundo Viera Díaz, Jorge Alberto Villacorta, Oscar Morales Herrera, Edgardo Humberto Zelaya Dávila, José Dolores Zelaya Mendoza, Carlos Valentín Zelaya Seeligman, Napoleón de Jesús Meléndez, Marcos Alfredo Valladares, José Abel Laguardia Pineda, Leoncio Pichinte, Alfredo Aguilar y Roberto Serrano.

DECRETA la siguiente:

Ley de Apoyo a la Reactivación del Sector Agropecuario

Art. 1.- El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, que en adelante se denominará El Fondo, el Banco de Fomento Agropecuario y FEDECREDITO, aplicarán una tasa de descuento por pronto pago del 70%, a aquellos créditos que sean cancelados en su totalidad y en efectivo o su equivalente, por parte de los usuarios del sector agropecuario calificados bajo los beneficios de la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto. Lo dispuesto en este artículo también podrá ser aplicado por los bancos y financieras.

Art.2.- Los préstamos de usuarios del sector agropecuario que formen parte de las carteras de créditos del fondo, del Banco de Fomento Agropecuario y de FEDECREDITO, calificados bajo los beneficios de la Ley mencionada en el artículo anterior, y que a la fecha de vigencia del presente Decreto, tengan saldos de hasta ¢5,000.00 o cuyos créditos originales fueron de hasta ¢5,000.00, quedan sus obligaciones extinguidas por ministerios de ley.

Art. 3.- A solicitud de las personas calificadas bajo los beneficios de la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto, se concederá ampliación del período de gracia de sus créditos hasta el 30 de junio de 1997, y además el Fondo y el Banco de Fomento Agropecuario deberán prorratear los intereses del período de gracia entre las cuotas de capital e intereses a pagar a partir del vencimiento del período. FEDECREDITO, los bancos comerciales y las financieras, pondrán a solicitud del interesado, efectuar el prorrateo antes mencionado.

Art. 4.- El Fondo deberá revertir, de su cartera de préstamos con saldos a la fecha de vigencia del presente Decreto, los intereses que fueron capitalizados por los bancos de conformidad a su ley especial, y cuya capitalización se haya realizado con posterioridad a la fecha de formalización de los préstamos vigentes.

Art. 5.- Autorízase al fondo para que aplique una tasa de descuento por pago, del 49%, en caso de cancelación o compra, en efectivo, de los préstamos otorgados al sector agropecuario no calificados bajo los beneficios de la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto; asimismo, autorízase al Banco de Fomento Agropecuario y a FEDECREDITO para que, en caso de cancelación en efectivo, apliquen la tasa de descuento antes referida, al tipo de préstamos antes mencionados que estén calificados como D y E a la fecha de vigencia del presente Decreto.

Art. 6.- Declárase exento al Fondo del pago de derechos de registro a que refiere la Ley del Registro de Comercio y el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Art. 7.- La inscripción de los documentos a que se refiere este Decreto, estarán exentos del pago de derechos de registro a que se refiere el artículo anterior, y se inscribirán en el Registro correspondiente, sin necesidad de constancia de solvencia de ninguna clase. Para tales efectos el Fondo, el Banco de Fomento Agropecuario o FEDECREDITO y los Bancos y Financieras, en su caso, extenderán constancia o constancias según corresponda, en las que se establezca que la persona natural o jurídica es beneficiaria del citado tratamiento especial.

Art. 8.- Los usuarios del Sector Agropecuario que deseen acogerse a los beneficios que les otorga este Decreto, deberán hacerlo dentro del período que vencerá el día 30 de junio de 1997.

Art. 9.- Para la aplicación de este Decreto se entenderán como créditos al Sector Agropecuario los otorgados para financiar inversiones y capital de trabajo para actividades agrícolas y ganaderas, así como los refinanciamientos de estos tipos de créditos.

Art. 10.- Los créditos otorgados bajo los beneficios de la Ley para la Rehabilitación de los Sectores Productivos Directamente Afectados por el Conflicto, que al vencimiento del período establecido en el Art. 8 del presente Decreto, estuvieren en mora y no solucionen su situación, deberán recuperarse en la forma legal correspondiente.

Art. 11.- Los bancos y financieras, por un período de dos años a partir de la vigencia de este decreto, podrán incluir como parte del capital complementario a que se refiere el segundo inciso del Art. 41 de la Ley de Bancos y Financieras, el valor de las pérdidas generadas en exceso de las reservas de saneamiento constituidas a los créditos que se les haya aplicado lo dispuesto en el Art. 1 de este decreto.

Art. 12.- Por su carácter especial, el presente Decreto prevalecerá sobre cualquier otro que lo contraríe.

Art. 13.- El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los nueve días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.

DECRETO No. 699

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que por Decreto de la Junta Revolucionaria de gobierno, No. 153, de fecha 5 de marzo de 1980, publicado en el Diario Oficial No. 46, Tomo No. 266, de la misma fecha, se emitió la Ley Básica de la Reforma Agraria, definiéndose al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria como ejecutor del Proceso de Reforma Agraria; que asimismo, el día 28 de abril del referido año, se emitió la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a favor de sus Cultivadores Directos, aplicada por la extinta Financiera Nacional de tierras Agrícolas, coadyuvante en la ejecución de dicho proceso;
- II. Que en el año de 1980, durante el cual se intervinieron las propiedades que se encontraban dentro del marco de aplicación de la precitada Ley Básica, el gobierno, amparado en la legislación de esa época, realizó adelantos económicos en calidad de préstamo a las Asociaciones Cooperativas ya constituidas, con la finalidad de que los inmuebles intervenidos no dejaran de producir por falta de capital de trabajo;
- III. Que por Decreto Legislativo No. 842, de la Junta Revolucionaria de Gobierno, de fecha 28 de octubre de 1981, publicado en el Diario Oficial No. 198, Tomo 273, de la misma fecha, se emitió la Ley para la Adjudicación de Tierras Adquiridas por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, con anterioridad a la Ley Básica de la Reforma Agraria, la cual regula especialmente, las adjudicaciones de inmuebles con vocación agropecuaria que pueden explotarse tanto en forma cooperativa como individualmente, debiendo el referido Instituto destinar los fondos que perciba por las respectivas transferencias de esos bienes, al pago de las indemnizaciones o precio de los inmuebles adquiridos o que adquiriera en el Proceso de Reforma Agraria;
- IV. Que mediante Decreto Legislativo No. 839 de fecha 3 de diciembre de 1987, publicado en el diario Oficial No. 234, Tomo 297 del día 18 del mismo mes y año, se promulgó la Ley de Transferencia Voluntaria de Tierras con Vocación Agropecuaria, cuyo objeto fue impulsar un proceso masivo de transferencia voluntaria de tierras, directamente ofrecidas en venta por sus propietarios a los interesados, o a éstos por medio de las organizaciones campesinas o de la extinta Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, a efecto de que ésta financiera la adquisición de aquellas tierras;
- V. Que el día 20 de febrero de 1991, se promulgó la Ley para el Financiamiento de la Pequeña Propiedad Rural que creó al Banco de Tierras como una institución oficial de crédito, descentralizada, que fomentaría y facilitaría el financiamiento para la adquisición de inmuebles rústicos con vocación agrícola, pecuaria o forestal, institución que además fue involucrada en los Acuerdos de Chapultepec para otorgar créditos a los tenedores, excombatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional y desmovilizados de la fuerza Armada de El Salvador;
- VI. Que como consecuencia de lo expresado en los considerandos II y V, se ha acumulado a la Deuda Agraria original de algunos beneficiarios de la Reforma Agraria, la llamada deuda Adelantos ISTA-BFA, y la deuda del "Fondo de Financiamiento para la Reactivación de las Actividades Productivas FFRAP", por una parte y por otra, existe la deuda originada por los créditos concedidos por el Banco de Tierras, siendo ambas de tal magnitud que impiden el desarrollo productivo de los relacionados deudores;
- VII. Que a fin de facilitar el desarrollo de las actividades productivas del Sector Agrario, proporcionar seguridad jurídica a los beneficiarios y usuarios antes dichos, y consolidar definitivamente el Proceso de Reforma Agraria, es conveniente proceder a la reestructuración de la Deuda Agraria y demás deudas que todas aquellas personas tienen para con las instituciones mencionadas en los considerandos anteriores;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República por medio del Ministro de Agricultura y Ganadería de los diputados: Mercedes Gloria Salguero Gross, Julio Antonio Gamero Quintanilla, Alfonso Aristides Alvarenga, Ana Guadalupe Martínez Menéndez, Carmen Elena Calderón de Escalón, José Eduardo Sancho Castañeda, Gustavo Rogelio Salinas Olmedo, David Acuña, Herbert Mauricio Aguilar Zepeda, Amado Aguiluz Aguiluz, Alex René Aguirre Guevara, Sonia del Carmen Aguiñada Carranza, Selín Ernesto Alabí Mendoza, José

Gilberto Alegría Morales, Alfredo Arbizú Zelaya, José ramón Arévalo, Arturo Argumedo, Juan Antonio Ascencio Oliva, José Ramón Benítez, Félix Blanco, Juan Miguel Bolaños, José Armando Cienfuegos Mendoza, Luis Alberto Cruz, Eugenio Chicas Martínez, Jorge Augusto Díaz Rivas, Ennio Armando Guinea, Miguel Antonio Espinal Lazo, Hermes Alcides Flores, Carlos Humberto Díaz, José Víctor García, Luis Hernández, Norma Fidelia Guevara de Ramirios, José Dagoberto Gutiérrez Linares, José Alejandro Herrera Sánchez, José Mauricio Quinteros, Francisco Alberto Jovel Urquilla, José Roberto Larios Rodríguez, Rodolfo Antonio Herrera, Manuel Ernesto Iraheta, Eduardo Alfonso Linares, Osmín López Escalante, Francisco Roberto Lorenzana Durán, José Vicente Machado Salgado, Carlos Guillermo Magaña Tobar, Alejandro Dagoberto Marroquín, Lizandro Navarrete, Francisco Emilio Mena Sandoval, José Tomás Mejía Castillo, Jesús Guillermo Pérez Zarco, Salvador Horacio Orellana Alvarez, Vladimir Antonio Orellana Guerra, Oscar Samuel Ortíz Ascencio, Ovidio Palomo Cristales, Lorena Guadalupe Peña Mendoza, David Pereira Rivera, Rentato Antonio Pérez, Rolando Isabel Portal, Norman Noel Quijano González, Reynaldo Quintanilla Prado, Manuel Orlando Quinteros, Fidel Dolores Recinos Alas, Julio César Regalado Cuéllar, Mauricio Enrique Retana, Alejandro Rivera, René Oswaldo Rodríguez, Salvador Antonio Rosales Aguilar, Miguel Angel Sáenz Varela, Angel Gabriel Aguirre, Nestor Arturo Ramírez Palacios, Rodolfo Ernesto Varela Méndez, María Marta Concepción Valladares, José Daniel Vega, Ernesto Antonio Velásquez Pineda, Roberto Edmundo Viera Díaz, Jorge Alberto Villacorta, Oscar Morales Herrera, Edgardo Humberto Zelaya Dávila, José Dolores Zelaya Mendoza, Carlos Valentín Zelaya Seeligman, Napoleón de Jesús Meléndez, Marcos Alfredo Valladares, José Abel Laguardia Pineda, Leoncio Pichinte, Alfredo Aguilar y Roberto Serrano.

DECRETA la siguiente:

Ley de Reestructuración de la Deuda Agraria

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto reestructurar las deudas contraídas por los adjudicatarios de tierras y por los beneficiarios de la Reforma Agraria, para con el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y con la extinta Financiera Nacional de Tierras Agrícolas; y las de los beneficiarios del Programa de Transferencia de Tierras y demás usuarios, a favor del Banco de Tierras, con la finalidad de convertirlos en sujetos de crédito con el Sistema Financiero.

Art. 2.- Serán beneficiados por la presente Ley, las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de la Reforma Agraria, y las Asociaciones Comunales y Comunitarias Campesinas; los adjudicatarios de inmuebles, lotes y solares en las propiedades que el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria adquirió por ministerio de Ley de parte del desaparecido Instituto de Colonización Rural, y las que compró por sus propios medios con anterioridad a la vigencia de la Ley Básica de la reforma Agraria; los beneficiarios de la Ley para la afectación y traspaso de tierras agrícolas a favor de sus cultivadores directos; las personas naturales o jurídicas que adquirieron inmuebles de conformidad a la Ley de Transferencia Voluntaria de Tierras con Vocación Agropecuaria; y las personas naturales que fueron financiadas por el Banco de Tierras.

También se beneficiarán con esta Ley, aquellos adjudicatarios y futuros adjudicatarios del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en las propiedades que éste transfirió a las Asociaciones Mencionadas en el inciso anterior, siempre que ellas por lo menos hayan presentado a dicho Instituto, la solicitud de que optan por el Sistema Individual de Tenencia de la Tierra, durante la vigencia de este decreto.

Quedan excluidos de los beneficios de esta Ley, aquellos beneficiarios de la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a favor de sus Cultivadores Directos, y los adjudicatarios de conformidad a la Ley de Transferencia Voluntaria de Tierras con Vocación Agropecuaria, cuyos créditos fueron anulados por resolución de Junta Directiva, por renuncia del adjudicatario, por declaratoria de abandono o dación en pago.

Art. 3.- El beneficio a que podrán acogerse las personas naturales o jurídicas mencionadas en el artículo anterior será de la siguiente forma:

a) A las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias y Asociaciones Comunales y Comunitarias Campesinas se les hará un descuento por pronto pago del setenta por ciento del saldo de capital e intereses adeudados; y,

b) A las personas naturales, propietarias individuales de solares para vivienda, o de lotes agrícolas, se les hará un descuento por pronto pago del setenta por ciento del saldo de capital e intereses, y al saldo resultante, se le dispensarán cinco mil colones.

En virtud de lo anterior, a usuarios que deben hasta dieciséis mil seiscientos sesenta y cinco colones, sus obligaciones quedan extinguidas por Ministerio de Ley.

El beneficio a que se refiere el presente artículo, estará condicionado a que la persona natural o jurídica cancele simultáneamente el resto de la deuda a su respectiva institución acreedora.

Para efectos de aplicación del beneficio referido en este artículo, se considerará como una sola deuda el saldo de capital e intereses adeudados del o de los créditos con una misma Institución.

De igual manera, en el caso de la deuda de las Asociaciones Cooperativas, se considerará como un solo débito la sumatoria de las obligaciones crediticias provenientes del valor de la tierra, adelantos ISTA-BFA, y deuda del "Fondo de Financiamiento para la Reactivación de las Actividades Productivas-FFRAP".

Art. 4.- Autorízase al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y al Banco de Tierras, a que apliquen a sus carteras de crédito la tasa de descuento por pronto pago que se establece en este decreto.

Art. 5.- El Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y el Banco de Tierras, al percibir los remanentes de las deudas que correspondan, deberán depositarlos en la Dirección General de Tesorería, para que se cubran preferentemente, el pago de los Bonos de la Reforma Agraria y el de sus respectivos intereses y para el fortalecimiento del Fideicomiso especial para el desarrollo agropecuario (FEDA).

Art. 6.- La inscripción de instrumentos y la cancelación de Hipotecas derivadas de la aplicación de esta ley, estarán exentas del pago de los derechos del Registro.

Art. 7.- En el caso de las Asociaciones Cooperativas de la reforma Agraria de Responsabilidad Limitada, y el de personas naturales que aún no tienen especificado el valor de sus deudas, podrán beneficiarse con lo estipulado en la presente Ley, siempre que tengan por lo menos la asignación o el crédito aprobados por las Juntas Directivas del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, o del Banco de Tierras. También se beneficiarán aquellos solicitantes de la ex-Financiera Nacional de Tierras Agrícolas que llenaron sus respectivas solicitudes en tiempo y forma, antes de la vigencia de esta Ley.

Art. 8.- En caso de proindivisión, serán beneficiados con esta Ley los usuarios del Banco de Tierras y los adjudicatarios del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, que tengan especificados sus créditos respectivos.

Art. 9.- El Organo Ejecutivo a través del Ministerio de Agricultura y Ganadería creará mediante Decreto Ejecutivo, una Unidad responsable que coordinará el cumplimiento correcto de todo lo contemplado en la presente Ley, por lo tanto, el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y el Banco de Tierras, estarán sujetos a los lineamientos que emita dicho Ministerio, quienes elaborarán los instructivos necesarios para facilitar la aplicación de esta ley.

Art. 10.- Las personas naturales o jurídicas que deseen acogerse a los beneficios de la presente Ley, deberán hacerlo dentro del período de su vigencia.

Art. 11.- Las disposiciones de la presente Ley, por ser de carácter especial, prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

Art. 12.- El Presidente de la República emitirá el Reglamento de ejecución de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días a partir de su vigencia.

Art. 13.- El presente decreto es de carácter transitorio y entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial y sus efectos durarán, hasta el día 30 de junio de 1997.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los nueve días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.

DECRETO 719

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que conforme al Art. 105 de la Constitución, el Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa;
- II. Que los incisos 2o. y 3o. del citado artículo constitucional, disponen respectivamente que la limitación de la extensión máxima de 245 hectáreas, en él señalada; no será aplicable a las asociaciones cooperativas o comunales campesinas; y que la tierra propiedad de las asociaciones cooperativas, comunales campesinas y beneficiarios de la Reforma Agraria, estará sujeta a un régimen especial;
- III. Que la Ley del régimen Especial del Dominio de la Tierra Comprendida en la Reforma Agraria, promulgada por Decreto Legislativo No. 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año, establece ciertas limitaciones al derecho de propiedad, de los beneficiarios de la Reforma Agraria sobre sus bienes, lo que les impide su libre desarrollo;
- IV. Que el régimen especial a que se refiere el Art. 105, inciso 3o. de la Constitución, debe contener las normas que permitan a los beneficiarios de la Reforma Agraria, elegir libremente el modelo de organización, forma de explotación y destino de los bienes que, dentro del marco de la ley, mejor convenga a sus intereses;
- V. Que en consecuencia, es necesario emitir una nueva Ley acorde con lo señalado en los considerando precedentes.

POR TANTO

en uso de sus facultades Constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministerio de Agricultura y Ganadería,

DECRETA la siguiente:

Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DE LA TRADICION O TRANSFERENCIA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen especial a que se refiere el inciso tercero del Art. 105 de la Constitución, consolidando el Proceso de Reforma Agraria y garantizando la seguridad jurídica en la propiedad de la tierra.

Art. 2.- Las transferencias de tierras y demás bienes agrarios efectuadas a las asociaciones cooperativas, comunales y comunitarias campesinas y demás beneficiarios de la Reforma Agraria, son irreversibles, salvo resolución en contrario proveída por autoridad judicial competente.

Art. 3.- La transferencia de tierras y demás bienes agrarios a los beneficiarios de la reforma Agraria, y a favor de los adjudicatarios respectivos, se realizará por escritura pública de compraventa, y si el precio se paga a plazos, deberá ser con garantía hipotecaria.

Art. 4.- Los beneficiarios de la Reforma Agraria, podrán decidir libremente ser propietarios en forma individual o asociativa de los bienes que se les han adjudicado, y de los que adquieran en el futuro.

Las personas que actuando por si o en nombre de alguna entidad jurídica, ejerzan coacción que impida que los beneficiarios de la reforma Agraria, opten libremente sobre la forma de propiedad de sus bienes, incurrirán en el delito tipificado en el Art. 223 del Código Penal.

Art. 5.- Para los efectos de esta Ley son propietarios en forma asociativa de la tierra rústica, las siguiente:

- a) Las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada;
- b) Las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada;
- c) Las Sociedad Cooperativas;
- d) Las Asociaciones Comunes o Comunitarias Campesinas; y,
- e) Las demás que la ley las califique como tales.

Art. 6.- En todo lo no previsto en la presente Ley, las asociaciones a que se refieren los literales a), b) y d) del artículo anterior, se rigen según corresponda, por la Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias, el Reglamento Regulatorio de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, y por la Ley de Asociaciones Cooperativas, y su Reglamento.

Art. 7.- Las entidades asociativas relacionadas en el Art. 5 de esta Ley, podrán decidir libremente en todo tiempo, sobre la forma de propiedad de la tierra que mejor convenga al interés de sus asociados. Los acuerdos correspondientes serán tomados en Asamblea General Extraordinaria con el voto favorable y secreto de las dos terceras partes de sus asociaciones registrados en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

El Reglamento de la presente Ley fijará los procedimientos correspondientes para el ejercicio del derecho al voto a que se refiere el inciso que antecede.

CAPITULO II DE LA TRADICION O TRANSFERENCIA Y ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES

Art. 8.- Las asociaciones cooperativas a que se refiere el Art. 5 de la presente Ley, podrán transferir a título de venta a favor de sus cooperados, solares no mayores de quinientos metros cuadrados destinados para vivienda.

Aquellos cooperados que tuvieren en posesión solares cuya extensión excediere del límite establecido en el inciso anterior, continuarán poseyéndolos sin restricción alguna, debiéndoselos transferir la cooperativa, en propiedad.

Igualmente podrán transferir a sus cooperados, a título individual, lotes agrícolas que sumado a lo poseído en su totalidad no exceda de siete hectáreas. Asimismo, las cooperativas podrán vender o arrendar solares o lotes de vocación agrícola, industrial o turística, a cualquier persona natural o jurídica, o asociarse con éstas para fines del desarrollo de actividades de producción, transformación, industria y turismo, siempre que no se afecte la unidad de la estructura productiva, ni el uso y conservación de los recursos renovables; todo, previo acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria, especialmente convocada a ese efecto, por las dos terceras partes de sus asociados registrados en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería

La venta a favor de personas naturales no asociadas o a personas jurídicas, se realizará de conformidad a lo que establece el artículo siguiente.

Si existiere gravamen hipotecario sobre el inmueble general de donde se desmembrarán los solares o lotes a transferir, deberá acordarse previamente con el acreedor hipotecario, la sustitución de la garantía, o la cancelación parcial o total de la deuda.

Art. 9.- La venta de los inmuebles propiedad de la Asociación Cooperativa, estará sujeta a las siguientes reglas:

- a) Que estas Asociaciones cumplan con el concepto dinámico de cabida a que se refiere el Art. 25, inciso 1o. de esta Ley;
- b) Que la decisión de efectuar la venta sea tomada en Asamblea General Extraordinaria convocada especialmente a ese efecto, con el voto secreto favorable de las dos terceras partes de los asociados legalmente inscritos en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y con la asistencia de dos delegados de dicho Departamento y un delegado nombrado por el Fiscal General de la República;
- c) Que la venta se realice en pública subasta no judicial, debiendo publicarse el aviso respectivo en dos de los periódicos de mayor circulación de la República, en fechas diferentes y con un intervalo de siete días entre cada una de ellas, y en el tamaño mínimo de tres columnas por doce pulgadas de página. Dicha venta deberá realizarse treinta días después de la última publicación del referido aviso, en el cual se especificará la ubicación del inmueble, área, precio base y fecha de la subasta;
- d) Que el precio base de la subasta no podrá ser en ningún caso, inferior al del valor catastral actual de la zona en que esté ubicado el inmueble; si no está catastrado, el precio base se determinará por medio de tres peritos nombrados, uno por la Junta de Vigilancia de la Cooperativa, otro por el Banco de Fomento Agropecuario y un tercero por el Ministerio de Hacienda; y,
- e) La subasta será realizada en oficinas del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en presencia de la Junta de Vigilancia de la Cooperativa y un delegado nombrado por el Fiscal General de la República, un delegado de dicho Instituto y otro del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, quienes dirigirán y establecerán las reglas y requisitos del acto de la subasta, así como de un Notario de la República, quien levantará un acta notarial del resultado de ella, la cual deberá relacionarse en la escritura pública de compraventa respectiva, a fin de que ésta sea inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz correspondiente.

Art. 10.- El arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Asociación Cooperativa se sujetará a la decisión de una Asamblea General Extraordinaria convocada especialmente a ese efecto, cumpliéndose con los requisitos que estipula el ordinal 2o. del artículo anterior; debiendo además ser comunicada tal decisión al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, ISTA, a efecto de que ratifique tal decisión y las condiciones del contrato.

Con el objeto de que la propiedad privada de las Asociaciones Cooperativas cumplan con su función social, las tierras propiedad e éstas que estuvieren ociosas, tendrán la facultad de arrendarlas , cumpliendo al efecto con los requisitos señalados en el inciso anterior.

TITULO II DEL SISTEMA ASOCIATIVO DE PARTICIPACION REAL

CAPITULO I DE SU NATURALEZA, DENOMINACION, ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO

Art. 11.- Las Asociaciones que se constituyan conforme al Sistema Asociativo de Participación Real, serán de naturaleza cooperativa de producción agropecuaria, y su organización y funcionamiento se rige por la presente Ley, la legislación cooperativa y sus propios estatutos. Su denominación incluirá al principio las palabras: "Asociación Cooperativa Agropecuaria de Participación Real", y al final, la expresión "de Responsabilidad Limitada" o la abreviatura " de R:L:".

CAPITULO II
DEL PATRIMONIO, DEL CAPITAL Y DE LOS CERTIFICADOS
DE PARTICIPACION REAL

Art. 12.- El patrimonio de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada, estará integrado por:

- a) El Capital Social;
- b) Los bienes muebles, inmuebles, valores y derechos que adquieran a cualquier título;
- c) Los fondos de reserva de carácter permanente y,
- d) Las donaciones, herencias y legados que reciban.

Art. 13.- El capital social estará compuesto por las aportaciones de los asociados, sean éstas en efectivo, bienes muebles e inmuebles, valores y derechos.

Las aportaciones que no sean en efectivo, se valorarán al tiempo que ingrese la persona a la Asociación, de conformidad con lo que al respecto establece el Art. 15 de esta Ley.

Art. 14.- El aumento del capital social de estas Asociaciones podrá hacerse:

- a) Mediante la suscripción y pago de nuevas aportaciones por sus asociados;
- b) Por la incorporación de nuevos asociados, quienes suscribirán y pagarán sus propias aportaciones;
- c) Por medio de la revaluación de los activos;
- d) Por la capitalización de las reservas; y,
- e) Por la capitalización de las utilidades.

Art. 15.- En el caso de aumento de capital a que se refieren los literales a) y b) del artículo anterior, cuando el pago de las aportaciones suscritas se ofrezca en especie, previamente a aceptar tal oferta, se practicarán los valúos correspondientes por dos peritos nombrados por la Asociación.

Art. 16.- El Acuerdo del aumento de capital de la Asociación deberá tomarse por mayoría, en Asamblea General Extraordinaria de Asociados.

Art. 17.- Los Certificados de Participación Real representan partes alícuotas del patrimonio de la Asociación.

Art. 18.- Las características principales de los Certificados de Participación Real, son las siguientes:

- a) Igualitarios;
- b) Nominativos;
- c) Indivisibles; y,
- d) Transferibles

La forma de estos certificados se determinará en el Reglamento de la presente Ley.

CAPITULO III DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 19.- Son causales de disolución de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada, las siguientes:

1) VOLUNTARIAS:

- a) Por decisión de las dos terceras partes de sus asociados; y,
- b) Por fusión con otra Asociación Cooperativa acordada en Asamblea general Extraordinaria de Asociados, en votación secreta, aprobada por los dos tercios de aquéllos.

2) FORZOSAS:

- a) Por violar las disposiciones de la presente Ley,
- b) Por utilizar indebidamente los beneficios de su personalidad jurídica;
- c) Por pérdida o disminución del patrimonio de la Asociación, que le imposibilite continuar en sus operaciones;

Art. 20.- La disolución y liquidación de estas asociaciones cooperativas, se efectuará con arreglo a las normas y procedimientos establecidos para tales efectos, en la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento.

TITULO III

CAPITULO UNICO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 21.- La definición de la Política Agraria Nacional, es competencia del Órgano Ejecutivo en Consejo de Ministros, a instancia del Presidente de la República. El desarrollo de esta Política estará a cargo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Todas las entidades y dependencias del sector público que tengan relación con la aplicación de esa política, están sujetas a los lineamientos que emita el Ministerio de Agricultura y Ganadería

Art. 22.- En los casos en que por causa de donación, herencia o legado, un propietario excediese en su tenencia de tierras rústicas al límite máximo establecido por la Constitución, podrá determinar la parte de la tierra que desea conservar, segregándola e inscribiéndola por separado en el correspondiente registro de la propiedad. de Raíz.

La segregación y venta de las áreas excedentes, a que se refiere el inciso precedente, deberá ser realizada dentro de los ciento ochenta días que siguen a la inscripción registral de los bienes a favor de los herederos o legatarios.

Art. 23.- Las disposiciones legales relativas a la Seguridad Social, en lo que fueren aplicables, serán de estricto cumplimiento para los beneficiarios de la Reforma Agraria que contraten los servicios de trabajadores agropecuarios.

Art. 24.- El Ministerio de Agricultura y ganadería fomentará la organización de los beneficiarios individuales de la Reforma Agraria, en Asociaciones Cooperativas de Producción, o de servicios Múltiples, para el mejor aprovechamiento de sus recursos productivos, la prestación de servicios y el desarrollo de la agroindustria, proporcionándoles la colaboración y asesoría que para ello requieran.

Art. 25.- Toda adjudicación de tierras a favor de las Asociaciones referidas en el Art. 5, letras a), b) y d) de esta Ley, se realizará tomando en cuenta un concepto dinámico de cabida, entendiéndose por ésta la relación entre el área total del inmueble por adjudicarse y que el número de los asociados respectivos sea correspondiente a una extensión superficial hasta de siete hectáreas de terreno por cada uno de ellos.

En todo incremento del número de cooperados de cualquiera de las Asociaciones relacionadas en el inciso anterior, deberán incorporarse preferentemente aquellos asociados que las constituyeron y que fueron excluidos de éstas, los colonos, trabajadores y vecinos de las mismas, debiendo éstos solicitar su reingreso a tales asociaciones y éstas, someterlo a la consideración de la Asamblea General para su aprobación, en su caso; todo, verificado por el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

TITULO IV

CAPITULO UNICO DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 26.- Los bienes inmuebles propiedad del Estado a que se refiere el Art. 104 de la Constitución, serán transferidos a los beneficiarios de la Reforma Agraria que aún no sean adjudicatarios, mediante el procedimiento siguiente:

a) Las dependencias del Órgano Ejecutivo, asignatarias de inmuebles rústicos con vocación agropecuaria, que no le sean indispensables para sus propias actividades, remitirán al Ministerio de Agricultura y Ganadería, un listado contentivo de los inmuebles especificando su ubicación, extensión, inscripción registral, si la hubiere, y de ser posible, una copia de los respectivos títulos de propiedad.

b) Recibidos los listados a que se refiere el ordinal precedente, el Ministerio de Agricultura y Ganadería los remitirá al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, para que éste practique, respecto de cada inmueble, las diligencias siguientes:

- 1) Elaborar el plano topográfico y su descripción técnica;
- 2) Levantar un censo de población, en su caso;
- 3) Determinar las áreas propias para la explotación agropecuaria y las de vocación forestal;
- 4) Establecer el valor económico del área propia para la explotación agropecuaria; y,
- 5) Constatar si el inmueble está siendo trabajado total o parcialmente por alguna Asociación Cooperativa, Comunal o Comunitaria Campesina, otras organizaciones de trabajadores agropecuarias o grupos familiares o solidarios de campesinos, o si está siendo trabajada en forma individual por personas que residen en el inmueble de que se trata o que viven en sus alrededores.

Art. 27.- Concluidas que sean las diligencias previstas en el artículo precedente, la propiedad estatal rústica ya identificada, excluyendo las áreas forestales, pasará por ministerio de ley al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, quien deberá realizar las respectivas transferencias en escritura pública de compraventa a favor de las personas naturales o jurídicas mencionadas en el inciso sexto del Art. 105 de la Constitución.

El precio de estos inmuebles será el que catastralmente tengan, de conformidad a los registros que al efecto lleva el Ministerio de Hacienda, precio que podrá ser pagado al contado o a plazos.

En el caso de que el precio se pague a plazos, el monto adecuado devengará el interés bancario vigente para las líneas de fomento agrícola establecidas con fondos del Banco Multisectorial de Inversiones, BMI y el plazo podrá extenderse hasta quince años, quedando los inmuebles gravados con Primera Hipoteca.

Art. 28.- Las áreas expropiadas por ministerio de ley, de conformidad a los establecido en la “Ley Especial para la Afectación y Destino de las Tierras Rústicas Excedentes de las 245 Hectáreas”, deberán ser intervenidas y tomadas en posesión por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, quien las transferirán en venta en favor de las personas naturales o jurídicas que menciona el inciso sexto del Art. 105 de la Constitución

Art. 29.- La transferencia del dominio de inmuebles a favor de los beneficiarios y adjudicatarios individuales, se hará a su grupo familiar en proindivisión y por partes iguales.

Si ya se hubiere efectuado la transferencia del dominio de inmuebles con la vinculación del bien de familia, y éste se encontrase vigente o no hubiere sido cancelado, el Registrador de la Propiedad de Raíz respectivo lo cancelará a solicitud del interesado.

Art. 30.- Los inmuebles que contengan bosques o tierras de vocación forestal, técnicamente calificados como tales por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, que pertenecen al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, se transfieren por Ministerio de ley al Estado de El Salvador, quien los asignará al referido Ministerio para que los destine a proyectos de conservación, aprovechamiento forestal, protección de cuencas, reforestación, o a la constitución de reservas forestales, áreas protegidas o parques nacionales, según corresponda.

La delimitación de tales inmuebles deberá hacerla el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, dentro del plazo que vencerá el día treinta de junio de mil novecientos noventa y siete.

Art. 31.- Las Cooperativas que en virtud del Decreto Legislativo No. 747, de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 82, Tomo 311 del día 7 de mayo de ese mismo año, hubiesen optado por el sistema individual de tierra o hubieren establecido parcelas para la construcción de vivienda y que al momento de entrar en vigencia esta Ley no hayan legalizado su situación, deberán proceder al otorgamiento de las escrituras respectivas y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Art. 32.- Las Cooperativas destinarán un área no inferior a dos manzanas, en un plazo que no excederá de los ciento ochenta días posteriores a la entrada en vigencia de esta Ley, para el establecimiento de zonas con fines educativos, de salud, deportivos y de esparcimiento en general; la ubicación y topografía de esta área deberá ser la adecuada para el cumplimiento de los objetivos señalados; debiéndose permitir el libre acceso a sus instalaciones a todos los miembros de la Cooperativa y de la Comunidad en general, pudiendo transferir a las instituciones correspondientes las áreas de terreno necesarias.

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Art. 33.- Para facilitar y asegurar la aplicación de esta Ley, el Presidente de la República emitirá el Reglamento de la misma, en un plazo no mayor de noventa días, a partir de la publicación de ésta.

Art. 34.- Facúltase al Ministerio de Agricultura y Ganadería para que emita las órdenes, resoluciones o instructivos que fueren necesarios para la eficaz aplicación de la presente ley.

Art. 35.- Facúltase a las Cooperativas para que puedan dar en pago por las deudas contraídas, tierras cuyo precio se estimará en base al valor catastral que tuvieren aquéllas, previa negociación con el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

Art. 36.- Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualesquiera otras que las contraríen.

Art. 37.- Deróganse los siguientes cuerpos legales: el Decreto Ley No. 539 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, el día 22 de diciembre de 1980, publicado en el Diario Oficial No. 241, Tomo 269 del mismo día; la Ley Especial para la Transferencia de Inmuebles e Inscripciones de títulos de Propiedad Expedidos por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, promulgada por Decreto legislativo No. 678 de fecha 9 de enero de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 27, Tomo 310 del día 8 de febrero del mismo año; el Decreto Legislativo No. 106 de fecha 14 de noviembre de 1191, publicado en el Diario Oficial No. 228, Tomo 313 del día 5 de diciembre del mismo año; y el Decreto Legislativo No. 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año.

Art. 38.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón Azul del Palacio Legislativo: San Salvador, a los treinta días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.