

**UNIVERSIDAD NACIONAL
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DESARROLLO RURAL**

**SITUACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA
HACIENDA MIRAVALLÉS Y SUS EFECTOS EN EL
DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE CON ENFOQUE
TERRITORIAL, GUANACASTE, COSTA RICA, 2022.**

**JUAN CARLOS CUBERO LI
Sustentante**

Heredia, 2022.

Tesis sometida a consideración del Tribunal Examinador del Posgrado en Desarrollo Rural de la Escuela de Ciencias Agrarias, para optar por el grado de Magíster Scientiae en Desarrollo Rural.

**SITUACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA
HACIENDA MIRAVALLS Y SUS EFECTOS EN EL
DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE CON ENFOQUE
TERRITORIAL, GUANACASTE, COSTA RICA, 2022.**

JUAN CARLOS CUBERO LI

Tesis presentada para optar al grado de Magíster Scientiae en Desarrollo Rural. Cumple con los requisitos establecidos por el Sistema de Estudios de Posgrado de la Universidad Nacional, Heredia, Costa Rica.

MIEMBROS DEL TRIBUNAL EXAMINADOR

MSc. Randall Gutiérrez Vargas

Representante del Consejo Central de Posgrado

M.AP. Warner Mena Rojas

Coordinador Maestría en Desarrollo Rural

MSc. Lynette Camacho López

Tutora de tesis

M.AD. Gonzalo Villalta Gewurtz

Miembro del Comité Asesor

Dr. Gerardo Cerdas Vega

Miembro del Comité Asesor

Juan Carlos Cubero Li

Sustentante

Descriptorios

Regularización Predial, Seguridad Jurídica, Gobernanza, Desarrollo Rural Territorial, Sistemas de Información Geográfica.

Resumen.

El presente documento corresponde a una investigación con enfoque cualitativo, denominada “SITUACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA HACIENDA MIRAVALLS Y SUS EFECTOS EN EL DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE CON ENFOQUE TERRITORIAL, GUANACASTE, COSTA RICA, 2022”. Se trata de un territorio INDER (ITCO E IDA), localizado entre los cantones de Bagaces y Upala, de las provincias de Guanacaste y Alajuela, respectivamente. Es la lucha emprendida por un grupo de campesinos precaristas desde la década de 1940, en un gran esfuerzo por adquirir derechos legales sobre terrenos para vivienda y producción.

La condición jurídica predial que viven muchos de los habitantes de estas comunidades, está limitada a la falta de titulación de sus tierras, a causa de que el INDER como propietario estatal registral no ha dado aún una solución a esta problemática de vieja data, afectando directa a muchas familias.

El INDER, como administrador del territorio, ha establecido algunas soluciones y estrategias, para regularizar estas tierras; pero la ruta ha sido larga y compleja.

A lo largo de todos estos años, más de 60, las comunidades de HM, han tratado de una y otra forma legalizar sus tierras, en pro de lograr mejores condiciones de vida y poder dejar a sus familias tierras jurídicamente ordenadas que les permitan desarrollar diferentes actividades económicas.

Dado lo anterior, esta investigación tiene como objetivos propuestos, conocer los efectos de la falta de regularización de tierras por parte del INDER, así como las consecuencias en el desarrollo rural sostenible con enfoque territorial. Mediante los resultados obtenidos, podrían crearse mejoras o, bien, un modelo de atención a estas problemáticas territoriales en el país para poder identificar mejoras o un modelo de atención a estas problemáticas de tierras en el país. Asimismo, con los insumos obtenidos, plantear recomendaciones al INDER sobre las propuestas que permitan mantener una herramienta clara, precisa, eficiente, y debidamente actualizada, para una mejor toma de decisiones para el bien de las comunidades de HM y de la institucionalidad pública en general.

Con el resultado de la investigación, se espera promover una titulación consensuada, con seguridad jurídica predial para las familias, que justifique la solución de estos casos complejos, para, de esta manera mitigar los principales problemas que acechan la ruralidad en su propio entorno, y adaptarse a los cambios dados hacia un enfoque de desarrollo territorial sostenible, incluyendo desde la adaptación del uso de la tierra, el crecimiento demográfico, el cambio climático, conservación y preservación de los recursos, incorporación de servicios con actividades no tradicionales entre otros.

Abstract

This document corresponds to the research with a qualitative approach, called "LAND TENURE SITUATION IN THE MIRAVALLS HACIENDA AND ITS EFFECTS ON SUSTAINABLE RURAL DEVELOPMENT WITH A TERRITORIAL APPROACH, GUANACASTE, COSTA RICA, 2022". It is an INDER territory (IDA and ITCO), located between the cantons of Bagaces and Upala, in the provinces of Guanacaste and Alajuela, respectively. It is the struggle undertaken by a group of squatter peasants since the 1940s, in a great effort to acquire legal rights over land for housing and production.

The property legal condition lived by many of the inhabitants of these communities is limited to the lack of titling of their lands, because INDER as registered state owner has not yet provided a solution to this long-standing problem, directly affecting many families.

INDER, as administrator of the territory, has established some solutions and strategies to regularize these lands; but the road has been long and complex.

Throughout all these years, more than 60 HM communities have tried in one way or another to legalize their lands, in order to achieve better living conditions and to be able to leave their families legally ordered lands that allow them to develop different economic activities.

Given the above, this research has as proposed objectives, to know the effects of the lack of land regularization by INDER, as well as the consequences on sustainable rural development with a territorial approach. Through the results obtained, improvements could be created or, rather, a model of attention to these territorial problems in the country in order to identify improvements or a model of attention to these land problems in the country. Also, with the inputs obtained, make recommendations to INDER on proposals that allow maintaining a clear, precise, efficient, and duly updated tool, for better decision-making for the good of HM communities and public institutions in general.

With the result of the investigation, it is expected to promote a consensual titling, with property legal certainty for families, which justifies the solution of these complex cases, in order to mitigate the

main rural field problems in their own environment, and adapt to the changes given towards a sustainable territorial development approach, including from the adaptation of land use, population growth, climate change, conservation and preservation of resources, incorporation of services with non-traditional activities, among others.

Agradecimiento.

Este trabajo no hubiera sido posible sin reconocer y agradecer las oportunidades que me ha otorgado la vida a lo largo de mi carrera profesional, en donde he tenido la posibilidad de recorrer y admirar las realidades de las personas en la ruralidad costarricense. Mi vida, ha estado íntimamente ligada al campo desde hace muchos años por medio de la topografía, que me han dado la madurez y templanza para haber logrado culminar este trabajo de tesis.

Agradezco profundamente a las personas que me permitieron entender más el significado de la vida rural, aprendiendo a valorar los esfuerzos, sacrificios y capacidades; muchas veces invisibles a la sociedad más urbana, pero que son pilar del crecimiento integral del desarrollo rural.

A los señores, MSc. Lucio Henao Vélez, colombiano especialista en Prospectiva Territorial, profesor de la Maestría en Desarrollo Rural promoción XIII período 2019-2020, quien me brindó importantes aportes, en cuanto al abordaje en materia de Ordenamiento Territorial.

A mi tutora de tesis, MSc. Lynette Cristina Camacho López, ex Directora Regional de la zona Chorotega del INDER en Costa Rica, por su gran compromiso y ética profesional en la atención en el tema de la Hacienda Miravalles.

Finalmente agradezco, a mis compañeros de trabajo, distribuidos en las Oficinas Territoriales de Desarrollo Territorial, a lo largo de todo el país, por ser colaboradores en el ejercicio de mi profesión, en esta oportunidad como funcionario público en el INDER, Costa Rica.

Dedicatoria.

Agradezco, en primer lugar, a Dios Todopoderoso, por darme la oportunidad para culminar este trabajo de Maestría, del cual me siento muy satisfecho, de haber finalizado esta investigación y contribuir con propuestas para el mejoramiento del desarrollo rural en mi querido país, Costa Rica.

Dedico este trabajo de graduación a mi padre Raimundo Juan Cubero Pana (q.D.g. 1941-2013): quien en vida supo transmitirme su sabio consejo, enseñanzas y los mejores valores familiares, para forjar a la persona que soy hoy, y a mi madre María Emilia, mujer valiente que, me ha enseñado a lo largo de toda su vida el significado de sabiduría, sacrificio y coraje, que han sido el motor motivacional para alcanzar este logro tan importante en mi vida.

No pueden faltar incluir en esta dedicatoria a mis muñequitas amadas, mi esposa Elizeth y mi querida hija Melanie, por apoyarme y animarme, tenerme paciencia en todo momento, y todo el tiempo familiar invertido dedicado a este proceso de investigación.

Índice.

Capítulo I: Introducción.....	1
Antecedentes.....	2
<i>Generalidades de la zona en estudio.</i>	2
Historia Institucional del INDER en medio de la Hacienda Miravalles.	20
Estrategia de Regularización y Titulación de la tierra 2017-2020.	31
Justificación.....	37
En el ámbito social.	37
En el ámbito económico.	38
En el ámbito ambiental.	39
En el ámbito territorial.	39
Pregunta de Investigación.....	52
Estado actual del conocimiento.....	52
Objeto de estudio.....	56
Objetivos de la investigación.....	57
Capítulo II: Marco Teórico.....	58
Apreciaciones de la Reforma Agraria Costarricense.....	58
Desarrollo Territorial Rural.....	59
Enfoque territorial asociado al Desarrollo Rural.....	61
Acuerdo de Junta Directiva para expropiación de la Hacienda Miravalles.....	63
Procesos de Información Posesoria en la Hacienda Miravalles.....	65
La Advertencia Administrativa (AD) del Registro Nacional (RN).....	67
Marco jurídico para la titulación de tierra del INDER en Costa Rica.....	71
La Regularización de tierras en Costa Rica.	72
Leyes Institucionales ITCO, IDA e INDER.	73
Aplicación del artículo 85 incisos “C” de la Ley 9036 INDER.	74
Leyes de Conservación relacionadas al ambiente.....	75

<i>Ley Forestal N° 7575.</i>	76
<i>Ley de Patrimonio Natural del Estado (PNE).</i>	77
<i>Ley N° 7779 Estudios de Uso del Suelo.</i>	77
Los Sistemas de Información Geográfica (SIG).....	78
Capítulo III: Metodología.....	81
Delimitación del objeto de estudio.....	82
Población y Muestra representativa (MR).....	84
Definición y operacionalización de las variables en la investigación.	87
Explicación de los Instrumentos y técnicas para la recolección de los datos.....	92
<i>La Observación.</i>	92
<i>La Entrevista.</i>	94
<i>Historias de Vida.</i>	94
<i>Técnicas Grupales.</i>	95
<i>El cuestionario.</i>	96
Técnicas para el procesamiento de los datos.	98
Limitaciones de la Investigación.	99
Capítulo IV: Análisis e interpretación de los resultados.	102
Estado de la Información predial de la Hacienda Miravalles, en contribución al proceso de la	
Estrategia de Regularización y Titulación de Tierras del INDER (ERTI) 2017-2020.....	102
<i>Información Institucional.</i>	103
<i>Ordenamiento Territorial.</i>	112
Análisis desde el enfoque del Desarrollo Rural Territorial, los efectos de la situación de la titulación	
y organización de las tierras por regularizar por parte del INDER, en la Hacienda Miravalles.....	124
<i>Impacto Social.</i>	125
<i>Situación Económica.</i>	136
<i>Nivel de Desarrollo Sostenible.</i>	137
<i>Análisis de la ausencia del Plano Catastrado en la ERTI.</i>	152
Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones.....	154

Conclusiones.....	154
Recomendaciones	159
<i>A nivel de pertinencia</i>	159
<i>En Ordenamiento Territorial</i>	161
<i>Propuesta de uso de una herramienta específica para mejora de la manipulación de datos, que fortalezca la gestión territorial administrativa en la Hacienda Miravalles</i>	163
Acceso a datos a través de un Visor cartográfico para la ERTI	170
Bibliografía	174
Anexos	180
Anexo 1: Entrevista Ex funcionario INDER, Oficina Territorial de Cañas.....	181
Anexo 2. Grupo Focal Dirección Regional Chorotega y Coordinación agraria en la HM.....	183
Anexo 3. Situación del programa SIGADES.....	185
Anexo 4. Comisión Interinstitucional SINAC-INDER.....	187
Propuesta INDER de la LEY DUA.	190

Índice de tablas.

Tabla 1. Índice Demográfico de HM, al año 2022.	3
Tabla 2 Distribución predial total aproximada de la HM en 10 sectores	6
Tabla 3 Resumen de hechos en el tiempo en la Hacienda Miravalles.	16
Tabla 4 Identificación de la Hacienda Miravalles.	18
Tabla 5 <i>Solicitud de Productos en el Censo 2015.</i>	30
Tabla 6 <i>Resumen del Marco Jurídico involucrado en la Hacienda Miravalles</i>	73
Tabla 7 Fuentes de información primaria	85
Tabla 8 <i>Operacionalización de las variables Objetivo 1.</i>	89
Tabla 9 <i>Operacionalización de las variables Objetivo 2.</i>	90
Tabla 10 <i>Operacionalización de las variables Objetivo 3.</i>	91
Tabla 11 <i>Resumen de recopilación de datos para el CENSO 2015</i>	104
Tabla 12 <i>Situación de los planos de HM durante Censo 2015</i>	105
Tabla 13 <i>Cantidad de Casos tramitados en la ERTI en el INDER al 2022.</i>	108
Tabla 14 Clasificación de predios tramitados por tipo de predio al 2022.	109
Tabla 15 <i>Cantidad de Información Pendiente de titular en la HM al 2022.</i>	109
Tabla 16 <i>Caracterización de los servicios en HM al 2022.</i>	118
Tabla 17 <i>Esquema de intervención de Ordenamiento Territorial en la HM al 2022.</i>	120
Tabla 18 <i>Actores involucrados en servicios ambientales en HM, al 2022.</i>	121
Tabla 19 <i>Información Municipalidad de Bagaces. 2022.</i>	122
Tabla 20 <i>Análisis de la dimensión Social en HM, diciembre 2022.</i>	135
Tabla 21 <i>Problemas más comunes con los planos de catastro en la HM, a diciembre 2022.</i>	153
Tabla 22 <i>Propuesta de Etapas en contribución a procesos de regularización 2022.</i>	170

Índice de figuras.

Figura 1 Imagen del mapa del Cantón de Bagaces Guanacaste	4
Figura 2 Mapa de Ubicación general de HM en Cantón de Bagaces y Upala	5
Figura 3 Mapa general Distribución de fincas de Hacienda Miravalles.	7
Figura 4 Recopilación de Libro con historias y sucesos en la HM.....	10
Figura 5. Cerámica pintada en rojo (Período policromo medio 800-1200 d.C.).....	11
Figura 6 Aportes del ICE al Desarrollo Económico Ambiental de HM.	13
Figura 7 Esquema de cómo se extrae energía de la planta Geotérmica Miravalles.	14
Figura 8 <i>Ubicación Geográfica del Territorio de la Hacienda Miravalles.</i>	27
Figura 9 <i>Diagrama de la situación del Problema de Investigación</i>	49
Figura 10 <i>Cronología en fechas de la problemática de tierras por regularizar en el INDER</i>	50
Figura 11 <i>Acuerdos de la JD, Centro de Documentación y archivo del INDER, HM.</i>	64
Figura 12 <i>Acuerdos de la JD, ITCO Centro de Documentación y archivo del INDER, HM.</i>	65
Figura 13 <i>Ejemplo de integración de datos en sistema de información geográfica</i>	79
Figura 14 <i>Diagrama de componentes de software para sistemas de información geográfica</i>	79
Figura 15 <i>Mapa que muestra los sectores 5 y 10 para la selección de la muestra representativa.</i>	86
Figura 16 <i>Nombre de la finca INDER</i>	103
Figura 17 <i>Mapa impreso en una escala determinada, Sector 10 Miravalles.</i>	110
Figura 18 <i>Frecuencia relativa, en cuanto a los sistemas de gobernanza para el ordenamiento territorial, HM, 2022.</i>	114
Figura 19 <i>Frecuencia relativa, percepción en cuanto al nivel de desarrollo de la HM, 2022.</i>	115
Figura 20 <i>Frecuencia relativa, percepción en cuanto a la importancia de actores sociales en el Territorio HM, 2022.</i>	117
Figura 21 <i>Distribución de la población de HM por género, al 2021</i>	127

Figura 22 <i>Distribución de la población de HM por edad, al 2022.</i>	128
Figura 23 <i>Distribución de la población de HM por nivel de escolaridad, al 2022.</i>	129
Figura 24. <i>Distribución de la población de HM por años de habitación en el predio, al 2022.</i>	130
Figura 25 <i>Distribución de la población de HM por ocupación del predio, al 2022.</i>	131
Figura 26 <i>Frecuencia relativa, percepción del futuro en HM, 2022.</i>	131
Figura 27 <i>Frecuencia relativa de los principales problemas sociales identificados en HM, 2022.</i>	132
Figura 28 <i>Frecuencia relativa de problemas sociales identificados, al 2022.</i>	133
Figura 29 <i>Consideración de la percepción del tipo de zona del predio, HM, 2022.</i>	137
Figura 30 <i>Frecuencia relativa, percepción institucional para realizar el traspaso y la titulación de tierras a favor de los ocupantes de terrenos por medio del artículo 85 inciso "C" de la Ley INDER del futuro en HM, 2022.</i>	139
Figura 31 <i>Conocimiento de problemas institucionales ITCO/IDA/INDER.</i>	147
Figura 32 <i>Importancia de contar con una herramienta tecnológica de Información</i>	150
Figura 33 <i>Visor cartográfico para la ERTI</i>	172

Lista de abreviaturas.

CGR-Contraloría General de la República de Costa Rica

CN- Catastro Nacional de la república de Costa Rica

CNE-Comisión Nacional de Emergencias

IDA- Instituto de Desarrollo Agrario

IGN- Instituto Geográfico Nacional

INCOFER- Instituto Costarricense de Ferrocarriles en Costa Rica

INDER- Instituto de Desarrollo Rural en Costa Rica

INTA: Instituto Nacional de Innovación y Transferencia de Tecnología Agropecuaria

IRT-Información y Registro de Tierras (Unidad del INDER).

ITCO- Instituto de Tierras y Colonización

MAG- Ministerio de Agricultura

MINAE- Instituto de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones

MOPT- Ministerio de Obras Públicas y Transportes

MT-Modelo Territorial

OTD- Oficina de Desarrollo Territorial del INDER en Costa Rica

OTL- Ordenamiento Territorial local o focalizado

PNE-Patrimonio Natural del Estado

POT- Plan de Ordenamiento Territorial

RN-Registro Nacional de la propiedad en Costa Rica

SINAC- Sistema Nacional de Áreas de Conservación.

SIG- Sistema de Información Geográfico

SIGA- Sistema de Gestión Agraria de Asentamientos del INDER

SIGADES- Sistema de Gestión Agraria, de Asentamientos y de Desarrollo del INDE

Capítulo I: Introducción.

El mantener un equilibrio en el desarrollo rural para la evolución territorial de comunidades en constante crecimiento a favor de su sostenibilidad, está sujeto a que las relaciones sociopolíticas, económicas y ambientales planificadas, con intervención de sus actores sociales con papeles participativos, estén supervisadas bajo un constante monitoreo por parte de sus administradores en los asentamientos humanos y la interacción con los recursos naturales disponibles involucrados.

Para el caso en estudio, se detalla la situación de las fincas que componen el territorio denominado Hacienda Miravalles (HM), compuesta hoy día, por los distritos de Guayabo, Fortuna, Mogote y San Bernardo, ubicados en Bagaces de Guanacaste, con una área aproximada de 12 mil hectáreas, adquirida por el Estado costarricense en 1965, después de una expropiación a los hermanos Stewart Bonilla, lo cual se dio debido a una invasión de familias provenientes desde la provincia de Guanacaste y parte de la provincia de Alajuela, que ingresaron por el cantón de Upala, Alajuela.

Esta investigación contextualiza las razones del actuar institucional del INDER, y las acciones ejecutadas con intervención en normativa legal y jurídica, las cuales justifican que, a la fecha, hay familias que por años no han logrado conseguir un título de propiedad de sus tierras, lo cual constituye una limitante para poder disponer jurídicamente de un bien inmueble inscrito, y mejorar sus condiciones de vida de sus núcleos familiares. Esta difícil situación violenta los fundamentales derechos económicos establecidos y protegidos por la Constitución Política de la República de Costa Rica, por lo que resulta imprescindible que el INDER, como única entidad responsable, establezca pautas y normas dentro de un marco de referencia ya existente, que comprenda aspectos aplicados al propio caso de estudio de la Hacienda Miravalles (HM), y proceda a adecuar el uso de herramientas tecnológicas digitales, para la manipulación de datos, tal y como lo ofrecen los Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Antecedentes

Generalidades de la zona en estudio.

El Cantón de Bagaces es reconocido de ser llamado el Hogar de las áreas de Conservación Tempisque, debido a su biodiversidad, posee gran cantidad de especies animales, tiene cercanía con el Parque Nacional Palo Verde, así como la Reserva Biológica Lomas de Barbudal, y el majestuoso Parque Nacional Volcán Miravalles.

Lo antes descrito ha permitido que en el área de estudio y sus cercanías se haya establecido eco desarrollo, con actividades turísticas, con oferta turística nacional e internacional, lo cual se ha convertido en el sustento de muchas familias habitantes.

Según datos obtenidos del Sistema de Áreas de Conservación del Tempisque (SINAC-ACT), administrado por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), el SINAC y el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), la HM está cubierta prácticamente en su totalidad dentro del Cantón de Bagaces, y una parte de su perímetro colinda al Norte con el Cantón de Upala, de la provincia de Alajuela.

Las fincas de la HM están influenciadas con presencia de varios tipos de usos del suelo y riquezas naturales propias y exclusivas de la zona, como lo son la exuberante presencia de vegetación, boscosidad forestal y una geomorfología de formación rocosa de origen volcánico, cuenta con presencia de aguas termales subterráneas y superficiales, existencia de cuencas que viajan largas distancias por gravedad desde sus altas pendientes y región montañosa.

Además, incluye la presencia de un Corredor Biológico también identificado en zonas restringidas para su uso y explotación por parte del SINAC. Por eso es necesario que para cada caso dentro del ERTI se deba analizar su condición en los alcances de la intervención legal.

Demografía.

Los datos generales, según la población está descrita en el siguiente cuadro:

Tabla 1. Índice Demográfico de HM, al año 2022.

Distrito	Habitantes
Fortuna	2 756
Mogote	3 398
Naranjo	1 015
Bagaces	12 367

Fuente: Información proporcionada por la Municipalidad de Bagaces, 2022.

Entre los datos demográficos, se detalla que los distritos de Bagaces, que gran parte encierra la HM al año 2022, lo que representa una cantidad importante de hombres, mujeres y niños en la zona.

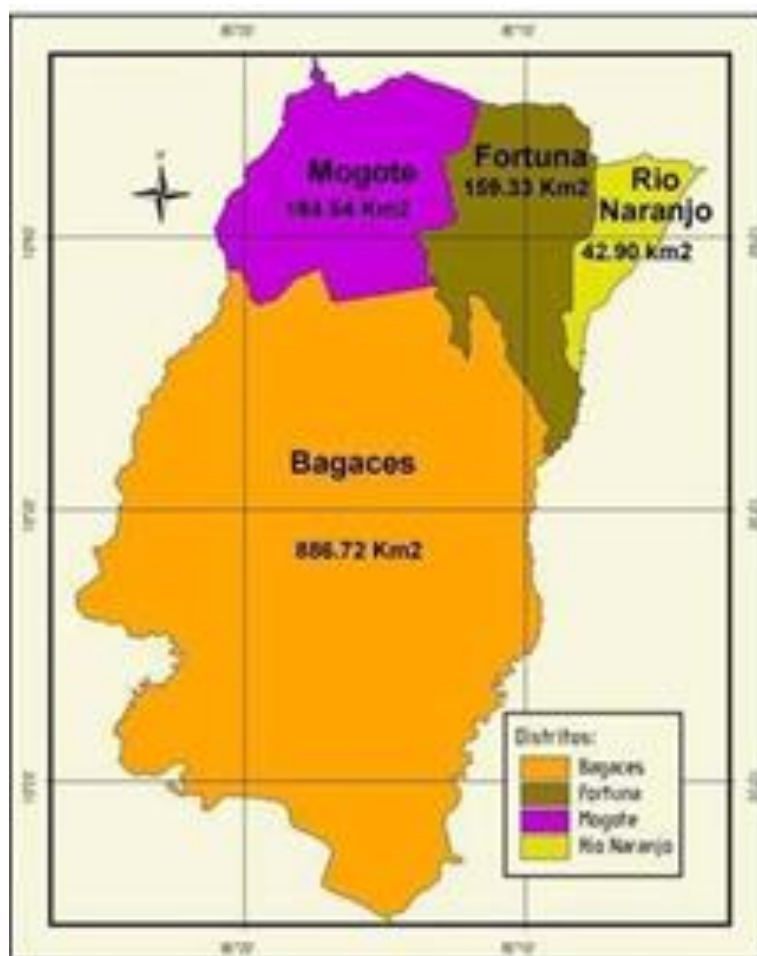
División Político Administrativa Territorial de la HM.

La HM se encuentra geográficamente ubicada entre dos provincias entre Guanacaste y Alajuela, específicamente en los cantones de Bagaces y Upala.

La HM cubre gran parte de los distritos que conforman el Cantón de Bagaces son los siguientes:

- Bagaces, con un área de 886.72 Km²
- La Fortuna, con un área de 159.33 Km²
- Mogote, con un área de 184.54 Km²
- Río Naranjo, con un área de 42.90 Km²

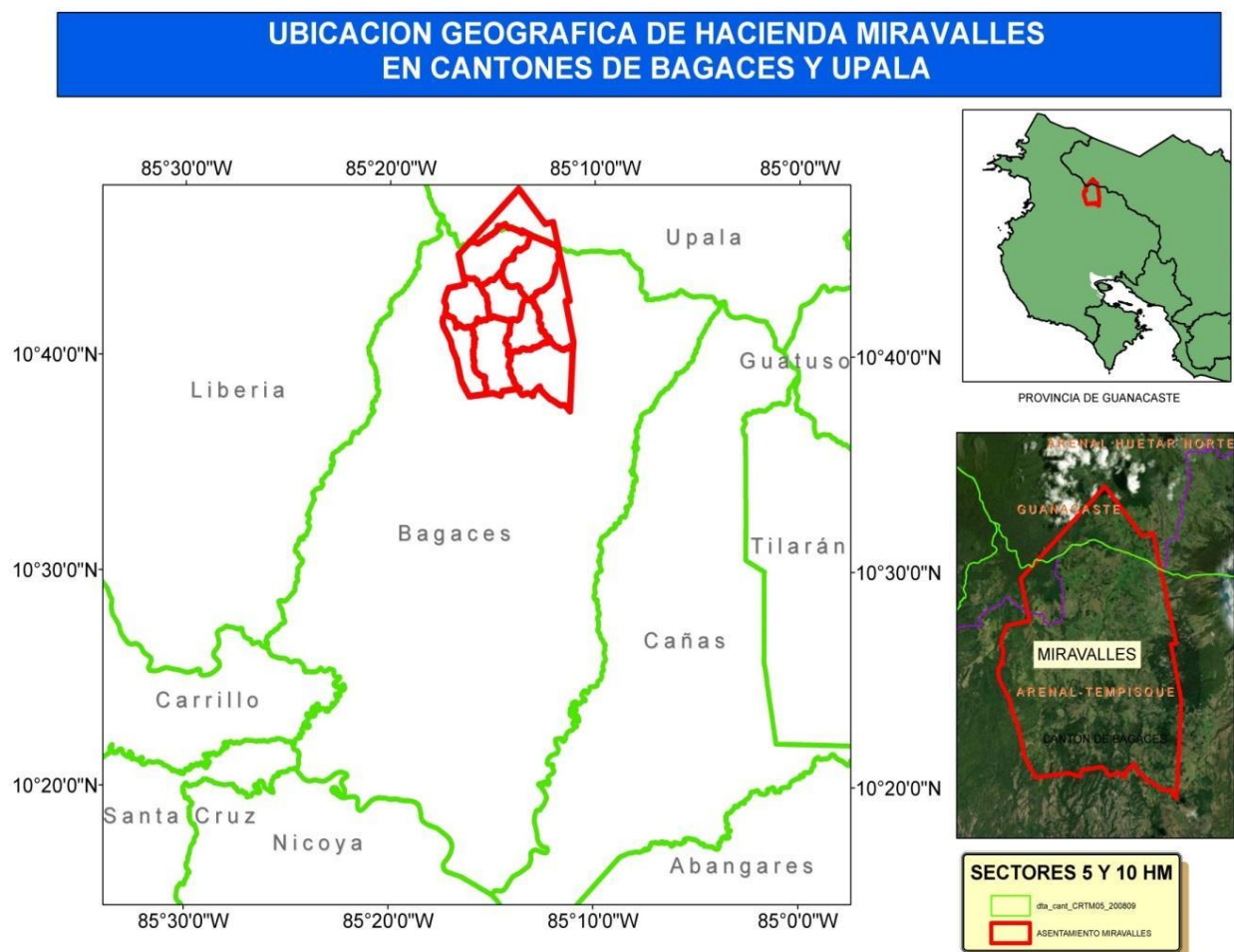
Figura 1 Imagen del mapa del Cantón de Bagaces Guanacaste



Fuente: Tomado de la División Territorial Administrativa de Costa Rica, IGN, 2022.

La HM cubre la mayor parte del Cantón de Bagaces, cantón 4° de la provincia 5° de Guanacaste. El Cantón de Bagaces tiene cuatro distritos, Tiene una superficie aproximada de 1273,49 km² y registra una altura que varía de 18 a 2028 m.s.n.m. (nivel medio del mar) en el volcán Miravalles, el cual es la máxima altitud del territorio. Según la División Política Administrativa de Costa Rica, IGN, 2022.

Figura 2 Mapa de Ubicación general de HM en Cantón de Bagaces y Upala



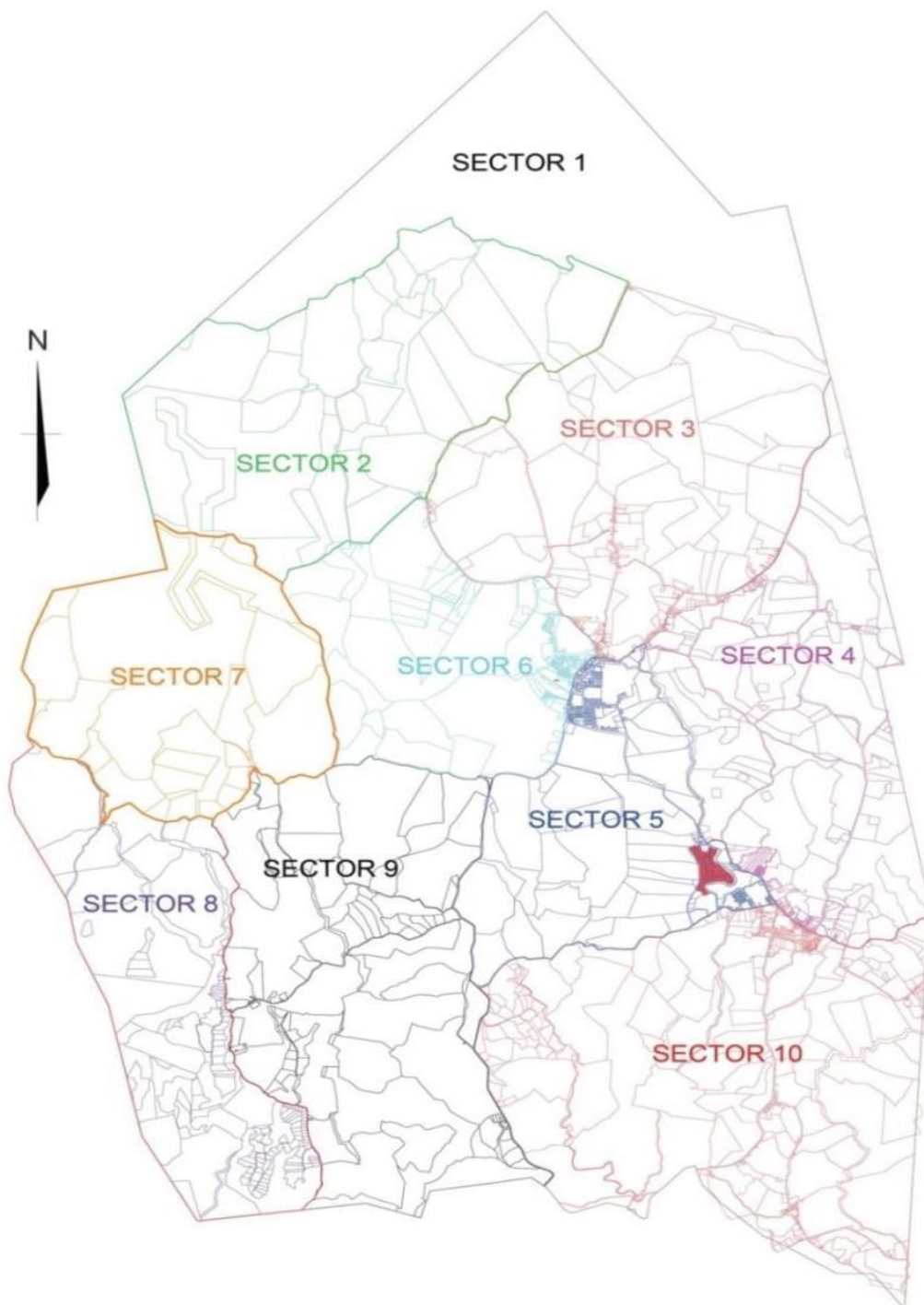
Fuente: Elaboración propia, montaje SIG de CAPAS oficiales de datos INDER, IGN, RN, 2022.

Tabla 2 Distribución predial total aproximada de la HM en 10 sectores

SECTOR	PREDIOS IDENTIFICADOS	ÁREA EN HECTÁREAS
1	1	1735 ha 89 m ²
2	46	1826 ha 0203.10 m ²
3	283	1787 ha 2720.73 m ²
4	400	1555 ha 6310.19 m ²
5	797	1061 ha 9600.15 m ²
6	377	1040 ha 3515.3971 m ²
7	30	1232 ha 8665.79 m ²
8	159	1256 ha 2435.42 m ²
9	111	1965 ha 7592.07 m ²
10	560	2315 ha 5751.08 m ²
SUMATORIA	2764	1577 ha 75718.50 m²

Fuente: Unidad de Información y Registro de Tierras-INDER (IRT), 2022.

Figura 3 Mapa general Distribución de fincas de Hacienda Miravalles.



Fuente: Unidad de Información y Registro de Tierras-INDER (IRT), 2022.

Organización comunal y participación social en la Hacienda Miravalles.

De acuerdo con el fundamento jurídico sobre el Desarrollo de la Comunidad, dictado bajo la Ley N° 3859, promulgada el 7 de abril de 1967, se dio la creación de la Asociación de Desarrollo Integral de Fortuna (ASODIFORTUNA), la más antigua del país.

En contribución al desarrollo comunal, la ASODI FORTUNA nació de ideas de personas sumamente comprometidas en búsqueda de desarrollo, por lo que la gente habitante del territorio las apoyó y se organizó para tocar tanto las puertas del Estado, por medio de DINADECO, como las de la empresa privada, según (González,1974).

La ASODI FORTUNA de Bagaces, tuvo gran participación en estas actividades, y se ha mantenido activa incluso en tiempos actuales, en el 2022. Es consciente del conflicto que enfrentan por la tenencia o posesión de la tierra y su explotación, un tema de conocimiento desde que nació la HM, producto de la expropiación que hizo el Estado, aproximadamente a mediados del siglo XX. Paralelamente a esta situación de fincas sin regularizar, se han ejecutado proyectos a favor de las comunidades rurales aledañas, lo cual ha brindado progreso a la zona.

En la obra La Fortuna de Bagaces, libro pequeño e histórico, se describen situaciones y peripecias de acciones de gente influyente para lograr objetivos, además de que documenta muchas acciones comunales para la Fortuna de Bagaces, en la publicación denominada COMUNIDADES EJEMPLARES N°1. Este libro fue editado por estudiantes de la Escuela de la Cátedra de Sociología de la Universidad de Costa Rica del Centro Regional de Liberia, con el apoyo editorial de DINADECO. En resumen, su contenido es el relato de un pueblo luchador y emprendedor, en el que se demuestra que la organización social es vital para lograr objetivos en su propio beneficio y el de sus comunidades.

El libro recopila historias y vivencias verídicas de los pobladores, todas contadas a manera de historia resumida por los editores, contiene experiencias y testimonios impactantes, que definen en parte la lucha que ha tenido la gente rural organizada de la HM.

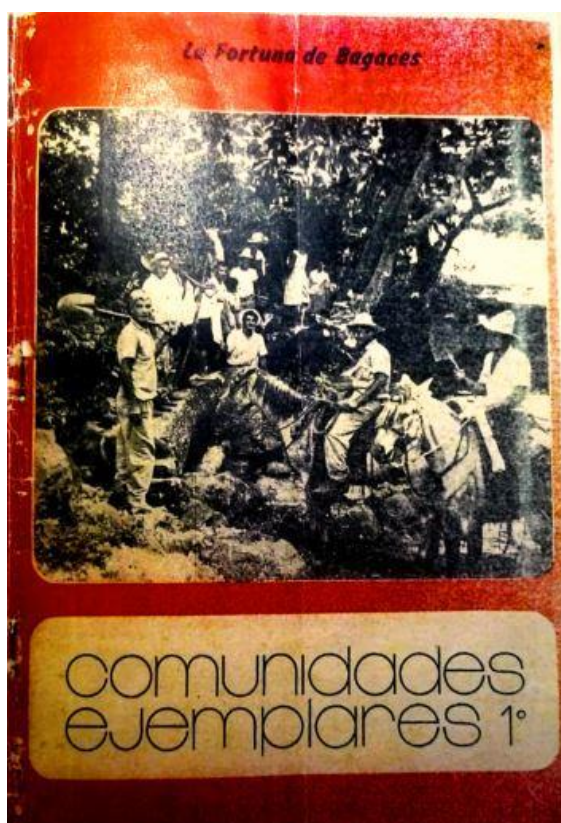
También nombra, como documento del orden y rendición de cuentas, informes económicos y cómo funcionaba la organización de su época e inversiones realizadas.

Se menciona la construcción de obras en infraestructura importantes para la zona, en temas de vías de comunicación y transporte, entre sus obras destacan (Castillo ,1966-1971, pp. 13–14):

- La Construcción del Puente sobre la Quebrada Areno, Puente del Río Bagaces.
- El arreglo del puente camino La Fortuna – Cuipilapa y el camino Torno-Fortuna.
- En servicios públicos, se hizo la construcción de cañería en conjunto con la Municipalidad, distribución de agua por los caseríos y centros de población.
- En cuanto a obras en pro de la educación: Construcción de aulas escolares, construcción del centro de Nutrición.
- Entre otras actividades de interés para la comunidad de la Fortuna de Bagaces... “La construcción sobre el Río Blanco fue la llave que hizo posible la comunicación con Bagaces y las posibilidades de mercado para sus productos...”

Tomado textualmente del párrafo N° 2, p. 11. Libro Comunidades Ejemplares N° 1.

Figura 4 Recopilación de Libro con historias y sucesos en la HM



Fuente: Libro publicado por DINADECO, 1978.

Servicios públicos en la Hacienda Miravalles.

La HM posee una cantidad importante de servicios públicos, que contribuyen a satisfacer las demandas de los usuarios tanto en cantidad como en calidad.

En general, la zona de la Fortuna de Bagaces y áreas aledañas cuentan con todos los servicios básicos, la mayoría son dotados por la gobernanza de la Municipalidad de Bagaces, el ICE, asociaciones de desarrollo, y grupos organizados, como es el caso del Acueducto rural.

El progreso de la HM ha sido gracias a la explotación del uso del suelo, que permite una combinación de soluciones económicas, de convivencia, y la sobrevivencia social de los habitantes precursores de actividades como agricultura, ganadería, siembra y cultivo de granos, y prácticas a favor

del turismo. También se ha insertado el sector comercio y servicios en los centros más urbanos, para abastecer zonas rurales aún más alejadas.

Aspectos Socio Culturales en la Hacienda Miravalles.

En el aspecto sociocultural, mucho antes de la invasión de las fincas de la HM por los precaristas, época objeto de esta investigación, en la era de la Conquista Española en el continente americano, el lugar siempre ha contado con el establecimiento de asentamientos nómadas humanos que viajaron desde otros lugares, según historiadores y antropólogos.

El nombre del Volcán Miravalles fue puesto por los españoles. El Cantón de Bagaces es reconocido ancestralmente por tener una historia cultural indígena agro alfarera, en plena herencia ancestral para una convivencia entre hombre-naturaleza, alimentados de la agricultura. El nombre indígena de Miravalles era Cuipilapa, los indígenas consumían y cultivaban desde maíz, algodón, cacao, níspero y plantas silvestres.

Hay evidencia de asentamientos humanos que datan desde 4 mil años antes de Cristo. Se presume que los primeros nativos de la zona, son descendientes de grupos de mexicanos, que expresaban su arte con la confección de artesanía en cerámica con motivos de dioses mexicanos y joyas de Jade.

Figura 5. *Cerámica pintada en rojo (Período policromo medio 800-1200 d.C.)*



Fuente: EcuRed, Bagaces, 2022.

El Proyecto Geotérmico Miravalles del ICE en la Hacienda Miravalles.

La intervención del Instituto Costarricense de Electricidad ICE, y su mega proyecto Geotérmico en Miravalles, ha traído progreso y prosperidad a la zona, desarrollo socioeconómico y ambiental, fuentes de trabajo, conciencia conservacionista en uso de los recursos naturales, energías limpias y conciencia de preservación y explotación de recursos. De manera controlada, estas acciones han sido un emblema de que las cosas se pueden hacer bien, en medio de las tribulaciones del desorden inmobiliario de la zona.

La intervención del ICE en la HM se debió a que la zona presenta características idóneas para el desarrollo de un proyecto geotérmico a nivel País, especialmente ubicado entre las comunidades de La Fortuna y Guayabo, según estudios desarrollados por especialistas en el desarrollo del primer complejo en energía geotérmica en Costa Rica (Fallas,2010).

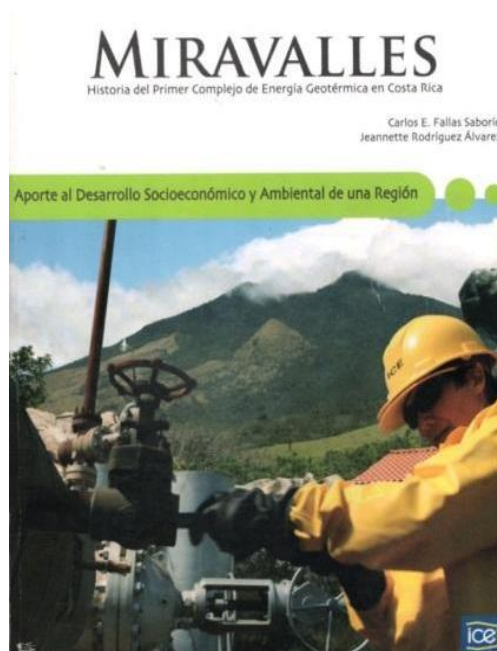
Entre las políticas de Estado a favor de generación de energías limpias y el aprovechamiento de las bondades de la zona en los alrededores del Volcán Miravalles, es que el Gobierno decidió buscar mejores alternativas para la producción de energía para el país, por medio de investigaciones científicas. Todo este esfuerzo quedó plasmado en la Ley 5961 Declaratoria de Interés Público los recursos Geotérmicos en 1976.

Desde hace ya varias décadas el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), por parte del mismo Estado costarricense, se ha desarrollado y construido un importante avance en infraestructura con un megaproyecto en la zona para la producción de energía geotérmica, que por sus características físicas, químicas y geomorfológica, se encuentra hoy en día en pleno funcionamiento, como un ejemplo de la generación de energía limpia con sistemas de eco desarrollo y tecnología de punta, lo cual posiciona al país como modelo energético en el ámbito mundial; y que caprichosamente el área de la explotación geotérmica cubre la mayoría de todas sus instalaciones en terrenos que formaban o eran parte de las fincas de la HM.

Las fincas adquiridas por el ICE, se dieron a través de compra de tierras registradas con títulos de propiedad, provenientes de titulaciones por medio de informaciones posesorias en el pasado; es decir, el traspaso de bienes inmuebles fue totalmente legal. Respecto del tema del ICE, en medio del conflicto de la protección de los recursos naturales en la HM y la regularización de tierras, debe rescatarse que el proyecto Geotérmico del ICE ha venido a brindar progreso a la zona de la HM, impulsado la conservación del ambiente, ha generado fuentes de trabajo a muchas personas, y también ha invertido en obras multimillonarias en infraestructura que han dado potencial a la zona, generando recursos económicos al Estado, a sus pobladores e inversionistas, y ha logrado con ello un gran desarrollo económico para los centros de población.

El proyecto geotérmico Miravalles ha brindado aportes al desarrollo socioeconómico, cambio climático y sistemas ambientales a los terrenos que forman parte del proyecto en la HM. Asimismo, destaca como generador de progreso, capacitaciones en tema energético, conciencia ambientalista, reforestación y estabilidad financiera, lo cual ha mejorado mucho la imagen de la zona.

Figura 6 *Aportes del ICE al Desarrollo Económico Ambiental de HM.*



Fuente: Libro publicado por el ICE, 2010.

Figura 7 Esquema de cómo se extrae energía de la planta Geotérmica Miravalles.



Fuente: Libro Miravalles, 2010, p. 9.

Referencia Histórica.

Como referencia histórica de la Hacienda Miravalles, es importante comentar que la lucha de los derechos de los campesinos sobre el uso y ocupación de tierra inicia luego de la independencia de Costa Rica de la madre patria España, en 1821, momento en que el Ayuntamiento de San José, distribuyó tierras entre las personas más pobres en terrenos desocupados para promover actividades agrícolas y otras de índole productiva.

Lo anterior permitió el crecimiento de la economía, las producciones, beneficio y venta, y comenzaron las exportaciones de actividades como el café. La fama del buen café tomó una imagen mundialmente reconocida, y fue el momento donde hubo una transformación de la estructura política, comercial y agraria del país.

Las instituciones bancarias y financieras privadas fueron las que dieron el financiamiento al productor para la exportación del café, logrando enriquecer a los grandes productores y también

empobreciendo a los pequeños campesinos hasta hacerlos perder sus tierras. A partir de ese momento el Estado costarricense se vio en la necesidad de atender a este importante grupo de la sociedad, en procura de disminuir la brecha de pobreza y desigualdades de la gente campesina, explotada y sin recursos económicos.

El Estado costarricense, en 1959, se interesó en la implementación de una reforma agraria que solucionara problemas de la tenencia de la tierra en Costa Rica. Para tales efectos, se aprobó la Ley N° 2466 de Fomento Económico, creando el Departamento de Crédito Rural, Tierras y Colonización.

Fue de esa forma en que el Estado buscó la desacreditación de los planes de adjudicación de tierras a particulares y su otorgamiento de títulos de propiedad que realizaba la banca a través del Banco Nacional, para resolver conflictos derivados de la posesión de tierras en forma ilegal; por lo que sería la Asamblea Legislativa quien emitiera una Ley General de Tierras y Colonización (FAO, INDER 2018, pp. 11 -12).

A continuación, se muestra información cronológica de las acciones más relevantes de la investigación producto de una amplia revisión documental, marcos legales e historia de la Hacienda Miravalles.

Tabla 3 Resumen de hechos en el tiempo en la Hacienda Miravalles.

año 1947	años 1965-1972	años 1972-2015	años 2017-2020	años 2021-2022
Se da la Invasión de la Hacienda Miravalles (HM) Aproximadamente 144 familias se establecen como precaristas.	Expropiación de fincas según acuerdo de la Junta Directiva (JD) del ITCO ahora INDER. Luego de la expropiación entre 1962-1972, se dan varios hechos y acciones por parte del ITCO que permitirían adjudicar a las primeras familias que llegaron al territorio.	Procesos de Información Posesoria, a través de Juzgado Civil y Agrario; el ITCO tanto como el INDER no mostró oposición a los procesos de regularización de tierras, ya no sabían que esas terrenos formaban parte de fincas inscritas. Las fincas que constituyen la Hacienda Miravalles fueron inscritas a nombre del INDER hasta el año 2015.	La Institución realizó esfuerzos infructuosos para la titulación de tierras, a través de la creación de la Estrategia de Regularización y titulación de Tierras del INDER “ERTI” (2017-2020). La ERTI se diseñó en: PRIMERA FASE: Saneamiento e Identificación de predios. SEGUNDA FASE: Recopilación y Análisis de la Información. Se han realizado dos censos en el 2015 y 2020, para diagnosticar la magnitud del problema.	Se dieron Advertencias Administrativas (AD) a todas las propiedades inscritas en el Registro Nacional (RN) en HM, producto de haber sido registrados por procesos de Información Posesoria. AD se dio porque el RN detectó que formaban parte de las fincas originales del ITCO/IDA/INDER, causante de doble matriculación registral. Situación que altera el orden, paz y tranquilidad de las inversiones y pone en riesgo la Seguridad Jurídica de los bienes inmuebles inscritos.

Fuente: Elaboración Propia, con base a hechos en la HM, 2022.

De acuerdo con la tabla anterior, según los hechos ocurridos a través del tiempo, se puede determinar que la institución llamada ITCO, primeramente, luego IDA, y ahora INDER, siempre contó con la información necesaria para la expropiación, el pago de las fincas y posteriormente su regularización, por medio de la titulación a través de su marco legal interno. Esto comprueba la existencia de documentos jurídicos que permitían, en aquellos años, poder legalizar la tenencia de la tierra.

A continuación, se explican las consecuencias generadas en la HM, resumidas en la tabla anterior, Resumen de hechos en el tiempo en la Hacienda Miravalles, que son causantes de los principales problemas, por una falta de atención institucional, hasta tiempos actuales.

El trámite de regularización predial se ha vuelto más complejo, por la incorporación y modificación de nuevas leyes y sus reformas, que ahora como leyes más exigentes y rigurosas, dificultan más el proceso de titulación, pues ahora sí son exigidas, y antes no; por ejemplo: la entrada en vigencia de las leyes a favor del ambiente: forestales, de aguas, uso del suelo, protección y conservación de los recursos naturales, a través del Patrimonio Natural del Estado (PNE).

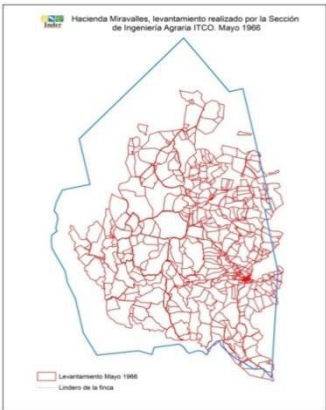
Se ha incrementado la cantidad de casos prediales por atender; debido a que el año 1965 de la expropiación de la HM, era pequeña en comparación con la gran cantidad de lotes, parcelas y fincas que hay actualmente. Con el paso del tiempo, las tierras sin titular se fueron dividiendo a través de ventas informales y herencias entre familiares; y en el caso de los predios titulados, aumentó la cantidad de segregaciones, lo cual multiplica el trabajo por atender.

A nivel demográfico, la población de la HM creció, se ha multiplicado la cantidad de habitantes y ocupaciones, con gente que explota la tierra como modo de vida, residentes y visitantes; debido a esto hay una mayor población que requiere atención en la HM.

La ERTI requiere contar con planos de catastro para titular; muchos ocupantes nunca lo han tenido, y algunos que lo lograron no pudieron traspasar ni generar derechos jurídicos, porque continúan siendo fincas a nombre del Estado. Lamentablemente muchas de las divisiones realizadas por los mismos ocupantes, no cumplen con la normativa actual exigida por el Catastro Nacional (CN), y la Municipalidad de Bagaces no otorga visados, lo cual impide la titulación, porque no están conforme a la ley de Catastro, Planificación Urbana, Plan Regulador Municipal, SINAC, entre otros.

En cuanto a ordenamiento territorial, la falta de titulación de tierras limita las posibilidades de relaciones tierra –familia en aspectos sociales, económicos y de desarrollo de las comunidades en la HM. Sin título de propiedad no se puede prosperar, no hay posibilidad de crecimiento, no hay inversión ni acceso al capital que ofrece el sistema bancario para crear y materializar opciones rentables con el uso y disfrute del bien inmueble.

Tabla 4 Identificación de la Hacienda Miravalles.

CÓDIGO	G - 021	NOMBRE	Hacienda Miravalles (HM)				
UBICACIÓN	Distrito:	1° Bagaces	Cantón:	4° Bagaces	Provincia:	5° Guanacaste	
AÑO DE COMPRA	1965	ÁREA NEGOCIADA	12.911	Ha	8.979,26		m ²
PRECIO	¢1.514.543,00		COSTO/Ha	¢			
INFORMACIÓN REGISTRAL	Número de finca		Número de plano		Área registral		
	2648				12.013 ha 2.949,32 m ²		
	3667 (un derecho)				102 ha 5.746,36 m ²		
	5315				100 ha		
	6384				50 ha		
	6415				102 ha		
	6445				50 ha		
	9080				494 ha 6.029,94 m ²		
PREDIOS GENERADOS EN PARCELACIÓN ORIGINAL							
RESEÑA DE LA COMPRA	<p>El Estado expropia, y traspasa al ITCO 6 fincas y un derecho sobre la finca N° 3667, toda propiedad de "Stewart Hermanos Ltda."; mediante Decreto Ejecutivo N° 36, del 24 de agosto de 1965, publicado en La Gaceta N° 192, del 26 de agosto de 1965. La finca que se conoce como Miravalles es la N° 2648. El Decreto menciona que la expropiación se justifica en los artículos 151, 152 y 153 de la Ley 2825, que declaran de utilidad pública las tierras en que se encuentran establecidos poseedores en precario.</p>						

Fuente: Resumen memoria del Asentamiento, expediente HM, IRT, INDER (2022).

De acuerdo con la tabla anterior, como antecedentes de la Hacienda Miravalles, se resume lo siguiente:

Actualmente la Hacienda Miravalles se encuentra dividida por sectores, por lo que la investigación se enfocará en realizar una muestra representativa de carácter mixto, que incluirá elementos cuantitativos y cualitativos en parte del sector 5 y el sector 10 de la Hacienda Miravalles (basada una población total dividida en 10 sectores para un total aproximado en área que supera las 151 mil hectáreas).

Las fincas de la HM pertenecían a los extranjeros conocidos como los hermanos George David y Donald Richard ambos con apellidos Stewart Bonilla, fueron los apoderados generalísimos sin límite de suma de la sociedad “Stewart Hermanos Limitada”, en 1947.

La HM está constituida por un grupo de fincas y derechos localizados que estaban inscritos a nombre de la sociedad Hermanos Stewart Limitada. El perímetro de la finca de la Hacienda Miravalles abarca parte de dos provincias y cantones: el primero es el cantón de Bagaces, de la provincia de Guanacaste, y el segundo, el cantón de Upala, de la provincia de Alajuela.

Registralmente, la HM de acuerdo con la base de datos del RN, nace de la conformación de las siguientes fincas identificadas principalmente por el número de matrícula 5-0002648-000 y varios derechos localizados en parte de otras fincas relacionadas, que corresponden a bienes inmuebles registrados en el Registro Nacional en el año 1965, descrito como un terreno de potrero, dedicado a la cría de ganado, cultivado de café, cacao, caña de azúcar, banano, y potreros, zacate dulce, y parte de montaña, también colindante en parte con reservas nacionales. (Recuperado del Diario Oficial La Gaceta en Costa Rica, publicado 26 de agosto de 1965).

Historia Institucional del INDER en medio de la Hacienda Miravalles.

Desde antes de la creación del ITCO, ya existían promesas en atención al sector campesino, y alguno de los primeros invasores tenían nociones de cómo podrían tener acceso a tierra, y era de conocimiento público que el Ministerio de Gobernación de la República de Costa Rica tenía la tarea pendiente de brindar tierra como parte de una solución con la tenencia de la tierra, con responsabilidad del Estado en actuar en resolver el conflicto de la situación precaria de varios grupos de campesinos en diferentes partes del país, desde finales de 1950.

El impulso y el riesgo tomado por los campesinos para invadir la finca, fue con el sueño de encontrar mejores oportunidades, mitigar las condiciones de pobreza y disponer del recurso tierra para subsistir, así que actuaron con la esperanza de ser escuchados, recibiendo el apoyo del Gobierno, porque se trataba de grandes extensiones de terreno desocupado por sus dueños, y que optaron por esta medida como reclamo de acceso a tierra, para satisfacer sus necesidades económicas y de vida, ocupando tierra aunque fuera de manera ilegal.

Se conocía que se podría resolver el problema a través de la dotación de terrenos, por medio de procesos judiciales de expropiación de tierras por parte del Estado costarricense, que se podría haber realizado de manera justificada en las leyes para las expropiaciones (que era un asunto de conocimiento entre algunos cabecillas o representantes de los invasores de la HM), desde mucho antes de esta invasión, y que se convertiría en una medida arriesgada de presión para el otorgamiento de dotación de terrenos e involucrarse en procesos formales legales de adjudicación y titulación de tierras.

Tal invasión se llevó a cabo de manera pacífica, según información demostrada por parte del ITCO, en que las personas no actuaron de “mala fe”, existen testimonios de ello; simplemente se establecieron en tierras abandonadas que no tenían el pleno conocimiento de que se encontraban registralmente inscritas, así que cada cual tomaba la tierra que necesitaba; pero sí se opusieron a la hora de enfrentarse al desalojo por parte de los empleados de los dueños.

La invasión fue justificada debido a que la gente rural campesina y sus condiciones de pobreza, encontraron soluciones rápidas y viables por parte de las autoridades gubernamentales, siendo la desesperación el detonante y causa principal del precario en la Hacienda Miravalles.

La invasión de la Hacienda Miravalles del inmueble empezó desde el año 1960 por una cantidad aproximada de 144 familias, que se establecieron en precario dentro de la finca conocida como la Hacienda Miravalles, ingresando por la parte Sur de Upala de Alajuela, cruzando el Río Cuipilapa y se instalaron en la Hacienda Miravalles; en donde hoy se encuentran los pueblos de La Fortuna, Guayabo y San Bernardo, todos del cantón de Bagaces; sus dueños hicieron varios intentos de desalojo del terreno usurpado, pero no lo lograron por su gran extensión, y por tratarse de numerosas familias campesinas (Garita, julio 2020).

Desde el año 1960, y como parte de la discusión y promulgación de la Ley ITCO N° 2825, los ocupantes de la Hacienda Miravalles enviaban gestiones al Congreso, para que se aprobara la reforma agraria y se diera una solución a fin de tener seguridad jurídica sobre los terrenos ocupados.

El ITCO nació el 14 de octubre de 1961, ante la necesidad de realizar una justa distribución de la tierra, para apoyar a los productores y brindar una mejor calidad de vida de la persona trabajadora rural, en particular los campesinos.

Una vez aprobada la ley N° 2825 en 1961, el Estado le traspasa al ITCO una serie de propiedades denominados como Reservas Nacionales sobre terrenos inscritos y no inscritos; entre las cuales fueron detectadas por parte del IDA las fincas de la Hacienda Miravalles con una área de 12.013 ha 2943.3 m², ocupada por pobladores, y se confirmaba en ese instante que se habían construido varios centros de población en la zona y estaban dotados de infraestructura en obras cuantiosas públicas y privadas, servicios básicos públicos y privados, necesarios para establecer relaciones sociales y económicas, como parte de un sistema territorial con gran relevancia y potencial por su ubicación geográfica, naturaleza y vocación turística.

Con respecto a la Expropiación de la Hacienda Miravalles, el Estado costarricense declara de interés de utilidad pública las tierras en que se encuentran establecidos los poseedores en precario, y que el terreno es apto para los fines, según los artículos 151, 152 y 153 de la Ley No 2825 del ITCO, de las cuales se destaca brevemente a continuación su contenido:

Para el artículo 151, la Ley ITCO facultó al Estado para poder expropiar la finca Hacienda Miravalles ya que el valor fiscal declarado para fines fiscales del inmueble no superaba el valor fiscal en el momento del conflicto, y no hubo el reconocimiento de mejoras por parte del propietario.

De acuerdo al artículo 152, el Estado pudo utilizar fondos económicos para pagar la expropiación del inmueble con dinero en efectivo proveniente de bonos, para el cual estaba autorizado por los artículos 2° al 9° de la ley de expropiaciones N° 1371 del 10 de noviembre de 1951.

Es importante nombrar, que, en la Ley de Expropiaciones del país, estas se hacían con base a los hechos en los decretos vigentes y en la Constitución Política y, los veredictos eran de acuerdo a los dictados al efecto por el Poder Ejecutivo. De acuerdo al procedimiento expropiatorio en Costa Rica, antes de la primera Ley de Expropiaciones N° 36, en el año 1896, cuando el Estado requería de un bien que estaba en propiedad del particular, el Poder Ejecutivo publicaba un decreto, especificando que la propiedad que se requería, por los cuales se expropiaba y autorizaba para que el propietario nombrara a un perito a efectos de valorar el bien, así como como los daños y perjuicios causados, otorgando también esta facultad al Poder Ejecutivo y las municipalidad respectiva para que estas pudieran valor el bien bajo el criterio propio de su perito, y definir quién debía de pagar por concepto de indemnización del bien expropiado (Apuy, 1976, citado en Chavarría 2017, p. 126).

El decreto de la expropiación de las fincas de la Hacienda Miravalles, fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta, el 23 de agosto de 1965 (pp. 278-281), durante el gobierno del presidente Francisco J. Orlich, y autorizado por el Ministro de Gobernación Francisco Urbina.

En 1965, el Ministerio de Gobernación del Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, encomienda al Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), por medio de los artículos 43 y 152 de su Ley orgánica, a dar soluciones y prioridad a los conflictos derivados de la posesión precaria de tierras de fincas inscritas en la Hacienda Miravalles (Diario Oficial La Gaceta, 1965); debido a que había sido invadida por varias familias, y que a los dueños actuales, en esa fecha, no lograron sacarlos de la finca.

En este caso, el ITCO, conocedor de la situación y atendiendo la solicitud del Estado, en 1966, procedió a cumplir el decreto publicado en La Gaceta, y, por tanto, a través de la Junta Directiva de la Institución, asigna las fincas correspondientes a sus poseedores actuales. Sin embargo, en ese momento no se materializó en títulos de propiedades, lo cual aún hoy afecta a familias de las comunidades de Guayabo, La Fortuna y San Bernardo, todos distritos del cantón de Bagaces.

El artículo 153 de la Ley ITCO, declaró la expropiación de la Hacienda Miravalles como de interés público para resolver el conflicto de ocupación precaria, con la justificación de que las tierras eran aptas para labores agrícolas, incluyendo sistemas de riego y aprovechamiento hidráulico, y que, por razón de tamaño, latifundio y minifundio, eran adecuadas para el desarrollo económico social de la zona.

Se resolvió procedente la expropiación de los terrenos, de manera conforme para la inscripción de la finca total, y se pagó en ese entonces, para efectos de su expropiación, la suma de Quinientos mil colones (₡500.000,00) en el año 1965. (Diario Oficial La Gaceta N°278, alcance N° 90, el 8 de diciembre de 1965).

De acuerdo con la referencia histórica, cabe señalar, que este conflicto con la Hacienda Miravalles, inició antes de la creación del ITCO, al cual, una vez establecida su existencia, el Estado le asigna el caso, para que actuara por decreto, desde el 23 de agosto de 1965. Ello, con el objetivo de solventar los problemas de ocupación, y que se atendiera la situación y se dieran soluciones por medio de procesos de titulación; para ofrecer seguridad jurídica a los predios de los ocupantes, considerando la

exclusión de áreas forestales y protegidas por la ley (Jimmy Garita, comunicación personal, septiembre 2016).

Con el pasar del tiempo, la Hacienda Miravalles creció en las comunidades formadas por ellos mismos, estableciendo los pueblos de la Fortuna, Guayabo y San Bernardo; según narra el señor Francisco Ruiz, hoy con 87 años de edad y vecino de Miravalles (Chinchilla, 2017).

El IDA transforma al ITCO, mediante la Ley 6735, el 29 de marzo de 1982, con el objetivo de atender la problemática de los campesinos y brindar mayor seguridad económica a la institución, tratando de hacer un ordenamiento agrario, impulsar el desarrollo del medio rural y agropecuario, por medio de una administración financiera a programas rurales.

Antes de mayo del año 2012, incluidas las épocas del ITCO e IDA, se titularon terrenos de acuerdo con informaciones posesorias, a través del Juzgado Civil de Liberia, pero no debieron generarse, pues no se tomó en cuenta de que se trataban de segregaciones de la finca madre original número 2648 expropiada que pertenecía al ITCO. La administración manifiesta que hay muchas titulaciones por información posesoria, porque en el ITCO/IDA/INDER, en ese momento, no se tenían inventariadas las fincas, ni tampoco había insumos para realizar estudios técnicos, y poder localizar los planos aportados por los juzgados, en donde no se hacía referencia a ninguna finca del ITCO/IDA; no obstante, a pesar de ello, las autoridades judiciales procedieron a su inscripción en el RN.

Con respecto al descubrimiento de la ubicación total de la Hacienda Miravalles, el departamento de topografía, fue el encargado de ubicar la finca en la cartografía institucional, de tal forma que, hasta mayo del 2012, y no antes de que se tuviera la certeza de la cobertura real de las fincas de la HM y demás derechos localizados, que provocó que el Instituto, desde tiempos del ITCO/IDA, no se opusiera a trámites judiciales de informaciones posesorias.

Este hallazgo de georreferenciación de la HM identifica y condiciona a los propietarios registrales que generaron título de propiedad mediante procesos de información posesoria, antes de la

detección de la ubicación correcta de las fincas, y ahora están siendo afectados para realizar movimientos registrales o catastrales en sus propiedades ante el Registro Nacional (RN), que son inmovilizados por sobre posición en las fincas del INDER. Detectadas las inconsistencias, se notificó a las autoridades judiciales competentes, pero el IDA no recibió ninguna audiencia (INDER, oficio DNA-465, 2016).

En los procesos de información posesoria que no lograron inscribir los fundos, y de los cuales, de haberse dado audiencias, el IDA se habría opuesto al trámite, justificando que antes no se tenía la ubicación y el mapeo, y que el IDA debía demandar la protección de áreas que estaban siendo afectadas por el Patrimonio Natural del Estado (PNE).

Pese a las advertencias dadas por el IDA a la Contraloría General de la República (CGR), en el ámbito judiciales autorizaron la titulación de dichas áreas, haciendo caso omiso a las recomendaciones del IDA, a lo que la CGR no dispuso alegatos en defensa del PNE en la decisión del juez, sino que dejó los casos como resueltos a favor de los titulares. De acuerdo con tal proceder, el IDA/ INDER queda obligado a responder por las demandas judiciales por parte de los afectados, analizando cada caso y buscando la manera de cómo se resolverá.

Para el año 2012, el IDA es transformado en el INDER por medio de la Ley N° 9036, (continuando con la problemática heredada de sus antecesores institucionales ITCO e IDA).

Otro problema detectado fue que, para muchas de las personas a quienes, por acuerdos de Junta Directiva, se les asignaron esas propiedades, unas de ellas ya han fallecido, mientras que otras no aparecen.

Asimismo, se identifica que hay una cantidad de predios en que la población creció en cantidad de familia, y a la vez se dieron segregaciones. Existen casos en los que las propiedades fueron inscritas por Información Posesoria, y otras no. Por lo tanto, la problemática de la tenencia de la tierra y sus respectivos títulos de las propiedades, será resuelta a través de la Estrategia de Regularización de

Titulación de Tierras (ERTI), y la Ley INDER anteriormente ITCO-IDA, para lo cual existe el procedimiento para realizarlo.

Fue así como el INDER se vio obligado a actuar de forma rápida y a atender el caso de finca Hacienda Miravalles como una prioridad institucional, por lo que empezó a tomar decisiones que permitieran acelerar la atención de los procesos de regularización y titulación, para poder ser sujetos a la calificación en los procesos de titulación de la Ley INDER, y de la Estrategia de Regularización de Titulación de Tierras del INDER (ERTI).

El proceso de la Estrategia de Regularización de Titulación de Tierras del INDER afectará a muchas de las familias involucradas, ya que habrá casos en que no se reconocerá la validación de su ocupación, tal como estas lo solicitan, especialmente para algunos de ellos. Todo esto viene a agravar la situación y a generar aún más incertidumbre y descontento sobre los bienes que tanto han cuidado y poseído por muchos años.

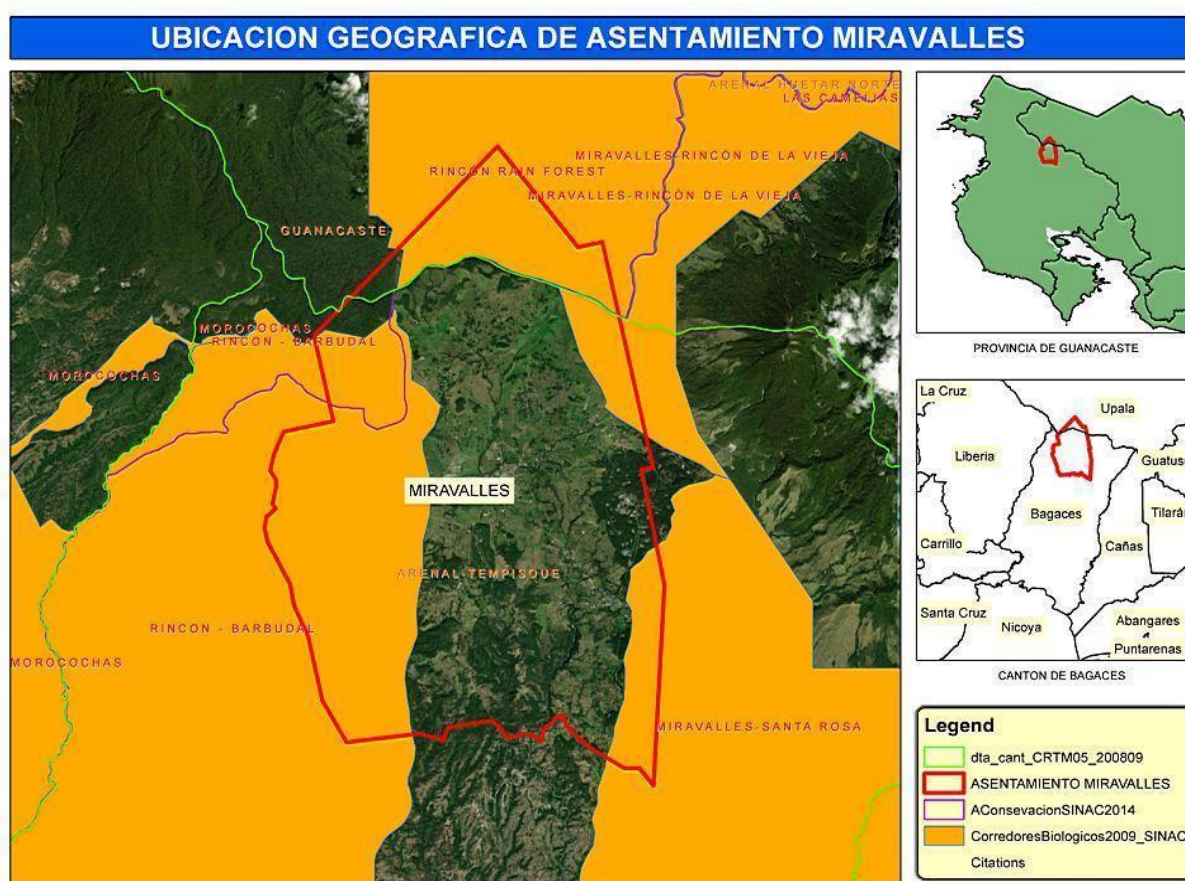
Además, a la problemática anterior, se suma que los predios inscritos y titulados antes del 2009, que requieren realizar movimientos ante el Registro de la Propiedad, tienen una anotación o gravamen llamada Advertencia Administrativa (AD). Esto provoca la inmovilización de cualquier trámite que se requiera realizar con la propiedad, afectando así al propietario registral de la finca inscrita.

El INDER ha tratado de resolver el problema para la atención de la HM, incluso, en el 2015, se realizó un Censo para ubicar predios y ocupantes de uno de los sectores más conflictivos, y que se ha convertido en el principal centro urbano, conocido como el centro de La Fortuna de Bagaces.

Una vez entregadas las entrevistas y la georreferenciación de predios, el INDER no tuvo la capacidad de procesar los datos obtenidos de dicha información. No hubo una continuidad por parte de la institución al respecto, y la información se desactualizó; lamentablemente el esfuerzo realizado por un contrato externo se vio desaprovechado por el INDER.

Luego, en el 2020, bajo la gran presión política que amerita la atención del caso de la HM, se volvió a realizar un nuevo censo por medio de contratación externa, pero esta vez abarcado un pequeño sector de la HM, mucho menor al anterior, en el 2015, que solo se logró realizar toma de datos de los ocupantes, con entrevistas y datos de ubicación de coordenadas para su georreferenciación por espacio de dos meses. El censo 2020 fue detenido por el Fondo de tierras y la Unidad de Información y Registro de tierras del INDER (IRT), por problemas internos y diferencia de criterios entre sus diseñadores, en medio del proceso ERTI, a la hora en que el contratista entregaba los productos, y su reiniciación a la fecha quedó incierta.

Figura 8 Ubicación Geográfica del Territorio de la Hacienda Miravalles.



Fuente: Elaboración propia, montaje SIG de CAPAS INDER, SINAC, IGN, RN, 2022.

La gobernanza del INDER, está sumergida en una gran cantidad de reclamos, disconformidades de parte de los actores sociales afectados en la HM, debido a una lenta respuesta institucional. Es tan delicada la situación que ha traído consecuencias negativas para la imagen institucional y para la sociedad rural, provocada por la falta de titulación predial desde hace muchos años.

No hubo negligencia administrativa, solamente que no había datos suficientes en la Oficina Territorial (OT) de Cañas, y la Dirección Regional Chorotega en tiempos del ITCO, todo se manejaba desde las oficinas centrales en San José, , lo que dificultó la coordinación de la información con respecto a los casos, y se tenía como único enlace la Dirección Regional Chorotega, cuando esta se creó en Liberia de Guanacaste, y que posteriormente se presumía que los expedientes fueran trasladados a la OT Cañas. (Esquivel, comunicado personal, 2020).

Nunca se dio un seguimiento continuo de las fincas; hasta que la Contraloría General de la República (CGR) obligó al IDA a actuar a favor de la población rural de los ocupantes dentro de la finca de la HM que pertenecía al Estado. (Esquivel, comunicado personal, 2020).

La causa de la presente situación recae en una inadecuada gestión llevada a cabo a lo largo de los años, dada desde la época del ITCO, IDA, y actualmente INDER, en la cual no se ha sabido resolver este problema con el nivel de responsabilidad que merece. Es notable, que, en función de las responsabilidades y obligaciones de los funcionarios públicos, ha habido un error administrativo institucional, que causa un impacto negativo, al no valorar su implementación por falta de visión o voluntad política. (Garita, comunicado verbal, enero 2019).

Además de la problemática de la regularización de estas tierras, el problema de la atención de la HM, se agrava desde las medidas que acata el análisis detectado por el Registro Inmobiliario de la República de Costa Rica (RN), a partir del 2015 por el Programa de Regularización de Catastro y Registro (PRCR), en el que al INDER se le exige mayor atención por parte de las autoridades, al deber realizar un mayor control y Planificación Territorial.

A partir de ese momento, la condición jurídica de los predios o fincas cambió la vida y actividades propias de las personas, ahora las fincas están limitadas jurídicamente, e impide a la sociedad de la HM ejercer dominio sobre la tierra; y hasta tanto no se tomen las medidas respectivas por parte del INDER, esto aplica también a las propiedades que fueron tituladas a través de información posesoria hasta el 2009.

En el año 2015, se ejecutó un Censo en la Hacienda Miravalles por parte de una contratación por INDER, con el objetivo de iniciar un primer esfuerzo gubernamental en contextualizar y cuantificar la información. El diseño y la preparación del cuestionario aplicado durante el censo 2015 fue elaborado por un grupo interdisciplinario de funcionarios del INDER; específicamente gente de la región Chorotega, que comprende la dirección de Liberia, encargados de la oficina territorial de Cañas de Guanacaste, actores sociales como la gente de la Asociación de Desarrollo Integral de la Fortuna de Bagaces (ASODIFORTUNA), y algunos pobladores de la HM.

Para su ejecución, en el año 2015, el INDER realizó la contratación de una empresa para que hiciera el censo del sector 10, conocido como La Fortuna en la Hacienda Miravalles, zona escogida por el INDER, por su gran crecimiento y bastantes cambios en el tiempo. Para la elaboración del Censo 2015 se contó con la colaboración de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales FLACSO (www.flacso.or.cr) con sede en Costa Rica. Con ello se pretendía recolectar información sobre las ocupaciones y sus ocupantes, conocer su situación jurídica, y el uso de la tierra actual para conformar expedientes prediales.

El proceso de la elaboración del Censo 2015 del INDER se dio por medio de una contratación directa, dada en Liberia de Guanacaste, el 29 de Setiembre del 2015, que tenía los siguientes objetivos en la siguiente tabla:

Tabla 5 *Solicitud de Productos en el Censo 2015.*

PRODUCTO	OBJETIVO
CENSO 2015	350 encuestas a ocupantes, debidamente georreferenciadas. En el sector 10 La Fortuna de Bagaces.
Confección de Expedientes Prediales	350 expedientes con información registral y catastral.
Creación de Base de datos	Incluida información registral y catastral y lo recolectado en la encuesta.
Elaboración de mapa Mosaico	Impreso a escala 1: 10.000 con planos debidamente georreferenciados, y ubicación aproximada de todos los predios con un punto con coordenadas con un navegador GPS.

Fuente: INDER, 2015.

El Censo 2015 también pretendía ampliar el panorama del número de ocupantes en los predios, e identificar la situación de la tenencia de la tierra para el sector 10 de la finca de la Hacienda Miravalles, a fin de iniciar con la creación de expedientes de los casos que se deben atender.

La información contenida en la ficha ejecutada del censo contenía datos sobre los predios visitados, clasificados en la codificación del INDER, como lo es Lote para Vivienda, Granja o Parcela. Seguidamente se recopilaron datos sobre el poseedor o propietario del predio, su cónyuge e hijos, y en dónde localizarlo.

También se recolectó información relevante al predio, cómo fue el modo de adquisición, y conocer a partir de qué momento lo adquirió. De igual manera se investigó si existía la confección de algún plano de catastro; ahí se podía observar su forma y área.

Con respecto al uso del suelo y su distribución, se pidieron datos al respecto para conocer el desarrollo de actividades como la ganadería, su infraestructura, turismo, existencia de bosque. También se consultó al ocupante si ha realizado estudios ante el Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), el MINAE, y sobre la existencia de litigios en las ocupaciones.

En el año 2020, se realizó una segunda contratación para confeccionar un nuevo Censo en la HM, para lo cual el Fondo de Tierras del INDER eligió a la Universidad Estatal a Distancia (UNED) para su

ejecución. Este censo tuvo como objetivo obtener la actualización de la información de la situación social, económica y uso del suelo de los terrenos que aún pertenecen al Estado a través de la administración del INDER, para conocer la situación jurídica de los ocupantes, relaciones tierra -familia ante el entorno territorial y su condición de vida. Prácticamente lo mismo solicitado en el anterior Censo 2015, pero actualizado, con la excepción de excluir todo lo titulado hasta el momento.

El Censo 2020 inició labores de campo a inicios del mes de septiembre del 2020, y se prolongó únicamente a dos meses dentro de una prueba piloto, para medir y calcular su seguimiento programado, con base en la experiencia adquirida, y a fin de estar a tiempo de realizar cambios y ajustes.

Debido a la condición de la existencia de abundantes recursos naturales en los predios de la HM, es que la aplicación de la normativa legal es tan exigente; situación que es vista por la comunidad y actores sociales como una amenaza a los derechos de uso de la tierra, debido a que afecta la posesión adquirida desde hace muchos años, y la cual también limita la capacidad de actuar en el uso del suelo por las leyes establecidas. Además de que existen variaciones de las leyes ambientales y de catastro, decretos y reglamentos que han sido modificados con el pasar de los años, y que ahora en la actualidad vienen a someter el proceso ERTI en ser más riguroso, estricto y difícil para las decisiones del INDER.

Estrategia de Regularización y Titulación de la tierra 2017-2020.

El INDER atendiendo la solicitud presentada anteriormente y en aras de buscar la solución a los problemas de la titulación de tierras a su nombre en varios territorios del país, incluyendo el territorio de la HM, deja en firme el acuerdo de la Junta Directiva al aprobar la ESTRATEGIA DE REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE FINCAS DEL INDER 2017-2020, según el artículo 3, de la sesión ordinaria 15, del 24 de abril del 2017.

La ERTI y sus acciones institucionales, tienen el interés de dotar al actor social de un título de propiedad sobre su ocupación predial. La sociedad amerita que el INDER actúe a favor de su sostenibilidad y considere su situación jurídica.

Fue una propuesta diseñada por un equipo interdisciplinario de profesionales que incorpora altos jerarcas dentro del INDER, todos coordinados por la dirección del Fondo de Tierras del INDER, establecida en el año 2017 de la cual se esperaba resultados al año 2020 (Jurado ,2019).

El objetivo de la ERTI es titular tierra al completar los expedientes y tener la información veraz, confiable de los predios asignados que están aún sin escriturar; empezando por una recolección de información existente, para detectar la faltante y para conocer el impedimento de la escrituración.

Para el INDER, el resultado con la ERTI, no se trata sólo de repartir tierra e individualizar la propiedad, sino de asumir compromisos político sociales, para corregir las relaciones sociales y comerciales necesarias, en cuanto a la regularización existente de las áreas afectadas, para que se defina el dilema actual de la gente en la ruralidad.

Las acciones institucionales que el INDER ha venido ejecutando en contribución a normalizar el dominio de los bienes inmuebles, en especial para el caso del tratamiento de tierras ocupadas de manera informal por personas en estado de precario (que representan riesgo social, económico, ambiental, y falta de seguridad jurídica para los predios en ocupación de grupos de familias, campesinos, agricultores, emprendedores), es por la demanda de tierra para explotar y poder sobrevivir que tiene la gente rural para mejorar su calidad de vida actual.

Por tal motivo es que se realizó un diseño por parte de las autoridades internas del instituto denominado Estrategia de Regularización y Titulación de la tierra 2017-2020, que fue aprobado por la Junta Directiva del INDER. (según acuerdo de Junta Directiva, artículo 3, sesión ordinaria 15, del día 24 de abril del año 2017).

En contribución con la ERTI aprobada, se pretendía monitorear y obtener la ubicación exacta de cada inmueble, realizar un análisis de la información de cada predio verificando su vigencia, actualización y estado actual, datos que pudieran ser sujetos de saneamiento de corrección y mantenimiento de la información. La ERTI se diseñó y se compuso de dos FASES, las cuales no necesariamente siguen una secuencia lineal en el tiempo, y pueden trabajarse simultáneamente, dependiendo del caso específico:

- PRIMERA FASE: Saneamiento e Identificación de predios.
- SEGUNDA FASE: Recopilación y Análisis de la Información.

Una vez realizada la verificación de campo, se presumía que se iban a identificar claramente los predios que no tienen ningún tipo de inconsistencias catastrales, registrales o situacionales, aptos para escriturar a nombre del beneficiario, y para la condonación de la deuda con la institución correspondiente.

También se tendría claridad de los predios que, a pesar de no tener ninguna inconsistencia catastral y registral, en la verificación de campo se lograron constatar inconsistencias sobre situacionales que ameritan anular total o parcialmente en la asignación realizada por la Institución, sea por un incumplimiento del beneficiario original, o por situaciones sobrevinientes propias del predio que no lo permiten (por ejemplo, predios afectados por PNE); con esta información, la Institución debió iniciar los procedimientos administrativos o procesos judiciales correspondientes a fin de poder sanear dichas situaciones.

Para una fiscalización de procesos y resultados de la ERTI, se pretendía contratar a una empresa que sirviera a la institución como fiscalizadora de los diferentes contratos y productos entregados por las empresas contratistas. Para los efectos prácticos de la ejecución del proyecto, esta contratación clave serviría para agilizar el proceso de revisión y aprobación de los resultados de las otras contrataciones, sin sobrecargar a los funcionarios con esta labor.

La contratación de profesionales especialistas externos era necesaria para el debido avance de resultados, en aras de que se pudiera cubrir todas las actividades que se consideraban de alto volumen de información. Los contratistas alimentarían la base de datos para contextualizar y cuantificar el volumen actual de la información que existe en la HM. Entre el grupo de profesionales autorizados en las contrataciones se requerían Censistas, Topógrafos y Abogados.

El INDER necesita tener y disponer datos actualizados para ejercer un verdadero control predial, requiere contar con un diagnóstico actualizado y un inventario real de recursos para administrar el territorio, el cual se pretende iniciar por medio de la ERTI y sus productos.

Entre muchas de las acciones políticas ejecutadas por los actores sociales a través del tiempo en pro del desarrollo y mejoramiento de la zona de la HM, lamentablemente estas no han sido las más consensuadas ni justas; si bien, se han dado soluciones temporales con buenas intenciones, pero al final les faltó mejorar positivamente la continuación para el desenvolvimiento propio de las actividades de vida de la gente y su relación tierra-familia en la zona; no se pretende denigrar ni menospreciar el arduo trabajo elaborado hasta el momento por los especialistas y autoridades a cargo, pero sí debe reconocerse y admitirse, que la falta de insumos disponibles ha sido causa de un descontrol y falta de una verdadera planificación territorial en la HM.

La demanda de respuestas certeras y concretas que se requiere para resolver y contestar, carecen de al menos conocer y dominar interrogantes como: ¿Qué existe en el predio? ¿De qué tipo?, ¿Qué cantidad?, ¿Cuál es su impacto social, económico y ambiental?, para cuantificar el volumen de información actual dentro del perímetro del área en estudio, como: ¿en qué afecta, cómo, y a quiénes, y por qué?, entre otras interrogantes.

Aún al día de hoy surgen dudas a las siguientes interrogantes: ¿lo que se está haciendo en dichos lugares es permitido?, ¿de qué manera y desde hace cuánto tiempo?, ¿Por qué se han realizado

dichas actividades?, ¿Por qué nadie los ha detenido?, que es una situación muy preocupante para el INDER como principal actor institucional administrador de la HM.

Así las cosas, el faltante de información veraz, que no incluya tener la plena certeza de la situación en que se encuentra un predio, es una amenaza interna para la institución, y debe reconocerse como un desgaste para la administración, al tener que lidiar con datos no tan exactos, y al carecerse de la información completa. Esto puede comprometer las decisiones de los superiores y, por lo tanto, podría comprometer también el futuro de la condición de los predios y la vida de muchas familias de las comunidades afectadas de la HM.

La recolección de datos actualizados servirá para formar la creación de expedientes prediales para una planificación estratégica a favor de los habitantes en la HM, e irá definiendo la magnitud del trabajo, situación que a esta altura de la ERTI no se conoce para saber el volumen de trabajos a programar en labores topográficas, la compatibilización catastral e información registral asociada en conjunto, con la intervención de asuntos jurídicos a través de procesos notariales, que será la clave de atención respecto a cada caso.

La situación actual del proceso ERTI en el INDER, se encuentra en una reestructuración interna, han pasado cuatro nuevos directores para el Fondo de Tierras desde que se inició esta investigación, y este último, se está apoyando en las decisiones técnicas de la Unidad de Información y Registro de Tierras del INDER.

La ERTI, no está caminando como fue diseñada, debido a que falta contemplar que lo prioritariamente brinda es un análisis puramente topográfico (Garita, 2021), que si bien, el diseño de la ERTI tenía la contratación externa de topógrafos y abogados; que no se dio; por ese motivo, la administración detiene la ERTI, al considerar que su diseño original todavía no está en capacidad de brindar resultados con la exigencia que demanda el actual.

La realidad que viven las comunidades que conforman el territorio de la HM, ha estado marcada con una historia de antecedentes, en la cual sus actores sociales, han tenido que innovar, aprender, capacitarse y ejecutar acciones conjuntas en el tiempo con y sin participación inmediata del sector público para su crecimiento social, económico, perseverando y poniendo sus propias manos en contribución a favor de su misma gente y progreso.

Es por eso, que gran parte de la sociedad ha perdido credibilidad en el Estado y ha luchado por su bienestar sin atenerse a que le resuelvan sus problemas, hasta el punto de que ya no lo pueden lograr de forma independiente, porque dependen de la regularización, que incluye cumplir con normas, leyes y decretos que hay que cumplir, que impiden seguir con su independencia local, encontrando rutas paralelas resolutivas a su conveniencia y necesidad; de las cuales muchas han tenido éxito y otras un fracaso; pero que a este punto de establecer la condición jurídica ya no se cumple, sin importar estar dentro o fuera de la informalidad.

Con respecto a las otras contrataciones que se tenían previstas en la ERTI, las demás empresas externas al INDER que iban a ser el enlace directo con los encargados internos de cada una de las unidades del Fondo de Tierras, que involucraba la recepción de datos y aprobación de los diferentes productos, así como el traslado de los expedientes para completar el ciclo del proceso, aún no se han ejecutado. Esto, debido a decisiones internas en el INDER, específicamente en la Dirección del Fondo de Tierras, y por recomendación de la jefatura IRT INDER, se detiene el avance de los procesos de contratación de los profesionales anteriores en esta nueva estructura. Así que la ERTI se ve interrumpida en su avance.

La ERTI tiene que ajustarse a la base legal actual en cumplimiento del compromiso que tiene el Estado costarricense con la sociedad rural, brindando mayor estabilidad, oportunidades, desenvolvimiento de sus actividades de vida, para la sostenibilidad de todos los habitantes beneficiarios de terrenos en la HM.

La Estrategia de Regularización y de Titulación de Tierras (ERTI) al ser un proceso institucional del INDER, está ajustado a cumplir principios institucionales para brindar soluciones al Desarrollo Rural Territorial, distribución y dotación de tierra, con programas y proyectos de producción para el crecimiento de zonas rurales con mayor rezago social, económico y territorial, consideradas como zonas prioritarias de atención a nivel país.

Justificación.

Esta investigación muestra su interés en contribuir a identificar propuestas de una serie de mejoras de solución para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, así como identificar un instrumento como herramienta de información, que permita al INDER poder conocer de forma veraz, precisa y confiable datos sobre la situación actual de fincas que no han sido tituladas ni regularizadas, expropiadas y compradas por el Estado costarricense, desde hace aproximadamente 60 años.

Aparte de realizar procesos más ágiles a favor de la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, se pretende determinar cuál y cómo podría ser esta necesaria herramienta o modelo de información, que brinde criterios y todos los datos idóneos que se deben contener, para agilizar el Ordenamiento Territorial Local (OTL) de las fincas en estudio.

La titulación de tierras constituye quizá la puerta principal hacia el desarrollo, para lo cual en el 60% de la HM, debe aplicarse una justa regularización de predios, lo que solo se logrará con un equilibrio social, económico y ambiental del territorio, como parte fundamental del desarrollo rural sostenible.

A través de la historia se han dado algunas variables muy importantes, que se explican a continuación:

En el ámbito social.

Se debe buscar una pronta respuesta a la sociedad rural que no tiene seguridad jurídica sobre sus ocupaciones, pues este es un requisito obligatorio e indispensable para lograr mejorar las relaciones

de uso y explotación predial. La ausencia de una formalización legal, en el presente y pasado, lamentablemente se ha convertido en un verdadero problema para la población de la HM.

La larga espera y falta de una respuesta institucional pronta y eficaz, ha provocado que las personas afectadas, principalmente campesinos, comerciantes y emprendedores, se vieran obligados a actuar y luchar por sus propios medios, en búsqueda de su tan ansiado y necesario título de propiedad, que constituye bienestar, tranquilidad, paz social, y les resguarda su sentido de pertenencia. Con él, el beneficiario ve protegido su derecho sobre el bien como dueño registral, por lo que vela por el cuidado de su tierra, sus inversiones, y establece mejor su hogar, ya que su posesión le garantiza su seguridad jurídica inmobiliaria, respaldada por las leyes actuales.

En el ámbito económico.

Es necesario que los ocupantes que han trabajado y explotado la tierra, obtengan la titulación lo antes posible, para que, en medio de sus actividades económicas agrícolas, silvopastoriles, de turismo y servicios, entre otras, logren al fin insertarse en mercados competitivos, lo que les permitirá gozar del respaldo y garantía estatal y privado, para su crecimiento económico, con oportunidades y acceso a créditos de la banca pública y privada, tanto para sus bienes patrimoniales, como para sus negocios y emprendimientos.

Es importante, asimismo, que se pueda invertir en el recurso educativo, con adiestramiento y capacitaciones especializadas, que incluyan ciencia y tecnología. De la misma manera se puede dar el mejoramiento de infraestructura propia nueva y existente, compra de activos, y mayor producción, adquisición de maquinaria agrícola para la atención y un manejo adecuado de sus cosechas, animales y productos derivados con una correcta inocuidad, salubridad con robustez financiera, para participar en los mercados de interés.

Su desarrollo en programas de encadenamiento productivo en todos los ámbitos y niveles, es sumamente necesario para la HM, ya que le permitirán una mayor participación ciudadana, y sentirse

parte de los comités y agrupaciones comunales, en beneficio y protección de sus derechos en la sociedad rural.

En el ámbito ambiental.

Para el Estado costarricense, el tema de preservación y conservación de los recursos naturales es una prioridad país. Tanto el manejo de los recursos naturales disponibles, capacidad de uso del suelo, recursos hídricos, así como la protección de los sistemas ambientales, como clima y temperatura, son aspectos esenciales para la sustentabilidad de la vida de la flora, la fauna, y de toda su biodiversidad ecológica.

En esta investigación se nombran algunas leyes protectoras de los recursos naturales, que deben ser contempladas para la regularización de tierra de la HM, por parte del INDER. “El territorio de la HM cuenta con un 90% de zonas distribuidas en cerros y montañas” (Esquivel, 2020).

Se debe justificar conscientemente la intervención ambiental y las acciones que definan el futuro predial de la regularización de predios, debido a que muchas áreas ocupadas en la actualidad, no son sujetas para la dotación legal de tierras por parte del INDER, pues, a pesar de haber sido explotadas por la gente, y significar el medio de subsistencia para las familias, al sustentar su economía por muchos años, ahora las leyes ambientales actuales impiden su continuidad de uso y explotación y, por el contrario, las pone en riesgo de no ser sujetas de su titulación por medio de la regularización predial.

En el ámbito territorial.

A nivel de ordenamiento territorial, y en rescate de las acciones institucionales ejecutadas a favor de un ordenamiento del inventario de tierras del INDER, que podría haber colaborado para el proceso de ERTI, fue la Sección de Inventario de Tierras estuvo vigente hasta el año 1994 en que se cerró. A partir de ese año, las funciones propias de la Sección de Inventario de Tierras dejaron de considerarse actividades ordinarias de la Institución, produciendo un desfase en el manejo de la información referida a esos temas.

El proceso de la ERTI entre su diseño inicial debió considerar los principios que demanda la institucionalidad ITCO/IDA desde su creación, que establece la obligatoriedad de administrar las tierras que se adquieren, todo de acuerdo a lo que dicta la Ley ITCO N° 2825 en el artículo 30 incisos 9 y 19, que indican que es deber de la Institución ejercer el control de las colonias creadas por el Estado y ordenar la realización de los estudios y levantamientos de inventarios que crea necesarios, de las tierras del Estado. Posteriormente, en la de la Ley IDA N° 6735 en el artículo 3 incisos b y ch, establecen que la Institución debe administrar, en nombre del Estado, las reservas y tierras que se traspasen para el cumplimiento de sus fines, así como ejercer la administración de su patrimonio.

Desde hace varios años la Unidad de Información y Registro de Tierras (IRT) anteriores a la creación de la ERTI en el año 2012, se había notificado a la presidencia del INDER, la justificación para crear una Estrategia Nacional de Atención de los Asentamientos Campesinos, por medio de un Plan para la elaboración del inventario y saneamiento de Tierras. Entre los productos esperados se encontraban dentro de su organigrama funcional, a la Sección de Inventario de Tierras, la cual tenía como actividades ordinarias las siguientes: Estudios de tenencia y censos de ocupación precaria, Desarrollo y actualización de la Cartografía Institucional y la realización de Estudios para informaciones posesorias.

Para el año 2017, de acuerdo al nuevo organigrama institucional, el avance en el inventario y saneamiento de Tierras en la actividad, empezó a depender únicamente de la disponibilidad de tiempo y personal, tanto en las ODT como en la IRT, no se le ha dado la importancia requerida por parte de la Institución.

Es una gran desventaja para la ERTI es que el INDER no le haya dado continuidad que se merece debido al plan del inventario y saneamiento de Tierras, que tenía entre sus principales productos: Tabla con estudios registrales y catastrales actualizados de los predios no titulados o con problemas, que permita definir con certeza las acciones a desarrollar para sanearlos, con una:

- Memoria de finca o asentamiento que permita tener a mano la información referente a la finca o asentamiento desde su adquisición.
- Mapa del asentamiento con los predios a regularizar en formato compatible para consulta en sistema SIG o similar, Cartografía Institucional actualizada de acuerdo a la información obtenida.
- Expediente Digital de Asentamientos y Fincas, con la información disponible compartida con los interesados.
- Actualización de la información en SIGA con datos depurados y comprobados.

Cabe señalar recalcar que, el INDER como Institución y la unidad de IRT específicamente, es usuaria y generadora de productos de información de uno de los componentes del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) y el Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI), lo que implica que la información que se genera en la IRT debe cumplir con los estándares estipulados para la plataforma de Infraestructura Nacional de Datos Espaciales (IDE) contemplada en el IGN- SNIT, ya que para todos los efectos, esta información catastral elaborada por el INDER, es reconocida como oficial por el Registro Inmobiliario (RN), con todos los efectos legales que esto conlleva.

El Área de Topografía, hoy llamada IRT en el INDER retomó algunas de esas funciones del plan de Saneamiento de Asentamientos, más por la necesidad de solucionar problemas y de evacuar información solicitada por terceros, pero sin que estas acciones se vieran reflejadas en el respectivo Plan Operativo Institucional (POI) para dar cuentas año a año.

La IRT es la única dependencia en el INDER que se ha encargado de actualizar y mantener la Cartografía oficial de las fincas y asentamientos del INDER, sin embargo, aún no se ha llegado a completar como es requerido.

La HM, como parte de todo Sistema Territorial, requiere desarrollarse paulatinamente con el avance del tiempo y las nuevas tendencias aplicadas en los ámbitos económico, social, territorial y

ambiental, todo conforme a las exigencias que surgen a diario en las comunidades rurales, para no quedar excluidas de las sociedades competitivas.

La competencia es fundamental en la evolución y la sostenibilidad territorial; cada vez es más exigente y requiere una pronta intervención por parte de los actores sociales y de las autoridades. Necesita reinventarse y estar en una constante innovación con métodos y técnicas productivas, por lo que su preparación es vital, para ser tomados en cuenta dentro de una competencia sana, justa y equitativa.

Es prioritario hacer que la gente se inserte correctamente en el sistema territorial rural al que pertenece, estableciendo relaciones sociales, comerciales y de desarrollo propio en sus comunidades.

Con el surgir de las comunidades y pueblos de la HM, la transformación vino a forjar de un entorno totalmente rural, hasta llegar a convertirse en lugares con proyección hacia un mayor crecimiento productivo, con más plusvalía y aumento de servicios. Esto demuestra que hay cambios con nuevos alcances, que, como parte del enfoque hacia una Nueva Ruralidad, emerge y exige mejorar las acciones ejecutadas, con una readaptación de uso del predio y diversificación de actividades lejos de lo tradicional en la ruralidad.

Es importante que el INDER contribuya al crecimiento territorial de los pueblos y sus ciudadanos, mediante la titulación de tierras. De esa forma podrán disponer del uso de sus bienes inmuebles de la mejor manera dentro del marco legal existente, así como contribuir a una mejor distribución predial normada por la autoridad municipal y el RN, y potenciar la utilidad de los predios, como parte integral de sistemas suburbanos y rurales, en medio de centros de población rural en crecimiento.

Tener acceso a proyectos para vivienda digna, exigir educación, seguridad y protección social, respeto a los derechos humanos y a la propiedad privada inmueble, son derechos fundamentales que se logran también con la posesión de una titulación.

Precisa impulsar a las personas e involucrarlas en campañas de salud física y mental, diversión, crear conciencia en ellas de las explotaciones controladas, para proteger y respetar los recursos naturales. Estas son algunas de las acciones de la sociedad civil con deberes y derechos, de los que todos son responsables como parte de una comunidad.

Hay que cultivar y transmitir valores y respeto a las nuevas generaciones, mediante una conciencia participativa social y ambiental, con beneficios económicos en el manejo de los recursos disponibles, los servicios públicos básicos, redes y sistemas de comercio y comunicaciones, desarrollo y acceso a tecnología, facilidades de transporte y mejoramiento de vías de comunicación por parte de entes públicos como privados, y organizaciones comunales, contribuye todo a un verdadero Ordenamiento Territorial.

Resulta apremiante el resolver la condición jurídica por la falta de un plano de catastro de la gente de la HM, pues ello impide que el terreno pueda ser titulado, por ser un requisito legal obligatorio que deben cumplir los predios. Sin este documento, es imposible realizar segregaciones en más predios individualizados, provocando que algunos queden subutilizados, enclavados o sin acceso a servicios ni a calle pública.

El no contar con Escritura pone en desventaja el predio y a sus ocupantes, lo cual les causa desinterés en realizar inversiones financieras, les limita la dotación de servicios municipales y acceso a permisos, licencias y patentes de uso y comercio. Deja a las personas sin la posibilidad de permisos para optar por construcción con bonos de vivienda, no se les permite instalar servicios públicos como el agua para consumo humano, ni los de electricidad y telecomunicaciones.

La afectación municipal de la falta del cobro de impuestos detiene el desarrollo del territorio y del predio, al no poderse utilizar como corresponde, porque no paga impuestos, patentes, etcétera, perjudicando a las familias y actividades que se llevan a cabo en el predio.

Importancia de la investigación.

El aumento del nivel de vida en la Hacienda Miravalles, exige una demanda de mayor atención por parte del Gobierno. Al haber más cantidad de gente, implica mayor demanda y oferta, para que los pobladores logren surgir en medio de sus comunidades; ya sea para su subsistencia, o para ejercer mejor control sobre sus actividades económicas, sociales y territoriales.

La falta de seguridad jurídica es el principal problema que limita a estas personas afectadas para integrarse a verdaderas oportunidades, con diferentes opciones competitivas, acceso a capacitación, inversiones, créditos, y el lograr mantenerse activos al nivel de exigencia de los mercados locales internos y externos.

La gente está a la expectativa de que se le otorgue el traspaso de bienes inmuebles para la obtención de su título de propiedad, el cual le daría acceso a múltiples beneficios y oportunidades personales, como la opción de poder calificar para procesos crediticios, bonos de construcción para una vivienda digna, emprender e invertir en la mejora de su hogar y favorecer así a su núcleo familiar.

La situación de desesperación de las familias en la HM en todos estos años, ha detonado en malestar, desde el 2015, y ha sido objeto de fuertes críticas y causante de que el INDER continúe bajo la presión de los sectores sociales de las familias de Hacienda Miravalles, diputados y Gobiernos de turno, quienes solicitan a la institución una pronta respuesta a la problemática de la titulación de estas fincas.

Todo lo mencionado anteriormente, tiene un trasfondo no sencillo de resolver, porque ha generado nuevos problemas con graves consecuencias para sus ocupantes afectados, que tiene un impacto positivo y negativo a la vez, causado con el pasar de los años.

Lamentablemente la falta de conocimiento y control territorial, en no saber aún, a ciencia cierta, ¿en cuáles predios debe intervenir el INDER?, cuantificar e identificar ¿Cuántos y cuáles son?, y ¿Qué elementos están alterando las prácticas y acciones en los predios, en la manera de cómo se están utilizando?, se ha vuelto un problema mayor para todos.

Pertinencia de la investigación.

Por lo anterior, esta investigación pretende obtener información que permita ser analizada para visualizar su condición, a través de un instrumento o herramienta de información, para que el INDER pueda tomar decisiones, establecer programaciones de trabajo y definir recursos, entre otros. Asimismo, se pretende identificar limitaciones que han tenido el ITCO, IDA, y ahora INDER, en no lograr la titulación de una gran parte de estas tierras, por la falta de un instrumento de información para obtener su veracidad a la hora de realizar los diferentes trámites o procedimientos, para una regularización y titulación en la Hacienda Miravalles (HM).

El INDER conocedor del problema de la Hacienda Miravalles, tiene la responsabilidad bajo su competencia administrativa, el dar seguridad jurídica a familias que se encuentran en situaciones como la expuesta, y que a través de su Ley deberá proceder a realizar el cumplimiento del Artículo 85, inciso C, que dice textualmente: “Convalidaciones de procedimientos de adjudicaciones de la propiedad pública, titulación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad” (Ley INDER N° 9036, 2012, p. 18); que se dan con el fin de regularizar tierras que cumplan con el reglamento de la misma ley INDER, lo cual permitirá dar soluciones a familias, contando, por fin, con la seguridad jurídica sobre sus predios, que desde hace muchas décadas ocupan.

Además del problema de la regularización de estas tierras, se suma la incapacidad y complejidad del caso en mención, por el alto volumen de datos por procesar el INDER, que se han generado para atender toda la problemática de la Hacienda Miravalles.

Para proceder con lo anterior, se requiere contar con personal dedicado exclusivamente a la atención de este tipo de temas, con capacidad de utilizar instrumentos de información que agilicen trámites, que valoren expedientes, y validan datos para los procesos de titulación y escrituración que contribuyan en la estrategia institucional definida para ordenar, distribuir, traspasar y asignar predios,

con base en la información territorial, como prioridad para la regularización dentro de la Hacienda Miravalles.

El monitoreo y empuje institucional que requieren los habitantes de la HM, está en brindar atención a las comunidades por medio de un Ordenamiento Territorial Local (OTL), el cual permita contribuir al desarrollo rural de la zona. Y para lograrlo, en los próximos años, dependerá de propuestas claras y precisas extraordinarias, que se vea en el tiempo con la celeridad de los procesos de regularización, y además del uso de herramientas de gestión institucional, que integre simultáneamente datos de los insumos básicos, para la toma de decisiones a favor de la ruralidad, así como la regularización de estas tierras.

Uno de los retos más relevantes para ejecutar la Estrategia de Regularización y Titulación de Tierras del INDER (ERTI), es el no contar con la capacidad de dar respuesta inmediata a las muchas familias que solicitan la regularización de sus tierras. Aproximadamente hay más de 8000 títulos por generar, debido a que no existe una herramienta o instrumento de información que contemple todos los datos necesarios para su análisis, el cual le permita realizar una programación real de los recursos, y así dar solución a la demanda de la Hacienda Miravalles.

La falta de herramientas para la optimización de resultados de la administración territorial, se convierte en una debilidad institucional muy marcada para el INDER, pues dificulta la interpretación, el manejo y dominio de la información territorial predial, se asume y corre el riesgo de comprometer la misión y visión del INDER, tanto para justificar la gobernanza y limpiar su imagen ante la sociedad, así como justificar también el gasto público e inversión en planificación de todos sus proyectos ejecutados, situación que afecta la vida de los actores sociales rurales vinculados.

Originalidad de la investigación.

El elemento innovador en esta investigación está en proponer aplicar el uso de la rama Geomática, que contribuya a la manipulación de datos alfa numéricos y literales de diferentes fuentes,

ordenados e integrados simultáneamente; de esta manera se ampliaría el conocimiento, observando su situación actual mediante una realidad virtual, que contiene información gráfica veraz, a través de una plataforma digital en un software de computación.

El poder de la integralidad digital de datos que ofrecen los mapas dentro de un sistema de información geográfico (SIG), es muy necesaria como herramienta de gestión territorial, porque tiene la capacidad de aportar análisis exhaustivos del tipo de datos, para justificar las decisiones tomadas, y atender situaciones complejas que no solo dependen de decisiones de la Institución como tal, sino que deben incluir, en forma paralela toda la normativa técnica y el marco legal actual existente de otras instituciones involucradas, como lo son el SINAC-MINAE, aplicación de la Ley Forestal, la Ley del uso y capacidad del suelo, Ley de catastro y regulaciones municipales, entre otras, que deben cumplir las titulaciones, como parte integral del sistema territorial que lo encierra, con exigencias y permisibilidad de la zona en estudio dentro de un correcto uso predial.

El proponer a conveniencia el uso de una herramienta que permita disponer de información actualizada de las fincas expropiadas por el Estado, principalmente para el monitoreo de la Hacienda Miravalles, como modelo experimental en esta investigación, resulta una acción muy positiva, pues contribuye a un mejor orden de datos, ya que el INDER está obligado por parte de la Ley a cumplir con el mandato de regularizar y titular; que tiene grandes limitaciones institucionales, pero que con propuestas y manejo consciente controlado de datos se puede justificar su gobernanza.

De ahí lo importante de integrar datos con capacidad de ser identificados, al facilitar un monitoreo automatizado real, que constituye una contribución para agilizar procesos, reducir tiempos, aumentar la eficiencia y la eficacia institucional de los funcionarios públicos, así como definir una línea base, detectar errores, y visualizar el camino, para posibles correcciones y soluciones.

Para poder brindar un correcto análisis predial a los terrenos y su capacidad de uso, es muy importante considerar que existen predios con más elementos y características que otros, ya que no

todos son similares. Es decir, depende de las características del terreno, como lo son tamaño, forma, área, pendiente, ubicación, que influyen para definir su capacidad de uso y explotación. Cada predio tiene una combinación de elementos físicos tangibles distribuidos y localizados en varias áreas, clasificadas según su densidad, ya sea urbanística (zonas pobladas en centros de población, el comercio y servicios), como áreas con densidad rural dedicadas a reservas naturales, vocación forestal, actividades de producción agrícola, ganadería, turismo y otros.

Asignar predios según el uso del suelo, cumpliendo las exigencias legales ofrecen garantía y beneficio para las comunidades, ya que establecen una armonía predial acorde con la normativa local existente, es fundamentalmente necesario, para lograr crecer como parte de un territorio local.

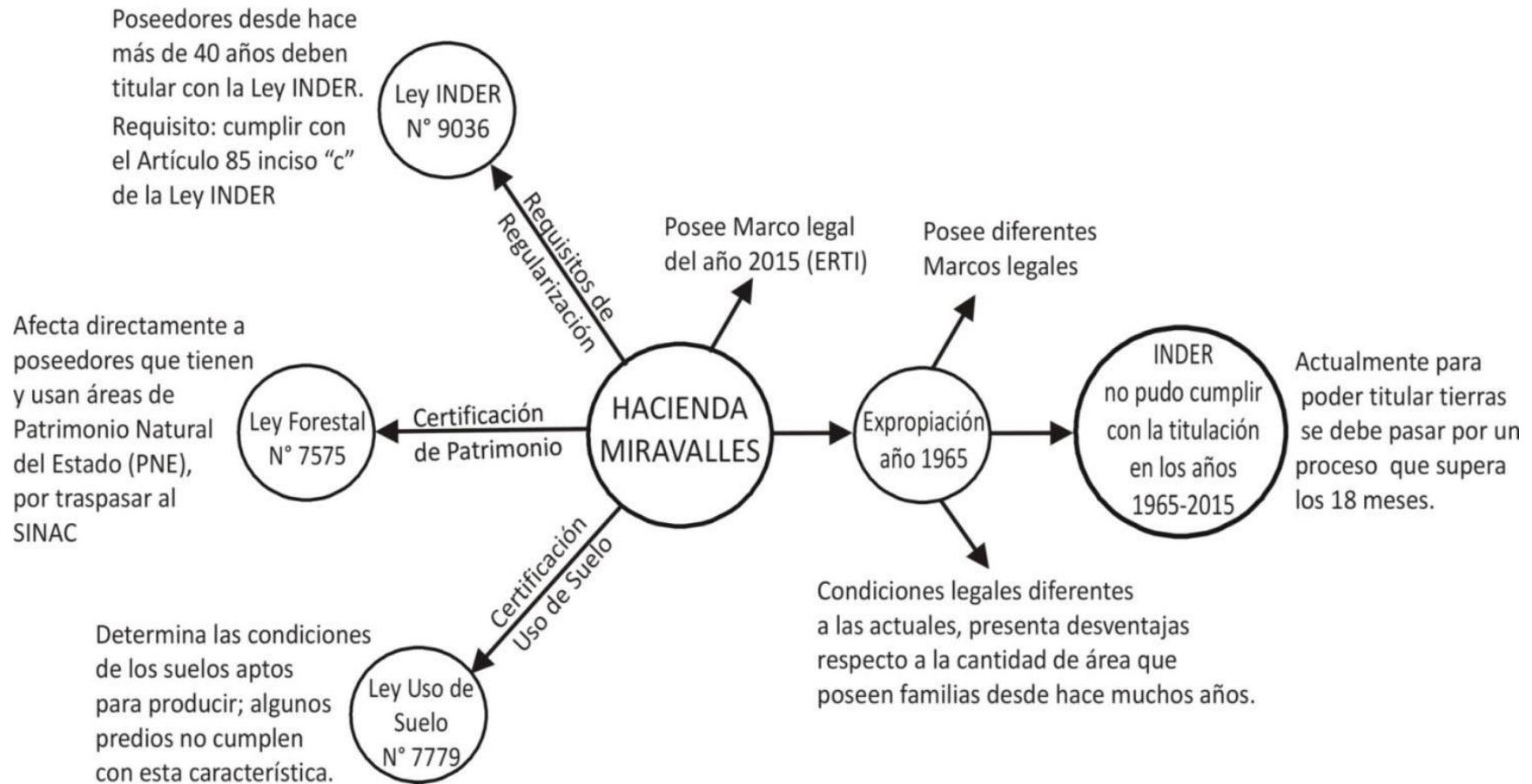
Planteamiento del problema.

Han transcurrido 60 años desde que al ITCO (actual INDER) se le asignó el compromiso de atender la población de las fincas de la Hacienda Miravalles, con el objetivo de otorgar una equitativa redistribución de la tierra como factor de producción a la sociedad rural. No obstante, y por motivos de que la institucionalidad a lo largo de la historia IDA/ITCO/INDER, no ha tenido la capacidad de atender el caso, el problema hoy día continúa sin resolverse.

Los terrenos sin inscribir en la HM, cubren un aproximado del 60% del territorio. Esto perjudica y afecta directamente a la gente, porque no cuenta con seguridad jurídica desde hace aproximadamente 60 años.

Desde un principio en que nació el ITCO en el año 1962, y la Institución inició con la atención del seguimiento de la identificación de las fincas en la HM, basada en la información proporcionada a través de la expropiación de las fincas por la presión del primer grupo de ocupantes que exigían derechos en que se les dotara de tierra, siempre hubo falta de conocimiento y claridad en la existencia de las fincas geográficamente delimitadas y localizadas en campo; no se sabía con exactitud en dónde estaban esos terreno ubicados.

Figura 9 Diagrama de la situación del Problema de Investigación



Fuente: Elaboración Propia, en base a requisitos para titulación predial INDER (2022).

Figura 10 *Cronología en fechas de la problemática de tierras por regularizar en el INDER*

- 1821 Luego de la independencia de Costa Rica de la madre patria España, se desata una lucha de los derechos por disputa de tierra para actividades agrícolas y de producción
- 1947 Aparece la Hacienda Miravalles, y se dan las primeras invasiones a la propiedad de los Hermanos Stewart
- 1951 Nace la Ley N° 1371 de Expropiaciones por parte del Estado costarricense
- 1959 Nace la Ley N° 2466 de Fomento Económico, que implementa la Reforma Agraria para problemas derivados de la tenencia de la tierra en forma ilegal.
- 1960 Epoca en que se da la invasión masiva de 144 familias a la HM, establecieron precarios y lucha contra los dueños registrales de las fincas.
- 1961 Se dicta la promulgación de la Ley de la creación del Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), por medio de la Ley N° 2825. Creada a fin de brindar seguridad jurídica a los terrenos ocupados.
- 1961 El Ministerio de Gobernación del Estado le traspasa la HM al ITCO, junto con otras tierras algunas
- 1965 El estado costarricense publica el Decreto de Expropiación de la Hacienda Miravalles (HM).
- 1982 Se crea el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) que transforma al ITCO, con el objetivo de atender la problemática campesina, seguridad económica al IDA con un desarrollo agrario, programas.
- 2002 Se traspasan e inscribe registralmente las fincas que componen la HM al INDER.

Fuente: Elaboración Propia, en base a eventos históricos en eventos cronológicos, 2022.

Nunca existió negligencia administrativa (Esquivel, 2020). Para ese entonces todo se manejaba a través de la Dirección de Oficinas Regionales del ITCO, la cual era coordinada desde las oficinas centrales del ITCO, en la capital, en San José, ya que no existían datos en las oficinas regionales, lo que dificultó la coordinación de la información con respecto a los casos, y se tenía como único enlace la Dirección Regional Chorotege, cuando esta se creó en Liberia de Guanacaste, y que posteriormente se presumía que los expedientes fueran trasladados a la oficina territorial de Cañas. Pero nunca se dio un seguimiento continuo de las fincas; hasta que la Contraloría General de la República (CGR) obligó al IDA

a actuar a favor de la población rural de los ocupantes dentro de la finca de la HM, que pertenecía al Estado. (Ricardo Esquivel, comunicado verbal, septiembre 2020).

Debido a la premura y preocupación en la exigencia de la CGR, hubo una comisión conformada por algunos funcionarios, entre los que se encontraban involucrados los departamentos de Titulación de tierras, Topografía y la Oficina Territorial de Cañas, los cuales crearon una ubicación aproximada de las fincas, divididas por sectores geográficamente distribuidos en bloques, según la cartografía disponible. Se detectó que el 90 por ciento de los predios eran en zona montañosa y cerros (Ricardo Esquivel, comunicado verbal, 2020).

Existe terreno INDER dentro de la Hacienda Miravalles, que todavía está siendo utilizado por ocupantes de manera informal, pero personas que se ha demostrado que actuaron de buena fe, en adquirir los bienes inmuebles y que todavía no tienen título de propiedad; por tanto, es urgente agilizar el proceso de regularización y escrituración de terrenos dentro de la Hacienda Miravalles, por medio de la estrategia creada para el tratamiento de estos terrenos, que requieren segregarse de las fincas madre del INDER.

Ante la falta de respuesta institucional, los habitantes desde hace muchos atrás, empezaron a buscar asesoramiento legal, a contratar topógrafos y notarios privados para realizar estudios y trámites de validación de derechos para la titulación de predios a través de informaciones posesorias sin inscribirse en el Registro Nacional (RN) antes del 2012 en que se aprobara la Ley N° 9036 INDER.

Esta situación hoy genera conflictos con la detección de títulos de propiedad legalmente inscritos, que, a pesar de generar fincas nuevas, muchas están sobrepuestas en fincas del INDER. La circunstancia se dio al otorgarse el aval tanto del Registro inmobiliario y el INDER, que no objetaron oposición al trámite, o simplemente porque no se sabía con anticipación de dónde provenían las fincas, causándose una doble matriculación.

Debido a lo anterior, cabe señalar que, antes del 2009, se permitía hacer el trámite de titulación por medio de informaciones posesorias, y que luego, posterior a esa fecha, la Junta Directiva aprueba la ERTI, ordenando el impedimento de este tipo de inscripciones por información posesoria, y exigiendo que a partir de ese momento se tramitaran adjudicaciones aplicando únicamente el Artículo 85, inciso C, de la ley N° 9036.

Lamentablemente, para los predios que lograron inscribirse ante el RN, esta situación hoy provoca conflictos registrales. A pesar de que son títulos de propiedad legalmente inscritos, que generaron fincas nuevas, muchas de ellas están sobrepuestas en restos de fincas tituladas del INDER y corren el riesgo de ser inmovilizadas por el RN.

La consecuencia se dio al momento de otorgarse el aval tanto entre el Registro Nacional inmobiliario (RN) y el INDER, que, como ya se dijo, no objetaron oposición al trámite, o simplemente porque, al no saber con anticipación de dónde provenían las fincas, se da una doble matriculación.

Pregunta de Investigación.

Con base en el problema de la Investigación, se plantea la siguiente interrogante:

¿Cuáles son los efectos en el Desarrollo Rural Sostenible con Enfoque Territorial, en función del análisis de la situación de la tenencia de la tierra sin regularizarse aún en la Hacienda Miravalles?

Estado actual del conocimiento.

Para garantizar los derechos legales sobre la tenencia de la tierra que ocupa, explota y en donde vive la gente, es fundamental asegurar un ambiente de paz, y brindar la protección de su patrimonio.

Las sociedades rurales requieren contar con opciones hacia un crecimiento en los ámbitos social, económico y ambiental, a través de legítimas titulaciones, dentro del marco legal territorial

vigente. Estas les respaldan y permiten, la inversión en actividades a favor de la supervivencia y sostenibilidad rural dentro de las comunidades, aplicando un uso racional de los recursos naturales disponibles, a favor de contribuir a preservar y mantener un ambiente equilibrado.

En la actualidad, la regularización predial sigue siendo un tema sensible en muchas sociedades del mundo. Los líderes políticos han hecho grandes esfuerzos, pero aún no han logrado equilibrar el problema, que todavía hoy día sigue afectando directamente las relaciones de sociedades de vida de gente muy pobre.

La falta de acceso al recurso tierra para la explotación genera graves conflictos en las personas, traducidos en factores de hambre, desempleo, vivienda, espacio para sembrar y producir, escasez de empleo, inestabilidad económica, limitación para obtener capacitaciones y educación, entre otros, consecuencias desfavorables que afectan los derechos humanos de la gente que no goza de una condición jurídica sobre sus terrenos ocupados.

La demanda y el derecho de disfrute del acceso a la tierra de manera legal tienen una realidad injusta, debido a que la distribución predial sigue estando en manos de clases sociales altas, en la que todavía se sigue manteniendo una marcada brecha entre la riqueza y la pobreza. Prácticamente, todas las sociedades en diferentes latitudes de América Latina y el resto del mundo, sufren serias consecuencias, al no contar de manera legítima con el recurso tierra.

La globalización, la lucha entre transnacionales, así como líderes comerciales con acceso a grandes capitales de inversión acaparan las mejores opciones financieras, se expanden y cada vez llegan a posicionarse en más lugares, gozando de las mejores oportunidades, y se insertan rápidamente en mercados competitivos, logrando así posicionar su imagen y poder y lucrando con la adquisición de más tierra para múltiples usos. En tal condición, si bien se genera empleo local existe discriminación y explotación laboral de personas.

Mientras los más grandes se enriquecen y se convierten en la clase dominante, tomando el control del uso y de la distribución del recurso tierra, la clase pobre continúa lidiando por la lucha de sus derechos reales, justicia y paz social, en la búsqueda de garantizar su propia subsistencia, soñando con independencia y estabilidad para asegurar el futuro próspero de su núcleo familiar en sus propias comunidades, especialmente en las zonas rurales que sufren de una condición jurídica indefinida, al no tener tierra inscrita legalmente.

En Colombia, el desarrollo económico y social para procesos de regularización predial continúa siendo un tema generador de gran inseguridad jurídica, debido a que existen fallas en la apreciación legal teórica que ampara el derecho a la titulación de tierras a favor de la gente de las comunidades rurales (Ocampo-Duque et al, 2016, p.34).

Según el Índice de la Misión de la transformación del Campo, liderada por el Estado colombiano, se tiene una Estrategia de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural, pero, según diagnósticos, las cifras no son favorables, debido a sus altos niveles de informalidad predial, inexactitud de inventario de tierras, áreas ocupadas en zonas forestales que, en resumen, representa un desorden y genera un aumento de su pobreza, al limitar los derechos de la persona rural (Ocampo-Duque et al, 2016).

En México, por su parte, se han tomado medidas político-administrativas por parte del Gobierno consciente de la importancia de la atención de la Regularización Predial con participación ciudadana, que tiene su dependencia para atender derechos humanos en temas como la responsabilidad territorial e inclusión, que garantice acceso e igualdad de condiciones de la persona, sin importar su condición y género. Se han establecido metas estratégicas a través de programas, como el Sistema de Información del Desarrollo Social (SIDESO) y la Secretaría de Inclusión y Bienestar Social (SIBISO) desde el (2007), facultada por su Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal de la Ciudad de México, que pone un enlace para la rendición de cuentas y que contribuye a dotar de títulos de propiedad a una gran cantidad de predios ocupados de manera informal (Madero, 2007).

En la República de Ecuador, es interesante cómo se impulsa el desarrollo rural con el manejo de tierras: identifican problemas de predios en condición irregular apoyados en análisis con caracterización social e impulso comercial de inversiones económicas, a través del Estado, en diferentes cantones del país. Ello, para cubrir las necesidades de situaciones de tenencia de la tierra y regularización predial, en donde se ha pensado en aumentar la capacidad de uso y explotación, generándose herramientas productivas para posibles titulaciones.

El programa Sigtierras en Ecuador está en capacidad de mostrar datos contenidos en un Sistema de Información Geográfico (SIG), para su consulta. Los usuarios en la República de Ecuador, tienen dos componentes: el mapeo catastral y el apoyo censal, estos son considerados como elementos vitales, en un proceso para la Regularización de la tierra; similar a la presente investigación (Corral et al, 2019, p. 2).

En Costa Rica, el INDER es el ente responsable de atender el problema del tema de Regularización de predios informales dentro de la función pública administrativa en diferentes territorios administrados en el país. Ha sido una situación compleja “que se ha convertido en un fantasma para la gestión administrativa de la institución, desde inicios de su creación, a lo largo de la historia del ITCO/IDA /INDER”; para este caso, la Hacienda Miravalles es considerada una de las áreas priorizadas (INDER, 2020).

En resumen, se demuestra el interés de la comunidad internacional en abordar el tema de Regularización Predial, el cual es parte de las realidades que se vive en muchos países de América Latina y otras naciones del mundo, demostrando que la regularización predial y administración de tierras ha recibido el apoyo y el impulso económico de los gobiernos de cada país a través del sector financiero; en este caso del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Oficina de Evaluación y Supervisión (OVE), que ha preparado un análisis comparativo de situaciones similares a esta investigación en febrero del 2014, publicado en el libro denominado *Proyectos de Regularización y Administración de Tierras (2014)*, que reseña en general programas y metodologías aplicados en varios países, que revela sus falencias y

dificultades detectadas en los modelos diseñados para evitar conflictos que presumen resolución a favor de tierras ocupadas por gente, de manera informal (BID, 2014).

Objeto de estudio.

La investigación tiene como objeto de estudio poder identificar soluciones que sean efectivas y alcanzables a corto plazo, contando con una herramienta de información para su logro. Lo anterior se espera conseguir en cumplimiento del objetivo general, determinando elementos claves para definir una ruta clara, y así facilitar los procesos de legalización de tierras en el INDER, siendo un modelo de trabajo para otras fincas identificadas en el país, problemática que tiene la Institución desde hace más de 40 años y que no se ha solucionado.

También, a través del objetivo general y objetivos específicos se revisará el marco de legalización e instrumentos con que actualmente se cuenta para la legalización de tierras en el INDER, en busca de dar seguridad jurídica a las personas poseedoras de tierras desde hace más de 10 años, y de plantear recomendaciones de mejoras para legalizar las tierras de Finca de HM; siendo lo anterior una de las limitantes grandes que tiene la ERTI para su ejecución.

Se concluye, que el objeto de la investigación es brindar seguridad jurídica y un título a muchas personas afectadas en finca HM, identificando una ruta eficiente y ágil, ligada a una herramienta de información que permita a los funcionarios de INDER cumplir con el proceso de regularización de tierras, tomando decisiones confiables y prontas para la asignación del predio que posee desde hace muchos años.

Objetivos de la investigación.**Objetivo general.**

Conocer la situación de la tenencia de la tierra en la Hacienda Miravalles, Guanacaste y sus efectos en desarrollo rural sostenible con enfoque territorial.

Objetivos Específicos.

1. Diagnosticar el estado de la Información predial de la Hacienda Miravalles, en contribución al proceso de la Estrategia de Regularización y Titulación de Tierras del INDER (ERTI).
2. Analizar desde el enfoque del Desarrollo Rural Territorial, los efectos de la situación de la titulación y organización de las tierras por regularizar por parte del INDER, en la Hacienda Miravalles.
3. Proponer el uso de una herramienta específica para que mejore la manipulación de datos, que fortalezca la gestión territorial administrativa en la Hacienda Miravalles.

Capítulo II: Marco Teórico.

Apreciaciones de la Reforma Agraria Costarricense.

De acuerdo a lo citado en Transformaciones y Continuidades en el Capitalismo Centroamericano: caso Costa Rica (Llaguno et al 2014, p.17), la campesinización de la sociedad rural radica en continuar prevaleciendo sus tradiciones de convivencia con la tierra, a través de la siembra y cultivo, producción y comercialización para su propia sostenibilidad.

A lo largo de los años, los sectores más pobres sin acceso a la tierra, han desatado conflictos en reclamo de su derecho al recurso tierra por considerar que se aplicó una injusta distribución de los recursos que favorecen a quienes han tenido influencia y mayor poder adquisitivo.

El Estado costarricense, a través de sus políticas públicas, adoptó el modelo agroexportador y la ejecución de medidas hacia la reforma agraria, motivado por el crecimiento económico, presentado en las décadas de los años 1950 y 1977, y replicado en varios países de la región centroamericana, encabezados por los Estados Unidos de Norteamérica. Se presumía que, por medio de técnicas productivas en las cosechas, se mejoraría la producción de granos con compra a menor precio, representando una importante disminución de precios para los consumidores (Edelman, 2005:102); situación que a las transnacionales no les era favorable y, poco a poco, fueron despojando a los pequeños productores agrícolas hasta desplazarlos o convertirlos en su propia mano de obra barata.

La misión encomendada por el Ministerio de Gobernación, dentro de estas políticas públicas establece la creación del Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) en el año 1962, a fin de promover una reforma agraria.

Con la apertura a las reformas agrarias en el país, hubo una fuerte inversión económica de 634 millones de dólares por parte de los Estados Unidos, para fortalecer el interés de la presencia de las transnacionales en la región, inclusive en Costa Rica entre los años 1961 y 1968 (Molina, Chocano y Palma, 1979, p.56).

Mientras el Estado costarricense presumió que se vio beneficiado a través de la inversión extranjera, la organización y la mediación estatal lograron insertarse en los mercados (Edelman, 2005:107-109), con el tiempo, comenzó a brindarse preferencia financiera a los capitalistas en vez de a los pobres campesinos, provocándose el inicio de un conflicto rural diferenciado, en el cual a los pequeños productores del ITCO, se les iba a canalizar a menor escala, con acciones institucionales y estatales, a través de cooperativismo, y nace entonces el Instituto de Fomento Cooperativo (INFOCOOP, 1973).

A partir de la secuencia de la definición de políticas públicas en el sector agropecuario, y de haberse dado los “Programas de Ajuste Estructural (PAE,1982), “Volvamos a la tierra” (1982 a 1986), “Agricultura de Cambio” (1986), favoreciendo al sector exportador y fuertes transformaciones institucionales del ITCO/IDA/INDER, MAG, CNP; el sector rural campesino fue el más perjudicado, al quedarse rezagado por no tener capacidad para competir contra las grandes transnacionales agroexportadoras establecidas en Costa Rica, ocasionando una descampesinización, al provocar una migración de la gente rural hacia la urbanidad, y empobreciendo a la gente, lo cual la llevó a renunciar a realizar las prácticas agrícolas que acostumbraban y perdiendo la seguridad alimentaria; ya que sin tierra y fuentes de empleo se acelera el deterioro de su condición social, económica y territorial, que causa angustia y desesperación, e incluso los obliga a cometer actos ilegales, por ejemplo la invasión precaria, como justificación en búsqueda de mejores oportunidades y calidad de vida.

Desarrollo Territorial Rural.

De acuerdo con (Soto et al, 2007), el Desarrollo Rural se ha transformado hacia la búsqueda de una orientación política, que debe incluirse en programas de gobierno, organizaciones locales, regionales, nacionales y hasta internacionales, para ser aplicado en todas las áreas rurales de América Latina, a

favor de contribuir a mejores resultados en los ámbitos sociales, económicos y ambientales, de una manera consciente y responsabilidad compartida.

Para obtener un desarrollo rural óptimo, es necesario involucrar el ordenamiento territorial en estos espacios, y es que en los últimos años en América Latina y el Caribe se ha abordado mucho el tema de ordenamiento territorial, dándose a conocer como una herramienta necesaria en la construcción del tan anhelado desarrollo sostenible, según el Gobierno de Perú. Ministerio del Ambiente (2015).

Cabe rescatar (según Jordán et al, 1988). Pasado, presente y futuro del Ordenamiento Territorial. Ley No 8051/09 de la provincia de Mendoza. Argentina. Citado en (Gudiño, 2010. p. 1), y de acuerdo a Rodríguez (2009). Ordenamiento Territorial y Gestión de Riesgo (módulo 3). Curso Experto en Dirección y Gestión Pública Local. Maestría en Gestión y Dirección Pública Local. Guatemala. Citado en (Rodríguez, 2009, párr. 6), donde el ordenamiento territorial lo definen como:

Son acciones concertadas que se dan para orientar entre la transformación, ocupación y la utilización de espacios públicos hacia la búsqueda de su desarrollo socio económico, que involucra necesidades y los intereses de la población, considerando las potencialidades territoriales y armonía del medio ambiente (Jordán, et al, 1988).

Basado en los aportes de los autores anteriormente citados, señalan dónde y de qué manera debe ocurrir el ordenamiento territorial; sin embargo, los países no industrializados no lo han logrado aún, y así lo mencionan quienes critican que la realidad en gran parte de los espacios rurales en Latinoamérica, existe una marcada y permanente presencia de pobreza y marginalización, con una ausencia de políticas de intervención, permitiendo el deterioro socioeconómico y la expulsión de población rural, hacia los centros urbanos.

“Los procesos generan cambios estructurales de las zonas rurales, y se requiere el uso de alternativas nuevas como la organización, para realizar una planificación en la gestión territorial” (Pérez et al, 2009).

“La comunidad local es el principal cimiento para construir el proceso de desarrollo, es decir, la inclusión de la participación como principio se convierte en el proceso básico de democratización de la planificación territorial del medio rural. Es un proceso ascendente”. (Villalta, 2011).

Todos los grandes retos a los que se enfrenta hoy la humanidad para avanzar hacia el logro de un futuro sostenible ya sea erradicar la pobreza extrema y el hambre, conseguir la educación universal, la igualdad entre los géneros, reducir la pérdida de biodiversidad y otros recursos medioambientales, entre otros exigen una atención prioritaria al desarrollo rural (Villalta, 2011).

Enfoque territorial asociado al Desarrollo Rural.

Dentro del enfoque territorial asociado al desarrollo rural, se buscan objetivos como realizar una modernización en las explotaciones agrícolas, con una calidad y seguridad de los productos alimenticios para su inocuidad, asegurar ingresos equitativos y estables para los agricultores, incorporación de las exigencias medioambientales, considerar el desarrollo de actividades alternativas generadoras de empleo, y evitar la migración del campesinado a los centros urbanos, reforzando la economía rural con mejores condiciones de vida, cohesión social, participación, trabajo y oportunidades para la gente rural.

Según Cole, Jorge (2005, p. 164): “definir el desarrollo económico local (D.E.L.), de manera única es una paradoja”, debido a que existe multiplicidad de variables distintas, dependiendo de la necesidad de la gente. A pesar de que están dentro de un mismo territorio rural hay diferencias, porque algunos viven en Haciendas, humanos que han sido dotados de servicios básicos como acueductos de agua para consumo humano, locales comerciales, centros de salud, centros educativos, iglesias, mejoramiento y ampliación de caminos, puentes y red vial, además de esparcimiento y centros de recreación y hasta para el ocio de la gente (Cole, 2005).

Por el contrario, dentro del mismo territorio se hallan campesinos en diferente situación, que tienen limitado el uso de los recursos, que para obtener agua, esta debe ser extraída de ríos, pozos y

nacientes para consumo humano y animal; comúnmente se trata de prácticas desarrolladas en áreas alejadas de la urbanidad, donde hoy hay acceso ni a electricidad, sin servicios básicos, ni a redes de telecomunicaciones; por lo tanto, hay que discutir los intereses y criterios diferentes para encontrar los mejores consensos a favor de mejorar las condiciones de vida de las personas rurales.

Para lograr un desarrollo rural integral es importante considerar aspectos tales, como mejorar elementos para establecer una competitividad justa, implementación de innovación tecnológica, establecer vínculos urbano rurales, para el propio desarrollo de las actividades del territorio, relaciones de oferta y demanda, estudios de viabilidad de proyectos y emprendimientos productivos, adquisición de conocimiento, educación, destrezas y capacidades a fin de estar preparados para enlaces comerciales y participación en redes de negocios, adquisición y facilidad para dotar de materia prima los productores rurales, mejoramiento de logística para rutas inteligentes de distribución de posicionamiento de productos en mercados, puntos de venta, entre otros; todo lo anteriormente mencionado en conjunto con un acompañamiento técnico especializado por la institucionalidad del INDER.

Es necesario entender, de una vez por todas que la ruralidad no tiene que ser comparada con la urbanidad; en el campo las condiciones tanto bióticas, climatológicas, ambientales, geomorfológicas, topográficas, geográficas, y otras son propias y únicas, dependiendo de cada territorio rural, variando de acuerdo con su propia localización geográfica y caracterización, y según la disponibilidad de recursos en cantidad y calidad. Cada territorio tiene la importancia de conservar y mantener acciones para la construcción de su propia identidad local social, porque el factor humano es imprescindible, en donde la armonía de vida de la gente en combinación con sus relaciones sociales para su propia subsistencia, son el origen de su identidad y sus propias costumbres, comportamiento, tradiciones, reglas e ideologías, según sus legados ancestrales e intereses.

La ruralidad no es similar a la urbanidad porque tiene su propia esencia, no debe ser intervenida ni tratar de cambiarla, es un elemento único de su identidad e idiosincrasia local. Si bien, las relaciones comerciales unen los sectores geográficamente distantes o lejanos, esto debe ser tratado con respeto desde su propio entorno, aceptando condiciones propias, con una explotación racional consciente y controlada, con miras a la sostenibilidad y la sustentabilidad de los recursos disponibles a favor de su conservación y preservación para la presente y futuras generaciones

Desarrollo Rural Sostenible.

“El desarrollo sostenible (DS) es el proceso capaz de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer las suyas “(ONU, 1987, y es citado en Sepúlveda, 2008, p3).

Al constituirse los recursos disponibles en el territorio, como uno de los activos más importantes para las generaciones presentes y futuras en el medio rural, son elementos que se deben incluir en estrategias de desarrollo económico y uso racional de los recursos, ya que su unión interactúa tanto en tiempo como en su espacio, que define el concepto del Desarrollo Rural Sostenible (DRS) (Sepúlveda, 2008).

Ambos conceptos DS y DRS, son transformadores del medio rural, en relación al medio urbano, obliga a considerar una perspectiva funcional en interacción y complementariedad en términos teóricos, con el planteamiento de políticas públicas, se pueda analizar los problemas (IICA, 2005; Lester 2008, como se citó en Sepúlveda, 2008, p3).

Acuerdo de Junta Directiva para expropiación de la Hacienda Miravalles.

La atención a la Hacienda Miravalles desde tiempos del ITCO/IDA y hasta el actual INDER por parte de la institucionalidad costarricense, brindó sus aportes al seguimiento del caso del conjunto de fincas y tierras ocupadas por la gente establecida en dichos terrenos.

Se ejecutaron acciones Institucionales por medio de acuerdos de Junta Directiva para expropiar la tierra y otorgarla bajo la modalidad de la asignación de parcelas, como parte de los objetivos institucionales desde la época del ITCO/IDA/INDER, a través de la Junta Directiva del ITCO se procedió a tomar el acuerdo N°8 de la sesión Ordinaria 537, celebrada el 25 de Abril del 1966, según los acuerdos establecidos y especificados en registros históricos de la época ITCO/IDA/INDER, que se muestran a continuación:

Figura 11 Acuerdos de la JD, Centro de Documentación y archivo del INDER, HM.

INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACION		Nº 1-70	
SECRETARIA GENERAL		MIRAVALLS (GTE)	
REGISTRO ACUERDOS		13825 Las Américas	
JUNTA DIRECTIVA			
ASUNTO	Sesión Nº	Art.	Fecha
Se solicita estudio s/caso ocupación precaria.	1231	XII	8 set.70
Se comunica a Presid.Repúbl. q'se dará trámite a solicitud p/resolver caso ocupación en Miravalles.	1235	XIII	22 set.70
Solicitud audiencia Presidente de la Asamblea Legislativa, c/el objeto de informarle sobre el problema financiero que afronta este Instituto en el caso de la expropiación de la Hda.Miravalles, sita en Bagaces, Gte.	1396	I	18/10/71
Solicitud al Ministerio de Gobernación, Policía, Justicia y Gracia, interceda ante el Consejo de Gobierno y le haga entrega de los documentos relacionados c/el pago de la Hda.Miravalles, p/pronta solución.	1400	III	26/10/71
Nota explicativa del problema que afronta el Itco en relación al caso de la Hda.Miravalles de Bagaces, p/ser presentada a conocimiento del Consj.de Gobierno por intermedio del Sr.Ministro de Gobernación.	1412	K	22/11/71
Trasladar al Dpto.Legal documentos presentados por el Dr. Manuel E.Montero M., sob/situación de los ocupantes de la Hda Miravalles de Bagaces.	1451	VI	2/3/ 72

Fuente: Centro de Documentación y archivo del INDER, 2022.

Figura 12 Acuerdos de la JD, ITCO Centro de Documentación y archivo del INDER, HM.

ASUNTO	Sesión Nº	Art.	Fecha	
Aprubar el Anteproyecto de Ley q/permita la emisión de Bonos Agrarios q/se destinarán al pago de la finca Miravalles sita en Bagaces, propiedad de la Sociedad Stewart Hnos p/ \$3.150.000,00.	1484	III	29/5/72	ln
Encarg.º la Gerencia entable convers.del caso c/el Ministro de Hda. a efecto de solíc. intervención p/q/ se suspenda el cobro de impuestos de renta y territorial a la firma Stewart y a su vez suspenden sus presiones ante la Contr. Gral. de la República urgiendo el ITCO la cancelación de la deuda de la compra de la Hda. Miravalles de Bagaces mientras se llega a una solución entre el demandante y el ITCO, o bien p/el pago de la obligación mediante Bonos Agrarios 7%.	1486	III	30/5/72	ln
Gerencia cancele c/fondos del remanente de Bonos ITCO los intereses a la Soc. Estwart Hnos. p/la adquisic. de la finca Miravalles de Bagaces.	1502	V	7/7/72	ln
a) En virtud de q/la Contr. Gral. de la Repl. no aprueba los Presup/ del ITCO, ya q/el Inst. no ha atendido el pago a favor de la Soc. Estwart Hnos. p/la expropiación de la Finca Miravalles, hacer las respec/publicaciones al				pasa...

Fuente: Centro de Documentación y archivo del INDER, 2022.

Tras una decisión tomada por medio de un acuerdo de la Junta Directiva del ITCO para la atención a las primeras 144 familias que hizo el Estado costarricense en el año 1965, en medio de las promesas y presiones políticas, se trató de cumplir con el objetivo de entregar las fincas al grupo de ocupantes campesinos, fue así como se repartió tierra y parcelas a la comunidad que había invadido la Hacienda Miravalles en ese entonces.

Procesos de Información Posesoria en la Hacienda Miravalles.

Los procesos de información posesoria en Costa Rica, son de acuerdo a la reforma integral de Informaciones posesorias según la ley N° 5257, publicada el 31 de Julio de 1973, que exige una serie de requisitos indispensables y constituye un trámite o proceso judicial que cualquier un poseedor de un bien inmueble tiene derecho a ser sujeto de derecho para inscribir un bien inmueble, con la posibilidad de obtener un título de propiedad sobre un terreno bajo su uso y dominio.

El INDER tiene documentada información recopilada respecto a la primera entrega o asignación de predios a personas beneficiarias físicas y también a organizaciones, que consta de un total de 169

predios, desde cuando la finca fue traspasada al antiguo ITCO, pero que ninguno de ellos constituye títulos de propiedad, ya que sólo se entregaron la adjudicación de parcelas en la Hacienda Miravalles y con eso la gente se conformó inicialmente; pero que con el paso del tiempo y no haber avance institucional con respecto a trámites de titulación, la gente comenzó a buscar soluciones propias a consecuencia de la posibilidad de ejecutar informaciones posesorias en los terrenos ocupados por ellos mismos dentro de la Hacienda Miravalles.

Fue así, que muchos habitantes pagaron asesoría privada en trámites ante el Juzgado Civil de Liberia de Guanacaste, todas las solicitudes fueron objeto de consulta ante el ITCO/IDA en su debido momento, ya que se suponía que hubiese manifestación u oposición en contra del seguimiento de los trámites de los solicitantes que llegaron al ITCO/IDA, pero no hubo reclamo institucional alguno ni oposición al proceso, por tanto el Juzgado Civil de Liberia ordenó que se otorgaran los derechos de inscripción a los terrenos de los ocupantes en el RN a través de títulos de propiedad legalmente registrados a favor de las personas solicitantes.

Según información de los primeros listados de ocupantes en la finca Hacienda Miravalles documentados en archivos históricos del ITCO/IDA; entre las primeros 144 personas beneficiarias, en algunos casos se detalla el dato sobre la edad de las personas en el momento de las adjudicaciones del ITCO, como por ejemplo la edad de la persona más joven invasora de la finca en 1965 era de 35 años de edad; por lo que deduciendo el paso del tiempo al día de hoy en el año 2021, esa persona tendría actualmente 91 años, y sabiendo que la mayoría de personas que eran mucho mayores a este ejemplo, se presumen ocupantes ya fallecidos que no lograron cumplir el sueño personal de convertirse en dueños registrales en sus ocupaciones en vida, lo que resulta muy frustrante para sus herederos y actuales habitantes de esas tierras.

Consecuentemente a esta situación, que quienes actualmente están ocupando esas tierras del INDER dentro de la Hacienda Miravalles, específicamente herederos y/o nuevos habitantes que

adquirieron los predios por medio de compra de tierra de manera informal, han sentido inestabilidad, ya que muchos de los casos con solicitud de derechos sobre la propiedad estas personas actuales ya no califican para el proceso inicial de adjudicación, porque no son los solicitantes originales y se trata de otras personas; por eso, los casos debieran de ser sometido a mayor análisis por parte de la oficina territorial de Cañas del INDER, para ser sujetos candidatos a titulaciones por medio del artículo 85 inciso C de la Ley 9036 del INDER (Garita, 2020).

Al investigar la existencia de algún título de propiedad basado en información posesoria otorgado por la institución, se manifiesta que no existe ningún registro de la finca de Hacienda Miravalles en el ITCO/IDA/INDER; de acuerdo a lo anterior no se ha hecho ninguna titulación de predio alguno por parte del Instituto en toda la historia del INDER en la finca, de acuerdo a registros del área de Escrituración y Notariado del INDER (Solórzano, 2020).

La Advertencia Administrativa (AD) del Registro Nacional (RN).

La Advertencia Administrativa (AD), tiene el objetivo de proteger los derechos de las inscripciones de bienes inmuebles en el Registro Nacional (RN) de las fincas oficialmente registradas de la HM.

La AD es la medida impuesta por ley por el RN a través del acuerdo del artículo 30 del Reglamento de la Ley de Catastro Nacional (CN) y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que identifica a una inconsistencia registral detectada en los movimientos registrales y catastrales inscritos en la propiedad inmueble del RN.

El proceso de la AD, inicia notificando al propietario registral para que subsane todas las incompatibilidades y diferencias de acuerdo al debido proceso definido por el propio RN, y del cual no se levantará el gravamen o defecto hasta tanto no se haya corregido y normalizado la situación.

En las tierras de la HM se han detectado casos de fincas que fueron matriculadas por medio de procesos de información posesoria; éstas a través de la historia, generaron títulos de propiedad que aún

hoy en día tienen vigencia legal, faculta a sus dueños y representantes a exigir certificaciones al RN que se encuentran en el pleno derecho, libertad de uso y disfrute del bien inmueble. Sin duda este hallazgo de la doble matriculación es catalogado como un error, que ahora las autoridades respectivas deben de buscar su solución expedita.

La matriculación de las informaciones posesorias en las fincas de la HM, se dio a los terrenos que no se le detectaron anomalías que impidiesen el otorgamiento de títulos de propiedad a sus ocupantes en el pasado, porque no se descubrieron pruebas concretas en oposición a su inscripción por parte del mismo Estado a través del ITCO, el juzgado Civil de Liberia, y el RN, así que, en el momento de su matriculación fueron consideradas tierras sin inscribir o parte de otras fincas existentes.

Esta notificación se trata de una medida impuesta a los bienes inmuebles, y surge a raíz del problema de la existencia de anomalías en la información registrada; en este caso, para las fincas registradas en la HM, en donde existe una doble matriculación. Esta falta registral, se describe como una inconsistencia registral catalogada como falta grave, que especifica que sobre un mismo predio existen dos números de inscripción diferentes, generando dos títulos de propiedad simultáneos bajo el mismo predio, y que compromete tanto la propiedad, así como a sus representantes legales, en cuanto a los derechos inmobiliarios, situación que el RN debe subsanar en la medida de lo posible, para garantizar la seguridad jurídica de sus registros.

Como parte de las acciones del INDER para mejorar la condición jurídica de los bienes inscritos en el ámbito nacional, en contribución a brindar mejores herramientas en cuanto a la información inscrita en sus bases de datos, el Estado creó la Unidad Ejecutora de Catastro y Registro Nacional, a raíz de la ley No 8154 del Programa de Regularización de Catastro y Registro (PRCR), aprobada por la Asamblea Legislativa, el 27 de noviembre de 2001, con el “Convenio de Préstamo con el Banco BID No 1284/OC-CR”.

El PRCR, fue el encargado de la elaboración del Mapa Catastral y con ello se da la declaratoria de Zonas Catastradas en Costa Rica, insumos claves para que el RN procediera hacer la detección e identificación de las anomalías de tierras en la Hacienda Miravalles y la imposición de la AD.

El PRCR confeccionó, construyó montajes de mapas cartográficos debidamente georreferenciados en zonas priorizadas del país, realizó el análisis de la compatibilización de las bases de datos de fincas inscritas y detección de fincas inscritas y sin inscribir; todo apoyado en equipos interdisciplinarios de profesionales calificados contratados, se crearon expedientes con insumos modernos e innovadores y digitales como la fotografía aérea del país, que contiene todo el detalle en imágenes de tipo ORTOFOTO que es una fotografía aérea procesada por medio de técnicas Fotogramétricas digitales (con capacidad de realizar mediciones directamente sobre la imagen con alta precisión cent métrica), desplegando todo tipo de información gráfica existente al momento de su consulta y evaluación.

También se incorporaron imágenes de las Hojas Cartográficas oficiales del Instituto Geográfico Nacional (IGN) a diferentes escalas, y el uso de la división territorial administrativa del país, identificando límites de provincia, cantones y distritos; también se incorporó detalles de infraestructura existente, red vial, identificación de elementos topológicos como lugares, poblados, ciudades, etc. Así como elementos hidrográficos, cobertura natural y artificial e incorpora áreas bajo regímenes especiales generados para el SINAC MINAE que describen, delimitan áreas protegidas, reservas forestales e indígenas, boscosidad, parques nacionales y áreas de conservación natural del Patrimonio Natural del Estado (PNE).

La detección de la doble matriculación en la HM se dio en el año 2012, tras el descubrimiento del PRCR, identificado por medio de un estudio que involucró un análisis gráfico, numérico, literal y espacial de fincas, llevado a cabo durante el tratamiento de compatibilización de datos registrales, que los especialistas analizaron los planos de catastro y su respectiva información predial con las fincas inscritas del propio RN, bajo una petición que le hizo el INDER al RN.

Todos estos elementos anteriores realizados de forma tecnológica en los últimos años, dedujeron y relevaron la realidad de este tipo de problemas, que, a través de la falta de identificación, se actuó de manera incorrecta como lo es la titulación de informaciones posesorias, colaborando a determinar si formaban parte o no de fincas inscritas que generaron errores en materia registral en una doble matriculación en la HM.

Lamentablemente la doble matriculación implica y afecta la situación jurídica de las fincas; donde el RN al ser el administrador predial sobre información jurídicamente inscrita está facultado para ejercer la potestad legal y corrección de sus bases de datos, obligando a cumplir con imponer la AD a todos los bienes inmuebles involucrados.

El proceso de notificación que realizó el RN en la HM sobre la AD es dirigido al dueño registral, que debe realizar el proceso de subsanar las inconsistencias Registrales. El INDER como dueño de todos los restos de fincas madres localizadas que todavía forman parte de la HM es responsable, y también aplica para todos los dueños registrales particulares que lograron inscribir su propiedad en el RN a través de la información posesoria.

El proceso de notificación sobre la AD afecta la condición jurídica de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Nacional de la república de Costa Rica y presume inmovilización de bienes para todos los efectos legales, creando un des aceleramiento de orden territorial en la HM, que tiene problemas legales y sociales emocionales en la gente afectada.

Convenio con el Registro Nacional para eliminar las AD en HM.

Debido a la complejidad en que se encontraba el INDER en el año 2021, se logró llegar a un convenio con el RN para lograr eliminar las AD de las fincas de la HM, iniciando con la finca número de folio real N°2648 perteneciente al INDER, y quedando en trámite la eliminación de la AD al resto para las demás fincas y derechos inscritos también a nombre del INDER, ya que se acordó que lo que actualmente se inscrito a nombre de particulares se va a respetar su condición jurídica. Todo en

reconocimiento de mantener los derechos adquiridos de sus solicitantes y las decisiones de los jueces del Juzgado Civil de Liberia en ese entonces; donde las personas cumplieron con el debido proceso legal demostrado sobre la situación de las fincas en la HM, en el que todos los que fueron sujetos sometidos a procesos de información posesoria por sentencias judiciales a s favor en el pasado.

Esta nueva condición presume que se excluyan todas las áreas tituladas bajo la información posesoria sean legítimamente reconocidas como la ley lo faculta, y que las áreas detectadas sobre esos terrenos sean disminuidas del resto de áreas de las fincas INDER registrales actuales, eliminando la doble matriculación, y quitar el impedimento legal para actuar en el proceso de titulación de tierras del INDER a favor de los ocupantes.

Finalmente, la titulación de tierras a favor de los ocupantes se realiza únicamente sobre terrenos que pertenecen al INDER.

Marco jurídico para la titulación de tierra del INDER en Costa Rica.

Establecer seguridad jurídica en los predios del INDER que forman parte de las fincas inscritas en el RN dentro de la HM, involucra el acatamiento de varias normas, leyes, reglamentos y decretos, todas enfocadas en las características físicas propias de los predios inscritos y para su resolución depende del análisis y condición legal individual según sea el caso.

El INDER está obligado por ley a cumplir con toda la normativa legal actual para la aplicación de la ERTI relacionada al ejecutar buenas políticas públicas de Estado que contribuyan al beneficio del desarrollo rural de la HM.

En el tema de la protección, preservación y de conservación de los recursos en Costa Rica existe una rigurosa normativa legal para manejar adecuadamente los recursos naturales, orientada para contribuir con acciones racionales que sirven para el control del ambiente hacia el desarrollo de actividades de explotación predial consciente bajo la permisibilidad rural; como lo son prácticas agro forestales, agrícolas, agropecuarias, silvopastoriles, cultivos, siembra, producción y distribución de

cosechas, así también como la explotación de los recursos naturales y el desarrollo de actividades como el turismo en sus diversas modalidades, involucra el turismo con actividades hotelera factible y comercial que generan estabilidad a las familias rurales, etc. Todo lo anterior en beneficio de controlar las relaciones del hombre en convivencia con la naturaleza y el cuidado del medio ambiente en medio de su territorio.

La regularización de tierras que se pretende hacer en la HM, debe pasar por el filtro y análisis que involucra normativa legal desde el antiguo ITCO y su Ley No 2825 (tiempo en donde se adquirió el bien inmueble), pasando por las intervención normativa legal del IDA Ley N° 6735, hasta la presente y última variación institucional INDER Ley No 9036 a la actualidad, incluyendo tramitología para obtener visados y el Certificado del uso del suelo con el Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en tecnología Agropecuaria (INTA), la Ley Forestal N°7575 y el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC-MINAE).

La Regularización de tierras en Costa Rica.

Es necesario que la gente logre adquirir derechos legales sobre la tierra para efectos de fortalecer las relaciones tierra – familia, e involucrar su participación en programas y proyectos hacia el aprovechamiento de sus activos, con el uso y explotación racional de los recursos dentro de los predios, sean estos lotes, parcelas o fincas bajo su dominio.

En Costa Rica, existen únicamente dos maneras para legalizar la posesión de la tierra por medio de la Regularización, estas son:

La primera, mediante la competencia Judicial, bajo la Ley N° 139 de Información Posesoria, vigente desde el 1 de julio de 1941; y la segunda, por medio de la Ley N° 9036 del Instituto de Desarrollo Rural (INDER), creada el 11 de mayo del 2012.

Aparte de las dos anteriores leyes, no hay más caminos con salida legal para la atención del tema de Regularización Predial en Costa Rica.

Leyes Institucionales ITCO, IDA e INDER.

Tabla 6 *Resumen del Marco Jurídico involucrado en la Hacienda Miravalles*

N° LEY	NOMBRE	AÑO DE CREACIÓN	OBJETIVO Y RELACIÓN CON EL OBJETO DE ESTUDIO
N° 2825	INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACIÓN (ITCO)	14/10/1962	Realizar una equitativa redistribución de la tierra como factor de producción, estableciendo un régimen de posesión y reconocimiento legal de la propiedad rural.
N°6375	INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO (IDA)	25/03/1982	Fortalece al ITCO incorporando la Ley de Jurisdicción Agraria N°6374, autorizando realizar expropiaciones para dotar de tierra a proyectos de carácter público, incluye precarios y situaciones en conflicto.
N° 9036	INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)	29/11/2012	Transforma al IDA, formula políticas públicas, realizando la planificación, seguimiento y evaluación en acciones articuladas con los actores públicos y privados en dimensión social, económica, ambiental, territorial y de infraestructura.
ARTÍCULO 85 inciso C, de la LEY INDER	INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL	29/11/2012	Resuelve la titulación de tierra del Estado a favor de ocupantes. Convalida los derechos de posesión con posibilidad de hacer traspasos e inscripciones en el RN. Posibilita hacer inscripciones de catastro a favor de beneficiarios.
N°7575	LEY FORESTAL	13/02/1966	Velar por la conservación, protección y administración, además de normar procesos de producción, el aprovechamiento, la industrialización, y fomento de los recursos forestales de las áreas de bosques naturales del país.
N°7779	USO Y MANEJO DE CONSERVACIÓN DE SUELOS	30/04/1998	Exige estudios técnicos realizados a la parte superficial de la tierra como parte orgánica, define la capacidad y componentes orgánicos de la tierra en diferentes actividades como por ejemplo la producción agrícola. Incluye estudios del INTA, para titulaciones INDER.

Fuente: Elaboración propia, resumen leyes relacionadas al proceso ERTI en Costa Rica, 2022.

Si bien, esta última transformación en el INDER tiene el propósito de que sea una mejor versión de la gobernanza del desarrollo rural, y se sigue conservando la esencia de la normativa legal original desde su antecesor el ITCO e IDA, se presume adaptar cambios en mejorar la aplicación de las leyes de una mejor manera, y que se justifique la permisibilidad a favor de obtener el mejor provecho de los recursos en los predios y sus usuarios ocupantes.

Hoy en día se cuenta con mejores herramientas que respaldan las decisiones de los procesos legales en beneficio de los solicitantes de terrenos rurales, que sirven para establecer los derechos reales de los terrenos y el uso de la tierra por parte de sus ocupantes, en los casos que se requiera o califiquen para titular terrenos.

Con respecto al ámbito legal, se presume que la presente investigación motive a las autoridades de la ERTI en ser más completa con criterios ampliados , más exhaustiva y apoyada en reportes más completos para tomar decisiones y publicitarlos en medios de comunicación, basados en los avances tecnológicos digitales de consulta sobre información real, debido a que los insumos modernos son un medio para que las autoridades puedan debatir, consensuar y asumir una mejor posición legal, civil e institucional; y obtener o deducir mejores conclusiones y resultados favorables para la sociedad rural, específicamente en el tratamiento de los casos más complejos, los cuales involucran la aplicación de leyes que afectan el uso de la tierra en la HM, como una necesidad por la cual las comunidades han esperado durante muchas décadas.

Aplicación del artículo 85 incisos "C" de la Ley 9036 INDER.

Para la ERTI el artículo 85 de la Ley INDER se convierte en un aliado legal estratégico para resolver gran parte del tema de la titulación de tierras del Estado a favor de ocupantes particulares.

En la actualidad existen muchos predios ocupados por familias en la HM que aún no gozan de títulos de propiedad a pesar de tener muchos años en calidad de poseedores. La condición o nivel de ilegalidad para la explotación de la tierra aún no se conoce la condición jurídica real actual; información

apremiante especialmente para los predios que no cumplen con todos los requisitos y las condiciones mínimas establecidas por la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Catastro, clasificación de capacidad de uso del suelo otorgado en certificaciones del INTA, la Ley Forestal, y la intervención de las leyes a favor del Ambiente, uso del agua y conservación de recursos naturales.

La ley N° 9036 para el caso de la atención de las fincas de la HM, viene a convertirse en una salida legal autorizada para el otorgamiento de títulos de propiedad a favor de los ocupantes de terrenos que aún pertenecen y son administrados por el actual INDER, ya que la transformación del IDA en INDER en el año 2012, viene a formar parte a la solución a las comunidades y a la sociedad rural en general dentro el territorio que abarca la Hacienda Miravalles, por los siguientes motivos:

- Describe y autoriza al INDER a realizar los estudios de convalidación de derechos de solicitantes en la adjudicación de derecho a poseer tierras que son del Estado y con posibilidades a ser traspasadas a personas particulares para obtener títulos de propiedad inscritos en el RN.
- El INDER está facultado para realizar trabajos topográficos entre mediciones, rectificación de cabida de fincas inscritas del INDER, y realizar segregaciones e inscripciones de planos de Catastro para traslado de fincas a favor de los beneficiarios.
- La ley INDER en su artículo 85 inciso “C” autoriza a realizar expropiaciones de terrenos para dotar de tierra en proyectos de carácter público en la resolución de conflictos o situaciones de precario en los territorios rurales.

Fuente: Ley INDER, art.85, p. 18, 2019.

Leyes de Conservación relacionadas al ambiente.

Las leyes conservacionistas establecidas por el gobierno fueron creadas para hacer fortalecer la protección y conservación del ambiente. Estas leyes se han convertido en un verdadero reto en cuanto a su aplicación dentro del proceso de la ERTI porque impiden que la gente se adapte a las mismas, porque

muchos de los usos en los terrenos o áreas son restringidas y precisamente se trata de áreas de donde provienen sus ingresos en sus actividades productivas de vida rural.

Ley Forestal N° 7575.

La intervención de esta ley en relación a la condición territorial en la HM tiene como prioridad velar por la conservación, protección y administración, además de normar procesos de producción, el aprovechamiento, la industrialización, y fomento de los recursos forestales de las áreas de bosques naturales del país. (según los artículos N° 1, 15 y 18, Ley forestal); ya que el Estado no podrá disponer y aprovechar recursos como Reservas Biológicas, Parques Nacionales, manglares, Zonas Protectoras, Refugios de Vida Silvestre y Reservas Forestales; además en el artículo 13, añade a los terrenos forestales de las reservas, áreas declaradas inalienables que son parte del Patrimonio Natural del estado (PNE), así que los todos los terrenos que incluyan estos elementos no serán sujeto de informaciones posesorias y que deben ser traspasados exclusivamente al Estado por medio del MINAE (Ley forestal, artículo 14).

Gran parte del territorio que cubre la HM tiene amplias extensiones boscosas y cobertura forestal, que con el pasar de los años y la falta de monitoreo, muchas de estas áreas fueron devastadas y convertidas en potreros, alterando su naturaleza. En algunos sectores todavía puede observarse especialmente a la orilla de los ríos y quebradas parte del paisaje de lo que fueron grandes bosques primarios, que todavía conservan su naturaleza y belleza escénica, muchos de ellos han sobrevivido porque las que mantiene la cuenca hidrográfica con presencia de muchos ríos que abastecen la irrigación natural de muchos sectores del territorio.

El control forestal es un elemento fundamental dentro de la ERTI, ya que es la ley protege este recurso en beneficio de la preservación y conservación de los hábitats naturales en flora y fauna, proporcionando oxigenación a las aguas, eliminación de gases efecto invernadero, y todo el sistema de

vida terrestre y acuático, y que también sirve para la irrigación subterránea de terrenos para la producción y comercialización de zonas cultivadas.

Ley de Patrimonio Natural del Estado (PNE).

Las acciones que ejecuta el INDER en la HM respecto a esta ley, es a través de la Constitución Política de la República de Costa Rica, y el régimen constitucional en sus artículos 50 y 89, sobre la protección del Patrimonio Natural del Estado (PNE), que indican y faculta el acceso de las personas a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, con el derecho a denunciar actos a daños causados en dichos sistemas naturales. El artículo 50 resume que “el Estado garantizará, defenderá y preservará ese derecho”; y el artículo 89 resume que “tiene fines culturales como proteger las bellezas naturales, conservar y desarrollar el patrimonio histórico y artístico de la Nación y apoyar la iniciativa privada para el progreso científico y artístico”. (E. Jinesta, 2018, Cap. II, p 280).

El Estado a través del INDER, tiene el compromiso y la obligatoriedad de proteger el entorno natural que se encuentra en los predios que se desarrolla la vida de la población (de cumplir con la ejecución de la ley del PNE), debido a que dentro de sus programas de desarrollo territorial rural asume realizar prácticas conscientes de manera articulada en conjunto con los actores sociales a favor de cuidar y proteger el PNE como tesoro de la naturaleza y de interés país, por tanto, la ley aplica para todo terreno explotado que pretenda atentar contra la naturaleza, altere su orden y perjudique a los sistemas naturales.

Ley N° 7779 Estudios de Uso del Suelo.

Entre los procedimientos ordinarios que lleva la dotación de tierras del INDER en la parte agraria, se considera requisito realizar el certificado de uso conforme según criterio del INTA.

Entre los predios que se atienden en la HM en medio de la ERTI no se excluye este formalismo, lo que podría convertirse en un obstáculo institucional interno el no cumplimiento de este certificado para muchos predios que se pretenden aplicar el artículo 85 inciso C de la ley INDER.

Para todo predio sea sujeto de titulación en el INDER, existe lo que se denomina como las calidades del uso del suelo, que son los estudios técnicos realizados a la parte superficial de la tierra como parte orgánica, define la capacidad y componentes orgánicos de la tierra en diferentes actividades como por ejemplo la producción agrícola, respaldada bajo la Ley N° 7779 del Uso del Suelo.

Posteriormente involucra al Ministerio de Agricultura (MAG), que crea el Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), que exige para efectos de la tenencia de la tierra como requisito un certificado del INTA que resume un estudio de Suelos, que determina las características del suelo y sus componentes, que son los elementos químicos naturales en la tierra como por ejemplo: el Nitrógeno, Fósforo, Potasio, "PH" o acides del suelo, la temperatura, altitud, etc.; todo relacionado al tipo de explotación agricultura o pecuaria que se pueda realizar en el predio, que también incluye la ubicación geográfica del terreno como parte de los requisito actual en la dotación de tierras.

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG).

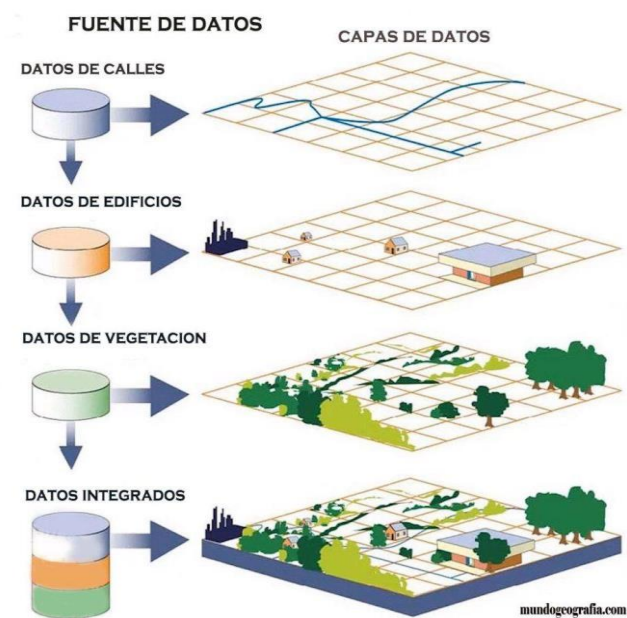
Los sistemas de información geográfica, son la combinación de varios componentes tecnológicos entre los que se encuentran: la computadora como elemento de soporte físico y el programa como soporte lógico; que sirve para manipular datos, que ejecuta aplicación de procedimientos informáticos para obtener resultados en formato gráficos y alfanuméricos.

La integralidad que logra un SIG es capaz de manipular simultáneamente diferentes bases de datos y conectar con mapas interactivos realizando consultas.

Los SIG están compuestos por 3 subsistemas que permiten interactuar entre ellos:

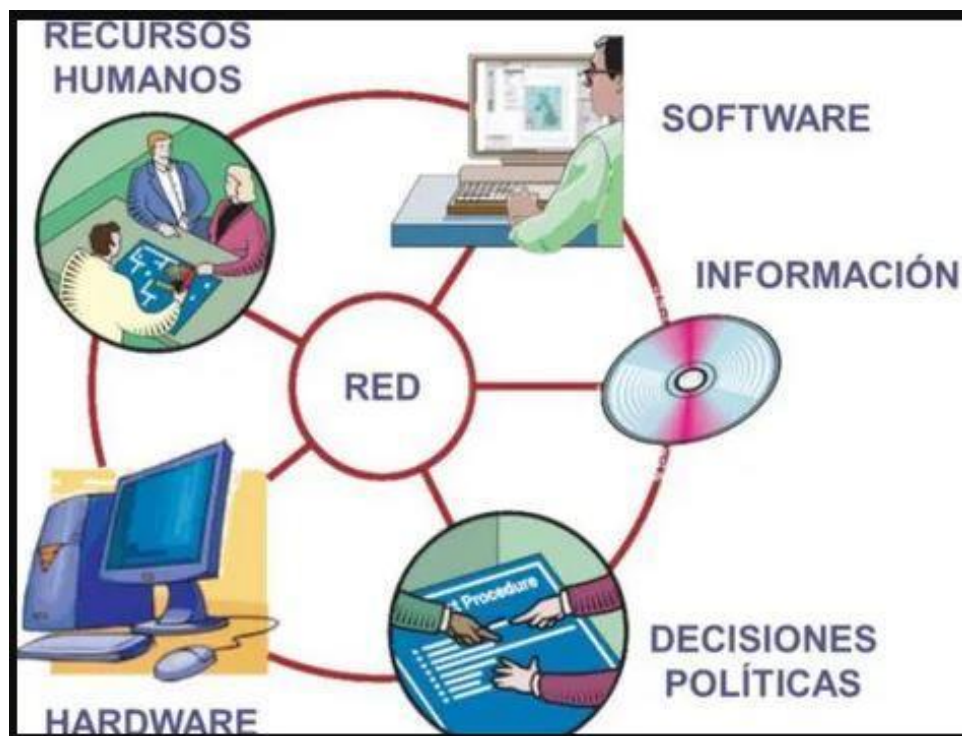
- Gestor de datos, que realiza operaciones de entrada y salida de información contenida.
- Subsistema de análisis, que contiene métodos y procesos para el análisis de los datos.
- Visor Cartográfico, muestra representación de elementos a partir de mapas, textos, cuadros relacionados.

Figura 13 Ejemplo de integración de datos en sistema de información geográfica



Fuente: Mundo Geografía, 2022.

Figura 14 Diagrama de componentes de software para sistemas de información geográfica



Fuente: Mundo Geografía, 2022.

La consulta de información integrada en un GIS contribuirá a que las acciones articuladas entre actores sociales, aumente eficiencia e interés de grupos y asociaciones de desarrollo para crear un ambiente de mayor competitividad comercial, oferta en servicios, turismo, ecología, etc. mejorando las condiciones de vida de sus propios territorios y motivando a los pobladores a permanecer en las áreas rurales, encontrando nichos de mercado y posibilidades de crecimiento económico y social.

En tema de crear mejores oportunidades de crecimiento e igualdad de oportunidades para los sectores rurales más necesitados del país, es importante apoderarse de herramientas tecnológicas que contribuyan a un mejor orden, por medio de una sistematización programada de datos.

Entre las bondades de los sistemas computacionales digitales está la capacidad de realizar simulaciones a los escenarios, involucrando variables que causan impacto positivo o negativo, lo que convierte su uso en un instrumento idóneo para la planificación.

Los gobiernos están en la obligación de realizar una correcta gobernanza aplicando técnicas modernas para manipular datos referentes a la situación de los territorios rurales, sus actores y sus interrelaciones que contribuyan al desarrollo de vida y sustento a través de servicios y/o comercialización.

La integración digital de la información disminuirá que se cometan actos deliberados de corrupción, porque habrá comprobaciones de fuentes verificables. Lo que garantiza la calidad en los datos, contribuyendo a brindar una mejor imagen del gobierno y mejora el punto de vista del ojo crítico de la opinión pública, en lo que se le ofrece al usuario para sus demandas. Además, se minimiza duplicidad de funciones y esfuerzos por múltiples profesionales, y tener control por medio de indicadores cuantitativos, y potenciar la capacidad de análisis de los datos cualitativo

Capítulo III: Metodología.

El alcance del presente marco metodológico en esta investigación, se proyecta en contribuir a definir una ruta o línea base estratégica, para la consulta y uso de los datos durante los diferentes procesos que establece la ERTI y pasos que se establecen en el reglamento para la legalización de las propiedades en finca HM.

Los aportes metodológicos que se pretenden abordar están dirigidos hacia tres ejes:

- a) **Para la Institucionalidad**, el INDER requiere contar con un instrumento de información, a fin de brindar criterios y resultados en la toma de decisiones, que faciliten los procesos actuales de la ERTI, con uso de tecnologías de información con integración de datos. Ello permitirá ampliar el conocimiento, la contextualización, y ayudará a establecer una ruta resolutoria de los casos con suficiente criterio técnico y legal de las acciones que hace la administración pública, justificado debidamente con técnicas y herramientas digitales modernas, que brinden eficiencia y eficacia, con la propuesta del uso de sistemas de Información Geográfica (SIG).
- b) **Para la Población de la HM**, que los análisis contengan la robustez necesaria para que el sentir de la población y comunidades de la HM aprenda y comprenda la importancia de adaptarse al resultado dirigidos hacia el enfoque del Desarrollo Rural, en beneficio de las variables y categorías de análisis sociales, económicas, territoriales y ambientales, todas responsables del uso en la explotación de sus propios recursos, tesoros naturales y artificiales en las comunidades, con el fin de su propia sostenibilidad y sustentabilidad. La HM necesita contar con seguridad jurídica de los predios para las comunidades y su gente, para poder tener acceso a financiamientos, proyectos generadores de empleo y una estabilidad emocional.

- c) **Para un Ordenamiento Territorial**, la HM requiere que la ERTI aporte a la sociedad la dotación de tierra legalmente inscrita para acceso a oportunidades y opciones de libre competencia en mercados locales, regionales, territoriales, nacionales, que promueva atracción de inversionistas hacia los centros de población rurales. Con ello, se logra la actualización de técnicas de producción, explotación basada en la ciencia y la tecnología, mejor calidad en infraestructura, vías, transporte, servicios, con un mayor crecimiento, y con una mejor imagen de su propio entorno rural, y al mismo tiempo, contribuyendo a un equilibrio social, económico y ambiental del territorio con la participación de la ERTI del INDER.

Delimitación del objeto de estudio.

La presente investigación se empezó el día 9 de junio del 2020; el tiempo destinado para el proceso de la investigación está basado en el avance de la realización de las acciones ejecutadas por la ERTI hasta diciembre del 2022; aunque se presume que la estrategia seguirá su ejecución por varios años más en la administración pública del INDER.

Para definir la delimitación del objeto de estudio y el alcance de la investigación se tuvo en primer lugar, la aplicación realizó a estudios transversales a la información, en donde se hizo un corte en el tiempo para conocer el avance del objeto de investigación (especificado anteriormente), y analizar la situación en este período.

En segundo lugar, se hicieron estudios longitudinales al objeto de investigación, basados en el conjunto de fenómenos y realidades actuales, que se presentaron y se deben considerar en la estrategia ERTI, para lo cual se tomó como punto de partida el momento en que se aprobó, en el año 2017 por la Junta Directiva del INDER, así como su recorrido institucional, revisión de los resultados, incluidos el Censo 2015 realizado por Facultad latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO),

posteriormente una actualización del Censo 2020, y su avance, hasta diciembre del 2022 elaborado por la Universidad Estatal a Distancia (UNED).

Para contextualizar el tema de investigación, se debió realizar una revisión sobre los procedimientos existentes para regularizar las tierras, enfocado en atender la necesidad de titulación predial en la Hacienda Miravalles, en Bagaces de Guanacaste.

Para el desarrollo del presente estudio, se realizó la revisión bibliográfica, el respaldo de antecedentes, la normativa legal, Directrices y Estrategias Institucionales, como también los acuerdos de Junta Directiva y decretos que respaldan el accionar de la institucionalidad en la regularización de la tenencia de la tierra, para el caso específico, Hacienda Miravalles.

En resumen, la delimitación dependió del alcance temporal, incluida una revisión retrospectiva de lo que ha sucedido hasta la actualidad, e involucra acciones ejecutadas en la Oficina Territorial de Cañas, Dirección de Desarrollo Regional Chorotega y el Fondo de Tierras del INDER, considerando el diagnóstico realizado en la presente investigación de la HM.

La situación de la falta de seguridad en la HM, para efectos de esta investigación debió ser analizada con un enfoque más cualitativo que cuantitativo, porque todavía existen criterios y modificaciones que se han hecho bajo la marcha; pero que generan cambios en las decisiones tomadas a nivel institucional, que algunas aún no se han logrado concretar y alteran su diseño original; dichas modificaciones pudieron brindar resultados, pero causaron atrasos fuera de los esperados por las autoridades; por esa razón, y a falta de definición mientras se logra un consenso interno, se convirtió en un impedimento para la continuidad ininterrumpida de la ERTI.

Población y Muestra representativa (MR).

La introducción de la figura de la Muestra Representativa (MR), viene a contribuir en la investigación, porque definió parámetros según objetivos de la información clasificándose de acuerdo con sus características, en representación de la población de la HM.

Con la MR se hizo estudios cualitativos más que cuantitativos al objeto (predio o terreno) y sujeto de información (su ocupante), para que aporten rigurosidad a la investigación.

La selección de la muestra no fue aleatoria sino intencional, porque la investigación trato de analizar las características prioritarias para su atención, como por ejemplo parte de la zona conocida como La Fortuna de Bagaces y parte del centro de Guayabo, que poseen un centro de población con un crecimiento urbano importante, un acelerado crecimiento demográfico, donde existe un desenvolvimiento social, económico y con múltiples servicios, logros que han sido inclusive elaborados y alcanzados por sus habitantes, quienes han buscado inversión, para asegurarse su propio sostenimiento y seguridad alimentaria.

Para esta investigación se utilizó información que representará el universo de la HM, a través de una Muestra Representativa (MR), escogida a conveniencia, que reúne similitud y variedad de diferentes casos, todas se ven desde la perspectiva de su tamaño, uso de la tierra, localización geográfica y relación predial-ocupante, que permitió medir y reunir elementos y características propias para la investigación.

Debido a la magnitud de datos y la gran extensión del territorio de la HM, se procedió a escoger una parte sectorizada del territorio, previamente seleccionada, para que facilitara el estudio, así como poder recopilar información e incorporar a las categorías de análisis de datos cualitativos y las variables cuantitativas.

La muestra se seleccionó dentro de un bloque de toda la HM, que está dividido en 10 sectores identificados por el INDER, que integra Guayabo, y Fortuna de Bagaces, por ser los sectores claves de la

investigación sectores 5 y 10 respectivamente, que representaron la mayor concentración de variables o categorías de análisis, como lo son servicios, comercios, casas de habitaciones, instituciones entre otros, y además se detallara mayores cantidades de datos a obtener, lo que contribuiría a obtener una mayor información para la investigación.

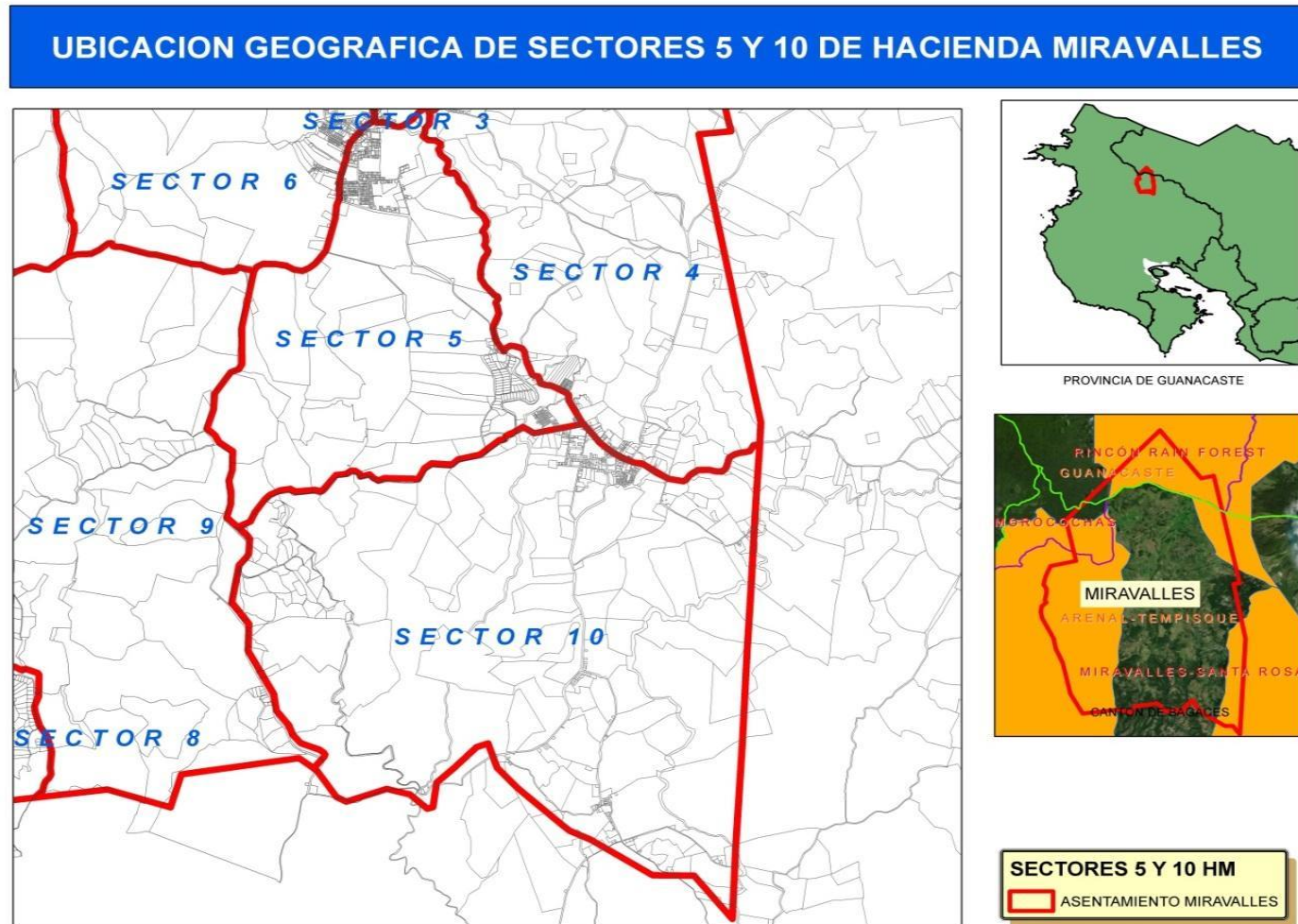
En estos sitios es en donde se ha concentrado la gente, en su mayoría, y son los que demandan atención por medio de la ERTI. El pueblo de La Fortuna es catalogado como un centro urbano en medio de la realidad circundante, con respecto del resto de pueblos y comunidades en la Hacienda Miravalles. Es un sitio en donde se encuentra concentrada la actividad comercial y el abastecimiento de servicios, como el sistema bancario, con la presencia de la agencia del Banco Nacional de Costa Rica, así como una variedad de comercios, plaza de deportes, Iglesias, hoteles, entre otros; lo mismo sucede con el centro de población Guayabo, que contiene importantes rutas de paso en vías de comunicación, dotación de servicios públicos y privados y bastante ocupación predial. La selección de la muestra representativa, solo fue posible hasta tener un contexto completo de la información disponible en el INDER, y los esfuerzos de los actores sociales involucrados.

Tabla 7 Fuentes de información primaria

FUENTE	ACTOR	FACTOR DE INTERVENCIÓN
Primarias	Tipo actor clave experto en la ERTI, coordinadores, profesionales abogados notarios, topógrafos, jefes, asesores territoriales.	<ul style="list-style-type: none"> ● Dominio de la ERTI ● conocer la situación jurídica ● del recurso tierra ● administradores del territorio de HM
	predios dentro sujetos a analizar en la ERTI-HM	
	Actores clave habitantes HM, ASODI FORTUNA, empleados municipales, parceleros, empresarios	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitantes y ocupantes, ● grupos organizados, empresarios, emprendedores, todos usuarios de predios involucrados en la ERTI
	Predios INDER. objetos a la ERTI parte de fincas inscritas hm predios explotados con diferentes usos y con recursos naturales y en riesgo ambiental	<ul style="list-style-type: none"> ● Estudio de condición jurídica ● ejecutante ERTI ● leyes interventoras ● ejecutante ERTI

Fuente: Elaboración propia, basado en fuentes primarias en la muestra, 2022.

Figura 15 Mapa que muestra los sectores 5 y 10 para la selección de la muestra representativa.



Fuente: Elaboración propia, basado en insumos del RN, IRT INDER, Setiembre, 2022.

Definición y operacionalización de las variables en la investigación.

Las variables o categorías de análisis responden a elementos que son prioridad para la atención de la condición en que se encuentra la HM. La información de este tipo es catalogada como clave, y resume características importantes que contribuye a mejorar el contexto tanto del objeto como del sujeto de la investigación, información sumamente vital para poder brindar un aporte a la ERTI.

El enfoque de la investigación es cualitativo de tipo Etnográfico, que justifica circunstanciales basadas en el contexto a partir de su origen, motivo y el transcurso de la historia que relata los hechos ocurridos en la HM, acciones ejecutadas por los actores sociales durante muchos años, y las acciones del Estado a través del ITCO/IDA/INDER, en conjunto de la intervención de las leyes que vienen a contribuir y a restringir el uso de la tierra.

Además, entre los datos investigados se hizo la consulta de todo lo respaldado y disponible bajo la administración del INDER, tanto en la oficina territorial de Cañas, como en los documentos manejados por el Fondo de Tierras, en las oficinas centrales del INDER. También se encuentran documentadas las pruebas o datos aportados por los actores sociales afectados. Toda esta información en conjunto forma parte de la elaboración de los expedientes prediales, que contienen también el respaldo de censos 2015, el avance del Censo 2020, así como el seguimiento de la oficina de Cañas de Guanacaste, y el Fondo de Tierras del INDER.

De acuerdo al tipo de estudio, cabe una interrogante en esta investigación: ¿De dónde provienen las principales causas que convirtieron a la gestión administrativa del INDER en un verdadero problema para la atención de la sociedad rural en la HM? Sin duda, la falta de monitoreo, el desconocimiento de la extensión territorial, acciones ejecutadas y la falta de visión político administrativa en crear procesos adecuados, son consecuencias que hoy pagan las familias sacrificadas, y que han sufrido por décadas la espera en poder reclamar sus derechos legales de la tierra, conforme lo establecen las leyes.

Para la ERTI es prioritario identificar el diseño de variables (datos cuantitativos) y categorías de análisis (datos cualitativos) de la información disponible. Dichos datos son clave para justificar las acciones realizadas en la HM, por parte de la sociedad rural, respecto al uso del predio, la explotación de los recursos y las características propias de la naturaleza involucrada en el proceso de regularización de la tierra.

Para resolver esta incógnita, dentro de esta investigación se propuso el tratamiento de las variables para los datos cuantitativos y datos cualitativos para las categorías de análisis, y se dividieron en tres categorías o niveles de información según el informante:

- El habitante u ocupante en la HM (actor social inmerso en su propio entorno).
- Asesor técnico o asesor territorial administrador de la HM. (Actor social funcionario público ejecutante de la ERTI-HM).
- El director, jefe o especialista coordinador de la estrategia ERTI en la HM (actor social experto con capacidad de planificar y mejorar la estructura a través de procesos).

A continuación, se presenta un resumen que describe cada uno de los tres objetivos específicos, por medio de tres tablas que contienen variables y categorías de análisis, que contribuyen a ampliar el conocimiento y poder brindar aportes a la investigación; para cada objetivo específico se indican las categorías, que a su vez se divide en subcategorías, las cuales son desglosadas para su análisis e interpretación. Fue primordial la forma de cómo se abordaron los datos, por lo que indica la fuente de su consulta y el instrumento aplicado, según sea el caso.

Tabla 8 Operacionalización de las variables Objetivo 1.

Objetivo Específico N° 1	Categoría	Subcategoría	Desglose de Subcategorías	Fuente de consulta	Instrumento utilizado
Diagnosticar el estado de la Información predial de la Hacienda Miravalles, en contribución al proceso de la Estrategia de Regularización y Titulación de Tierras del INDER (ERTI)..	Información Institucional, Registral en el Registro Inmobiliario (RN), Registros INDER.	-Consulta de datos de Bienes Inmuebles (BI).	Predios inscritos, localización de fincas y, Segregaciones con títulos de propiedad, Informaciones posesorias y Estado de compatibilización de fincas inscritas	Base datos RI, -Registros bienes Inmuebles, Mapa Catastral, IGN-SINAC, Municipalidad de Bagaces, Datos INDER, ICE, SINAC MINAE.	Búsqueda en Línea y Revisión Expedientes INDER, -Muestra de Investigación , -Censos 2015 y 2020, Cuestionarios y Entrevistas a actores sociales.
		-Consulta Base de datos Catastro Nacional (CN).	Planos de Catastro inscritos con finca individualizada o parte de finca madre planos de catastro por información posesoria.		
	-Identificación de terrenos sin inscribir en BI y CN, INDER.	Descripción de ocupaciones en la informalidad de áreas sin inscribir.			
	Uso del Suelo rural, Acciones a favor del ordenamiento territorial rural y urbano, desarrollo en infraestructura y telecomunicaciones.	Influencia de la ERTI en actividades de crecimiento productivo en ámbitos relacionados al uso de la tierra parte de un ordenamiento territorial, sus limitaciones, consecuencias del impacto social, económico, ambiental, adaptado a permisibilidad de uso predial para la integración social de la población urbana y rural activa.			
Situación Ambiental		-Conservación y preservación de recursos naturales.	-Identificación de tesoros del territorio patrimonio natural del Estado (PNE), zonas protegidas y uso restringido.		
		-Categorización de Uso del Suelo y limitaciones para la ERTI, Descripción delimitación de PNE, áreas protegidas, Vulnerabilidad ambiental	-Actividades desarrolladas en predios involucrados con el ambiente, identificación de elementos físicos naturales y artificiales, acciones gubernamentales a favor de uso y explotación de los recursos naturales.		

Fuente: Elaboración Propia, basado en el objetivo específico 1, 2022.

Tabla 9 Operacionalización de las variables Objetivo 2.

Objetivo Específico N° 2	Categoría	Subcategoría	Desglose de Subcategorías	Fuente de consulta	Instrumento utilizado
Analizar desde el enfoque del Desarrollo Rural Territorial, los efectos de la situación de la titulación y organización de las tierras por regularizar por parte del INDER, en la Hacienda Miravalles.	Impacto Social	Crecimiento demográfico, cohesión social y salud, educación, participación comunal, seguridad alimentaria.	Demanda de títulos de propiedad para optar por vivienda digna, mejoramiento de condiciones para habitantes que dependen del recurso tierra, niveles de escolaridad y capacitaciones, acceso a Tics, innovación.	INEC, INDER, SINAC, MAG, ICT, ICE, Asodifortuna, Municipalidad de Bagaces.	Búsqueda en Línea, Consulta actores claves, Muestra representativa, Censos 2015 y 2020, Cuestionarios y entrevistas a actores sociales.
	Situación Económica	Generación y oportunidades de fuentes de empleo público y privado,	Clases y tipo de empleos directos e indirectos para sectores productivos (agro, industrial, silvopastoriles, turismo, comercio y servicios). Emprendimientos, opciones de acceso a mercados, acceso a créditos y financiamientos de banca pública y privada.		
	Nivel de Desarrollo Rural Sostenible	Articulaciones con visión local con participación de Instituciones públicas y privadas, aportes de fundaciones, asociaciones.	Políticas públicas y privadas en proyectos integrales con interés rural social, Convenios, articulaciones, Programas Redes, Integralidad encadenamientos productivos públicos y privados a favor de la oferta y demanda, Atracción de inversionistas. Las Acciones también son parte de un Ordenamiento territorial.		

Fuente: Elaboración Propia, basado en el objetivo específico 2, 2022.

Tabla 10 Operacionalización de las variables Objetivo 3.

Objetivo Específico N°3	Categoría	Subcategoría	Desglose de Subcategorías	Fuente de consulta	Instrumento utilizado
Proponer el uso de una herramienta específica para que mejore la manipulación de datos, que fortalezca la gestión territorial administrativa en la Hacienda Miravalles.	Análisis de la Estrategia de Regularización y titulación de tierras INDER (ERTI)	Realizar estudio de las titulaciones posibles de acuerdo a la ERTI.	Identificación de principales problemas a resolver, Descripción de variables cuantitativas y categorías de análisis cualitativas, Según cada caso particular en la HM.		
	Base legal-operativa	Institucional y legal, aplicación del artículo 85 inciso "C" de la Ley 9036 INDER.	Clasificación de casos específicos, Colección de documentación, aportes de ocupantes en la HM.	Expedientes HM y su contexto.	Búsqueda en Línea y Revisión Expedientes INDER, Muestra representativa, Censos 2015 y 2020. Uso de herramientas tecnológicas de información.
	Proponer el uso de tecnologías de información digitales por medio del campo de la Geomática, para manipular datos en un geo servicio en internet y/o local.	Proponer uso de una herramienta digital por medio de una plataforma virtual construida con bases de datos dentro de un sistema de información geográfica (SIG) para la ERTI en la HM.	Identificación de casos que, si/no aplican para la regularización de Tierras, brindar consultas de tipo gráfico, alfa numérico y literal para el análisis y capacidad de la Integración de datos a través de un Visor cartográfico.	Aplicación de la Ley 9036 y su Reglamento, leyes ambientales y recursos naturales.	
	Proponer al INDER la creación de una unidad de proceso de Saneamiento, mantenimiento de datos.	Proponer a la administración general del INDER la creación de un proceso ordinario administrativo para la institucionalidad en la HM.	Actualización constante de los registros de datos relacionados a la propiedad inmueble específicamente en la HM, utilizando datos integrados dentro de un sistema de información geográfico (SIG).		

Fuente: Elaboración Propia, basado en el objetivo específico 3, 2022.

Explicación de los Instrumentos y técnicas para la recolección de los datos.

Los instrumentos que se utilizaron fueron escogidos estratégicamente con la intención de recolectar información para conocer, comprender, medir, y analizar datos desde el punto de vista del conocimiento del actor social, sus experiencias, historias de vida, dominio de temas, relato de problemas relacionados con la HM, e implicaciones positivas y negativas de las fuentes de información acumulada.

La instrumentación aplicada tuvo la característica de satisfacer la investigación, porque reunió datos entre el bien inmueble, su explotación actual y la relación tierra – familia. Estos brindaron respuestas que se cotejaron con los antecedentes para ampliar el conocimiento.

Una vez contextualizado el problema de investigación de la ocupación predial en la HM, se utilizaron instrumentos escogidos estratégicamente para recolectar información para ampliar el conocimiento y definir el tamaño del estudio de caso, que contienen multivariantes con características distintas según cada caso.

Se hizo una descripción de los objetos de estudio como elemento físico implícito en el recurso tierra utilizada, y una descripción del sujeto de estudio desde el punto de vista del actor social involucrado.

La investigación al ser de carácter cualitativo, presenta el uso de los siguientes instrumentos:

La Observación.

Se hizo una observación aplicada a datos en la información disponible relevante de la investigación, en primer lugar a la documentación actual; en segundo lugar una observación directa de campo, que en conjunto lograron que la técnica de la observación fuera ampliada, porque se conoce sus antecedentes y describe el fenómeno de una manera más clara, y definir que no es lo mismo observar un predio que utiliza o explota recursos naturales, que saber lo que el observador distingue, que tenga

criterio y que mida su impacto sobre las posibilidades y consecuencias de la explotación de dichos recursos naturales.

El trabajo ocular de campo pretendió verificar lo siguiente:

- Recorrido por la zona escogida como parte de la muestra de estudio.
- Acompañamiento técnico al CENSO 2020, con los funcionarios de la UNED (septiembre 2020).
- Inspección ocular mientras se dio la toma de Encuesta del CENSO 2020.
- Identificación de predios que pertenecen o están inscritos a nombre del Estado administrados por el INDER.
- Identificación de ocupaciones, segregaciones que generaron plano de catastro, localización de restos de fincas madre o predios originales con o sin título de propiedad.
- Descripción, localización, ubicación, área, forma y georreferenciación de cada predio en forma individualizada.
- Definir el uso del predio, existencia de infraestructura física natural y/o artificial para conocer su explotación.
- Detectar o tomar nota de inconsistencias prediales, así como anomalías para ser analizadas posteriormente en oficina.
- Conocer los casos de algunos ocupantes que están en medio del conflicto ocupacional.

La Entrevista.

La entrevista es un instrumento que permite un mayor acercamiento a la población clave de la muestra de la investigación, por lo que permitió ampliar información sobre el tema de interés.

La entrevista a los jefes institucionales del INDER, fue fundamental para ampliar el contexto inicial de la investigación, en la cual cada una de estas personas manifestó su criterio al respecto del problema de investigación.

Se realizaron varias entrevistas a algunos actores claves de la comunidad de La Fortuna de Bagaces y Guayabo, quienes se lograron concertar por medio cita programada, en modo presencial, y otros virtualmente, debido a la pandemia actual.

Entre el grupo de actores sociales entrevistados, están habitantes de la HM y funcionarios del INDER.

En resumen, se puede indicar que algunos datos proporcionados por estas personas, más que una entrevista, se trataron de comunicados verbales relacionados con el tema.

Historias de Vida.

Se recibió información a través de la convivencia directa con las personas, por medio de conversaciones espontáneas, y que aportaron conocimiento en algunas de ellas, que contaron su propia historia desde la óptica del mismo actor social, ya sea por su testimonio vivido a manera de desahogo personal, y que son producto de las consecuencias vividas por la falta de titulación. Los informantes dijeron información sensible, que, si hubieran sabido que se iba incorporar en alguna entrevista o cuestionario, es probable que lo dicho no se hubiera revelado, por temor a represalias personales, y disconformidad con los hechos ocurridos por parte del INDER, y que aún continúan sin resolverse.

A lo largo de la historia de la HM, se han hecho documentales, entrevistas por medio de prensa, en donde los medios de comunicación masivos, han expuesto las realidades y dilemas de la población, revelando sensibles datos, discriminación e injusticias, que van en contra de los derechos humanos, la

cohesión social, sostenimiento y desarrollo de su propia sustentabilidad, que ha perjudicado la calidad de vida de la población rural.

Técnicas Grupales.

Se hicieron reuniones para atender la ERTI en la HM, tema a cargo de tres oficinas del INDER: El Fondo de Tierras en las oficinas centrales en San José, la Oficina Territorial de Cañas, y la Dirección Regional Chorotega del INDER, en Liberia de Guanacaste.

Para acceso a la información, se debió solicitar autorización a la Presidencia Ejecutiva como jerarca de más alto nivel, para participar en medio del proceso de esta investigación.

Se recurrió al uso de la herramienta de grupos focales, con la mayoría de los expertos en reuniones presenciales y también de manera virtual.

La aplicación instrumental sirvió para efectos de tener comparación de conocimiento entre al menos dos personas, que mostraron su opinión y criterios; de lo que se pudo deducir congruencias y diferencias, para recopilar apreciaciones de gente que está integrada y comprometida en comisiones o grupos de interés comunal; ya que estas personas conocen el territorio físico, entienden sus limitaciones, problemas, causas y efectos, debido a la falta de titulación en la zona, y también porque muchas de ellas estuvieron involucradas por experiencia propia de vida en estas situaciones.

Se realizaron reuniones de trabajos en gabinete u oficina, abordando el tema de la investigación, con labores de estudios preliminares propios antes de salir al campo. Esta etapa, incluyó toda la revisión de la información documentada en expedientes existentes de la HM, los cuales fueron revisados en oficina, clasificados y caracterizados en grupo por su tipo, incluyendo información contenida, como los planos catastrados, croquis, ubicación geográfica de los predios, mosaicos de mapas, cartas de venta, etcétera; todo ello considerando no salirse de los objetivos de la investigación que contribuya a la ERTI.

El cuestionario.

Se aplicó el instrumento cuestionario en todos los niveles a los actores sociales involucrados, para disponer datos y hacer comparación de lo respaldado en custodia del INDER, y realizar un análisis comparativo de los resultados y avances de la ERTI, información de la cual se planea aplicar las técnicas necesarias a fin de procesar y tabular los datos obtenidos.

Los cuestionarios se hicieron en forma virtual, contemplaron temas en los siguientes perfiles, de acuerdo con cada objetivo específico:

- Aplicación de CUESTIONARIO DIRIGIDO A OCUPANTES EN LA HACIENDA MIRAVALLEROS:

Tuvo la intención de obtener respuestas de las personas que habitan y/o utilizan predios en la zona de estudio. El Cuestionario se dividió en 4 secciones: Sección 1: Esta sección se relacionada con información del ocupante y núcleo familiar, modo de vida y sustento; Sección 2: Apreciaciones relacionadas con la comunidad de HM y principales situaciones relativas a la calidad de vida de las comunidades; Sección 3: Perfil territorial del objeto de investigación la HM, grado de conocimiento del ocupante en el tema; Sección 4: Conocimiento de las relaciones tierra-familia, enfocado a la importancia territorial en medio entorno a favor de las relaciones de vida de la gente.

- Aplicación de CUESTIONARIO DIRIGIDO A ACTORES CLAVES FUNCIONARIOS ASESORES

TERRITORIALES EN LA ESTRATEGIA DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS INDER (ERTI):

Dirigido a funcionarios actores claves ejecutantes de los procesos a favor de la ERTI internamente dentro del INDER. Información para ampliar su nivel de conocimiento, aportes, limitaciones y necesidades. Requerimiento de uso de herramientas tecnológicas digitales, propuestas hacia una buena gobernanza.

- Aplicación de CUESTIONARIO DIRIGIDO A ACTORES CLAVES EXPERTOS

COORDINADORES EN LA ESTRATEGIA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA INDER (ERTI):

Las preguntas pretendieron enfocarse en conocer el criterio de la administración superior responsable del proceso ERTI, definición de ruta o línea base desde su perspectiva y experiencia personal, trabajo en grupo interdisciplinario, responsabilidades, deberes y correcciones en información sensible, pero al mismo tiempo generar propuestas concretas que faciliten el proceso ERTI.

Aplicados todos los instrumentos anteriores, se hizo un procesamiento de datos de campo y oficina:

Una vez revisado el contenido de la muestra, se pretende hacer una prueba piloto con los datos obtenidos, integrando la información digital:

- Tabulación de datos relevantes producto del Cuestionario aplicado.
- La utilización de un SOFTWARE LIBRE de sistema de Información Geográfico, incorporando elementos de la Muestra Representativa.
- Recopilar y utilizar datos importantes de base cartográfica como lo son: Mapas Base con información oficial del IGN, SINAC ACT MINAE, Municipalidad, Catastro Nacional, División territorial Administrativa.
- Ubicar los predios de las ocupaciones del proceso ERTI en un mapa
- Realizar un montaje predial de la muestra tipo Mosaico catastral.
- Incluir todas las capas de información relevantes debidamente georreferenciadas con coordenadas en el sistema oficial CRTM05 para Costa Rica de instituciones que aporten contenido relevante.
- Crear campos de atributos con información de las variables o categorías de análisis de los datos a los elementos incluidos en el mapa.

Inicialmente fue necesaria la revisión de la información registral del RN para comparar e investigar los cambios que han surgido, los planos catastrados en todas sus diferentes épocas de inscripción en la HM. Muchos de estos planos ya se encuentran caducados, otros todavía siguen activos, y una parte ya generó nuevos títulos de propiedad.

El procedimiento aplicado para el análisis del impacto social, sale de la comparación de los resultados del cuestionario ejecutado con la plataforma de internet con la aplicación gratuita “Google Forms” de la plataforma Google, que sirvió para que los actores contestaran de manera virtual a su comodidad de horarios y conveniencia de tiempo.

Las preguntas fueron seleccionadas y orientadas a fin de que los actores claves contesten para medir o contextualizar lo siguiente: grado de conocimiento del tema, claridad de los problemas, conocimiento de su situación jurídica, y las acciones por ejecutarse por parte de la ERTI.

Para medir resultados fue por medio de una actividad virtual a un grupo focal con análisis cualitativo, con la participación de varios conocedores expertos del INDER, y otras instituciones afines al tema de la ERTI; todo para valorar en conjunto sacando el mayor provecho por medio de una triangulación de respuestas a datos con capacidad de brindar pruebas consistentes y con alto grado de confiabilidad, aplicado con instrumentos como el cuestionario, la revisión bibliográfica y el resumen de respuestas obtenidas.

Técnicas para el procesamiento de los datos.

La recopilación de datos se hizo sobre fuentes de información confiable, referente para autenticar su calidad, porque la consulta inició con la revisión histórica documentada, la bibliografía y la relación con los actores sociales que sirven de garantía, para que la contribución logre dar en el resultado investigativo con criterio ético, veracidad y con la debida responsabilidad del caso.

Se requirió aplicar técnicas de investigación con capacidad de dar resultados para contribuir a la ERTI, al reforzar los procesos con un buen monitoreo para obtener mejores resultados, ya que en la actualidad dentro de los procesos administrativos que llevan instituciones públicas como el INDER, existen debilidades político administrativas que limitan la dedicación al tema, su seguimiento y obligatoriedad en la atención de territorios que contienen casos similares a favor de las comunidades rurales de Costa Rica.

Limitaciones de la Investigación.

Esta investigación se logró desarrollar hasta el punto en que se encuentra el avance institucional de la ERTI (2017-2020), que se estableció como fecha de corte a finales de diciembre del año 2022. La situación que definió este plazo, fue debido a que la institución detuvo la continuidad de la ERTI, hasta una nueva reestructuración interna dentro del INDER, debido a la transformación que tuvo la institución de IDA a INDER y que no se ha logrado concluir, limitando el avance de la ERTI, debido a los constantes cambios de personal en la Dirección del Fondo de Tierras, unidad clave para la regularización de las tierras.

Otras de las limitaciones presentadas en esta investigación, estuvo presente el inicio de la Pandemia provocada por el Coronavirus COVID-19, originado en Asia a finales del año 2019 y que se expandió mundialmente a principios del año 2020, dejando múltiples variantes infecciosas causando problemas durante la atención de esta investigación.

Esta pandemia (de la cual la HM no fue excluida de su propagación debido al mortal virus), ha causado retrasos e impedimentos para ejecutar actividades presenciales pre programadas anteriormente, teniéndose que reestructurarse, pues afectaron tiempos laborales, visitas al lugar de trabajo, y que ocasionó impedimento de participación social presencial, el contacto directo con la gente y reducción de labores de campo.

De tal manera, para poder continuar con la investigación y mantener el contacto directo con los actores sociales claves, las actividades presenciales se vieron altamente reducidas y encajonadas al uso de la virtualidad y las telecomunicaciones, así que se tuvo que innovar en las técnicas de investigación, obligando a interactuar virtualmente por medio de las telecomunicaciones, llamadas telefónicas, uso del internet, el uso del correo electrónico y de dispositivos móviles apoyados en las redes sociales.

No fue sencillo lograr reestructurar el proceso comunicativo, porque la gente rural no está acostumbrada a utilizar medios digitales en su gran mayoría. La falta de contacto físico y la no presencialidad generó desconfianza al revelar y facilitar información, porque las personas prefieren tener una comunicación a través del contacto físico directo por tradición; y más para este caso que se trata de una zona rural del país.

Se debe recalcar que se trabajó en parte con personas adultas, algunas de ellas de edad avanzada o de tercera edad, que no tienen dominio de la tecnología como sí lo hacen las generaciones más jóvenes de edad promedio.

La investigación en medio de la pandemia estuvo en riesgo, ya que sin participación social era complicado continuar, por eso se recurrió a la influencia de contar con la autorización de los jefes y jerarcas superiores del INDER para convencer a la gente, utilizando la técnica de la persuasión para lograr que los entrevistados continuaran contribuyendo en la investigación para la ERTI a favor de reflejar su propia realidad y problemática en sus comunidades; situación que resultó convincente y atractiva para los actores sociales en mantener la comunicación vía telefónica y el uso de medios de comunicación digitales. No obstante, se tuvo limitaciones logísticas, que fueron desde falta de infraestructura en telecomunicaciones, larga distancia, lejanía rural de centros de población; y que no todas las personas tenían acceso a teléfonos inteligentes, o al dominio de uso y/o acceso a redes sociales.

Hubo personas que manifestaron no sentirse cómodas, utilizando tecnología, lo vieron inseguro e informal; pero fue una minoría; no obstante, la gran mayoría de la gente demostró que esta práctica, es cada vez más popular entre la gente rural, y prueba de ello, es que sí se logró continuar con la comunicación continua en la investigación, a pesar del inconveniente. Se pudo aplicar el cuestionario digital y obtener respuestas bajo plataformas virtuales, gracias a la red de internet, llamadas por la red social WhatsApp, así como uso de correo electrónico.

Para aplicar los instrumentos, se tuvo que hacer uso de la virtualidad prácticamente desde que inició la crisis sanitaria, que impidió actividades de este tipo de forma presencial en la mayor parte de la investigación.

La información analizada fue tratada de manera cualitativa, porque el avance de la gobernanza institucional continúa en etapa de ejecución, y su finalización va tardar varios años más en el INDER, así que no se pudo contar con un producto concluido.

A pesar de que se presume que la ERTI, continuará su ejecución por varios años posteriores a esta fecha, por parte de la administración pública del INDER, aun así, se ha recopilado la suficiente información que contextualiza el caso de estudio, su problemática y sirven para comprender la situación que se vive en la HM, por falta de seguridad jurídica. Esta se debe resolver por medio de propuestas basadas en criterios técnicos, normativos y legales, y mejoras en el uso de datos con herramientas tecnológicas.

Además, la ERTI involucra aspectos sociales de los actores, que se deben conocer, en beneficio de las necesidades de la gente, en tomar acciones para lograr subsistir tanto en aspectos de seguridad alimentaria, así como lograr su participación en los mercados circundantes; aunque para ello represente acciones de riesgo en contra de las limitaciones de las leyes de conservación de los recursos disponibles naturales; por las condiciones geográficas, topográficas, forestales, climatológicas y de protección ambiental que restringe el uso y explotación de la tierra y sus ocupantes actuales dentro de la HM.

Capítulo IV: Análisis e interpretación de los resultados.

Este capítulo se enfoca en la fase analítica y sistematiza los resultados recopilados de la información para el seguimiento de la ERTI en la HM, según los objetivos de investigación.

A continuación, se muestran los resultados de la investigación divididos según los objetivos generales basados en cada uno de los objetivos específicos anteriores, clasificando resultados, categorías con información Institucional, Ordenamiento Territorial y Situación Ambiental.

Estado de la Información predial de la Hacienda Miravalles, en contribución al proceso de la Estrategia de Regularización y Titulación de Tierras del INDER (ERTI) 2017-2020.

El analizar los resultados de la investigación en base a la aplicación de los instrumentos, fue la clave para comprender el estado de la información predial en la HM. Las acciones ejecutadas por el INDER, a lo largo de todos estos años en contribución a la ERTI, muestran causas y consecuencias.

El análisis en la investigación fue practicado a la información desde los hallazgos, la intervención de los actores sociales involucrados, y las respuestas a los instrumentos aplicados, que se puede resumir como un diagnóstico general para ampliar el conocimiento del tema.

El papel de la gestión institucional del INDER involucra las relaciones sociales, económicas y ambientales, que tienen los predios y a sus ocupantes, que, en conjunto, forman parte de un espacio físico y territorial con elementos existentes, para definir orden y progreso comunitario; además de evaluar el impacto del ambiente y sus recursos. Los análisis de los resultados están dados de acuerdo con diferentes fuentes de consulta en diferentes momentos de la investigación, que se revisaron y analizaron desde su respectiva época de ejecución de la ERTI entre los años 2012, 2015, 2020, 2021 y 2022.

A continuación, se nombran el orden de análisis de los datos:

Información Institucional.

Inicialmente revisados los registros institucionales del INDER sobre la referencia de la HM, se determina la siguiente identificación del predio:

Figura 16 Nombre de la finca INDER

Nombre de la finca	Código de finca	Nº Expediente	Año
Hacienda Miravalles	6 - 65 - 5 - 4 - 1	233	65
	Provincia	Cantón	Distrito
	Guanacaste	Bagaces	Bagaces
Expropietario	Área (ha.)	Inversión	
El Estado	0,00	₡1.514.543,00	
Conocida como:	Sesión	Artículo	Fecha Acuerdo
	1939	3	17-dic-75
	Fecha traspaso	Fecha inscripción	

Fuente: INDER, IRT INDER, p. 88, marzo 2022.

La identificación de la HM, está debidamente registrada en su expediente predial en el ITCO desde el año 1965, presenta la característica de que fue adquirida por medio de su expropiación, está codificada y delimitada en la división territorial administrativa de Costa Rica a través provincia, Cantón y Distrito. Para ese entonces no se conocía con exactitud su área total, se nombra la inversión inicial del pago por expropiación, y datos de la Junta Directiva en el año 1975.

A continuación, se describen como categorías: las Consultas de datos de Registro Inmobiliario, divididas en subcategorías: Predios Inscritos o titulados, con planos de catastro, compatibilización registral y catastral, ubicados en el sector 5 y 10 identificados el IRT INDER en La Fortuna de Bagaces de la HM. Según los resultados de las Entrevistas del Censo 2015:

Tabla 11 Resumen de recopilación de datos para el CENSO 2015

TOTAL, MUESTRA CENSO 2015	385 representando la población del 100%			
DETALLE DEL PREDIO	SI	%	NO	%
ENCUESTAS LOGRADAS	75	19.48 %	310	80.52 %
PREDIOS INSCRITOS	71	18.44 %	314	81.56 %
PREDIOS CON PLANO CATASTRO	286	74.28 %	99	25.72 %
PREDIOS CON ESTUDIO INTA	73	18.96 %	312	81.04 %
PREDIOS ADQUIRIDOS POR COMPRA	207	53.77 %	178	46.23 %
PREDIOS ADQUIRIDOS POR DONACIÓN	11	2.85 %	374	97.14 %
PREDIOS ADQUIRIDOS POR HERENCIA	121	31.43 %	264	68.57 %

Fuente: Elaboración Propia, basada en extracto de datos elaborados por FLACSO para el INDER.

(2022).

Se deduce que, según los resultados de las encuestas, fueron demasiado pocas las que se catalogaron como “logradas” por el Censo 2015 (solo 75 completas de un total de 385), que se consideran como insuficientes o con faltante de información valiosa para sacar conclusiones y análisis reales en su debido momento.

Se resume que una importante cantidad de ocupantes hizo la gestión de inscribir ante el Catastro Nacional sus planos de catastro por sus propios medios para formalizar la condición jurídica sobre sus terrenos (de 285 planos inscritos solo 77 pudieron sacar título de propiedad, que equivale a un 27%).

Entre los planos catastrados aportados, sólo contaron con estudio del INTA 73 de un total de 285 predios, de los cuales, no se sabe si fueron concluidos o favorables para continuar con el proceso de regularización, de tal manera que se presume que podrían ser menos.

En la forma de cómo adquirieron el predio se desglosa en las siguientes categorías:

-Compra, fueron 207 (muchos ocupantes vieron la oportunidad de vender o segregar sus ocupaciones, aunque fuera lejos de la formalidad legal).

-Por Donación, 11 ocupaciones, y por herencia, se dieron 121 terrenos.

Tabla 12 Situación de los planos de HM durante Censo 2015

UTILIDAD DEL PREDIO	PLANOS INSCRITOS		%
	NO	SI	
Habitacional	63	254	93,85%
Finca agropecuaria	7	11	2.54%
Agricultura	3	3	0.80%
No suministran datos	-	5	0.80%
Actividad comercial	1	3	0.53%
Uso Deportivo	1	3	0.53%
Cementerio	1	2	0.40%
Aulas, biblioteca, juego patio y comedor	-	1	0.13%
Edificio	-	1	0.13%
Garaje	-	1	0.13%
Recreación	-	1	0.13%
TOTAL GENERAL	76	285	100%

Fuente: Elaboración propia, extracto de datos elaborados por FLACSO para el INDER. (2022).

De acuerdo a la tabla anterior, la mayoría de ocupantes están dedicando el predio para su casa de habitación con un 93.8%: considerados como hogares formados por núcleos familiares.

De las ocupaciones que cuentan con planos de catastro solo 11 están destinadas a uso agropecuario: la gente ha dejado estas actividades y las sustituye por otras labores por necesidad y oportunidades a conveniencia, debido a la crisis de no contar con condición jurídica inmobiliaria estable, lo cual los ha obligado a salir a trabajar para el sostenimiento de su sobrevivencia hacia centros más urbanos, y depender de la oferta, demanda y bienes de consumo en comercio y servicios.

Las demás utilidades de los terrenos están dedicadas a actividades varias enlistadas en la tabla anterior con poco porcentaje de influencia, pero necesarias para la población.

Para la época del Censo 2020, la administración superior del INDER fue más rigurosa en obtener datos para la construcción de expedientes prediales. Y para iniciar con las labores de campo se estableció una “prueba piloto” diseñada por los responsables del FT e IRT de la ERTI, que abarcó parte del sector 5 (muestra representativa de la investigación) de la parte de La fortuna de la HM, para que sirviera como primer experimento. Lo anterior se dispuso, con el objetivo de reiniciar actividades de campo y medir sus resultados en la calidad de su avance, antes de continuar con el resto del Censo 2020, y así mejorar los resultados del Censo 2015 anterior.

Entre los productos entregados en el Censo 2020 se hizo un expediente digital para abril del 2021. Se entregó en carpetas la siguiente información: Una Carpeta digital de Predios que contiene 27 subcarpetas con un expediente digital asociado.

Entre la información recopilada se cuenta con:

- Ficha técnica Proyecto INDER-UNED, con estudios de campo de ocupantes del Sector 5 del Asentamiento Miravalles.
- Fotos de la cédula del ocupante y foto de la entrada del predio analizado.
- Mapa de ubicación del predio georreferenciado.
- Documentos aportados por los ocupantes (cartas de venta, planos de catastro, entre otros).
- Se anexa un Archivo de Metadatos: Para tener certeza de la fuente de datos y su fecha de recopilación.

También se anexa una carpeta de Mosaico, que contiene la siguiente información:

- Archivos en formato compatible con GIS tipo: SHAPE FILE.
- Mapas (georreferenciación, ubicación, forma del predio dentro de la HM)

Una vez entregada la información de la denominada “prueba piloto”, que constituyó la primera intervención de la UNED en el Censo 2020 al Fondo de Tierras (FT) del INDER, se decidió interrumpir el seguimiento de campo, por nuevo cambio del director del FT y sugerencia del jefe IRT; consideraron que la forma en que se estaba ejecutando las diferentes contrataciones administrativas de la ERTI, no podrían recopilar la información esencial requerida para analizar los predios y su proceso de regularización; así que el plazo diseñado para que la ERTI culminara en diciembre 2020 no era un tiempo factible, por tanto, no se logró realizar.

El FT y la IRT decidieron que se utilizara la información anterior recopilada por el Censo 2015, como también la información recopilada por el Censo de la UNED, y lo que custodiaba hasta el momento la OT Cañas. Así que se comenzó con la no contratación inmediata de topógrafos, sino que se decidió utilizar el mismo personal de planta para iniciar con la tarea de la verificación y medición de campo de predios para continuar con la ERTI lo cual es una limitante para la legalización de las tierras por falta de personal.

La nueva reestructuración de la ERTI apostó en incluir más la pericia de la actual administración que la definición de una nueva ruta estratégica, como lo tenía el documento aprobado para su ejecución en el año 2017 por parte de la Junta Directiva del INDER, y asumió el compromiso para realizar el levantamiento de 40 predios, previamente identificados como casos prioritarios de la información disponible en la oficina OT Cañas; lamentablemente el avance ha sido muy lento y a diciembre del 2021 todavía no se había ningún plano catastrado y no fue posible hasta finales del 2022; esta situación es muy preocupante, ya que la ERTI nuevamente se quedó rezagada en esta etapa, al no seguir las recomendaciones durante su aprobación en el contrato de personal externo al INDER, y tratar de considerar como aceptable el avance realizado por el personal planta, dispensando de realizar la contratación externa para el volumen alto de trabajo topográfico por resolver en la zona de la HM, situación que perjudicó el avance de la ERTI y sus compromisos.

Como parte del seguimiento de la ERTI la oficina territorial de Cañas, encargada directa de atender el territorio involucrado en donde se encuentra la HM, está actualmente con presencia de un solo un funcionario en la OT Cañas para la atención al público. De acuerdo con sus registros, se han tramitado, por medio de acuerdos de la Junta Directiva del INDER, una totalidad de casos relacionados con este territorio de la HM.

Tabla 13 *Cantidad de Casos tramitados en la ERTI en el INDER al 2022.*

CASOS TOTALES TRAMITADOS ERTI con Título de Propiedad	
AÑO	CANTIDAD
2018	únicamente 1 caso
2019	11 casos
2020	8 casos
2021	12 casos
2022	ninguno.

Fuente: Elaboración Propia, total casos titulados en la HM por INDER, 2022.

De acuerdo a lo mostrado en la tabla anterior, la cantidad de casos que se han regularizado a través del INDER, en su totalidad en los últimos 4 años son 12 al año 2021, según consulta aplicada en la OT Cañas del INDER. Esto implica que el tiempo que muchas familias han esperado sobre la legalización de sus tierras, ha sido muy largo y complejo, y no se avanza en una cantidad mayor, para el beneficio de las familias. Aquí es donde el INDER deberá analizar, revisar, lo pausado que ha sido la institución para atender los casos de finca HM, perjudicando el desarrollo de muchas familias y de los territorios; esto afecta económicamente, socialmente y jurídicamente.

Tabla 14 Clasificación de predios tramitados por tipo de predio al 2022.

AÑO	SECTOR	LOTE	TIPO DE PREDIO		CANTIDAD PREDIOS	AREA ha
			GRANJA FAMILIAR	PARCELA		
2019	5	10	4	--	14	1ha 2268 m ²
2020	10	--	5	3	8	1ha 3162 m ²
2021	5	5	8	1	14	3ha 0223 m ²
TOTALES	MUESTRA	15	17	4	36	5 ha 5653 m²

Fuente: Elaboración Propia, basado en tipos de predio regularizados por el INDER, (2022).

Mediante una extracción de datos de fincas, se elaboró un estudio de antecedentes por la Asesoría Legal de la Región Chorotega del INDER, y revela que se analizaron un total de 541 fincas, de las cuales 156 han estado involucradas en procesos de Información posesoria en la HM. Fuente de consulta: Oficina de Asesoría Legal de la Región Chorotega del INDER, del 4 de junio del 2019. Lo pendiente de titular en la HM corresponde a los sectores más representativos, que son los sectores 5 y 10.

Tabla 15 Cantidad de Información Pendiente de titular en la HM al 2022.

AÑO	CANTIDAD
2018	únicamente 1 caso
2019	11 casos
2020	8 casos
2021	12 casos
2022	2 casos
	TOTAL 34 títulos

Fuente: Datos SIG mapa catastral Registro Nacional, 2022.

A la fecha, desde el año 2018 a 2022, solo se ha logrado abarcar un área de 5 ha 5653 m², más conociendo a priori de que se trata de abarcar un área aproximada a las 12 mil hectáreas cuadradas en

total de terreno, las cuales contemplan todos los sectores de la HM, es porcentaje casi nulo, e implica una gran preocupación para la gestión institucional. En la actualidad, la OT Cañas cuenta con una serie de archivos en formato de hojas de cálculo en el programa Excel, también tiene una serie de mapas impresos que dificulta su lectura, porque la escala del mapa es grande debido a la inmensidad del territorio.

El artículo 85 c de la Ley INDER 9036, somete la legalización de tierra estableciendo varios pasos para conformar un expediente que permita definir una resolución con claridad sobre la condición de ocupación de la tierra, esto significa que habrá pasos que realizar de consulta hacia otras instituciones involucradas en el proceso establecido por reglamento y que conlleva tiempo y recursos de otras instituciones; de ahí la cantidad de tiempo que conlleva legalizar estas tierras. De esta manera se puede justificar los plazos amplios para legalizar tierras en el INDER y de los cuales no son comprensibles para la comunidad, debido a que la seguridad jurídica para su propiedad se vuelve incierta.

Figura 17 Mapa impreso en una escala determinada, Sector 10 Miravalles.



Fuente: Dirección Regional Chorotega, INDER, 2022.

La Figura anterior refleja parte de las diferentes segregaciones que se han realizado año con año en el sector 10, muestra faltante por titular (sombreado en color Gris) parte de muestra representativa para la investigación.

Las familias poseedoras de esas tierras del sector 10 han donado a sus hijos o han vendido tierras, han modificado la forma de sus predios y requiere de una la actualización del plano mosaico del sector 10. Esta situación, expone a la institución a realizar modificaciones, actualizaciones constantes, incluidos censos nuevos, con el objetivo de tener claridad sobre la cantidad de casos a legalizar.

A falta de un sistema de información geográfico que integre los datos digitalmente, se debe llevar el proceso lentamente y hacerlo a mano, es decir, cada vez que se revisa la información, en ocasiones se hace correcciones sobre el papel con diferentes colores, ya que no se cuenta con una herramienta accesible para los funcionarios que dan seguimiento a la Finca HM; también se usa una copia ampliada en papel de la zona en detalle, para lograr deducir el contenido predial de la ocupación, porque es poco visible; debido al actual mapa se encuentra en formato análogo.

A pesar de que la Unidad IRT cuenta con un mapa que fue digitalizado en un software de dibujo en computadora en formato CAD, pero, no es un SIG, que permita su manipulación, y se requiere conocimiento especializado, y la OT Cañas no tiene ni el software ni persona que lo pueda manipular. La OT Cañas cada vez que requiere práctica o gestiona una actualización, lo hace de manera local; es decir, únicamente en esta oficina territorial del INDER. Existe la limitación gráfica de que la información, al ser manipulada únicamente por un funcionario, hay que esperar a que este brinde un informe bajo previa solicitud, de lo contrario no se puede obtener datos hasta ese instante; por lo que se sigue teniendo la limitación de una información poco confiable sobre la cantidad de predios a regularizar, y la inseguridad jurídica de muchas familias sigue creciendo, a medida que se van realizando más segregaciones.

La vulnerabilidad en la protección de datos disponibles en la OT Cañas es grande, porque la información está contenida en los discos duros de las estaciones de trabajo o computadoras asignadas a

los funcionarios que las utilizan, y se presume que a partir de estos registros es que se consultan, ejecutan, y toman decisiones del estado de la ocupación y su proceso de regularización predial. El avance de casos administrados por el INDER en la atención de la HM ha sido demasiado lento durante el transcurso de los últimos años. Definitivamente, para la ERTI es una desventaja seguir a este ritmo de trabajo, ya que la gente ocupante de la HM se mantiene a la espera de la resolución de sus casos particulares y de conocer su condición jurídica en un futuro aún sin resolver; y todo lo anterior debido a una falta de información de datos actualizados de la HM.

Es bastante preocupante el porcentaje de avance en área cubierta en estos últimos años, pues revela una gran faltante de atención en abordar este proceso de regularización de la tierra en la HM con el verdadero compromiso social, sin menospreciar el arduo trabajo de los compañeros de la OT Cañas y demás dependencias del INDER.

Las herramientas brindadas y el personal actual administrativo, todavía carecen de innovación tecnológica y de capacitaciones continuas para esta tarea tan compleja para el INDER. Así las cosas, una vez revelada parte de los diversos problemas de la OT Cañas para la atención de la finca HM, se reafirma y se justifica la importancia de este proyecto de tesis, pues resulta urgente contar con un proceso ordinario institucional ordenado y continuo para la atención exclusiva de la ERTI.

Ordenamiento Territorial.

Como segunda categoría de análisis con respecto a la situación del estado de la clase o tipo de Ordenamiento Territorial que se ha brindado en la HM, se demuestra que la ausencia de seguridad jurídica no ha sido el principal impedimento para el crecimiento poblacional en la HM; su éxito ha sido posible debido al compromiso constante de su gente y sus organizaciones, que han hecho de la HM continúe en constante crecimiento, a pesar del problema que viven los habitantes afectados y usuarios de predios ocupantes de terrenos que no han sido regularizados. Las intervenciones que han ejercido los grupos organizados de la comunidad, como lo es la Asociación de desarrollo Integral de la Fortuna

(ASODIFORTUNA), el ICE, la Municipalidad de Bagaces, y los propios ocupantes, que han debido invertir en su sostenimiento social, económico y territorial, con acciones en favor de su desarrollo, fueron claves y necesarias, para poder tener las posibilidades para seguir activos ante las múltiples demandas y mercados.

Para fortalecer la seguridad alimentaria, sectores como la educación, la salud, acceso a servicios básicos fundamentales, la industria y el comercio, y negocios familiares, han establecido sistemas y encadenamientos productivos para abastecerse de agua para consumo humano y animal, electricidad y asesoría técnica de la Municipalidad de Bagaces.

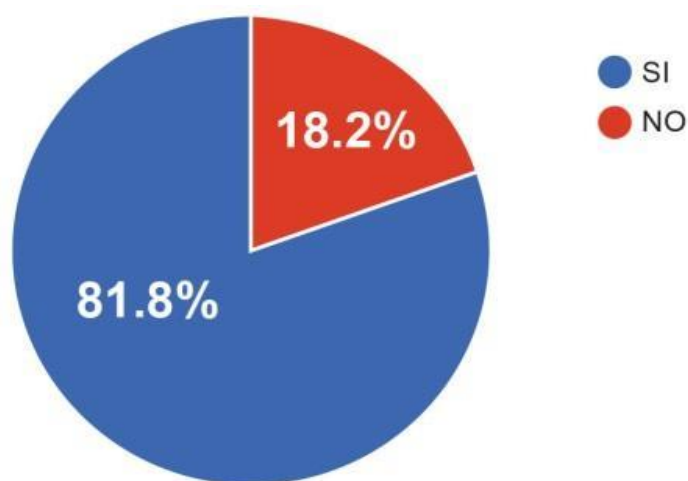
Todo este engranaje organizacional de las comunidades es parte fundamental de un Ordenamiento Territorial entre el entorno físico y las relaciones humanas dentro del territorio, y han traído múltiples beneficios y un crecimiento continuo a un lugar que fue construido con la intervención y conciencia social colectiva.

Se detectó que, para fortalecer la seguridad alimentaria, sectores como la educación, la salud, acceso a servicios básicos fundamentales, la industria y el comercio, y negocios familiares, han establecido sistemas y encadenamientos productivos para abastecerse de agua para consumo humano y animal, electricidad y asesoría técnica de la Municipalidad de Bagaces.

Todo este engranaje organizacional de las comunidades, es parte fundamental de un Ordenamiento Territorial entre el entorno físico y las relaciones humanas dentro del territorio, y han traído múltiples beneficios y un crecimiento continuo a un lugar que fue construido con la intervención y conciencia social colectiva.

Los pobladores requieren del desarrollo con empleo para tener oportunidades hacia un crecimiento de la zona, al haber más gente mayores demandas de atención, trayendo bienestar social, seguridad, mejor infraestructura y acceso a vivienda digna.

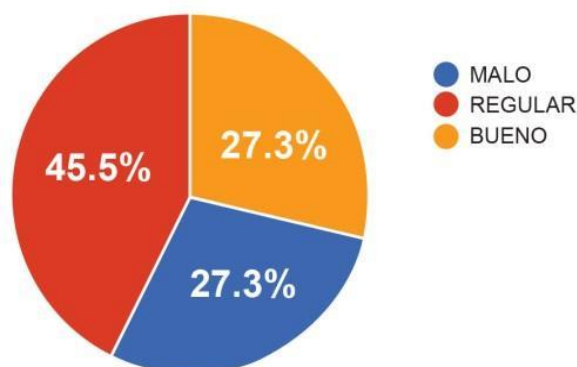
Figura 18 Frecuencia relativa, en cuanto a los sistemas de gobernanza para el ordenamiento territorial, HM, 2022.



Fuente: Elaboración propia, de acuerdo a respuestas de la muestra, 2022.

De acuerdo a la figura anterior, la población tiene pocas nociones sobre los sistemas de gobernanza en la zona a nivel de planificación territorial y protección de espacios sostenibles, la población se conforma únicamente con saber de qué el INDER es la institución que está ordenando la titulación, que involucra a la municipalidad, que regula el uso del suelo del potencial en recursos energéticos, hídricos, forestales, que identifican a la HM, a como una zona de potencial ecológica; así lo demuestra un 81.8% de la población, mientras que un 18.2% no conoce el tema, siendo una debilidad ya que se acerca al 20% de los entrevistados que no muestra interés al respecto, considerando que por el momento no han sido afectados directamente.

Figura 19 Frecuencia relativa, percepción en cuanto al nivel de desarrollo de la HM, 2022.



Fuente: Elaboración propia, de acuerdo a respuestas de la muestra, 2022.

De acuerdo al resultado anterior, un 45.5% de la población si considera que se dado un desarrollo regular en el campo económico y territorial, debido a que, si se han ejecutado acciones, se tienen centros educativos, centros de salud, agencias bancarias, como el Banco Nacional en la Fortuna, Banco de Costa Rica en Guayabo. Se han mejorado las vías de comunicación, mejoramiento de caminos y vías de transporte, se cuenta con energía eléctrica, acceso a telecomunicaciones; pero a costa de esperar muchísimos años. Lo anterior se puede interpretar que la institucionalidad pública y privada ha contribuido al desarrollo territorial, sabiendo que las limitaciones de legalización de tierras no están claro, pero el desarrollo humano del cantón prevalece ante estas condiciones.

Resulta interesante analizar la opinión de la población, entre lo que se considera como MALO y REGULAR, que abarca 27.3%. De acuerdo a un libro publicado por DINADECO, se escribió el libro Fortuna Comunidades Ejemplares, que detalla las lucha de un pasado años atrás, por el pueblo que entró en contiendas políticas de los líderes del Bipartidismo lo cual le trajo un estancamiento, y que todavía en el presente continúan problemas sociales.

La ASODIFORTUNA, ha trabajado mucho por el pueblo, tiene mucha proyección y es una organización que trabaja activamente con estos fines, pero tiene sus límites.

La población justifica que la no titulación, es la causante del nivel actual de desarrollo en el territorio, considerado como un retroceso y estancamiento, que impide avances significativos en los últimos 20 años. Cuesta conseguir empleo, y para el caso de los que sí tienen trabajo muchos deben trasladarse largas distancias a diario. Es urgente tomar acciones inmediatas, ya que, sin posibilidades de realizar actividades formales en los predios, se pierde empleo, a pesar de existir gran potencial ecológico, y desarrollo turístico.

Se realizó una consulta sobre las actividades productivas que han influido en la zona tanto positivamente como negativamente, para que el inversionista o habitante exprese la factibilidad de establecer negocios y activar la economía en la zona, se obtuvo lo siguiente:

La población sabe y conoce que hay muchos recursos para trabajar en conjunto con la naturaleza, pero sin seguridad jurídica predial, los ocupantes se encuentran limitados a realizar grandes inversiones que le permitan activar la economía turística o ambiental y de servicios como actividades formales.

La zona cuenta con Tierra fértil para siembra, paisajes, aguas termales, la presencia del parque Nacional volcán Miravalles, cataratas; además hay fincas ganaderas, pequeñas lecherías y centros turísticos y clima agradable, Parques nacionales, humedal, volcán, energías renovables con gran variedad ecológica.

En el Parque Nacional Volcán Miravalles existe riqueza arqueológica invaluable, existe variedad de flora y fauna, un suelo fértil, belleza escénica, lagunas naturales, cataratas, un excelente clima, mucha accesibilidad a los lugares visitados. Se presume que los inversionistas con visión empresarial, rápidamente detectan este potencial.

En la Fortuna de Bagaces, considerado como un centro poblacional rural, existen todos los servicios, hay variedad de comercios y proveedores, y el turismo se convirtió en una herramienta para generar sostenibilidad en muchas familias.

En Guayabo de Bagaces, el crecimiento en infraestructura ha sido acelerado, el sistema territorial ha demandado el crecimiento comercial, poblacional y las transacciones inmobiliarias, ya existen calles que son vitales como rutas productivas y de comunicación entre todos los pueblos y en especial desde Upala de Alajuela hacia Bagaces de Guanacaste.

En el campo de la agricultura, se sigue dando con cultivos de tomates, chiles, sandías, cebolla, frijoles, arroz y yuca entre otros. Se cuenta con apoyo del SENARA.

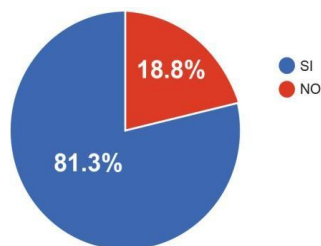
La presencia de la oferta turística es amplia, es rica en elementos naturales y ofrece atractivos para los visitantes nacionales y extranjeros, y las comunidades dependen de su riqueza en recursos ambientales e hídricos vitales para el sostenimiento de los habitantes e inversionistas.

Entre las riquezas naturales más relevantes, está su abundancia de recursos naturales, entre ellos el agua fría y termal, que deben ser mejor aprovechadas para turismo y producción de camarones y langostas.

En aspectos negativos, se reitera en el tema de la falta de títulos de propiedad, que impide que se concreten compromisos directos en los predios explotados y sus negocios.

Mientras la gobernanza no solventa estos problemas anteriores, las comunidades seguirán incapacitadas para su crecimiento. Adicionalmente, la llegada de la pandemia ocasionó un periodo de pérdidas en casi todos los campos anteriores.

Figura 20 Frecuencia relativa, percepción en cuanto a la importancia de actores sociales en el Territorio HM, 2022.



Fuente: Elaboración propia, de acuerdo a respuestas de la muestra, 2022.

De acuerdo a la figura anterior, en aspectos de la importancia de los actores sociales en la participación de acciones comunales, un 81.3% está en acuerdo en que la unión hace la fuerza: y un 18.8% no participa ni le interesan estos temas, pero sí exigen que se les resuelva los problemas existentes.

La gente que se encuentra apoyando, considera que es necesario la incorporación y participación directa de más actores sociales por los siguientes motivos: una mayor unión comunal, integración social, generar propuestas a favor de proyectos sociales para mujeres, creación de centros diurnos, elementos para la recreación, en que los jóvenes se alejan de la delincuencia y las drogas, e invierten su energía en actividades productivas, para construir un mejor futuro, etc. Se identifican las siguientes dinámicas comunitarias en pro del desarrollo rural como parte de movimientos civiles en la HM:

Tabla 16 Caracterización de los servicios en HM al 2022.

TIPO DE SERVICIO	ADMINISTRADOR	ACTORES	COBERTURA
Servicio a la comunidad	Asociaciones de Desarrollo Integral de La Fortuna de Bagaces (Asodifortuna) y Guayabo	comunidad organizada	La Fortuna de Bagaces
Educación básica	Ministerio de Educación Pública	sector público y privado	HM 100%
acueducto rural fortuna y Guayabo	Asado acueducto rural	comunidad organizada	HM 100%
Electricidad y telecomunicaciones	Instituto Costarricense de Electricidad, internet, telefonía	ICE, sector público y privado	HM 100%
Seguridad jurídica	Municipalidad de Bagaces departamento de catastro y bienes inmuebles	sector público RN, ERTI INDER	Solo lo Inscrito
Servicios públicos	Municipalidad de Bagaces, Servicios Municipales	sector público	HM 100%
Infraestructura vial y obra civil	Municipalidad de Bagaces Ingeniería municipal	sector público y privado	HM 100%

Patentes comerciales	Municipalidad de Bagaces Departamento de Patentes	sector público	HM 100%
Gestor cultural	Municipalidad de Bagaces plan participativo por distrito	sector público, Asodifortuna	HM 100%
Industria y servicios	empresa privada	sector privado	HM 100%
Turismo, Emprendedurismo y Comercio	Instituto Costarricense de Turismo, Municipalidad de Bagaces	sector público y privado, ICT, MAG, INDER	HM 100%

Fuente: Elaboración propia, caracterización de servicios en la HM, 2022.

Para asegurar la seguridad alimentaria, sectores como la educación, la salud, acceso a servicios básicos fundamentales, la industria y el comercio, y negocios familiares, se han establecido sistemas y encadenamientos productivos para abastecerse de agua para consumo humano y animal, la electricidad, la asesoría técnica de la municipalidad de Bagaces.

Todo este engranaje organizacional de las comunidades es parte fundamental de un Ordenamiento Territorial entre el entorno físico y las relaciones humanas dentro del territorio, y han traído múltiples beneficios y un crecimiento continuo de un lugar que fue construido con la intervención y conciencia social colectiva.

A nivel de ordenamiento territorial (OT), se presume que el proceso de la ERTI viene a contribuir a un desarrollo rural real de la HM, en brindar soluciones reales de vida y sostenimiento a los principales problemas de la sociedad respecto a sus terrenos ocupados pendientes de titular.

Es difícil de evaluar la respuesta por parte del gobierno central y las actuales políticas públicas con trámites burocráticos legalmente constituidos, que no se ajustan de acuerdo a la realidad de estos terrenos ni familias y sus casos particulares.

Tabla 17 Esquema de intervención de Ordenamiento Territorial en la HM al 2022.

TEMA	DESCRIPCIÓN	MODELO TERRITORIAL	FASES	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PROCESOS	ACTORES
Ordenamiento Territorial (OT)	Disciplina técnica con aspectos sociales, en tres aspectos: POBLACIÓN, ACTIVIDADES Y MEDIO FÍSICO (Orea Domingo, Nov. 2003).	Usos Primarios, Sistema de Ciudades, Canales de relación. (Orea Domingo, Nov. 2003).	Análisis territorial	Diseño de instrumentos para la gestión territorial para monitoreo equilibrado territorial.	Catastro y Bienes	INDER, RN, Municipalidad de Bagaces, SINAC-MINAE, ICE Asociatividad, Empresa Privada.
			Planificación territorial	Eco Sistemas, Gobernanza INDER ERTI, relaciones sociales, económicas, ambientales, culturales, de orden territorial. Manejo integral de los recursos naturales, artificiales, intervención humana en la explotación, conservación y preservación.	Inmuebles, Patentes, sectores público y privado, grupos organizados, Emprendedurismo. Cumplimiento de leyes y normativa.	
			Gestión territorial			

Fuente Elaboración Propia, basada en definición de OT (Domingo Orea, 2003), (2022).

Sistema Ambiental.

De acuerdo con lo revelado en la investigación, se observan medidas que los ocupantes han debido adoptar como medio de generar ingresos, cuál es el tener que utilizar los tesoros de la naturaleza para su propio sostenimiento, como modo de vida. Esta condición se ha convertido en una incertidumbre acerca del modo en que serán resueltos sus casos particulares en la permisibilidad de uso de los recursos naturales, porque las actividades para gran parte de la población son su principal fuente de ingresos. De aquí parte como tercera categoría de análisis para el diagnóstico del estado de la información de HM, esta involucra el Sistema Ambiental, tema muy importante y delicado, por la intervención del Estado costarricense a favor de la conservación y preservación de los recursos naturales en pro del ambiente.

La participación del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), ha venido a brindar importantes aportes a la HM, como lo son: generación de empleo, introducción de la energía, telecomunicaciones, internet, mejora de caminos, contribución a las comunidades con obras de gran impacto a través del proyecto Geotérmico Miravalles, que vino a recuperar la flora y fauna en fincas que habían recibido una deforestación total y que hoy tienen un gran potencial de un aprovechamiento turístico.

Tabla 18 Actores involucrados en servicios ambientales en HM, al 2022.

TIPO DE SERVICIO	ADMINISTRADOR	ACTORES	COBERTURA
INVENTARIO FORESTAL	SINAC MINAE ÁREAS SILVESTRES PROTEGIDAS (ASP)	SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO	BOSQUES, HUMEDALES, CONTROL FORESTAL
GESTIÓN AMBIENTAL	MUNICIPALIDAD DE BAGACES, VALORIZACIÓN DE RESIDUOS	SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO	HM 100%

Fuente: Elaboración propia, basada en actores en servicios ambientales, 2022.

De acuerdo con el Plan Nacional de Manejo de ASP SINAC (2013), es indispensable crear una cultura de planificación en términos de conservación de la biodiversidad en todos los sentidos: biofísicos, culturales y socioeconómicos, en la cual se incentive la información y el conocimiento, para que el manejo de áreas de conservación sea visto como una adaptación para mejorar las prácticas a favor de la conservación. (Según la Guía del Plan de Manejo ASP 2013, Sección 1, Marco Introductorio, La necesidad de un cambio de Paradigma, Párrafo 2, página 9).

La situación de la normativa establecida por la ACT SINAC MINAE en Guanacaste, en este territorio está reglamentada por leyes que tienen un trasfondo de proteger los recursos naturales, especialmente los forestales, hídricos, y la mitigación del cambio climático en sectores protegidos, parte del PNE en toda Costa Rica. También se debe contemplar los servicios eco sistémicos, la protección y conservación de los sistemas bióticos y vida silvestre en flora y fauna. Lamentablemente para los

ocupantes de la HM las leyes del SINAC, ACT Guanacaste, y la ley forestal, impiden que se autoricen muchas de las actividades de usos de la tierra que son objeto los terrenos en la actualidad. Por tanto, los análisis de permisibilidad ambiental podrían impedir que la explotación predial actual se elimine o se disminuya, porque son prácticas ilegales que podrían ser objeto de impedimento durante el proceso de su regularización predial. Pero también hay una situación preocupante para los poseedores, que parte de sus tierras, podrían pasarse al SINAC por ser Patrimonio del Estado, ya que el INDER no los podría titular a su nombre.

Las energías limpias promovidas por el desarrollo de la Planta Geotérmica Miravalles de proyectos del ICE, como la electricidad, no sólo genera empleo; sino que también promueve prácticas ecológicas a favor del ambiente con tecnología e innovación, tiene programas de control y cuidado de cuencas y reforestación, en el entorno de la explotación geotérmica que produce el Volcán Miravalles, que mejora la conservación y preservación de los recursos naturales, incluyendo ríos, y fuentes de aguas superficiales y subterráneas, con una conciencia ambiental.

Respecto a la intervención municipal ambientalista existe un control departamental, donde se concentran planes y programas estructurados para el control cantonal, entre los que se destacan

Tabla 19 Información Municipalidad de Bagaces. 2022.

AREA DE ATENCION	DEPARTAMENTO	INSTITUCIÓN
Acciones a favor del ambiente	Gestión ambiental	MUNICIPALIDAD DE BAGACES
Recolección de residuos ordinarios y valorizables	Servicios Públicos	MUNICIPALIDAD DE BAGACES
Cultura, tradiciones e Historia Local, Plan Participativo por Distrito.	Gestión cultural	MUNICIPALIDAD DE BAGACES

Fuente: Elaboración propia, basado en servicios ambientales municipales, 2022.

El análisis entre los efectos de la situación de la titulación y organización de las tierras a regularizar por el INDER, desde el enfoque de desarrollo rural, se resumen de la siguiente manera:

La importancia que tiene la regularización de tierras del INDER para el desarrollo rural es vital analizarlo a favor de la HM.

El aporte de las autoridades gubernamentales con políticas públicas agrarias para la dotación de tierras, debe establecer un norte reorientado hacia el bien social de las personas en las comunidades, que requieren de mejoras en sus prácticas de uso y explotación de la tierra y sus recursos. El INDER estableció la creación de la ERTI como prioridad de atención en regularizar la tierra, pero burocráticamente se ha complicado su seguimiento. Mientras tanto, conocer acerca de la apreciación o sentir de la gente en esta investigación es de suma importancia, ya que permite determinar el estado de la condición social en que se encuentra la sociedad rural de la HM.

De acuerdo con esta investigación el durante todos los años de ejecución (2012-2022), se ha enfocado en su competencia institucional, que es exclusivamente aplicación de estudios y requisitos a los solicitantes, basados en una serie de normas y leyes establecidas, cargadas de requisitos burocráticos, que limitan posibilidades de adquisición para todos los pretendientes en regularizar su condición jurídica, desestabilizando y condicionando la capacidad de la sostenibilidad social, económica y territorial, vetando prácticas cotidianas en las relaciones tierra familia, como por ejemplo: interactuar en situaciones reales de vida según la capacidad de los recursos disponibles.

La dotación agraria se ha visto alterada en su esencia y se ha dejado de darle la debida importancia que merece el tema desde la transformación del IDA a INDER, pues se está prestando más interés a las acciones y nuevas competencias de desarrollo territorial en la nueva estructura institucional, y descuidando la parte agraria.

Se debe recordar que la dotación de tierras es considerada como un pilar de desarrollo rural y ha sido orgullo rural del ITCO/IDA/INDER con el uso, disfrute y explotación de los recursos disponibles de la tierra y el ambiente, pero la falta de atención ha sido para la gente que está sumida en el problema de no contar con seguridad jurídica, y hoy en día es causante de un debilitamiento social, así como de un des aceleramiento del desarrollo rural.

Análisis desde el enfoque del Desarrollo Rural Territorial, los efectos de la situación de la titulación y organización de las tierras por regularizar por parte del INDER, en la Hacienda Miravalles.

Se analiza la situación actual de la HM desde la arista de tres categorías de análisis que son: dimensión social, económica y el nivel de desarrollo sostenible para la persona de las comunidades involucradas en su entorno rural.

Desde hace varios años la Unidad de Información y Registro de Tierras (IRT) anteriores a la creación de la ERTI en el año 2012, se había notificado a la presidencia del INDER, la justificación para crear una Estrategia Nacional de Atención de los Asentamientos Campesinos, por medio de un Plan para la elaboración del inventario y saneamiento de Tierras. Entre los productos esperados se encontraban dentro de su organigrama funcional, a la Sección de Inventario de Tierras, la cual tenía como actividades ordinarias las siguientes: Estudios de tenencia y censos de ocupación precaria, Desarrollo y actualización de la Cartografía Institucional y la realización de Estudios para informaciones posesorias.

Para el año 2017, de acuerdo al nuevo organigrama institucional, el avance en el inventario y saneamiento de Tierras en la actividad, empezó a depender únicamente de la disponibilidad de tiempo y personal, tanto en las ODT como en la IRT, no se le ha dado la importancia requerida por parte de la Institución.

Es una gran desventaja para la ERTI es que el INDER no le haya dado continuidad que se merece debido al plan del inventario y saneamiento de Tierras, que tenía entre sus principales productos:

- Tabla con estudios registrales y catastrales actualizados de los predios no titulados o con problemas, que permita definir con certeza las acciones a desarrollar para sanearlos.
- Memoria de Finca o Asentamiento que permita tener a mano la información referente a la finca o asentamiento desde su adquisición
- Mapa del asentamiento con los predios a regularizar en formato shape, pdf y jpg, para consulta en sistema SIG o similar.
- Cartografía Institucional actualizada de acuerdo a la información obtenida.
- Expediente Digital de Asentamientos y Fincas, con la información disponible compartida con los interesados.
- Actualización de la información con datos depurados y comprobados.

Impacto Social.

La ERTI y sus acciones institucionales tienen el interés de dotar al actor social de un título de propiedad sobre su ocupación predial. La sociedad amerita que el INDER actúe a favor de su sostenibilidad y considere su situación jurídica.

La realidad que viven las comunidades que conforman el territorio de la HM ha estado marcada con una historia de antecedentes en la cual sus actores sociales han tenido que innovar, aprender, capacitarse y ejecutar acciones conjuntas en el tiempo, con y sin participación inmediata del sector público para su crecimiento social y económico, perseverando y poniendo sus propias manos en contribución, a favor de su misma gente y progreso.

Debido a lo anterior, gran parte de la sociedad ha perdido credibilidad en el Estado y ha luchado por su bienestar, sin atenerse a que le resuelvan sus problemas, hasta el punto de que ya no lo pueden lograr de forma independiente, pues están bajo la regulación, la cual incluye cumplir con normas, leyes

y decretos que deben cumplir de manera legal, y que impiden seguir con su independencia local con rutas paralelas resolutivas, que de ellas muchas han tenido éxito, pero que a este punto de establecer la condición jurídica, ya no se cumplen.

La HM es considerada un territorio próspero gracias a la lucha perseverante de su gente y los visionarios que han contribuido al progreso y a dotar de infraestructura a los pueblos, y también debido a la presión político social y económica, ejercida por su gente, a lo largo de casi 60 años.

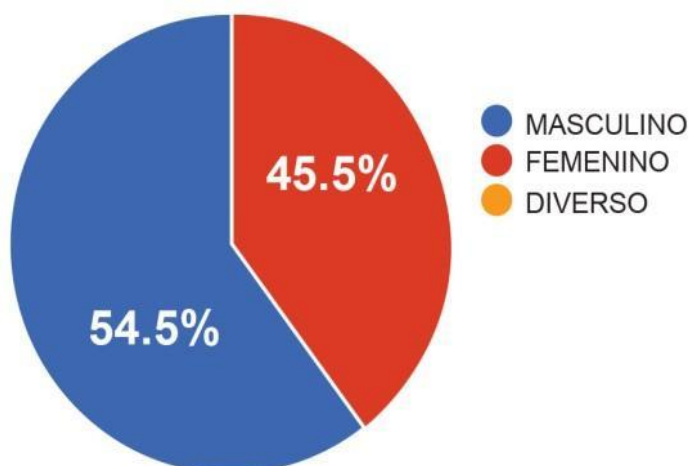
La sociedad rural de la HM necesita que la ERTI sea un éxito, para poder desenvolverse con el establecimiento de vínculos y encadenamientos productivos, que garanticen fuentes de ingreso, estabilidad financiera y motivación, para que las personas permanezcan en su propio entorno rural, que contenga las mismas oportunidades y herramientas tecnológicas de sectores con iguales características y recursos, para evitar una injusta cohesión social y poder competir en igualdad de oportunidades con acceso a mercados locales, regionales, territoriales, nacionales y hasta internacionales, como lo es para el caso de la explotación del sector turismo.

Sin duda alguna, el bienestar social debe tener un equilibrio en la medida proporcional a las facultades que ofrece el territorio y su gente.

La apreciación o sentir de la población permite determinar el estado de la condición social en que se encuentra la sociedad rural de la HM.

Dentro de los procesos de investigación, identificando los sentires de esta población resultan los siguientes datos:

Figura 21 Distribución de la población de HM por género, al 2021



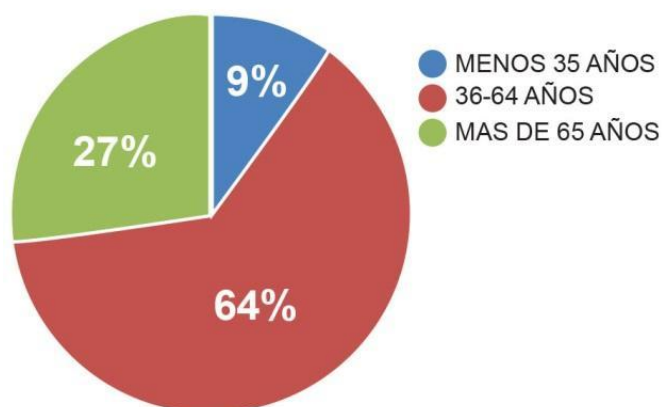
Fuente: Elaboración propia, basado en distribución población por género en HM, según la muestra, 2022.

Se identifica que la población de la HM, está distribuida en un promedio equitativo entre la misma cantidad entre hombres y mujeres, presentando un leve incremento en la cantidad de hombres que habitan y explotan la tierra.

De la misma manera se deduce que en la zona, tanto hombres como mujeres tienen igualdad de condiciones con la distribución predial, por lo cual no existe discriminación por género en este aspecto.

Una de las condiciones que favorecen el aumento leve de género hacia los hombres, es que el proyecto geotérmico puede incidir en una mayor contratación de mano de obra masculina, debido a las labores complejas y pesadas de campo que conlleva el proyecto. Además, hay personas que habitan en Guayabo o Fortuna de Bagaces, que son de otras regiones, pero por la oportunidad laboral o mano de obra calificada, han tenido la oportunidad de establecer su vida en HM.

Figura 22 Distribución de la población de HM por edad, al 2022.



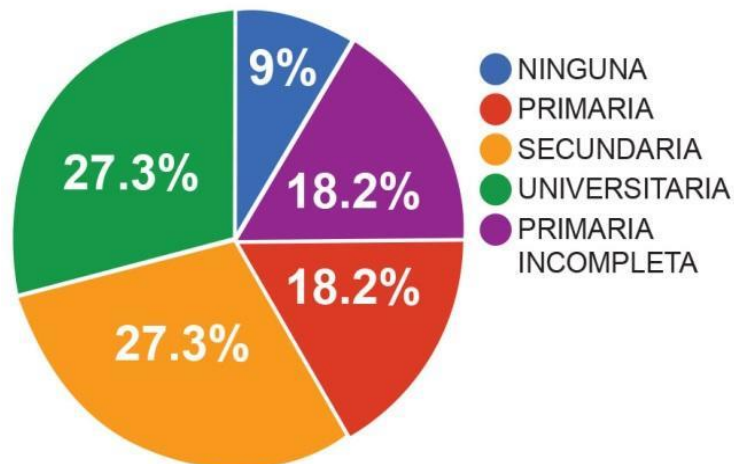
Fuente: Elaboración propia, basado en distribución población por edad en HM, según la muestra, 2022.

Como se observa en la figura anterior, respecto a datos sobre la edad de la población, se concluye solo un 9% son personas que tienen 35 años o menos, debido a que los más jóvenes han optado por abandonar su sitio de origen y migrar hacia otros lugares o centros más urbanos en búsqueda de mejores opciones de vida, para subsistir y adquirir capacitaciones y estudio, salarios más competitivos y una justa competencia, para definir su futuro en vez de quedarse en la HM.

Respecto al porcentaje de la población entre 36 y 64 años, que representa un 64%, definido como la mayor población, son gente que se quedó en la zona, a vivir y trabajar; muchos son hijos y nietos de los primeros invasores de la HM, algunos otros adquirieron el predio por medio de compra de derechos de ocupación.

Para el caso de los habitantes mayores a 65 años, se puede deducir que han sido los sobrevivientes originales. Alguno son personas que han prevalecido en la zona desde los años de antaño a finales de 1940, en su mayoría son considerados adultos mayores, que vivieron la experiencia de la lucha por obtener la tierra y los derechos por mejorar los servicios, que han desarrollado los pueblos; este grupo de personas todavía se encuentran a la espera de que se respeten sus derechos jurídicos a la fecha.

Figura 23 Distribución de la población de HM por nivel de escolaridad, al 2022.



Fuente: Elaboración propia, basado en nivel de escolaridad en HM, según la muestra, 2022.

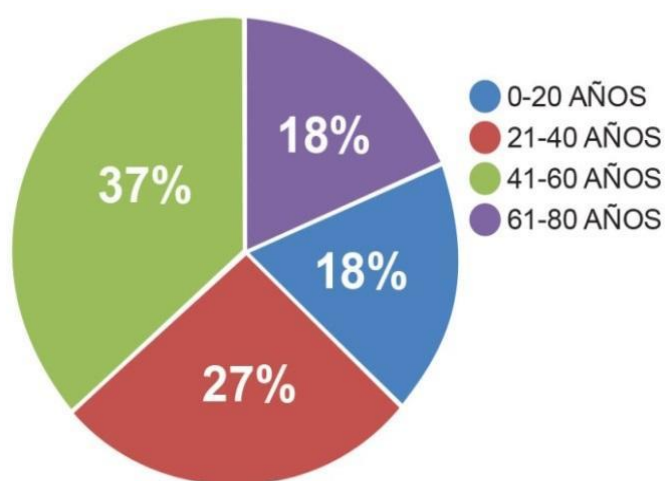
En cuanto a la escolaridad, el porcentaje representativo del 9.1% está relacionado a la gente sin ninguna escolaridad, que se trata de la gente que no contó con posibilidades de estudio, por lo general el campesinado más pobre, fueron los sacrificados, que con su trabajo abrieron brecha a las nuevas generaciones, y laboraron las tierras. Se presume que algunos de los pobladores formaron parte de los primeros habitantes de la HM.

Con respecto al grupo que tiene la preparación académica con 18.2% escuela incompleta y otro 18.2% completa, se trató de personas que ya gozaron del privilegio de poder asistir a las aulas, una vez fundados los centros educativos; en que algunos lograron culminar su ciclo escolar y el resto no pudo, porque debió de incorporarse a la fuerza laboral apoyando las labores de campo en sus parcelas o emprendimientos familiares.

Este grupo de personas ya fueron privilegiadas, porque ya había escuelas y colegios en la HM; situación que en el pasado no existía colegio en el territorio; se trató de una generación de jóvenes que hizo conciencia en formación académica, y que debían adquirir el título de bachillerato para optar por ingresar a las universidades.

El porcentaje de la población que logró llegar a las universidades, representada en un 27.3% es similar a la cantidad de estudiantes de secundaria, lo que indica que hubo un compromiso en surgir; el éxito de que muchos logran este cometido fue debido a las experiencias y limitaciones vividas en el hogar, entre arduo trabajo y limitaciones sociales y económicas, que hicieron en los jóvenes madurar y meditar en que debían surgir en la vida, y fue por medio del estudio. Lo mismo ocurrió con el porcentaje de estudiantes universitarios, que lograron salir de su tierra a prepararse y convertirse en profesionales.

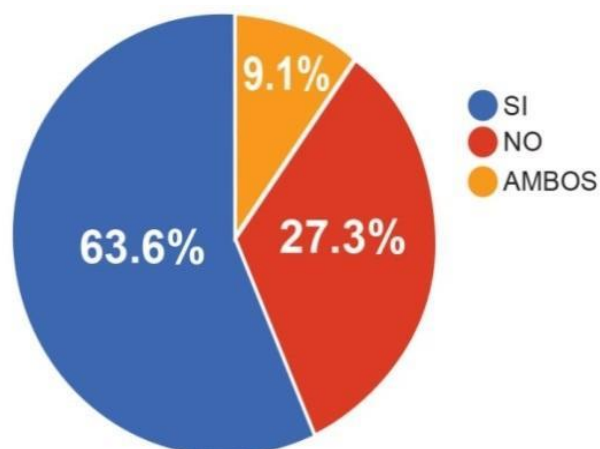
Figura 24. Distribución de la población de HM por años de habitación en el predio, al 2022.



Fuente: Elaboración propia, basado en edad de habitantes por predio, según la muestra, 2022.

Esta respuesta tiene la intención de conocer cuántos años tiene la población de habitar en el predio, lo que se resume de la siguiente manera: los menos o iguales a 20 años representan un 18%, un 27% están en el rango de 2 a 40 años; un 37% entre un rango de 41 a 60 años, siendo la mayoría y que posiblemente son hijos herederos de los originarios poseedores identificados por el ICTO ahora INDER; y un 18% representado por personas entre 61 a 80 años, igualmente presentan la misma condición que pueden ser hijos de los poseedores originarios identificados por el ICTO ahora INDER, y que algunos de estos pobladores no han logrado aún concretar sus sueños en adquirir derechos respecto a la condición jurídica de sus propiedades.

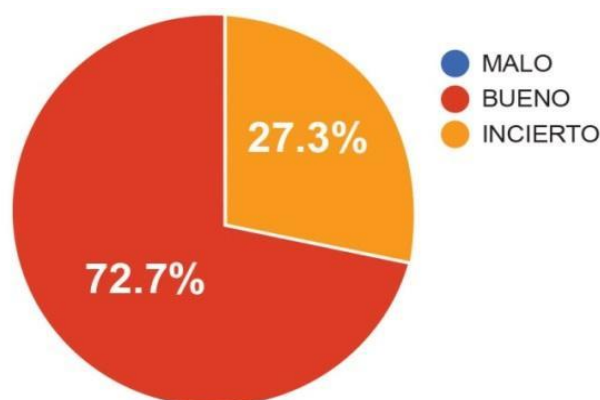
Figura 25 Distribución de la población de HM por ocupación del predio, al 2022.



Fuente: Elaboración propia, basado en ocupación predial de la muestra en la HM, 2022.

En términos de ocupación, es importante definir entre la población quienes utilizan o explotan realmente el predio ocupado; resultando que una mayoría si realmente ocupa el predio, ya sea para vivir y explotar los recursos, que es representado con un 63.3%; y el restante 9% que indica que lo usa o vive ahí;; pero que no vive y explota simultáneamente el predio; y finalmente un 27%, la población que no está utilizando la ocupación, deduciendo que lo adquirieron por otros medios y están demandando derechos jurídicos por esta tierra.

Figura 26 Frecuencia relativa, percepción del futuro en HM, 2022.



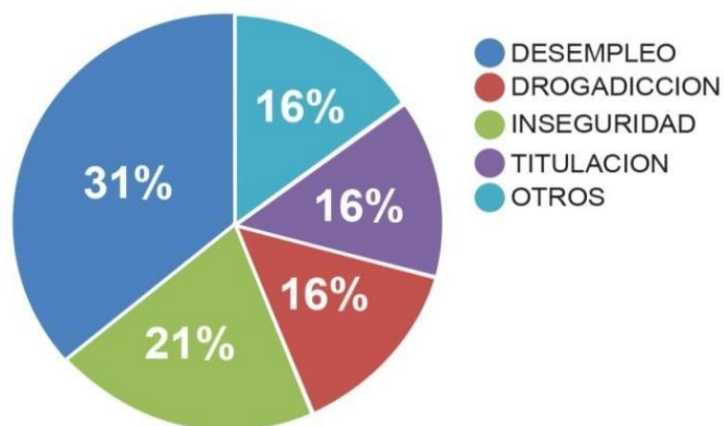
Fuente: Elaboración propia, basado en percepción del futuro según la muestra, 2022.

Analizando el gráfico anterior, y a pesar de los problemas por efectos de la falta de titulación en la HM, ningún ocupante piensa en un futuro malo para sus comunidades; más bien existe un nivel de esperanza representado por un 72.7% que piensa que se va mejorar. Pero esto no decir que se ignora la difícil situación de vive las personas de tener áreas ocupadas de PNE, preocupación que se expresa con un 27.3%, resultado de sentirse incapaz e impotente ante las acciones de las instituciones del Estado y los resultados que se obtengan con el uso y explotación de la tierra en la HM, por el riguroso marco jurídico y legal existente, que se ejerce sobre sus ocupaciones prediales en la ERTI. Además, este 72.7% también conoce sobre el crecimiento turístico y agropecuario, como una oportunidad para crecer y mejorar sus condiciones de vida a mediano o largo plazo.

La población reclama la tierra como su hogar, es su fuente de vida y lugar de trabajo de toda su vida, esperan ansiosos el día en que se le otorguen sus escrituras públicas. Quieren tener viviendas dignas y optar por bonos de vivienda.

Por otra parte, en cuanto a los problemas comunitarios identificados resaltan los siguientes:

Figura 27 Frecuencia relativa de los principales problemas sociales identificados en HM, 2022.



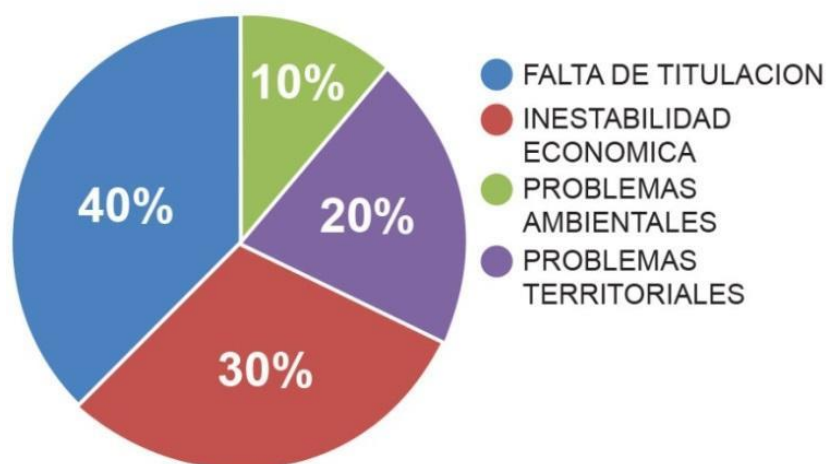
Fuente: Elaboración propia, basado en identificación de problemas en HM, 2022.

En orden de frecuencia según la población, los principales problemas sociales son: 31% el desempleo, 21% la inseguridad, 16% falta de titulación, 16% drogadicción, 16% otros.

Al haber un mayor crecimiento demográfico, se necesita más fuentes de ingresos, la gente considera que, al no haber formalidad predial, no habrá estabilidad ni seguridad jurídica, por lo que algunos líderes han propuesto al INDER que renuncie a los derechos registrales sobre la propiedad inmueble, y que la gente termine de corregir su situación con procesos de información posesoria, para poder optar por formalizar sus negocios. Esta inestabilidad ha causado gran incremento en la delincuencia, caída de personas en drogas, no hay suficiente policía de proximidad para atender a las comunidades.

La población reconoce que hay grandes problemas sociales, que causan pobreza, que muchas acciones van en contra del ambiente, pero que sin títulos será muy difícil superar su condición.

Figura 28 Frecuencia relativa de problemas sociales identificados, al 2022.



Fuente: Elaboración propia, basado en problemas sociales en HM, 2022.

De acuerdo a la figura anterior, se destaca que la titulación es la principal preocupación de la población con un 40%, al no haber suficientes fuentes formales de trabajo se refleja que un 30% tiene problemas económicos, un 20% está relacionado a problemas de ordenamiento territorial y relaciones formales, que no se logran engranar ni articular, y un 10% sabe que se están alterando los sistemas ambientales.

El sentir de la población, es que la lenta respuesta del INDER, que está cargado de políticas fuera de la realidad de los pueblos rurales, la burocracia, y las leyes que limitan el progreso de los pueblos. La gente quiere y tiene deseos de superación, pero no puede progresar a pesar de contar con grandes riquezas, se pierden negocios y oportunidades.

Consultadas las fuentes de algunas fuentes de organizaciones, instituciones y grupos organizados sociales que trabajan para la comunidad se encuentran los siguientes:

La Asodifortuna, El Centro diurno de Adultos Mayores Tesoros por Siempre (INDER), Acueducto La Fortuna, el ICE, Río perdido, BTK (es una ONG centro de empoderamiento comunitario), Park SLOPE, Artesanos de Mogote, Municipalidad de Bagaces.

Consultada la población respecto al tema identificación de oportunidades y disconformidades, en medio del conflicto de inseguridad jurídica para mejorar su calidad de vida, se resume lo siguiente:

La población afectada manifiesta que mientras el INDER este en medio del conflicto de la tenencia de la tierra, no habrá muchas oportunidades de crecimiento. Las comunidades consideran que los conflictos políticos y sociales causan controversia, se requiere una verdadera consciencia estatal para resolver la problemática de la tenencia de la tierra.

A continuación, se presenta una tabla que contiene algunas variables que causan, efectos y consecuencias, todas relacionadas a los principales problemas sobre no tener un título de propiedad, la cohesión social, y como propicia la pobreza en la HM.

Tabla 20 Análisis de la dimensión Social en HM, diciembre 2022.

VARIABLE	CAUSA	EFFECTOS	CONSECUENCIA
NO TITULACIÓN	Inseguridad Jurídica	<p>Predios utilizados no cumplen con la ley de Planificación urbana y suburbana y no son sujetos de procesos de titulación.</p> <p>No tienen dominio legal sobre la tierra que utilizan y explotan. Sentimiento de frustración y temor generalizado por la falta de pertenencia de su patrimonio e incertidumbre de capital invertido.</p> <p>Ocupantes no son sujetos de relaciones para relaciones financieras e inversionistas.</p>	<p>No hay bienes patrimoniales registrados a favor de los ocupantes.</p> <p>Actividades relacionadas con el ambiente están siendo ilegales, según normativa ambiental.</p> <p>Existe disconformidad de la población afectada en continuar en la informalidad respecto al uso de la tierra.</p> <p>Pérdida de credibilidad política en la gobernanza del INDER.</p> <p>Espera de muchos años sin resolverse conflictos</p>
COHESIÓN SOCIAL	Desventaja e inequidad en los campos sociales, económicos, y de inserción hacia un crecimiento justo y equitativo.	<p>Sin posibilidades de crecimiento, los trabajadores sufren mayores cargas y horarios abusivos en jornadas de trabajo de empleadores a subordinados de parte de patronos hacia la clase social más baja.</p>	<p>Falta de oportunidades para insertarse en mercados y sin posibilidades de capacitación para su sostenimiento social, económico, territorial ni ambiental, violación de derechos humanos.</p>
POBREZA	Sin ingresos financieros	<p>Ausencia de legalidad de predio, para la aplicación de bono de vivienda.</p> <p>Sin estabilidad financiera, no hay fuentes de trabajo, sin capacidad para invertir.</p> <p>Falta de recursos financieros para adquirir destrezas, conocimiento técnico y prácticas inocuas para sus labores.</p> <p>Los emprendimientos están en riesgo económico, poca visitación, caso del turismo, y efectos de la pandemia.</p> <p>Amenaza la seguridad alimentaria.</p>	<p>La aplicación de bonos de viviendas se convierte en una condición de pobreza, por no tener legalizada su predio y por lo tanto no cumple con los requisitos para optar por el bono.</p> <p>Aumento del índice de la pobreza.</p> <p>No estar preparado para competir justa y equitativamente.</p> <p>Obligación de viajar fuera del territorio a buscar ingresos.</p> <p>No hay posibilidades de vivienda digna.</p> <p>Urgen que la ERTI salga adelante.</p>

Elaboración propia, basado en análisis de la dimensión social en HM, 2022.

Situación Económica.

La economía en la HM, por su posición geográfica, por sus características topográficas de alta montaña con una geomorfología de origen volcánico y condiciones climáticas específicas, favorece actividades turísticas amigables con el ambiente, sosteniendo la economía local territorial; pero a la vez amenaza con desestabilizar las actividades desarrolladas en los predios por la gente en los sectores productivos, como el agro, o actividades silvopastoriles, que viven y explotan los predios en centros considerados más urbanos, involucra comerciantes de bienes y servicios, etcétera.

La sociedad rural afectada en la HM está en una encrucijada, la lenta respuesta y propuestas de solución para los diversos casos en que intervienen los procesos institucionales, a favor del ordenamiento territorial y el ambiente, están ocasionando inestabilidad social, económica, y un desaceleramiento al desarrollo territorial, generando una desconfianza en los inversionistas y ocasionando problemas paralelos en vetar o limitar actividades, para generar ingresos en los predios con problemática ambiental, poniendo en riesgo la seguridad alimentaria y el trabajo formal de la población local.

Las personas que hacen uso y aplican prácticas inadecuadas en los predios que han trabajado por muchos años, se sienten presionadas por estar poniendo en riesgo el ambiente, al laborar en contra de las actuales leyes ambientales, que ha carecido de una responsabilidad compartida por la falta de control; y la gobernanza estatal lo ha permitido, al no haber concluido el proceso de los derechos sobre la tierra y sus recursos. Mientras tanto, la sociedad afectada sigue explotando, porque no hay una definición concreta que interrumpa su uso predial, pues dependen de estos recursos para vivir; y el Estado no les ha dado opciones o salida a través de modificaciones a las leyes ambientales adaptadas a la realidad de la HM y que solucione su problema.

Algunos habitantes de la HM que se han visto afectada su economía en los últimos 15 años, a pesar de poseer tierra, deben salir a generar ingresos en los siguientes campos: con trabajo remunerado

en el sector público o privado, labores agrícolas, comercio detallista, venta de manualidades, venta de comida casera, peones en construcción civil, etc.

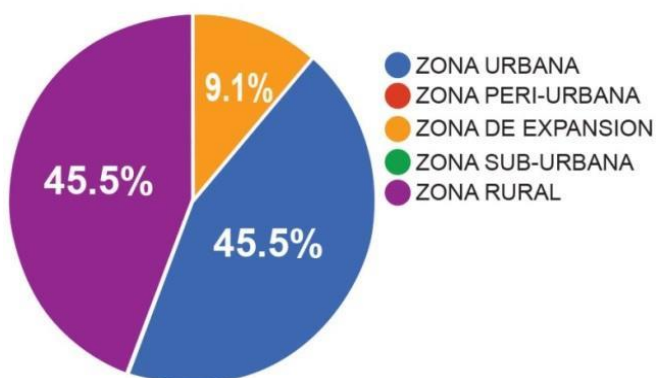
Entre algunas de las respuestas de los actores sociales afectados se enlistan las más comunes:

- Le achacan el problema económico a la falta de titulación
- La única tierra que tienen está en riesgo de no poder ser explotada
- Sin fuentes de trabajo no hay recursos para sostener sus familias
- El sector financiero no colabora sin contar con una escritura
- No pueden dejar su tierra, que es el único lugar para vivir.

Nivel de Desarrollo Sostenible.

El desarrollo sostenible en la HM, debido a una transformación importante tanto en tiempo, inversión y acciones territoriales y sociales, que podría presumir que es producto de una Nueva Ruralidad, tanto en los cambios sociales y de uso de la tierra, en donde las adaptaciones han sido obligadas, y en donde sus ocupantes visualizan el enfoque territorial no solo como una zona rural plena, sino que los cambios se han dado como una evolución necesaria hacia el progreso. De acuerdo a lo anterior, se obtuvo el punto de vista de los actores sociales, obteniéndose la siguiente respuesta:

Figura 29 Consideración de la percepción del tipo de zona del predio, HM, 2022.



Fuente: Elaboración propia, percepción del tipo de zona según ocupantes en HM, 2022.

Estas respuestas pretendieron conocer el punto de vista del propio ocupante, sobre el lugar en donde vive y trabaja, y cómo considera su entorno con la transformación del territorio y el crecimiento o desarrollo rural.

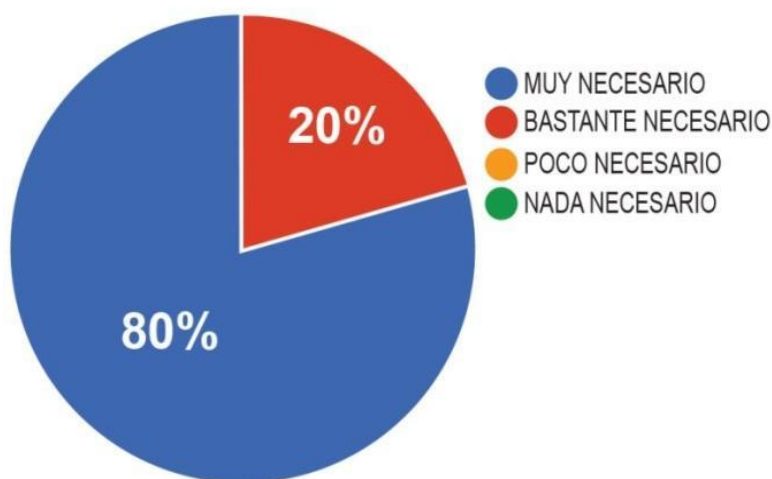
El cambio de simples pueblos rurales a centros de población más grandes con relaciones comerciales, que ameritan más disponibilidad de servicios y abastecimiento para su sostenibilidad. Por esa razón, la población opina que en la actualidad se encuentra un 45.5% entre zona rural y zona urbana, y solo un 9% es una zona en expansión.

El desarrollo de la HM, depende de acciones conjuntas entre los entes relevantes logren activar relaciones basadas en economía, con presencia, apoyo y respaldo de las instituciones públicas y privadas, y organizaciones comunales en conjunto de manera integral articulados con equidad para brindar la sostenibilidad territorial, y que se realicen con planes y programas de desarrollo a favor de las comunidades que involucra a todos los actores sociales dentro de un territorio específico. Entre los actores principales que han causado impacto en la HM se encuentran: la municipalidad, el ICE, SINAC, MAG, ERTI INDER, RN.

Toda la información recopilada sirvió para ser analizada y hacer comparaciones entre respuestas y criterios; porque se requiere que todo actor clave que esté inmerso en el proceso actual se encuentre en completa sintonía en la misma línea de acción y ruta de trabajo.

A continuación, se presenta un resumen de respuestas elaboradas a 5 personas estratégicamente seleccionadas como partícipes de la aplicación de la ERTI.

Figura 30 Frecuencia relativa, percepción institucional para realizar el traspaso y la titulación de tierras a favor de los ocupantes de terrenos por medio del artículo 85 inciso "C" de la Ley INDER del futuro en HM, 2022.



Fuente: Elaboración propia, basado en esperanza de titulación en la HM, 2022.

De acuerdo a la figura anterior, se analizan algunos comentarios relevantes respecto al tema, en donde permite realizar la salida para una posible titulación predial.

Se resumen respuestas por actores sociales involucrados con conocimiento en el proceso ERTI.

Sin duda el traspaso de propiedades es vital para el desarrollo de la HM, por los siguientes motivos:

- Permite brindar seguridad jurídica al solicitante
- Son familias que han poseído esos terrenos por muchos años, directa o indirectamente y que, por una deficiencia institucional, no se les puede resolver su situación jurídica de tenencia.
- Han sido poseedores por más de diez años del predio y el no tener el título de propiedad, se han generado problemas tanto para la institución como para el beneficiario.
- El asentamiento Miravalles es muy antiguo, más de 60 años de existir y todavía existe un porcentaje bastante grande por regularizar.
- Es necesario e importante dar seguridad jurídica a la población de las tierras no tituladas

En cuanto a los comentarios de la sociedad en la necesidad de la aplicación de la ERTI, se resumieron los siguientes comentarios:

- Es necesario para saldar la deuda histórica de ITCO, IDA y ahora INDER.
- Existen actualmente limitaciones de índole legal, para que la institución pueda regularizar esta tenencia, como el caso de los estudios de suelos, lentitud de los procesos, el vencimiento de los planos, certificación de patrimonio del estado y otros.
- La estrategia permite a la Institución establecer un plan ordenado y rápido que permita en menor tiempo posible regularizar propiedades que le brinde seguridad a las familias de los territorios.
- Existe una grave ausencia de información sobre los predios asignados y sin escriturar, tanto en cuanto a la ausencia de información completa en el expediente como en las causas que han interferido en la escrituración de esa asignación. Por tanto, es necesario llevar a cabo la estrategia con el fin de realizar una recopilación, recolección y análisis de la información existente para poder pasar posteriormente a la obtención de la información faltante y de la solución de cualquier problema que esté impidiendo la escrituración. Para ello se debe contratar externamente debido a que el INDER no cuenta con el recurso humano suficiente.
- La estrategia es sumamente necesaria y la Dirección superior del INDER lo debe de tomar de esta manera, de lo contrario se dificulta muchísimo normalizar la titulación.

A continuación, se resumen respuestas a la situación que involucra la afectación por parte de Patrimonio Natural del Estado (PNE) en la HM:

- Las leyes ambientales exigen excluir zonas que no se pueden titular por tener áreas protegidas, etc.
- Existen limitaciones de índole jurídico para que se puedan titular esas fincas, y una de ellas son las clases de suelos que existen en toda la finca Hacienda Miravalles.

- Es bastante necesario conocer e identificar que hay predios que por sus características físicas son inhabitables o son patrimonio natural del estado.
- Es muy necesario, en especial los temas ambientales, ya que la normativa no beneficia mucho a los ocupantes de muchos años, donde han conservado el patrimonio y no se les podrá titular.

Entre las preguntas a los actores sociales, se les hizo la pregunta respecto a que piensan sobre la manipulación de la información a través de una herramienta digital, que muestre un mapeo y geolocalización de todos los predios y atributos relacionados, todo destacado en las siguientes respuestas:

- Esto permitirá que la institución tenga la información clara, precisa, y confiable desde un sistema de información que le permita tomar mejores decisiones y planificación de las tareas para el cumplimiento de la Estrategia de Regularización.
- Se debe tratar la problemática del uso del suelo que es uno de los principales problemas que existe en este caso por ley, en los terrenos de vocación forestal propiedad del Estado, que no son sujetos a traspasar, y que la mayoría de las fincas que existen en este conflicto, cuentan con tierras con características 8 y 9 clasificadas por el INTA, por lo que se deben traspasar al MINAE. Mientras no se resuelva esto, es imposible cualquier intento de regularización.

A continuación, se resumen algunos comentarios y criterios que justifican el uso de herramientas para la ERTI:

- Agilizaría el trabajo de campo
- Permite la manipulación de grandes cantidades de datos. Es un área muy extensa, en la que existen grandes y pequeños poblados, y donde se desconoce mucho de la realidad catastral y de inscripción de esos terrenos.
- Disponibilidad Inmediata de Información importante, en tiempo real y actualizado, que permita tomar decisiones.

- Muy necesario para integrar información de los predios, analizar y representar de una forma eficiente cualquier tipo de información geográfica; además de crear consultas interactivas.
- La herramienta digital es primordial para conocer la situación de cada predio y por supuesto para la toma de decisiones.

En medio del análisis de las consultas a los actores sociales, se les hizo la pregunta de cuáles son las variables necesarias para contemplar en el diseño de una herramienta que contribuya eficientemente a la ERTI, obteniéndose el siguiente resumen de criterios:

- Ubicación Geográfica con coordenadas, georreferenciación, contenido de datos registrales y catastrales de las fincas y las fincas madre.
- Información sobre Provincia, Cantón, Distrito Situado, Código de asentamiento, Código de la finca Nombre del asentamiento Alias del asentamiento, Sector Bloque Código de área Número de Predio, Código SIGA, Nombre del Propietario, Cédula de identidad o cédula jurídica del propietario, Folio Real Número de Plano, Área, Estado Antecedentes Observaciones.
- Insumos cartográficos, situación ambiental, uso del predio, construcciones, servicios básicos, condición legal, historial del predio (tipo de ocupación y tiempo).

A continuación, se presenta un resumen en base a un cuestionario dirigido a los responsables del diseño e implementación de la ERTI. Fueron 10 personas consultadas con el mayor grado de intervención en la toma de decisiones en cuanto al tema.

Se trató de un grupo de actores claves escogidos selectivamente, que consta de personal altamente calificado, entre los que se encuentran la opinión del expresidente ejecutivo en el periodo presidencial 2018-2022, el expresidente ejecutivo del periodo presidencial 2014-2018, el ex jefe de la oficina territorial de la oficina territorial de Cañas de Guanacaste, el actual jefe de la oficina territorial de Cañas de Guanacaste, el exdirector del Fondo de Tierras del INDER y creador del proceso ERTI (2012-2021), dos ex directores del Fondo de Tierras (a partir del 2021), el jefe de formación y asentamientos del INDER, el

jefe de la Unidad de Información y Registro de Tierras del INDER, el jefe de fiscalización y servicios agrarios del INDER, el asesor territorial y la encargada agraria de dar seguimiento desde la dirección Regional Chorotega en Cañas y Liberia de Guanacaste.

Se presenta un resumen de la importancia que tiene para el INDER, la ERTI, y la aplicación del artículo 85 inciso C de la Ley 9036:

- No puede haber desarrollo si no hay una correcta aplicación de la estrategia, en este caso darles oportunidades a los agricultores de tener acceso a créditos y programas que incentivan el agro, el valor agregado, la reactivación económica.
- Hay alrededor de 300 predios por regularizar, por lo que si no se hace algo diferente se tardará mucho en darle respuesta a las familias. Las familias tienen desde el 2014 que iniciaron con las solicitudes, y actualmente se ha resuelto la situación con el título a 21 familias (2021).
- Existen una gran cantidad de problemas de ordenamiento territorial en Costa Rica, y muchos son causados por la negligencia histórica de la Institución en segregar y traspasar a sus asignatarios las tierras que se les han vendido. Otro gran problema causado, es por la negligencia del Instituto en solventar los conflictos de posesión de tierras por años en inmuebles de la institución y de terceros.
- El INDER es el terrateniente más grande del País y el que genera mayor cantidad de conflictos jurídicos de tierras y debe solucionarlos para generar ordenamiento territorial y seguridad jurídica a los administrados y a otras instituciones estatales.
- Existe un rezago importante en el tema de titulación, generado a partir de la nueva normativa que regula este trámite.
- Es un problema que data de más de sesenta años, y debe resolverse por tema de seguridad jurídica tanto para el poseedor como para la administración pública.

- Es un instrumento para el saneamiento de muchas ocupaciones que se dieron en el pasado en terrenos de la Institución, que se debe aplicar para realizar ordenamiento a las tierras.
- Es un mecanismo legal que permite Ordenar la Condición Legal Registral de muchos Predios en Tierras propiedad de INDER.

Todos los comentarios anteriores arrojan información sobre la necesidad de una unidad de trabajo, dedicado a un 100%, en la titulación de tierras bajo la modalidad del artículo 85 c, ya que la cantidad de casos y de tierras por identificar a la fecha en todo el país, sobrepasa la capacidad de respuesta para ser atendida por la institución, de ahí la respuesta tardía de un servicio ordinario que el INDER realiza para la legalización de tierras.

A nivel de conocer el estado de conocimiento de los actores sociales funcionarios del INDER, responsables de la toma de decisiones, se les solicitó describieran algunas funciones y variables esenciales en la construcción de la herramienta y para qué servirían, obteniéndose la siguiente respuesta:

- Para una correcta planificación, establecer nuevas estrategias, con un control y seguimiento de proyectos, desarrollo de capacidades humanas a la población emprendedora, y enfoques articulados institucionales de respuesta a la demanda.
- El INDER debe definir que realmente es una prioridad, y asignar principalmente recurso humano, se ha conversado que no existe la posibilidad de nuevas plazas, siendo así, se debe de generar directrices claras con el fin de agrupar a un grupo de funcionarios de planta con conocimiento que puedan desarrollar la tarea. Cuando comento agrupar no me refiero a una semana, me refiero a al menos 2 años, y que su función sea solamente la ERTI en la región.
- Un recurso humano en la región (con conocimiento en SIG) que tenga actualizada la información de Miravalles y permita desarrollar estrategias y tomar decisiones para avanzar. Ya que puede

existir las mejores herramientas en SIG pero si no hay alguien que la alimente de forma correcta, no cumplirá el objetivo.

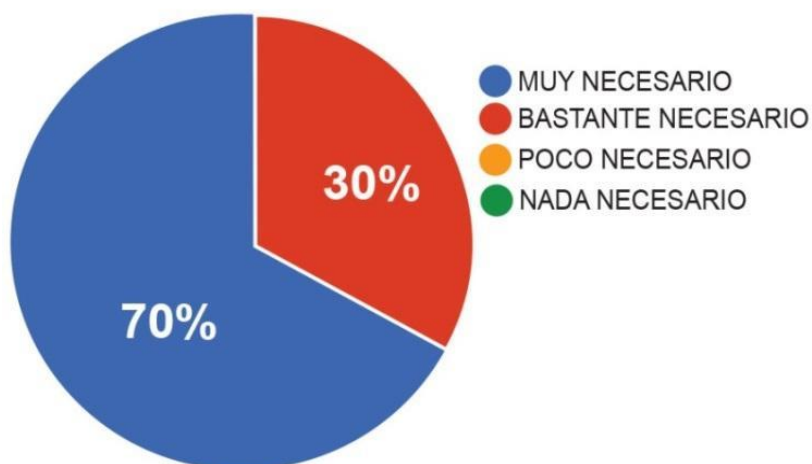
- Reponer las plazas de las oficinas ejecutoras, ya que se han jubilado varias personas, y la administración no ha autorizado utilizarlas en la Oficina, lo cual ha atrasado la respuesta a los trámites, porque no hay recurso humano.
- Descentralizar la ERTI, ya que solamente dotaron al Fondo de Tierras de recurso humano, pero en las regional Chorotega no hubo ningún cambio, por el contrario, se vio disminuido el recurso humano en la oficina territorial de Cañas al pensionarse compañeros.
- Tiene que existir continuidad en los productos contratados, un encadenamiento en las contrataciones de las consultorías, debe visualizarse de forma integral, no pueden verse de forma individual, no es conveniente realizar solo censos, si no avanzamos con planos, INTA, conformación de expedientes. Actualmente, sólo existe contratación de censos 2015 y 2020, y la de conformación de expedientes en proceso en SICOP. Un ejemplo: Un agricultor no prepara el suelo de 500 hectáreas si solo tiene capacidad para sembrar 100 hectáreas. A lo que me refiero es que esto, es una cadena no podemos verlo de forma individual hay que ver todo el proceso del título, otro ejemplo ya enfocado en la ERTI podemos hacer 500 censos, pero si no tenemos la forma de darle continuidad a los censos se desactualizan, si duramos 5 años en entregar esos 500 títulos puede ser que en el transcurso se desactualice.
- Es vital información sobre el Ocupante, propietario, plano catastrado, área y folio real
- Conocer la condición en que se encuentra el Patrimonio Natural del Estado, Uso de Suelo, Condición jurídica, Producción/Uso, Traslapes (Condiciones catastrales en general).
- Realizar Estudios preliminares, censo, condición actual del ocupante, levantamientos topográficos, acondicionamiento según normativa.

- Mejorar la fiscalización; censos, levantamiento y cotejo catastral; entrevistas e información clara al posible titular para que no se altere el estado actual del inmueble mientras se regulariza la posesión.
- Tener un mapeo actualizado de cuales han sido titulados, predios por titular, base de datos de las personas que ingresan a la oficina, predios titulados con doble matrícula que no ingresen al INDER,
- Se debe tener a mano conocimiento: Tierras Pertenecientes al Patrimonio Natural del Estado, Planes Reguladores de Uso del Suelo, Información Registral y Catastral, Planes de Desarrollo Rural a Nivel de los Territorios y Planes Nacionales, Disponibilidad de infraestructura de apoyo al Programa a nivel territorial, tanto de Recursos de Equipo informático, programas y personal capacitado

Se visualizan varias causas al problema de legalidad de las tierras, por lo que la administración superior deberá tomar medidas contundentes que se visualicen en la toma de decisiones y en la asignación de todos los recursos necesarios para ir aliviando al problema de HM, siendo lo correcto, un equipo de trabajo especialmente con funciones claras y planificadas para atender con ligereza la ruta que conlleva la legalización de las tierras.

En el grado de conocimiento de los principales problemas que se han causado al INDER para establecer un proceso ordinario institucional de titulación a lo largo de la historia del ITCO/IDA/INDER, se obtuvieron las siguientes respuestas:

Figura 31 Conocimiento de problemas institucionales ITCO/IDA/INDER.



Fuente: Elaboración propia, basado en conocimiento institucional, 2022.

Se analizan algunos comentarios que justifican los problemas actuales:

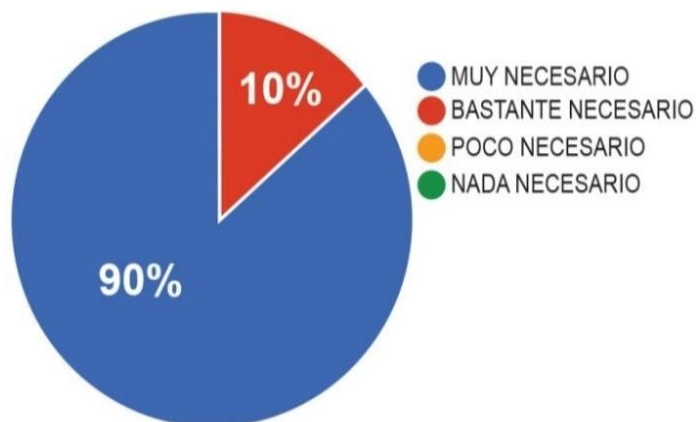
- La burocracia, los reglamentos, las actitudes, los métodos no permiten que las respuestas sean rápidas y oportunas.
- Capacidad de reacción en inspecciones y fiscalizaciones, en levantamientos topográficos, realización de censos, falta de personal en las oficinas territoriales, entre otros
- El Reglamento vigente afecta gran cantidad de familias, que no podrían titular el predio ocupado.
- Falta de sistemas de control e inventario de tierras, falta de personal capacitado en las oficinas territoriales, falta de voluntad institucional.
- Desde los años 90 se viene implementando una regulación completa en todos los asentamientos la cual se logró parcialmente, ya que se dificultó la selección de muchos beneficiarios por su condición de no calificación, a partir del año 2012 con la nueva ley se da la posibilidad de regularizar, sin embargo, no se tiene claridad de la cantidad de casos a resolver.

- Se requiere de un ataque fuerte, constante y decidido a solucionar el problema, con todo el apoyo administrativo, tanto en el aspecto de recurso humano y económico.
- Una gran problemática es la falta de personal y poca coordinación interinstitucional.
- Hay desconocimiento de la realidad de las ocupaciones.
- La seguridad en la legalidad de la Tenencia de la Tierra es un aspecto básico para potenciar el bienestar y desarrollo económico de las familias, ITCO/IDA/INDER han realizado fuertes inversiones en comprar y distribuir Tierras, pero se ha acumulado un rezago en la Legalización final.
- Lo que debió haber sido solucionado hace muchos años después se viene a retomar, más ahora, cuando es más complejo por la realidad existente, tanto de las personas afectadas como por las leyes creadas que no tomaron en cuenta estas realidades. A eso se le suma el entrenamiento burocrático de la institución que no ha logrado quitar amarras por su estancamiento en el proceso de la nueva estructura.
- El problema no está en el sistema de gobernanza ni en las políticas públicas sino en la falta de recursos económicos.
- Poco personal para atender la demanda y hay que articular con diferentes instituciones u organizaciones para completar expedientes de regularización
- Falta de interés institucional en solucionar estos problemas probablemente porque no son sencillos de resolver e implican mucha dedicación. Luchas internas de poder.
- Lamentablemente el INDER es una institución muy política, donde los que llegar a gobernar no le dan la importancia requerida ya que una solución a este tema es de largo plazo, Miravalles es un ejemplo, similar al de muchos de los asentamientos.
- No se ha realizado hasta ahora un ataque frontal, intenso para erradicar el problema. Hay diferentes soluciones que se han propuesto, pero no se han concretado aún.

- Falta que se brinde una instrucción o vía decreto se obligue a las demás instituciones a integrarse y apoyar las labores del INDER.
- En las oficinas territoriales, una debilidad es no contar con topógrafos que agilicen los levantamientos de planos.
- No se administró en forma integral y completa las distribución de tierras de Hacienda Miravalles, se propició una ocupación espontánea con surgimiento de centros de población, con el tiempo el país estableció nuevas condiciones de Legalidad (Ley Forestal, Creación del Parque Nacional , Ley de Manejo y Conservación de Suelos , Leyes ITCO/IDA/INDER) Inversiones estatales en Proyectos de Generación Eléctrica con pago de terrenos que ya eran del Estado (ITCO/IDA) El problema de Miravalles trasciende la capacidad instalada Regional, debe ser atendido como un Plan especial con apoyo Institucional.

Como se visualiza en las respuestas anteriores, la queja es constante, pero todavía con mayor incidencia en que la problemática se concentra a nivel institucional, principalmente en los tomadores de decisiones, o en los responsables de los procesos, porque son los que han debido ejecutar la ERTI, y al día de hoy, la respuesta ha sido nula y ausencia de comunicación hacia los ejecutores técnicos y de campo, que son los recolectores de información y los mayores afectados institucionalmente porque no ven avance de su trabajo por falta de asignación de recursos o calidad en la toma de decisiones; y por supuesto, lo anterior indicado afecta directamente a la comunidad y sus habitante

Figura 32 *Importancia de contar con una herramienta tecnológica de Información*



Fuente: Elaboración propia, basado en la respuesta de la muestra, 2022.

De acuerdo a la figura anterior, un 90% de los funcionarios influyentes en la ERTI, están de acuerdo en implementar una herramienta tecnológica moderna. Y solo un 10% cree que se podría proseguir sin incluir ese tipo de instrumento.

A continuación, en pro de su creación, se analizan algunas justificaciones:

- El mundo de hoy se avanza con la tecnología de punta, y nuestra gente la más vulnerable, merece ser parte de una tecnología de punta que dé respuestas urgentes a sus demandas y atienda sus situaciones.
- Es necesario la herramienta de acceso a la información por medio del SIG, con un recurso humano en la región (con conocimiento en SIG) que tenga actualizada la información de Miravalles y permita desarrollar estrategias y tomar decisiones para avanzar; ya que puede existir las mejores herramientas en SIG, pero si no hay alguien que la alimente de forma correcta, no cumplirá el objetivo.
- Sería un aporte importante para el Plan Nacional de Titulación.
- No existe una base de fácil acceso o manejo, de los predios ocupados y titulados de Hacienda Miravalles.

- La principal causa del desorden territorial generado por el INDER es la ausencia de un sistema claro, veraz y trazable de inventario de tierras que incluya las variables necesarias para generar una respuesta ante los problemas que presentan. Para iniciar la solución del problema en Miravalles se necesita un inventario claro de las tierras, su ocupación, usos y condiciones legales para poder determinar qué se necesita hacer y cuánto costará hacerlo. Este sistema permitiría tomar decisiones gerenciales acertadas para avanzar en el proyecto y dar trazabilidad a los resultados.
- En la época en que vivimos, es urgente para el INDER, contar con una herramienta que nos permita conocer información no solo de este asentamiento, sino de todos, que ayude a la toma de decisiones.
- Es una herramienta indispensable para atacar el problema aprovechando todo lo que se tenga al alcance. Inclusive se han propuesto otras herramientas, pero no hay decisión. El tema es que lo agrario, el problema tierra, ha sido relegado por incorrecta interpretación de la ley que transformó el Instituto.
- Me parece fundamental el uso de herramientas de información geográfica y georreferenciación para coadyuvar en la localización e identificación de los predios a regularización.
- Así agilizaría la ubicación de los predios ya titulados o por titular.
- Permite acceder gran cantidad de información, con una base segura y creíble, bien utilizada aumenta la eficiencia y cobertura del trabajo, permite analizar información, priorizar y planificar estrategias para una mejor y mayor atención de las áreas que atiende el ERTI.

Se concluye que una herramienta de información, permite una mayor planificación de las metas, una mayor asignación de los recursos, y establecer un equipo de trabajo para la atención de la titulación, considerándose todo el proceso que conlleva desde un inicio para la atención de la regularización de un predio.

Es evidente que, al no contar con esta herramienta o instrumento, sería incierto la solución hacia los problemas porque no se tiene identificado cantidad y ubicación de los casos involucrados, y el funcionario realizará más lenta, y complejas para abordar un expediente completo para llegar a una resolución final que otorgue en el mejor escenario un título de propiedad. Por lo tanto, se evidencia en las respuestas que se debe contar claramente con la urgencia de una herramienta de información que contribuya a la ERTI.

Análisis de la ausencia del Plano Catastrado en la ERTI.

Entre la consulta a especialistas actores sociales concedores de la ERTI, se destaca a manera de resumen lo que representa la figura del plano de catastro. Que es el documento legal principal que define el terreno u ocupación, en su forma gráfica e información literal registral, ya que no sólo describe el predio, sino que demuestra su legalidad respaldado por la Ley de Catastro Nacional y cumple al estar inscrito en el Registro Inmobiliario, que lo faculta para ser utilizado procesos de titulación en los casos que lo amerite.

La importancia del plano de catastro en el proceso de la ERTI es vital para proseguir el estudio de la titulación. Solo los planos de catastro debidamente inscritos y avalados por el INDER ajustados al marco legal costarricense serán incorporados. Entre las principales situaciones, causas, efectos, consecuencia e impacto para la ERTI con afectación social para los actores sociales están el estado de los planos de catastro según el siguiente cuadro:

Tabla 21 Problemas más comunes con los planos de catastro en la HM, a diciembre 2022.

SITUACIÓN	CAUSA	EFFECTO	CONSECUENCIA	IMPACTO
Predios sin plano de catastro	Ocupación que no cumple con forma, área, uso, acceso, ubicación de reglas para catastrar planos	Predio sin área mínima suficiente, sin acceso directo a calle pública o servidumbres de paso.	No se puede realizar plano de catastro	No se podrá titular
Predio de catastro que utiliza o forma parte del PNE.	Se catastro sin considerar o incluir normativa legal respectiva y hoy trae consecuencias de derecho y uso.	Ocupación informal fuera del marco de la ley Se debe catastrar mientras cumpla con la ley vigente.	No se otorgarán visados de SINAC-MINAE. La ERTI se reduce y aplica a área permisible.	Se podrá titular únicamente segregar área sin afectación ambiental.
Plano de catastro sin titular y/o parte de finca inscrita	Comúnmente plano catastro no elaborado por el gobierno. Sujeto de análisis para conocer su condición jurídica.	No se garantiza su aprobación para continuar con la ERTI. La ERTI avala el documento y define su condición	Condicionado al cumplimiento de requisitos, puede ser sujeto de calificación. Se detectan diferencias catastrales u omisión de datos sensibles.	Puede o no ser tituable
Plano catastro elaborado por información posesoria	Autorizado por proceso de Juzgado Civil.	Autorizado para generar un título de propiedad ya que no se manifestaron las autoridades en su contra en su momento.	El RN detectó una doble titulación predial. Hubo errores registrales en la información registral y catastral.	Según convenio ya no tiene problemas para la ERTI (situación resuelta por el INDER y RN)
Plano de catastro sin visado municipal	No cumple con normativa, por ejemplo, PLAN REGULADOR.	No se puede construir, pedir patentes, solicitar servicios públicos.	No se puede utilizar para procesos de titulación. No se pueden emprender ni establecer comercios.	No se podrá titular. Aumento de la pobreza.

Fuente: Elaboración Propia, basado en la falta de un plano de catastro para titular en HM, 2022.

Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones

Conclusiones

Basado en los resultados de esta investigación, y en función de la problemática principal que implica la falta de seguridad jurídica en las titulaciones de la tierra para las personas ocupantes en la Hacienda Miravalles, y en respuesta a la pregunta de investigación: ¿Cuáles son los efectos en el Desarrollo Rural Sostenible con Enfoque Territorial, en función del análisis de la situación de la tenencia de la tierra sin regularizarse aún en la Hacienda Miravalles?, se concluye:

La HM es considerada un territorio próspero, gracias a la lucha perseverante de su gente y a los visionarios que han contribuido al progreso, y a dotar de infraestructura a los pueblos; y en virtud, también, a la presión político-social y económica ejercida, a lo largo de casi 60 años.

La debilidad más relevante es no contar con un título de propiedad que acredite al ocupante como propietario legítimo ante la ley. La falta de este requisito reduce las posibilidades de uso y explotación predial; debilita el desarrollo sostenible, y discrimina, además, a la población rural del beneficio de sus relaciones tierra-familia, carácter fundamental para obtener paz y seguridad social, y le limita su anhelado sentido de pertenencia patrimonial.

Con respecto a lo ambiental, las actuales leyes en pro de la conservación y preservación de los recursos naturales, exigen hoy un uso y explotación racional controlados de los recursos ambientales, lo cual permitirá la titulación únicamente a las áreas que no afecten el Patrimonio Natural del Estado (PNE), dentro del marco legal.

La anterior situación acarrea consecuencias en la economía, pues coloca en estado de vulnerabilidad a las familias empresarias y emprendedoras que se benefician de los recursos ambientales. Tal es el caso del sector turismo, y el agropecuario, que utilizan bosques, márgenes de ríos o zonas de protección de recarga acuífera, aguas superficiales y termales, en donde ya se tienen compromisos, créditos e inversiones en infraestructura, viéndose amenazadas sus fuentes

de empleo en mano de obra adaptada para la oferta hotelera, en cosechas y producción agrícola, actividades silvopastoriles, como la ganadería, entre otros servicios no tradicionales, producto de la explotación y adaptación para el crecimiento financiero y social que se ofrecen en la zona, y dan estabilidad financiera a los ocupantes. Todos forman espacio de la nueva ruralidad, y ahora son parte fundamental del desarrollo rural sostenible y territorial.

Muchos terrenos y sus ocupantes no podrán ejercer actividades de producción ni explotación, debido a que las leyes ambientales no lo permiten. Como resultado se da aumento de pobreza, migración de la gente hacia la urbanidad, porque la situación se ha vuelto insostenible, y es una causante de que la gente siga en la informalidad por tiempo indefinido.

En cuanto a la pertinencia, la labor institucional que ejercen los gobiernos a través de las instituciones para lograr una regularización, está cargada de problemas anexos en medio de las demandas de las personas rurales, que solicitan acelerar los procesos para la regularización predial. La gente en la HM está impaciente ante las acciones tardías del INDER y, jurídicamente, no les queda otro camino que depender de la ERTI, y que sus resoluciones definan su presente y futuro, a los cuales deben acogerse.

Los problemas que enfrenta la ERTI en la HM, en medio de las acciones ambientales del SINAC y las limitaciones territoriales del Estado costarricense en el territorio, no fueron causados por el INDER, sino más bien fue una consecuencia, producto de falta de planificación territorial, sin haber considerado en su debido momento afectaciones ambientales en medio de la expropiación de las fincas, y presumir que el antiguo ITCO iba a resolver la situación predial rural, sin pensar que se iba a convertir en un “ojo de huracán” el tratar de regularizar la tierra a favor de los ocupantes de la HM 40 años después, donde el marco legal ha variado.

En cuanto a ordenamiento territorial (OT), se demuestra que la intención de la creación del proceso de la ERTI vendría a contribuir a un desarrollo rural real de la HM, para brindar

soluciones reales de vida y sostenimiento a los principales problemas de la sociedad con respecto a sus terrenos ocupados pendientes de titular; no obstante, el avance de la ERTI va quedándose atrás, y no está resolviendo su función eficientemente en tiempo ni en espacio. Esta lamentable condición está provocando un impedimento en el desarrollo rural en los ámbitos social, económico y territorial, que contiene faltas graves hacia la gobernanza principalmente en aspectos derechos jurídicos; situación que resulta difícil de evaluar por las actuales políticas públicas y los trámites burocráticos, que no se ajustan a la realidad de estos terrenos, ni a las familias y sus propios casos particulares, a pesar de que los jefes y jerarcas institucionales afirman haber notificado esta situación hasta el cansancio y aun no existe voluntad política para resolver el problema.

Es difícil realizar un ordenamiento territorial sin titulación del predio, provoca el impedimento para surgir y participar en gestiones de planificación territorial con inserción comunitaria dentro del sistema que define el territorio, el cual depende del medio físico, de asentamientos humanos y la infraestructura. Mientras la ERTI no logre una ruta adecuada para titular los predios, el desarrollo rural seguirá comprometido, y el municipio no puede intervenir en autorizar y acreditar la permisibilidad en aspectos tan importantes como la construcción, y continuará censurado en dotar de servicios básicos y mantenimiento a lotes, parcelas, y fincas, y servicios municipales a todos los predios que se mantengan en la informalidad. Tal situación altera las finanzas públicas, ya que el municipio no puede proceder con el cobro de tributos e impuestos, por no existir registro y uso predial formal.

En cuanto al primer objetivo de investigación, correspondiente al diagnóstico del estado de la información predial de la Hacienda Miravalles, en contribución al proceso de la Estrategia de Regularización y Titulación de Tierras del INDER (ERTI), se concluye:

Los análisis a los resultados instrumentales obtenidos en esta investigación, y en especial para la HM, revelan que faltan herramientas para poder enfrentar problemas a favor de la regularización predial. Es decir, para atender casos de este tipo a favor de las clases sociales más bajas sin acceso a los recursos disponibles para su subsistencia, vetando de oportunidades a sectores en crecimiento y desarrollo rural, que continúan sufriendo una constante falta de cohesión social y que ahora están sometidos a leyes no adaptadas a su realidad rural, por decisiones políticas no consensuadas y la realidad rural, que incrementan la brecha entre ricos y pobres, como es el caso de la HM.

En cuanto a la pertinencia, se concluye que la condición jurídica, con respecto a la adquisición de derechos a favor de legalización de tierras, está condicionada al mandato institucional que se ha dado al INDER, el cual exige el cumplimiento de requisitos, deberes y obligaciones bajo el respeto al marco jurídico de las leyes. La falta de personal dedicado a la atención de la HM, exceso de requisitos, demasiado tiempo de respuesta, afectan la imagen institucional.

La imagen de la gobernanza es deteriorada según los resultados obtenidos en esta investigación. Se ha provocado que, en la actualidad, gran parte de la sociedad rural haya perdido credibilidad en los políticos, el Estado, y en sus instituciones; y causó que la población decidiera actuar de manera arriesgada por lograr su bienestar desde tiempos de la invasión de la HM. Se trató de gente valiente, humilde, pobre, con muchos deseos de superación; aun con esta conclusión la tarea no ha finalizado para el INDER, y sigue pendiente.

Con respecto al segundo objetivo específico que consistió en el análisis desde el enfoque del Desarrollo Rural Territorial y los efectos de la situación de la titulación y organización de las tierras por regularizar por parte del INDER en la Hacienda Miravalles, se concluye que ERTI necesita mayor soporte para ordenar la información con personal con criterio experto, ya que su

diseño y dimensiones, no logran alcanzar el camino estructurado que deben llevar los procesos y actividades hacia las metas, establecer tiempos de respuesta para ejecución de actividades. La ERTI no ha podido cumplir su objetivo de regularizar predios; y esto visto desde la perspectiva de la dimensión social. Los actores sociales afectados, han tenido que incentivar procesos de autogestión orientados principalmente a la innovación, autoaprendizaje, a fin de ejecutar acciones conjuntas en el tiempo con la participación intermitente del sector público.

Aún en la actualidad la población afectada de la HM, no puede “construir sueños” ni autorrealizarse desde la suplencia de sus propias necesidades básicas, al no poder desarrollar proyectos, emprender ni realizar inversiones en sus ocupaciones, porque no son apoderados registrales de las propiedades que fungirían como hipotecas o respaldos financieros.

Desde la dimensión económica, se concluye que la sociedad rural de la HM, necesita que la ERTI logre titular predios, a fin de generar el estableciendo de vínculos y encadenamientos productivos, que garanticen fuentes de ingreso, estabilidad financiera y motivación, para que la gente permanezca en su propio entorno rural, que tanto jóvenes y adultos gocen de las mismas oportunidades y herramientas tecnológicas de sectores, con las mismas características y recursos, e impulsar para competir en igualdad de oportunidades con acceso a mercados locales, regionales, territoriales, nacionales y hasta internacionales.

En cuanto al tercer objetivo de investigación, la propuesta del uso de una herramienta específica, que mejore la manipulación de datos, y que fortalezca la gestión territorial administrativa en la Hacienda Miravalles, se concluye que el implementar herramientas tan valiosas de este tipo, sin duda alguna fortalecerá los procesos de gobernanza, como parte de los avances y adaptación hacia la búsqueda de automatización del gobierno digital.

Actualmente, al ritmo que se llevan los casos, se vislumbra un camino difícil para la gestión administrativa del INDER, contemplando que la Estrategia de Regularización y Titulación

de Tierras (ERTI), que urge, necesita y debe adherir e incorporar mecanismos de planificación con acceso a la tecnología de información digital.

Recomendaciones

A nivel de pertinencia

El proceso de la estrategia de regularización de la tierra del INDER (2017-2020) necesita mayor soporte con incorporación personal, con criterio experto, que tenga la capacidad de diseñar y dimensionar el alcance, estructurando procesos y actividades hacia las metas. Establecer tiempos de respuesta ejecución de actividades, calendarizar cumplimiento de sus requerimientos mínimos, rutas críticas con un correcto monitoreo, fiscalización, y redefinir de su línea base, en caso de ser necesario.

La investigación brindó información importante que determinó enumerar algunas recomendaciones y propuestas, para que sean consideradas por el INDER, con el fin de dar pronta solución a los problemas presentados en la Finca HM. Las propuestas se consideran viables y ejecutables, pero requiere compromiso y recursos para su cumplimiento. Se presenta, a continuación, una propuesta para el fortalecimiento de la gestión territorial administrativa en la Hacienda Miravalles:

Primera recomendación: La ERTI, del INDER, es un proceso diseñado por las autoridades institucionales, cuya finalidad es dotar de titulación a los ocupantes dentro del territorio; debiera de resolver el conflicto presente en la HM, y al mismo tiempo definir que no se trata solo de dotar de tierra a la gente, sino brindarle facilidades y posibilidades reales, que le permitan integrarse en el sistema territorial establecido por la sociedad: encontrando soluciones de vida; minimizando los índices de pobreza, con acciones a favor del sostenimiento y sustentabilidad económica, social,

ambiental, y lograr articular encadenamientos productivos entre actores públicos y privados para su propio desarrollo rural.

Trazar una línea de ruta con propuestas concretas necesarias y suficientes a soluciones que ameritan un consensuado análisis predial. Su correcta resolución, es esencial, y urge la definición de estándares para su atención. Ella estará dirigida a las autoridades y actores sociales con poder de decisión y control en la administración de la HM. Es necesario un convencimiento político, dada su urgencia y necesidad de elaborar planes de trabajo, definiendo prioritariamente la creación de un proceso ordinario institucional, que presuma utilizar datos integrados en formato digital, que muestre la realidad física del campo y su situación jurídica, para la toma consciente de decisiones a favor de una correcta titulación predial, que pueden ser muy bien logradas con la aplicación del campo de la Geomática, con una ventana virtual tecnológica, tal como lo ofrecen los programas de Sistemas de información Geográfica (SIG).

Dentro de algunas recomendaciones a la ERTI están:

- Realizar un censo en el territorio para determinar el sentir total de población rural.
- Tomar como línea base esta investigación como insumo para posteriores trabajos finales de graduación de otras áreas, en especial, informática para el desarrollo de un software que incluya la ERTI.
- La divulgación interinstitucional de esta investigación como insumo para la toma de decisiones políticas e institucionales en pro de la población afectada.
- Realizar un proceso de formación y capacitación en cultura jurídica predial, finanzas personales y emprendimiento, para la sana gestión de las finanzas familiares en contextos vulnerables como el estudiado.

En Ordenamiento Territorial

Es de vital importancia para la institucionalidad del INDER, que la ERTI logre resultados significativos, a favor de atender la sociedad rural de la HM. Es por ello, que, en las respuestas a los cuestionarios aplicados a personas internas en el INDER con conocimiento suficiente, se les midió su grado de conocimiento con preguntas estratégicas al tema, para conocer su posición y el dominio de temas en el proceso ERTI, con el objetivo de reforzar su conocimiento.

La falta de un ordenamiento territorial predial, con el pasar de los años, ha provocado una distribución predial actual desordenada, con arrastre de problemas y con configuración inicial o forma de los predios, que siguen trayendo problemas, desde que empezaron a ser utilizados por los ocupantes.

Es importante realizar la sistematización y manejo eficiente de la información, la cual permitirá la toma de decisiones, a efectos de conocer el problema de tierras para legalizarlas. La identificación de la georreferenciación de los objetos espaciales, brindará control sobre su localización geográfica, su conformación gráfica y forma real, tamaño, y las circunstancias que la rodean, así como conocer el acceso vial, servicios públicos, infraestructura disponible, educación, vida financiera y opciones de desarrollo de capacidades en sus relaciones de vida en su propio entorno.

Esta herramienta debe incorporarse en los aspectos metodológicos estructurales, con aprobación de los jefes institucionales del INDER, para realizar un control de datos, que dentro de un GIS resume la esencia de los resultados, que vienen a ampliar el conocimiento, para determinar y visualizar la ampliación de apreciación de los escenarios y circunstancias dadas.

Será un insumo para la enseñanza y brinda constante aprendizaje, con base en experiencias de caso de éxito y de fracaso, y contribuye al análisis de situaciones actuales

favorables y problemáticas, y fortalecerá los procesos usados, para estar en capacidad de evaluarse, y de reinventarse en beneficio de mejorar la gestión del desarrollo rural.

Con la contribución hacia el mejoramiento de un Ordenamiento Territorial, a través de un sistema de consulta como aliado estratégico para la gestión territorial, se presume mostrar la información por medio de un mosaico predial de la HM de un archivo digital interactivo que facilitará manejar la información predial.

Se propondrá la creación de una comisión administradora de especialistas expertos, para alimentar el sistema con capacidad de mejorar y brindar mantenimiento, respaldando metadatos, para poner en funcionamiento un módulo de consulta y de lectura para todos los usuarios.

Se pretende adiestrar al usuario para que tenga la capacidad de interpretar la información desde todas sus aristas por especialidades, incorporando datos generados por otras fuentes de información y/o instituciones con información oficial, brindando aporte a establecer y justificar las propuestas de desarrollo rural territorial. Para este fin se hará un mapeo de actores, en el cual se describirán las personas y su relación, con respecto al papel que asume en la comunidad.

En cuanto al seguimiento de proyectos en desarrollo rural en el INDER, el GIS podría ampliarse ligando más datos de interés a través de tablas vinculadas, ampliando el conocimiento para diagnosticar casos; que lo podrían convertir en una herramienta multipropósito, convirtiéndose en un sistema informático integral territorial, como repositorio de datos incorporado en una capa de información geoespacial dentro de una Infraestructura espacial de datos (IDE), como un geo servicio, tal y como existe en el país, a través del Sistema Nacional de Información Territorial de Costa Rica (SNIT-IGN).

El INDER logrará contribuir con este importante sistema de información de manera remota disponible para todos los usuarios, con posibilidades de incorporar valiosos recursos, y de mostrar datos relevantes sobre usos relacionados con la tierra, la actividad productiva, la

condición del núcleo familiar, el estatus de vivienda, entre otros, así como brindar seguimiento predial de sus ocupantes habitantes con su debida identificación. Para el uso y explotación del terreno, se puede anexar información de lo que hay en el predio, como monitoreo en agricultura, agro negocios, turismo u otros, de acuerdo con la realidad territorial administrada en el INDER.

Se propondrá realizar la réplica de los resultados de esta investigación en todo el sistema de gobernanza del INDER, que ejecuta en el ámbito nacional, adaptado a sus condiciones y caracterizaciones específicas. Será un único sistema de información nacional de consulta, capaz de reunir la información disponible que se necesite revisar en su debido momento.

Propuesta de uso de una herramienta específica para mejora de la manipulación de datos, que fortalezca la gestión territorial administrativa en la Hacienda Miravalles

En cuanto a innovación, en tema de crear mejores oportunidades de crecimiento e igualdad de oportunidades para los sectores rurales más necesitados del país, y atendidos por el INDER, es importante apoderarse de herramientas tecnológicas que contribuyan a un mejor orden, por medio de una sistematización programada de datos. La rama de la Geomática ofrece esta posibilidad visual para observar elementos, determinar forma y comportamiento del predio, y sus relaciones físicas en cuanto al territorio, aun y cuando haya evidencia en el transcurso del tiempo, y aunque hayan pasado algunos hechos debidamente documentados, sin la necesidad de estar presencialmente en el campo, en ese instante para su evaluación.

La extracción de datos facilitará al usuario o técnico especializado tareas como: realizar la consulta predial, ver mapeo catastral, consulta sobre su condición jurídica registral, área, número de finca, número de plano catastrado, datos en relación con la vía municipal de acceso, uso del suelo, análisis por fotografía aérea, área de cobertura forestal, zonas bajo regímenes especiales, parques nacionales, zonas vulnerables a protección de recursos hídricos, entre otros.

Será una útil herramienta para la toma de decisiones y verificación, porque el mapeo refleja contraste con información con otras instituciones públicas, y se puede conocer si existen problemas gráficos, corrimiento de linderos o si presenta traslapes entre fincas vecinas, ríos, quebradas, áreas protegidas, u otros.

Como conclusión, es muy importante considerar lo que dicta el Decreto 37773-JP-H-MINAE-MICITT emitido en mayo del 2013, sobre la creación del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), que dice textualmente en su Artículo 2º: “El SNIT tiene como objetivos generales promover la generación de productos, servicios e información geográfica georreferenciada de cobertura nacional, regional y local y publicar en forma integrada y georreferenciada la información territorial producida por entes y órganos públicos, así como por personas privadas, físicas o jurídicas, y uniformar la información geoespacial estandarizada en el marco de una infraestructura de datos común.”

El uso de los Sistemas de Información Geográfica en modo virtual, se ha convertido en un gran aliado del gestor moderno de desarrollo, ya que contiene herramientas programadas, y ayuda a comprender situaciones específicas en el territorio y las zonas urbano rurales; obteniéndose valiosa información, imposible de deducirse, si no estuviera de manera aunada, enriqueciendo el conjunto y contexto de estudio visualizado por la integración de diferentes fuentes de información de tipo gráfica y alfanumérica; contribuyendo al conocimiento y el enfoque de su escenario; y concretando propuestas que permitan agilizar, flexibilizar y asegurar la calidad de los datos disponibles, relacionados con los casos que requieren trámites de regularización en la Hacienda Miravalles.

Con la creación y confección de un mapeo digital para procesos de regularización se propondrán mejoras a estrategias de manejo predial, para redefinir pautas de control interno en la administración territorial desde adentro hacia lo externo.

Se propone dar apoyo con una herramienta diseñada para que las relaciones humanas y territoriales se conjuguen y contribuyan a una mejor calidad de vida, aprovechando las oportunidades del territorio, el medio físico, y construyendo un sistema funcional a través de un Ordenamiento Territorial Local (OTL), para establecer una ordenación territorial en las fincas de la Hacienda Miravalles del INDER, buscando fortalecer con ello la imagen de la gestión institucional.

La consulta de información integrada en el GIS, contribuirá a que las acciones articuladas entre actores sociales, aumente eficiencia e interés de grupos y asociaciones de desarrollo para crear un ambiente de mayor competitividad comercial, oferta en servicios, turismo, ecología, agricultura, educación... mejorando las condiciones de vida de sus propios territorios y motivando a los jóvenes a permanecer en las áreas rurales, al encontrar nichos de mercado y posibilidades de crecimiento económico y social.

En contribución al desarrollo rural sostenible, los sistemas computacionales digitales están en la capacidad de realizar simulaciones a los escenarios, involucrando variables que causan impacto positivo o negativo, lo que convierte su uso en un instrumento idóneo para la planificación.

La cantidad y veracidad de la información incluida en las bases de datos darán aportes significativos, con capacidad de reunir datos de múltiples fuentes, y brindar aportes al conocimiento visto con la integración de datos. No hay límites para dejar de incorporar datos significativos a una consulta digital, lo que se convierte en un aliado para el gestor en extensión.

Se hará uso de insumos adicionales producidos para cartografía oficial, como lo son las imágenes aéreas y satelitales, dibujo de planos de catastro, conceptos y manejo de instrumental de mediciones terrestres, satelitales y conocimiento en sistemas de información geográfica (GIS) para la manipulación y montaje digital; todo ello en colaboración de personal especializado con el apoyo de otros especialistas con conocimientos afines en escrituración y notariado, a fin de

completar el instrumento de la mejor manera, para el tratamiento del proceso de titulación de predios dentro de la ERTI.

La implementación de sistemas de información geográfica, brindará apoyo a la estrategia Nacional de Regularización de titulación predial que tiene el INDER, tanto en la Hacienda Miravalles, así como en el resto de zonas priorizadas identificadas, y con el seguimiento de los territorios de todo el país.

Se presume a través de la integración de datos con acceso automatizado con instrumentos y herramientas idóneas que incorporen tecnologías modernas para su acceso, para mejorar la atención de los casos por regularizar su situación jurídica, a favor de sus ocupantes en la HM.

Se revelará el resultado de este trabajo de investigación a la administración superior del INDER, para sus apreciaciones, valoración y como justificación de la urgencia de inclusión de un proceso administrativo institucional de este tipo, con la formación de una unidad o área especializada dentro de la estructura organizativa del INDER, para continuar con el mantenimiento a los movimientos y modificaciones en los datos que se vayan presentando, influencia dentro de los demás territorios. Asimismo, dicha unidad debería de acompañar a los gestores rurales, en la búsqueda de un desarrollo integral, que les permita mejorar sus capacidades y brindar respuestas consensuadas.

El ordenamiento territorial en la Hacienda Miravalles, permitirá conocer el costo total económico y con posibilidades de recuperar inversiones en los territorios, garantizando al Gobierno Central, establecer finalmente una estrategia de obtención de recursos para estos fines; de la misma manera, también podría gestionar recursos para recuperar dichos territorios y mejorar su desarrollo rural (PLAN RTI, INDER, p.16).

El reducir la inversión económica en compra de un software en sistemas de información geográfica (GIS), con licencia comercial bastante costoso, se piensa en proponer utilizar un software libre sin costo comercial, que está en la capacidad de compatibilidad con los formatos de otras bases de datos afines, que inclusive permite usar aplicaciones tipo “app” para dispositivos móviles de acceso a todas las personas, y conectarse a geo servicios web, a través de internet, lo que representa un ahorro significativo para el proyecto investigativo y el acceso informativo a la disponibilidad de datos en el país, acciones positivas para garantizar confiabilidad y buena la calidad en la información disponible. Además, se podría diseñar una prospectiva territorial para adelantarse a escenarios que están por venir.

En el INDER se han adquirido algunas licencias comerciales de software para manipular este tipo de datos, son utilizados para otros fines institucionales, pero no existe ningún funcionario, ni equipo de trabajo que esté constantemente actualizando la HM para el monitoreo catastral institucional; lo cual es una limitante para ejecución de la ERTI.

La manipulación de los datos con información proveniente de los Censos 2015 y 2020, se plantea realizar la continuación del uso de la integración de la información dentro de un SIG; todo en la HM.

Entre los procesos previos que se deben realizar para iniciar labores de ordenar se encuentran: cuantificar, distribuir, clasificar, entre otras, a fin de poder controlar los datos e integrarlos para lograr una manipulación de la información de tipo registral y catastral, siendo esta una condición vital para la ERTI. Entre las tareas iniciales están:

- a) Identificación de la delimitación del área de estudio bajo la división geográfica política administrativa, a través de límites, para establecer su extensión. Detalle de cobertura y magnitud de datos.

- b) La recopilación de antecedentes sobre la información disponible de primera mano, y lograr tener acceso a la existente que se tiene en otras fuentes de información externa. Consultas de bases de datos y extracción de información relacionada con el territorio.
- c) Agrupar la información recopilada, clasificarla, distribuirla según su categoría, que representa cotejar por ejemplo planos de catastro en una zona local con características similares y del mismo sector, como si se tratara de ordenar un rompecabezas.
- d) Una vez clasificada la información, se debe de cuantificar, a fin de definir el tiempo para su procesamiento.
- e) Realizar la digitalización de la información para crear un mosaico de planos, y cotejar con insumos adicionales generados por otras instituciones, como lo es cartografía oficial del Instituto Geográfico Nacional (IGN), y la fotografía aérea oficial, a escalas de conveniencia para apreciación y visualización de sus detalles, el cotejo con mapeos municipales, para identificar y detectar compatibilidad, errores, vacíos e incongruencias en la misma información. Existen muchas otras fuentes de datos afines, como lo son la distribución y manejo de áreas protegidas, como parques nacionales administrados por el SINAC MINAE, zonas de identificación de riesgo, zonas de alta vulnerabilidad, cobertura forestal y estudios biológicos, geológicos, entre muchos aspectos bióticos naturales y relaciones antrópicas, por nombrar algunas.
- f) El montaje e integración de la información, a través de un sistema de información geográfica (GIS), en el cual se podrá tomar las decisiones para elaborar productos, como el Mapa Catastral para su respectiva administración. Es importante rescatar, que esta integración de datos contempla ir adicionando características al mapa a

través de atributos a los objetos, en donde se puede incluir información topológica, literal al objeto del mapa (datos sobre ocupantes, relaciones de tipo de usos de suelo, recursos disponibles, monitoreo, y otros), para que su consulta sea simultánea, sin tener que acceder a fuentes diferentes de datos gráficos y alfanuméricos en diferentes momentos.

- g) Los datos integrados muestran un diagnóstico o descripción de un instante de tiempo, que se puede analizar dependiendo de su situación particular, relevando beneficios y problemática, sirven para descubrir detalles que no se lograrían apreciar, si no fuera por la integralidad de la información.

Los datos se irán depurando conforme se detecten mejoras, coincidencias y la identificación de errores, además de contemplar las inconsistencias registrales en la información, situaciones que se deben atender particularmente hasta sanearlas y validarlas.

Tabla 22 Propuesta de Etapas en contribución a procesos de regularización 2022.

Etapas	Componente	Estado Actual	Mejoras propuestas	Prioridad de abordaje
Solicitud del beneficiario	Solicitud ante la oficina regional del INDER	Registro de ocupantes que solicitan estudio. Poca capacidad de respuesta por parte del INDER	Creación de una ventana única (sistema digital) para la recepción de las solicitudes	Alta
Censo del Territorio	Delimitación física	Al requerirse de un alto volumen de información a procesar, se requieren contratos externos a la institución, implica inversión en altos costos y compromisos de presupuestos que no existen, además de largos períodos de tiempo	Contratación de personal acorde a las necesidades del unidad o bien capacitación al personal actual	Alta
	Caracterización geográfica		Creación de una unidad de mantenimiento y saneamiento para la gestión de la información	Alta
	Caracterización social		Generación de un sistema informático con apoyo en una herramienta	Alta
	Caracterización económica			
Conformación de expedientes	Filtrado de casos	Contratación externa de personal en leyes con especialidad en titulación de tierras, abogados, topógrafos. Se reclutan bajo recargo el mismo personal.	Creación de una unidad de mantenimiento y saneamiento para la gestión de la información	Alta
Proceso de adjudicación	Realización de estudio del suelo por parte del INTA	Gestionado por el INDER	Convenio INDER-INTA	Alta
	Determinación de áreas de patrimonio	Gestionado por el INDER con aprobación de SINAC	Convenio INDER-SINAC	Alta
	Proceso de calificación catastral	Gestionado por el INDER topografía	Gestionado por el catastro Nacional	Alta
	Adjudicación y titulación	Gestionado por notariado INDER	Agilización en el proceso de titulación	Alta
<p>Otras acciones: Generación de propuestas en temas de política pública para la toma de decisiones y acciones en esta línea tales como creación de la unidad y destinación de presupuesto público, así como la generación de servicios específicos con tarifa determinada. Convenios con entidades gubernamentales, y privadas como los Colegios Profesionales para la cooperación interinstitucional. Generación de convenios con la Academia para la sistematización inicial de la información.</p>				

Fuente: Elaboración propia, basado en línea de ruta para procesos de regularización, 2022.

Acceso a datos a través de un Visor cartográfico para la ERTI

Entre las grandes ventajas de contar con un geo servicio en internet, la consulta es en tiempo real, mostrando la última actualización de la información, que resumirá y dará apoyo para otorgar un más completo criterio técnico, para entender el entorno físico a hora de analizar información.

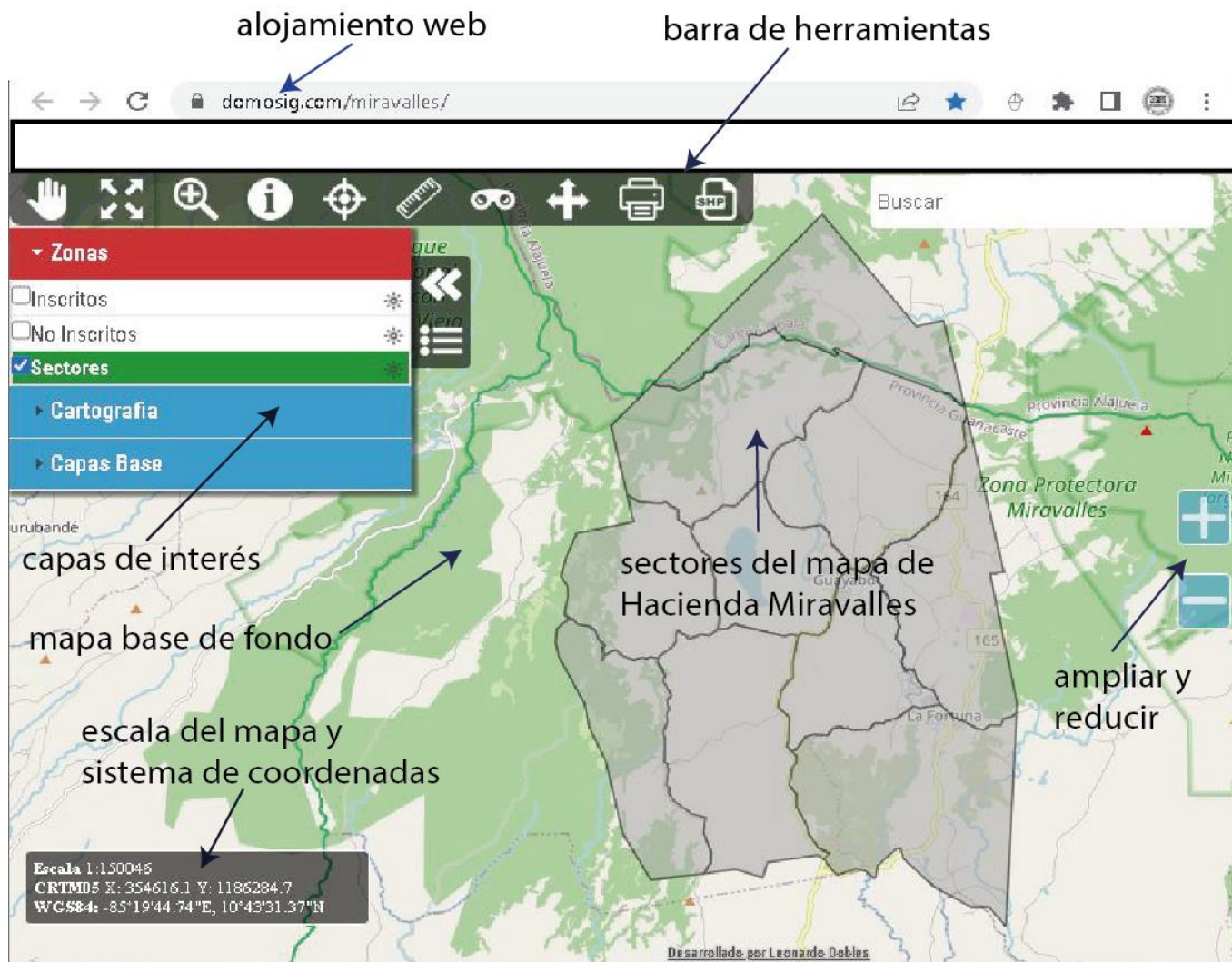
La ERTI podrá analizar datos sin necesidad de estar presencialmente en el campo, hacer reportes más completos, con mejor fundamento y en contribución a realizar una mejor gestión territorial rural.

Finalmente, considero, que no es una tarea sencilla de resolver, requerirá un tiempo para alimentar los sistemas con la información actual, que demandará atención por parte de los funcionarios ejecutantes. Los frutos se reflejarán una vez alimentadas las bases de datos, y se podrá utilizar casi de manera inmediata.

Es indispensable que exista o se forme una unidad específica para su tratamiento, compuesta por especialistas, y también contar con el soporte informático adecuado exclusivo a la tarea, y esto demandará invertir tiempo en su transición para poder observar los frutos y lograr la manipulación de datos.

La necesidad de una herramienta GIS es un requerimiento latente para la ERTI y para el INDER, un tema muy discutido en varias veces en la administración general del INDER, pero necesita convertirse en una realidad, a través de establecer un proceso ordinario institucional, en donde las autoridades administrativas le brinden su espacio y capacidades reales, para lograr esta importante e indispensable tarea.

Figura 33 Visor cartográfico para la ERTI



Fuente: Diseño exclusivo para esta Tesis HM, Dobles, Leonardo 2022.

De acuerdo a la figura anterior, se presenta la muestra de un visor cartográfico, que contiene información asociada para ser visualizada de forma integrada simultáneamente.

Ha sido realizada en base a datos procesados de la Hacienda Miravalles, que contiene diferentes insumos cartográficos de interés:

- El Visor cartográfico tiene la ventaja de ser portátil, y puede ser llevado a cualquier parte de manera remota porque está subido en internet.
- Es un producto digital basado en el principio de un sistema de información geográfica, subido en sitio o alojamiento web en internet, el cual no necesita programa con licencia comercial para ver su funcionalidad, porque fue programado con software libre que permite la integración de datos en la misma plataforma aplicaciones prediseñadas.
- Ofrece la ventaja de que puede ser visto por cualquier persona con cualquier dispositivo móvil o computadora que tenga acceso a internet, lo que da transparencia y consulta con acceso a la información pública.
- La figura muestra el mapa general de la Hacienda Miravalles con los 10 sectores identificados, de ahí se deduce áreas, forma, límites, áreas y poblados que contiene.
- Contiene mapas genéricos, manejo de visualización de imágenes áreas y satelitales debidamente georreferenciadas.
- Se han incorporado capas sobre información exclusiva de la HM como mapa base, ortofoto mapas del país, bloques de información predial, hojas cartográficas oficiales, mapas con identificación de áreas boscosas, elementos topológicos, nombres, ríos, cuencas, zonas protegidas, parques nacionales, centros de población, etc. Con la capacidad de anexar cuadros de consulta a través de tablas interactivas informativas.

Bibliografía

- Barquero, Marvin (2018). INDER acumula desorden de 60 años con tierras sin regular. Diario la Nación versión Digital. Sección Agro. País Costa Rica. https://www.nacion.com/economia/agro/inder-acumula-desorden-de-60-anos-con-tierras-sin/CL2ME5AYLIAGXN3ADXGXU4FMNU/story/?utm_campaign=socialflow&utm_medium=social&utm_source=socialflow
- Carlos E. Fallas Saborío (2010), Miravalles Historia del Primer Complejo de Energía Geotérmica en Costa Rica: Aportes al Desarrollo Socio económico y Ambiental de una Región, Carlos Fallas Saborío; Jeannette Rodríguez Álvarez, San José, Costa Rica: Instituto Costarricense de Electricidad, 2010.
- Chavarría, Karen Patricia (2017), Visión Crítica de la expropiación en el Ordenamiento Jurídico Costarricense a la luz de la reforma integral a la Ley de Expropiaciones del 03 de mayo de 1995. Universidad de Costa Rica. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/09/karen-patricia-chavarria-rosales-pdf.pdf>
- Chinchilla, Sofía (marzo 2017). “Bagaceños viven como ajenos en su propia tierra”, diario La Nación, Sección EL PAÍS, versión digital. <https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/bagacenos-viven-como-ajenos-en-su-propia-tierra/4LDCIFMX5FJXFCCFHL2P3RXAY/story/>
- Cole, Jorge (2005), REVISTA CENTROAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES, N.º 3. Vol. II, Julio 2005, Sobre lo plural de las ideas y los discursos de desarrollo económico local. Estudio de caso del pueblo indígena Bribri de Talamanca, Costa Rica. Revista Voces Nuevas.

DINADECO (1976), La Fortuna de Bagaces, Comunidades Ejemplares N° 1, Ministerio de Gobernación San José, Costa Rica.

Desarrollo Rural Territorial 2017 – 2022, (2017), Instituto de desarrollo Rural (INDER), San José, C.R.:116 páginas.

https://www.inder.go.cr/acerca_del_inder/politicas_publicas/documentos/PNDRT-2017-2022.pdf
4710528EBE333550A0EFC086A039E8F2?sequence=2

Dobles, Leonardo (2020), Visor Cartográfico con montaje de insumos de Hacienda Miravalles, diciembre 2020.

<https://domosig.com/miravalles/>

Ecu RED (2020), Tradiciones y Costumbre, Desarrollo Social, Cultura, Bagaces de Guanacaste, Costa Rica.

[https://www.ecured.cu/Bagaces_\(Costa_Rica\)#Cultura](https://www.ecured.cu/Bagaces_(Costa_Rica)#Cultura)

Gobierno de la Ciudad de México (2007), Regularización Predial, Secretaria de Inclusión y Bienestar Social (SIBISO). <http://www.sideso.cdmx.gob.mx/index.php?id=139>

Gómez Orea, Domingo (1993), Ordenamiento Territorial, Una aproximación desde el espacio físico. Instituto Tecnológico Geo Minero de España. http://info.igme.es/SidPDF/067000/043/67043_0001.pdf

Guevara, Nicolás (2019). Municipalidad de Bagaces. Historia de Bagaces. Época de Haciendas, Gobierno de la República. <https://www.bagaces.go.cr/institucional/el-canton/historia>

Güell, Adolfo, 2017, ¿El por qué el ordenamiento territorial?, diario LA NACIÓN, artículo recuperado de Internet.

<https://www.nacion.com/opinion/foros/por-que-el-ordenamiento-territorial/CTQG53JVMFCWRLSCAW7CKWC5WM/story/>

Grupo ICE (2015), Costa Rica: Energía Geotérmica, Modelo Propio de

Sostenibilidad.http://www.minem.gob.pe/minem/archivos/file/DGEE/SEMINARIOGEOTERMIA/ENERG%C3%83_A%20GEOTERMICA-%20COSTA%20RICA.pdf

Herrera, Juan (2021), Ley DUA se tambalea por falta de estudios técnicos y científicos, diario LA NACION digital :

https://www.teletica.com/politica/ley-dua-se-tambalea-por-falta-de-estudios-tecnicos-y-cientificos_286334.

HISTORIA RESUMIDA DEL ITCO-IDA-INDER (2018), El instituto de Desarrollo Rural: Sus Orígenes, Gobierno de la

República de Costa Rica Periodo de Formación del Estado 1821, Una Experiencia con historia, Publicado por la FAO, INDER, p. 11-12. https://www.inder.go.cr/acerca_del_inder/historia/

Jinesta, Ernesto, 2018, Régimen Jurídico del Patrimonio Natural en Costa Rica, recuperado de internet, el día

10/10/2021. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6878463.pdf>

La ECADERT: una estrategia para el desarrollo sostenible de nuestros territorios rurales 2010-2030 / CAC,

ECADERT, SICA – San José, C.R.: IICA,

2012.<https://repositorio.iica.int/bitstream/handle/11324/6131/BVE17109345e.pdf;jsessionid= Plan>

Nacional de

Leonardo R. Corral y Cesar E, Montiel Olea (2019), What Drives Take-up in Land Regularization: Ecuador's Rural

Land Regularization and Administration Program, Sigtierras, *Journal of Economics, Race, and Policy*,

volumen 335131913. https://www.researchgate.net/publication/335131913_What_Drives_Take-up_in_Land_Regularization_Ecuador's_Rural_Land_Regularization_and_Administration_Program
Sigtierras

Madero, Gustavo (2007), Regularización Predial, Sistema de Información del Desarrollo Social (SIDESO).

<http://www.sideso.cdmx.gob.mx/index.php?id=139>

Montoya, Víctor (2004), Videoconferencia Políticas de tierras para el crecimiento y la reducción de pobreza, tomado de internet en mayo 2020.

https://www.inder.go.cr/servicios/centro_documentacion/archivos_biblioteca/reforma_agraria%20y%20politica%20agraria/Video_conferencia_politicas_%20tierras.doc

Plan de Regularización de Tierras (2018), Instituto de Desarrollo Rural (INDER), Gobierno de la República de

Costa Rica. <https://www.inder.go.cr/noticias/comunicados/2018/N79-plan-de-regularacion-de-tierras.aspx#:~:text=todo%20el%20pa%C3%ADs,Inder%20puso%20en%20marcha%20del%20Plan%20para,Tierras%20en%20todo%20el%20pa%C3%ADs&text=%C2%B7%20Proceso%20se%20iniciar%C3%A1%20en%20las,contin%C3%BAan%20a%20nombre%20del%20Inder.>

Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial 2017 - 2022, Instituto de Desarrollo Rural (2017), San José, C.R.: 116

páginas. https://www.inder.go.cr/acerca_del_inder/politicas_publicas/documentos/PNDRT-2017-2022.pdf

Plan Nacional para la recuperación de Territorios Indígenas (2018), Instituto de Desarrollo Rural (INDER), url:
<https://www.inder.go.cr/noticias/comunicados/2019/N37-plan-de-recuperacion-de-territorios-indigenas-muestra-resultados-concretos.aspx>

Proyectos de Regularización y Administración de Tierras (2014), Oficina de Evaluación y Supervisión (OVE), Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2014).<https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Proyectos-de-Regularizaci%C3%B3n-y-Administraci%C3%B3n-de-Tierras-Evaluaci%C3%B3n-Comparativa.pdf>

Salas Bourgoïn, María Andreina (2013), Prospectiva territorial, Aproximación a una base conceptual y metodológica, ISBN 978-980-11-1603-5, Venezuela. Material Bibliográfico proporcionado por el Curso de Planificación Territorial para la gestión del Desarrollo Sostenible, de la Maestría en Desarrollo Rural, promoción (2019-2020), Universidad Nacional, Costa Rica.

Sistema de Gestión Agraria. y Desarrollo de Asentamientos (SIGADES), (2008), Gobierno de la República de Costa Rica, Centro de Documentación y de Archivo Central del INDER, oficinas Centrales, Moravia, San José de Costa Rica. https://www.inder.go.cr/servicios/centro_documentacion/index.aspx

Secretaría Ejecutiva de Planificación Sectorial Agropecuaria, INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL Política de Estado para el Desarrollo Rural Territorial Costarricense (PEDRT), (2019), Gobierno de la República de Costa Rica. http://www.sepsa.go.cr/PRODUCTOS/2016-APAR_PEDRT%202015-2030%20Resumen.pdf

Soto, F, Beduschi, C. y Falconi, C. (Ed). (2007). Desarrollo territorial rural análisis de experiencias en Brasil, Chile y México. Santiago, Chile. <http://www.fao.org/3/a-a1253s.pdf>

Villalta, Gewurtz. (2011). El IDA- INDER y el desarrollo rural en Costa Rica- una necesidad.

https://www.inder.go.cr/servicios/centro_documentacion/archivos_biblioteca/desarrollo_rural/IDA_INDER_Desarrollo_Rural.pdf

Villalta Gewurtz, Gonzalo (2012), EL IDA- INDER Y EL DESARROLLO RURAL EN COSTA RICA, -Una Necesidad.

https://www.inder.go.cr/servicios/centro_documentacion/archivos_biblioteca/desarrollo_rural/IDA_INDER_Desarrollo_Rural.pdf.

Anexos

Anexo 1: Entrevista Ex funcionario INDER, Oficina Territorial de Cañas.

Reunión con el actual jefe de la oficina territorial de Cañas, Guanacaste. Realizada en la oficina territorial de Cañas, Guanacaste. Fecha 22/9/2020.

1. Cuál ha sido el principal motivo de la falta de atención de la finca de la Hacienda Miravalles?

No hay capacidad en recurso humano, debido a eso hay gran lentitud. Ya se ha notificado a los superiores, pero no hay propuestas de solución.

Además, la atención de cada caso es diferente, no se puede procesar como si fueran lo mismo, cada uno reúne condiciones independientes y complejas.

2. Desde que momento asume la oficina territorial de Cañas la Hacienda Miravalles?

A partir del año 2015 es que se atiende la finca de la Hacienda Miravalles.

3. ¿Qué opinión le merece la intervención del SINAC-MINAE para los casos en Miravalles?

No tiene capacidad de atender. Existe un solo funcionario autorizado para toda la región.

4. Cite y enumere cuáles considera Ud. ¿Cuáles han sido los principales problemas detectados en Miravalles?

En primer lugar, es el uso del suelo, es una situación preocupante para los ocupantes de los predios, ya que están explotando los recursos sin la permisibilidad de la ley, y en el momento que se les vete ese beneficio, el INDER se llenará de demandas.

En segundo lugar, está el PNE, en todo lo relacionado a bosques y humedales. La zona está cubierta de zonas con área boscosa, cantidad de humedales; los cuales están siendo utilizados y ponen en peligro su caracterización. Situación similar ocurrirá en cuanto el INDER interponga sus límites de uso en conjunto con el SINAC-MINAE, y la gente se trate de oponer a la aceptación de las leyes actuales. El

SINAC tiene un mapa muy desactualizado del PNE, que data desde el año 1998, y que, para ese entonces, mostraba áreas de cobertura que hoy en día no son así, y que aun así utilizan para elaborar informes técnicos, lo que está fuera de la realidad actual.

En tercer lugar, los ríos existen cientos de ellos con caudales de gran escorrentía que provienen de las partes altas, recordando que Miravalles es una montaña alta, que arrastra materiales desde parte Norte por el Río Cuipilapa en Upala de Alajuela, y las faldas del Volcán Miravalles. Existen muchas zonas de emergencia detectadas, especialmente en Mogote.

¿Cómo considera usted la nueva Estrategia de Regularización de Tierras del INDER, para el caso de Miravalles?

Es un proceso complejo, no se podrá otorgar títulos de propiedad a todas las segregaciones que ha hecho la gente luego del año 2002.

Anexo 2. Grupo Focal Dirección Regional Chorotega y Coordinación agraria en la HM.

Participaron en esta reunión con la directora de la Región Chorotega y el coordinador Agrario. Fecha: 23/9/2020. Realizada en la oficina de la Dirección Regional territorial de Liberia, Guanacaste.

La atención de la ERTI para la dirección Chorotega y la oficina de Cañas es un tema que se debe asumir con el mayor grado de responsabilidad. Y el aporte que brinda esta investigación contribuye a lograr mejorar la toma de decisiones durante su ejecución, porque presentará propuestas a favor de la gobernanza. De acuerdo a lo complejo de la investigación, existe la posibilidad de buscar soluciones, inclusive como establecer un modelo de administración territorial.

Reunión con la Dirección de Notariado de la Región Chorotega relacionado a HM.

Reunión realizada en la oficina de la dirección notarial de Liberia, Guanacaste. Participaron en la reunión con los abogados. Fecha: 24/9/2020.

Contextualizado el tema de investigación de la tesis, se presume que la Dirección de Notariado de la Región Chorotega es una de las mayores interesadas en dar resultados a los casos de la atención de la Estrategia de Regularización y titulación de la tierra en las fincas de la Hacienda Miravalles de Bagaces de Guanacaste.

Como requisito legal, esta dependencia notarial tendrá que analizar el expediente de cada caso de la Hacienda Miravalles, proveniente de la oficina de Cañas. (Comunicado verbal del Lic. Luis Diego Miranda, el día 24 de septiembre del 2020).

Inicialmente, se les expuso a los abogados a través de un ejemplo de la información existente de Miravalles (basado en mapa catastral municipal).

Se les solicitó que se indicará por escrito, que identifiquen cuales son las variables en orden de importancia, que quisiera que la herramienta despliegue en base a la información existente.

Entre los insumos disponibles en la dirección chorotega se encuentran documentos, que se contemplan desde antecedentes registrales históricos recopilados en formato análogo de la sección de tomos del Registro Inmobiliario, que se obtuvieron por medio de la toma de fotografías digitales y/o escaneadas sobre el estudio de Tomos. En carpetas se tiene historia de fincas clasificadas de la siguiente manera: finca madre y su historia, tituladas por el ITCO, información posesoria por el Juzgado Civil.

Hoja en Excel de control de fincas de la Hacienda Miravalles, que incluye número de finca, número de plano catastrado, antecedentes registrales, propietario, citas de presentación y observaciones varias.

Hoja en Excel de control sobre solicitudes para mediciones topográficas que contiene: solicitante, fecha de presentación, plano catastrado, área, teléfonos, localización, número de oficio y observaciones.

Hoja en Excel de ocupantes asignados que contiene: adjudicados en 1966, número de cédula, número de predio, propiedades registradas, área, residencia electoral, observaciones, situación del predio.

Ficha de Memoria del Asentamiento Miravalles, que contiene: Código INDER, Nombre asentamiento, Ubicación según división territorial administrativa, año de compra, área negociada, precio, Información registral de fincas y áreas, predios generados en parcelación original, breve reseña de la compra.

Se realizó una pequeña introducción al tema de investigación, donde se les mostró un pequeño ejercicio demostrativo, con la finalidad de enseñar el poder de manejo de la información integrada, basado en un la información de la finca Miravalles, montado en un Sistema de Información geográfica (SIG), para extraer un resultado de muchos predios con un solo "click" del mouse del dispositivo móvil y/o computadora, inclusive suma de predios, áreas, datos de finca, no tituladas en forma prácticamente automática.

Anexo 3. Situación del programa SIGADES.

Se pretende retomar los cuatro ejes de acción del programa SIGADES (2008-2011), elaborado por una comisión interdisciplinaria de alto nivel en el INDER que quedó inconclusa.

Los ejes de acción son: a) Sistema Maestro de Fincas: Base de datos entregada con la información de las fincas codificadas, relacionando movimientos registrales, y listados únicos para su identificación. b) Sistema de Fiscalización Agraria: Estado agrario y jurídico de los predios, estado de titulación y aplicación de procesos legales. c) Sistema de Desarrollo de Haciendas: Muestra la condición social y productiva de los asentamientos, muestra demanda de bienes, servicios y variables de ponderación. d) Sistema de Información Geográfica SIG: Visor de información gráfica de bienes y servicios en Haciendas para determinar el estado de desarrollo de los asentamientos, su condición registral y catastral.

Finalmente se expone un caso de estudio, en donde a jefatura (ver anexos), explica a la administración superior, el motivo de por qué existen gestiones que no se han logrado resolver a noviembre del 2019, haciendo las siguientes acotaciones en la defensa de las fuertes críticas y la inoperancia de los gestores en desarrollo rural es debido a los siguientes factores:

- El trabajo no ha sido prioritario para la Administración
- Falta apoyo a nivel de Direcciones Regionales
- Información generada no se utiliza para la programación operativa
- Falta colaboración de otras unidades (posiblemente por desconocimiento), entre otros.

De la misma manera se han detectado otro tipo de inconvenientes (incremento de problemas asociados) que de igual manera deben valorarse, a saber:

- Advertencias administrativas
- Avisos catastrales
- Dobles matriculaciones

- Antecedentes de fincas
- Fincas adquiridas por el ITCO e IDA, sin ser traspasadas a la fecha
- Fincas traspasadas no identificadas
- Fincas traspasadas identificadas, tituladas parcialmente o en su totalidad por otros medios.

Anexo 4. Comisión Interinstitucional SINAC-INDER.

En cumplimiento de acatamiento de las leyes a favor del patrimonio Natural del Estado (PNE), tanto el INDER, así como el SINAC del MINAE, han creado en el INDER una comisión conformada por un grupo interinstitucional por varios expertos de ramas afines en el Fondo de Tierras del INDER y personal técnico del SINAC; que incluye profesionales de las ramas de la ingeniería topográfica, agronomía, ingeniería forestal, biología y asesoría legal.

Se pretende velar por el inventario del PNE, que se divide en los tres apartados siguientes, que dice textualmente:

“En el PNE, el Estado podrá realizar o autorizar labores de investigación, capacitación y ecoturismo, una vez aprobadas por el MINAE, quien definirá cuando corresponda, la realización de las evaluaciones del impacto ambiental, según lo establezca el reglamento de esta ley”. Recuperado del artículo 18 de la Ley Forestal N°7575.

De acuerdo a lo anterior se permiten actividades en:

- Manejo y protección de Humedales
- Manejo y protección Los Bosques
- Manejo y protección de las Áreas Silvestres Protegidas (ASP).

Entre los alcances permitidos en el PNE, se encuentran las ramas del Ecoturismo, Educación Ambiental e Investigación, así que fuera de estos usos las leyes actuales no permiten la explotación y uso diferenciado. (Según comunicado verbal del Ing. José María Arroyo, funcionario del SINAC, entrevistado el día 13/11/2020).

Se presume que para que un predio sea sujeto de titulación debe someterse al cumplimiento de las leyes actuales vigentes, inclusive leyes afines de otras instituciones externas que la ley obliga al INDER a respetar.

Es requisito formal de las instituciones externas al INDER que haya revisión directa e indirecta a nivel país en cuanto a permisibilidad y criterios de autorización en los usos de suelo e inscripción de predios, fincas y planos de catastro; tal es el caso del SINAC-MINAE, relacionado a la temática del ambiente, protección y/o conservación de los recursos naturales, en donde las regulaciones de uso de los recursos naturales, realización de estudios de uso de suelo y factibilidad para promover actividades de explotación agrícola controlada que otorga el INTA, como una dependencia exigida por el MAG.

El tema conservacionista hacia la protección del ambiente, y mitigar los efectos en contra el cambio climático y preservación de los recursos naturales en la HM, está íntimamente relacionado a la normativa a favor del uso y explotación de la naturaleza de manera racional e inteligente, respetando todas las leyes y reglamentos relacionados del Ministerio del Ambiente, Energía y Tecnología (MINAE), que tiene designado el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC); para este caso específico en la HM existe el Sistema Nacional de Áreas de Conservación Arenal Tempisque en Guanacaste (SINAC-ACT), que contiene políticas públicas de conservación que ejecuta acciones legales hacia el manejo, protección y conservación controlada de áreas protegidas y el agro paisaje (territorios circundantes al área protegida).

El INDER por ley está obligado a traspasar al SINAC MINAE toda área o elemento natural considerada como parte del PNE, que contemple las zonas identificadas como: humedales, nacientes de agua, bosques primarios, vegetación vetada por estar en peligro de alterar los ecosistemas bióticos que impiden su explotación como los manglares, lagunas, suampos, pantanos, terrenos con alta pendiente colindantes con zonas de ríos que contienen áreas de protección y sus cuencas.

Estas áreas deben contar con su respectivo plano de catastro individualizado y deben registrarse contar con un acceso a vía pública, ya sea por camino directo o servidumbre forestal o de uso exclusivo, según sea su caso.

La confección de estos planos de catastro debe reflejar fielmente la conformación gráfica del PNE y se deben de segregar el área sin discriminar su condición de uso por parte del ocupante, y se debe separar jurídicamente del resto del área que el INDER presuma titular.

Finalmente, el INDER queda facultado para confeccionar planos de catastro y titular predios que no alteren el PNE.

Propuesta INDER de la LEY DUA.

La conservación es un tema país en el respeto de las leyes ambientales y de conservación, y bajo esta perspectiva se encuentran todos los predios que pertenecen al INDER que están siendo ocupados por personas que todavía no tienen definida su condición jurídica. El INDER es consciente del respeto de la normativa legal actual, pero también tiene la encrucijada del uso que le está aplicando la sociedad rural a los terrenos que contemplan PNE dentro de la HM.

La afectación veta posibilidades de crecimiento económico y desestabiliza la sociedad rural, porque muchos de los usos aplicados en predios y parcelas están directamente relacionado con la explotación con el uso y disfrute de los recursos naturales, que son la principal fuente de ingresos y modo de vida de sus habitantes.

La comisión Interinstitucional SINAC-INDER en Marzo del año 2021, hizo la elaboración de una propuesta de Ley para ser presentada ante la Asamblea Legislativa del gobierno de turno bajo la administración del presidente Carlos Alvarado Quesada (2018-2022), en la que detalla la importancia del tratamiento de los predios y parcelas que el Estado posee y que son ocupadas que se encuentran en proceso de regularización de la tierra a favor de sus habitantes; en donde la normativa actual limita el uso y explotación de los recursos por estar estos terrenos involucrados con recursos naturales protegidos y que tienen limitaciones con el uso de la tierra y el correspondiente trámite de traspaso institucional de bienes inmuebles. Fuente: tomado de internet, el día 30 de marzo del año 2021, <https://www.presidencia.go.cr/comunicados/2021/03/aprobacion-de-proyecto-de-ley-dua-es-clave-para-atender-problemas-de-tenencia-de-la-tierra/>

Bajo esta línea la comisión SINAC-INDER, presenta formalmente el proyecto de ley que denomina: “Ley para la Gestión y Regularización del Patrimonio Natural del Estado y del Derecho de Utilidad Ambiental (Ley DUA)”, bajo el número de expediente N° 22.391.

La aplicación de la ley DUA aporta la formalización de la tenencia de la tierra a sus ocupantes en zonas protegidas, situación que la normativa actual no permite realizar. De la misma manera pretende consolidar el uso de la tierra sostenible y supervisada evitando crear subdivisiones materiales en los predios para extraer zonas de protección y titular áreas sin afectación. La ley DUA, es el insumo para el tratamiento de las fincas que se deben regularizar por parte del Estado costarricense con normativa adecuada se puede obtener beneficios para el PNE, así como para sus dueños ocupantes, manteniendo buenas prácticas y acciones en pro de la conservación, preservación en medio de las actividades de vida y uso racional de los recursos naturales.

La propuesta de la Ley DUA trae beneficios en proyectos de Desarrollo Rural Sostenible, acceso a créditos, apoyo de la banca, dotación de servicios públicos básicos, etc.

Finalmente, el proyecto de ley se encuentra en los últimos ajustes para su presentación revisado por la presidencia ejecutiva, Asuntos Jurídicos y el Fondo de Tierras del INDER para ser transferido a la Asamblea legislativa en lo que resta del gobierno actual y ser sometido a comisión legislativa del gobierno de la república para ser analizada al más alto nivel.