

Concentración y Extranjerización de la Tierra en el Uruguay

Diego E. Piñeiro

Presentación para la Comisión Nacional de Fomento Rural
Laguna Negra de Rocha. 31 de Marzo 2011

A principios del siglo XXI han ocurrido intensos procesos que posiblemente estén conduciendo a la concentración y extranjerización en la propiedad de la tierra

- Fuerte proceso de incremento en el precio de la tierra, intenso proceso de compra-ventas y arrendamientos.
- Este proceso es posible por cambios institucionales ocurridos durante la década del '90 en el Uruguay
- Se mostrará la información estadística que avala y muestra estos procesos.
- Se analizarán cuales son las causas de este fenómeno, en su mayoría de carácter global.

Preparando los cambios del S. XXI

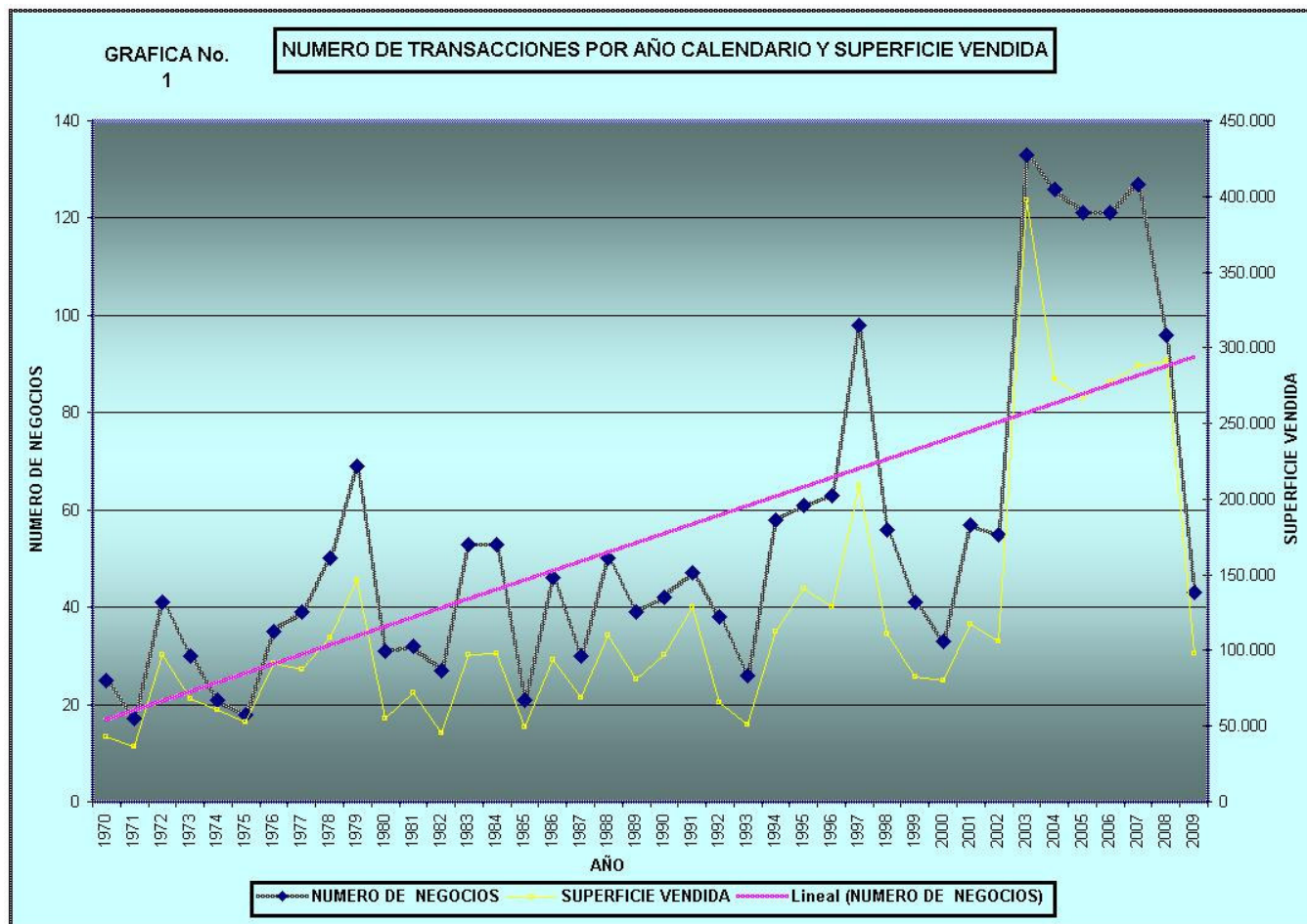
- **Los principales cambios institucionales en Uruguay**
- La ley forestal de 1987
- La modificación a la ley de arrendamientos.1994
- El levantamiento de la inhibición a las Sociedades Anónimas.1999
- La Ley de Promoción de las Inversiones Extranjeras

Preparando los cambios del Siglo XXI

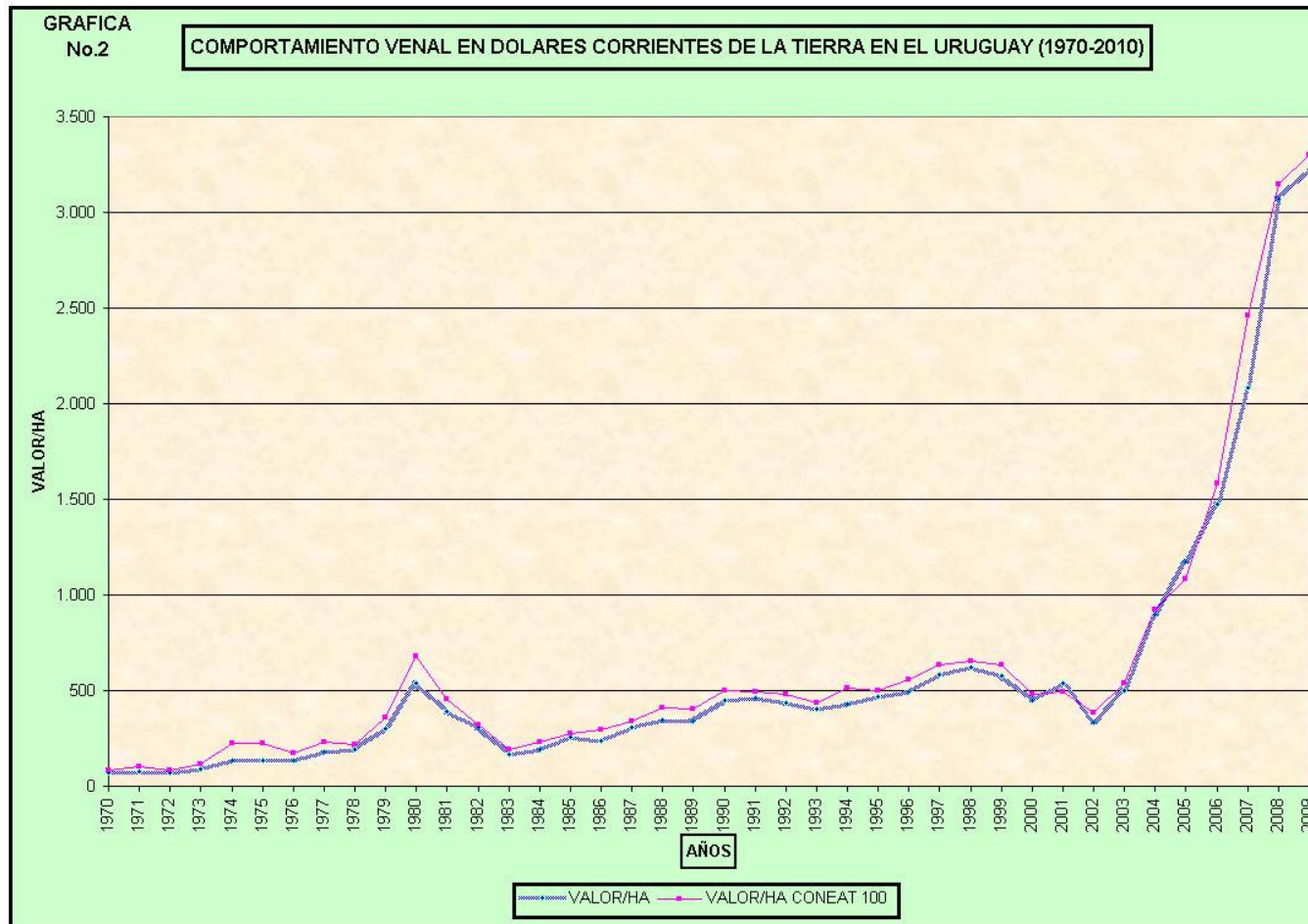
- La demanda de los países emergentes.
- Los precios de alimentos y fibras.
- Los cambios tecnológicos.
- Los ecos rurales de la flexibilización laboral en industrias y servicios.
- Los precios de energía (biocombustibles).
- El agotamiento de bosques boreales.
- La crisis Financiera Mundial.
- Etc.

A principios de la primera década del S. XXI (2002) se desata una fuerte presión compradora sobre la tierra de los campos uruguayos. La demanda empuja los precios al alza llegando a multiplicar por seis su valor. La demanda por tierra también es por arrendamientos. La demanda prioriza las tierras agrícolas para la siembra de soja, y de otros cultivos de secano (trigo, maíz, cebada, girasol, sorgo, etc.) y de riego (arroz). Y tierras para la forestación con eucalyptus y pinos.

Uruguay.-Numero de transacciones por año y superficie vendida (1970-2010)



Uruguay. Valor de la tierra (en dólares)



Nota Metodológica

- Por un acuerdo logrado en el año 2006 entre el MGAP y la Dirección Nacional de Registros, esta última le suministra a la Dirección de Estadísticas Agropecuarias la información registral sobre las transacciones de inmuebles rurales desde el año 2000 hasta la actualidad.
- El último Censo General Agropecuario es del año 2000.

Uruguay. Transacciones de Tierra.

Año	Número de operaciones	Superficie (ha)	Valor total (millones u\$s)	Precio Promedio u\$/ha
2000	1.517	308.007	138	448
2001	1.966	530.092	219	413
2002	1.598	365.210	141	385
2003	2.156	740.845	311	420
2004	2.746	757.684	503	664
2005	2.872	845.893	613	725
2006	3.245	858.745	972	1.132
2007	3.277	675.826	968	1.432
2008	2.959	684.000	1.260	1.844
2009	1.847	323.000	753	2.329
2010 Enero 1 a junio 30 de 2010	950	179	451	2.519
Total	25.133	6.268.000	6.320	1.010

Uruguay. Los arrendamientos de tierra entre 2000-2010

- Se realizaron 18.018 operaciones. La sumatoria es de 6.654.800 has.
- Los años de mas operaciones: 2007/08/09.
- El valor de los arrendamientos sumó 433.407.930 dólares.
- En 2000 se pagó en promedio u\$/ha28. En 2008 se pagó u\$/ha124.
- El 57% de la superficie arrendada se contrató por periodos menores a tres años.

Uruguay.-Arrendamientos según destino de la tierra arrendada

- Por tierras aptas para agricultura de secano (soja, trigo, girasol, cebada, etc) se pagó u\$/ha 227.
- Por tierras aptas para ganadería se pagó u\$/ha33.
- Por tierras para lechería, forestación, arroz y otros se pagó aprox. u\$/ha110.
- Las tierras para agricultura están en el litoral oeste del país preferentemente, en la frontera con Argentina

En resumen, las transacciones con tierras durante la primera década del S. XXI

- La superficie agropecuaria del Uruguay es de 16.000.000 has.
- Las operaciones de compra-venta sumaron en el período 6:280.000has. El equivalente al 39% del total. O al 32% si se cuenta sólo la primera transacción. Las transacciones sumaron 6.300.000.000 dólares.
- Las operaciones de arrendamiento sumaron 5:766.000has. El equivalente al 36% del total. La suma de los valores de los arrendamientos en el período fue de 433.000.000 dólares.
- El total de compra-venta y arrendamiento de tierras en los diez años equivalen al PIB Agropecuario de más de dos años.

¿Cómo afectó este proceso a los distintos tipos de productores?

Incidencia de las operaciones de compra-venta de tierras por estrato de tamaño de los establecimientos (en miles de hectáreas)

	Superficie Año 2000 (a)	Superficie vendida 2000/2008 (b)	Proporción b/ax100
Hasta 200 ha	1.766.000	948.000 (16%)	54%
201-500 ha	2.163.000	1.069.000 (19%)	49%
501-1000 ha	2.726.000	1.285.000 (22%)	47%
1001-5000 ha	7.278.000	1.949.000 (34%)	27%
Mas de 5.000 ha	2.421.000	514.000 (9%)	21%
Total	16.354.000	5.766.000 (100%)	35%

¿Que se puede decir respecto a la extranjerización de la tierra?

- En Uruguay hay una gran polémica al respecto, pero no se cuenta con datos estadísticos firmes.
- Se sabe de grandes ventas de tierra a compañías extranjeras pero no existen registros para todo el país.
- Se tiene información sobre la nacionalidad de los compradores de tierra pero no arroja mucha luz.

Balance transacciones de tierra según nacionalidad

Nacionalidad	Superficie (miles de ha)		Balance
	Adquirida (a)	Vendida (b)	(a) – (b) miles de ha.
Total	5.766	5.766	----
Uruguayo	2.222	4.032	-1.810
Argentino	168	128	40
Brasileño	107	212	-105
Otras	92	84	8
No Aplicable^[1]	3.177	1.308	1869

^[1] El adquirente no es una persona física.

Uruguay. Balance Transacciones según condición jurídica-2000-2008

Condición Jurídica	Superficie (miles de ha)		Balance (miles de has.)
	Adquirida (a)	Vendida (b)	(a)-(b)
Total	5.766	5.766	-----
Persona Física	2.568	4.423	-1.855
Sociedad Anónima	2.915	1.137	1.778
Otras sociedades	215	148	67
Estado	13	15	-2
Otras situaciones	56	43	13

Relevamiento parcial de capitales extranjeros que operan en el agro uruguayo

- Ocho empresas forestales poseen 720.000 hectáreas entre las cuales Montes del Plata 250.000 has y UPM-Kymene 200.000 has.
- Seis empresas (cinco argentinas y una brasileña) poseen 357.000 has dedicadas a la agricultura de secano (soja,trigo,maiz, girasol,etc) y la ganadería.
- Una empresa neocelandesa (New Zealand Farming Systems Uruguay) compró 20 estancias sumando 35.000 has para producción intensiva de leche:19.500 vacas en ordeño, 36 tambos, 13.000 has en producción, 90 millones de litros de leche anuales.

La reacción de los actores políticos.

- El gobernante Frente Amplio se encuentra frente a un problema de difícil solución: si restringe corre el riesgo de desalentar la IED. Si no lo hace va en contra de sus postulados programáticos.
- Tanto el Partido Nacional como el Partido Colorado, en la oposición, y con matices distintos, no quieren limitar el acceso a la tierra por extranjeros ni la superficie detentada en propiedad o arrendamiento. Ven el actual crecimiento del PIB Agropecuario como un resultado de los procesos en marcha.

La opinión de las organizaciones gremiales del agro.

- Las organizaciones representativas de los estancieros y empresarios del agro están a favor de los procesos actuales y en contra de posibles restricciones impuestas desde el Estado.
- La organización de los productores familiares (CNFR) reclama la intervención estatal para imponer limitaciones a la compra por extranjeros y a la superficie en propiedad. A aquellos productores que quieren quedarse en el campo el precio actual de la tierra les impide expandirse. Pero a los que quieren irse les conviene mucho los elevados precios de la tierra.

En síntesis:

Los procesos descriptos están generando profundas transformaciones en el agro uruguayo. Por el peso que éste tiene en la economía del país éstas transformaciones afectarán a toda la sociedad. En este proceso habrá aspectos positivos y negativos, habrá ganadores y perdedores. Pero lo que parece indudable es que por su magnitud e importancia la sociedad uruguaya, su sistema político, sus organizaciones sociales, la academia y los medios de comunicación deberían estar debatiendo los cambios que están ocurriendo y la necesidad de dirigirlos hacia un modelo de país compartido por todos.