2.782 millones hectáreas compradas por sociedades anónimas

# URUGUAY - Está actualmente explotado por extranjeros

Sylvia Ubal

Miércoles 3 de septiembre de 2008, puesto en línea por Barómetro Internacional, Sylvia Ubal

La mayoría absoluta del campo uruguayo cambió de titular de la explotación por la vía de la compra o el arrendamiento lo que equivale a la superficie total de los departamentos de Soriano, Río Negro, San José, Colonia y Durazno. Cifras reveladas en un estudio de la Dirección de Estadísticas Agropecuarias (DIEA), a precios cada vez mayores.

Estos datos oficiales fueron publicados por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP), en un estudio titulado “Tierras de uso agropecuario: ventas y arrendamientos 2000-2007”. Fernando Rincón, funcionario de la DIEA, especificó que entre enero de 2000 y junio de 2006 se efectuaron 14.148 operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario por un total de 2.325 millones de dólares. La totalidad de hectáreas vendidas en este período fue de 3.930.102, lo que da un promedio de 278 hectáreas vendidas a U$S 592 cada una. Las ventas han sido tales, que si se mantuviesen en los próximos 14 años se habrá vendido la totalidad de la tierra del país, según este informe.

Entre 2000 y 2007 se vendieron más de cinco millones de hectáreas (5.082.302), que equivalen al 31% del área agropecuaria del país. De ese total 1.343.118 hectáreas se vendieron repetidamente, por lo que la superficie real cambió de manos en el territorio uruguayo es 4.340.653 hectáreas, 26% del área agropecuaria uruguaya. Una de cada cuatro hectáreas cambió de dueño pero los vendedores cada vez exigieron más dinero para ceder la tierra.

Al analizar las operaciones por zonas geográficas, el informe de DIEA indica que Paysandú fue el departamento con más superficie vendida, 530.000 hectáreas, lo que equivale al 44% de su área agropecuaria.

El mayor monto de ventas se registró en Río Negro con US$ 489 millones, lo que representa el 13% del total vendido en el período 2000/2007. Río Negro, Soriano y Paysandú, son los departamentos que concentran el mayor número de tierras vendidas, mientras que en el otro extremo se encuentran Durazno, Tacuarembó y Cerro Largo.

En el análisis por nacionalidad y condición jurídica de quienes compraron y vendieron campos en el período 2000/2007, el informe de DIEA indica que casi 3,7 millones de hectáreas, el 75% del total, fueron vendidas por uruguayos a extranjeros.

Los precios reportados por la Dirección Nacional de Registros, fuente de la información utilizada, muestra que los precios subieron 217% entre 2002 y 2007, al pasar la hectárea promedio de US$ 413 a US$ 1.412.

Aunque es evidente que estos promedios ocultan una realidad muy diversa, el agro uruguayo queda bien visible en el precio del recurso, que descendió en 2001 y 2002, 8% y 7% respectivamente. Aquellos que compraron durante 2003 hicieron igual un gran negocio y pagaron solo 9% en promedio por encima de los precios del año anterior. Y a partir de ahí se da la suba tal como advierten los operadores del mercado, la tendencia parece encaminarse a una nueva estabilidad. Los precios subieron 56% en 2006, y “solo” 27% en 2007.

Por otra parte, 2.782 millones de hectáreas, más de la mitad del área vendida en el período, fue adquirida por compradores cuya nacionalidad se desconoce por no corresponder a una persona física y entre los que se ubican mayoritariamente las sociedades anónimas.

La distribución por departamentos parece sugerir que dos factores han sido muy importantes en este proceso: el auge tiene un componente fundamental en la perspectiva de la agricultura y en los problemas políticos que enfrenta el agro argentino.

Posteriormente la oleada llegó a los departamentos del centro donde se desarrolló una nueva agricultura. Así 38% de Durazno (donde también incide la forestación) y 36% de Flores también cambiaron de dueño.

Canelones es el departamento con menos actividad comercial y solo 5% de su área cambió de dueño. Al igual que en Maldonado, el factor áreas costeras incide en la medición.

Las nacionalidades que predominan entre los compradores anónimos, argentinos y brasileños en menor medida son, propietarios uruguayos asociados en sociedades anónimas. Esto surge de 3,69 millones de hectáreas vendidas por parte de uruguayos, mientras que hubo compras por 1,98 millones de ha. por parte de ciudadanos orientales.

A la inversa, empresas que estaban bajo la forma de sociedades anónimas u otras en las que no es aplicable una ciudadanía específica vendieron por un millón de hectáreas, pero compraron por 2,78 millones. De hecho las operaciones realizadas por personas físicas argentinas, brasileñas u otras es de relativamente escasa. Los argentinos compraron 145 mil hectáreas y vendieron 110 mil, en tanto los brasileños vendieron más de lo que compraron, 196 mil ha vendidas contra 95 mil compradas.

Esto obedece a que la mayoría de las operaciones se hacen bajo formatos de sociedades en los que no se declara la nacionalidad del participante. Por lo tanto, sigue siendo difícil la pregunta respecto a cuánta de la superficie de Uruguay está actualmente explotada por extranjeros.

**Productores uruguayos preocupados por las ventas de la tierra**

Productores de Colonia plantearon al ministro de Ganadería, Ernesto Agazzi, su preocupación por el fuerte proceso de extranjerización de la tierra que se da en ese departamento. Además, mostraron su inquietud por la posible erosión de la tierra generada por los procesos de cultivo que manejan los pools de siembra extranjero

Lo que sí es claro es que el formato sociedad anónima crece fuertemente ya que en los siete años analizados en el estudio del MGAP, aumenta en 1.727.000 hectáreas la superficie bajo esa forma, casi exactamente la misma cantidad en que decrecen las propiedades bajo la propiedad de personas físicas.

La inestabilidad en la propiedad de la tierra abarca a la mayoría absoluta del territorio uruguayo. La suma de operaciones de compraventa y los contratos de arrendamiento acumulan algo más de 9,4 millones de hectáreas, 57% de la superficie agropecuaria.

Pareciera que muchos de los ganaderos que vendieron sus tierras a agricultores en el litoral Oeste decidieron moverse con sus ganados al norte a Salto. Es el departamento de las naranjas donde más tierra arrendada hay en Uruguay (565.357 has) en el período, seguido por Durazno (458.833 has).
Muchos ganaderos que cedieron campos a agricultores están dispuestos a arrendar sin ganar dinero para no perder sus ganados

Este es uno de los indicadores que revela uno de los problemas sociales del boom de precios de la tierra. Quienes se dedican a la ganadería arrendando desde hace muchos años encuentran que los precios que tienen que pagar para renovar sus contratos les vuelve inviable su actividad. Es muy difícil y lo será cada vez más, obtener un ingreso por la ganadería después de pagar la renta, para quien no recibe a su vez un ingreso de otras actividades.

Para muchos pequeños productores ganaderos de carne y leche esa es una situación acuciante que seguramente generará dificultades sociales en los próximos años. Muestra que, como todo cambio brusco, genera matices de varios tonos. Y el del mercado de la tierra es el cambio más veloz que ha atravesado el campo uruguayo en varias décadas.