



Federación Rural

Con el campo, para el Uruguay.

Extranjerización de la Tierra

La posición de la Federación Rural del Uruguay

La Federación Rural interviene en este debate en cumplimiento de su mandato estatutario: estudiar los problemas económico-financieros y sociales de la campaña buscando las soluciones que convengan al interés nacional (Art. 2º, inc. E, de los estatutos de Federación Rural), y recabar de los Poderes Públicos las disposiciones que favorezcan el progreso de la campaña, repudiando las que lo entorpezcan (Art. 4º, inc. B, de los estatutos de Federación Rural).

Compartimos la preocupación de fondo. El despoblamiento del interior, la pérdida de productores medianos y familiares y la dificultad del productor local para acceder a la tierra son problemas reales. La Federación los ha planteado desde siempre, porque hacen a la dignificación del trabajo rural y a las condiciones de vida en la campaña (Art. 2º, inc. O, de los estatutos de Federación Rural).

Discrepamos con el instrumento. Primero, la nacionalidad del comprador es un mal indicador del problema: lo que afecta el tejido productivo es la concentración, sea de capital nacional o extranjero. Segundo, restringir quién puede comprar le quita valor al campo del propietario actual, que es en su mayoría productor uruguayo, sin ninguna compensación. Tercero, Uruguay construyó su atractivo sobre la previsibilidad de sus reglas, y una señal de cambio en el régimen de propiedad tiene un costo reputacional que excede al sector. Por último, conceptos como el de "control efectivo" abren un margen de discrecionalidad administrativa que la Federación Rural, fiel a su tradición de resguardo frente al estatismo sin limitaciones (Art. 1º de los estatutos de Federación Rural), no comparte ni acompaña.

El verdadero dilema

La extranjerización de la tierra en Uruguay no se explica únicamente por la nacionalidad de sus propietarios. El problema central está en la baja rentabilidad operativa del negocio productivo frente al elevado precio de la tierra y en los beneficios fiscales que obtienen los grandes capitales mediante regímenes de excepción, muchas veces amparados bajo el argumento de "interés nacional".

La combinación de estos factores genera una brecha que dificulta cada vez más el acceso de los productores uruguayos a la tenencia de tierras. Mientras los modelos empresariales más competitivos cuentan con carteras diversificadas y utilizan la tierra como activo de refugio, el productor tradicional depende exclusivamente de su margen productivo. En contextos de baja rentabilidad, la presión financiera conduce a un uso intensivo y extractivo del suelo, generando patrimonio en el papel, pero sin sostenibilidad real.

Riesgos y distorsiones del mercado actual

Uruguay no impone límites de compra por nacionalidad ni por escala. Las regulaciones vigentes se centran en la nominatividad de las acciones, las restricciones a Estados extranjeros y el derecho de

preferencia. Sin embargo, cerca de siete millones de hectáreas se solicitaron bajo el régimen de excepción de nominatividad entre 2007 y 2020, lo que representa el 43,75% de la superficie nacional. Ocho empresas concentran aproximadamente el 80% de ese total solicitado.

Este esquema plantea riesgos significativos para los intereses nacionales. Por un lado, el acceso a recursos a gran escala se orienta al abastecimiento externo en detrimento del interés nacional. Por otro, las operaciones realizadas bajo regímenes de excepción con incentivos tributarios generan competencia desleal y distorsionan el mercado, perjudicando a los sistemas de producción que no cuentan con esas ventajas.

Propuestas de acción y políticas públicas

Para enfrentar estos desafíos, es necesario implementar un conjunto de medidas que fortalezcan la transparencia, la equidad y la competitividad del sector.

1- Se debe establecer un sistema público de registro y trazabilidad de la propiedad de la tierra, que permita identificar claramente a los propietarios finales y evitar que se oculten detrás de sociedades pantalla o fideicomisos. Asimismo, resulta imprescindible eliminar el régimen de excepciones y la facultad del Poder Ejecutivo de otorgarlas bajo cualquier argumento, ya que la experiencia demuestra que este mecanismo favorece a grandes capitales con beneficios fiscales y debilita la posibilidad del acceso a productores locales.

2- La política pública también debe promover herramientas de financiación a largo plazo con condiciones promocionales para productores nacionales y para el recambio generacional. A su vez, es necesario facilitar las transacciones mediante beneficios fiscales a compradores uruguayos, otorgar facilidades sucesorias a herederos y asegurar condiciones de competencia justa en el mercado de tierras.

3- Otro aspecto clave es la mejora de la competitividad estructural, reduciendo el “costo país” y aplicando un abordaje macroeconómico enfocado en el desarrollo territorial y descentralizado. En este marco, debería exonerarse la intervención del Instituto Nacional de Colonización en los casos en que el comprador sea nacional y con trayectoria productiva comprobada, y mejorar las condiciones de crédito del BROU para que los productores puedan trabajar con tranquilidad, contando con garantías en caso de inconvenientes.

Marca País y sana competencia

Uruguay debe avanzar en la consolidación de su Marca País, posicionando sus productos en el mundo por atributos diferenciales como la calidad, el trabajo familiar, la cultura que se transmite en cada exportación, el cuidado de los recursos naturales y considerando también el aporte de mujeres y jóvenes, quienes deben ser protagonistas de sus propios emprendimientos y no meros empleados de grandes corporaciones.

Este camino solo puede construirse sobre la base de una igualdad de oportunidades real, eliminando regímenes de excepción y asegurando condiciones de sana competencia para todos los actores del sector productivo.

Conclusiones

Cuando la producción en la tierra es rentable y competitiva, y la legislación deja de favorecer a los grandes capitales mediante excepciones, la extranjerización deja de ser un problema estructural. En ese escenario, la tierra se convierte en un recurso estratégico al servicio del desarrollo nacional y de la soberanía productiva de Uruguay.

La ley que se está promoviendo vuelve a ratificar el principal problema de la accesibilidad que es la excepcionalidad. A nuestro juicio se debe eliminar la excepcionalidad en la compra de tierras para sociedades anónimas con acciones al portador, consideramos que es un instrumento distorsionante del acceso a la tierra.

La visión estratégica debería apuntar a un desarrollo socioeconómico del medio rural y del sector agropecuario, lo que implica políticas activas que apunten a promover sistemas de producción cada vez más productivos, ambientalmente sustentables y en comunión con los recursos naturales, socialmente potentes, culturalmente insertos en la identidad nacional y con un norte claro en productos de excelencia que se coloquen en los mercados más sofisticados.

No estamos en contra de los extranjeros, las inversiones extranjeras son bienvenidas, creemos que las condiciones deben ser de una sana competencia y con una clara sinergia y complementariedad con las visiones que puedan incorporarse desde el exterior.