



# EL PRECIO DE LA TIERRA EN EL URUGUAY

Venta de tierras para uso agropecuario



Enero de 2000 a Junio de 2006

Serie Trabajos Especiales N°250

## **ESTADÍSTICAS AGROPECUARIAS (DIEA)**

### **Director**

*Alfredo Hernández*

### **ÁREA DE ENCUESTAS Y MÉTODOS ESTADÍSTICOS**

#### **Encargado**

*Camilo Saavedra*

### **ÁREA DE ESTUDIOS AGROECONÓMICOS**

#### **Encargado**

*José María Ferrari*

El presente trabajo fue elaborado en el Área de Encuestas y Métodos Estadísticos

### **Procesamiento de la información**

*Fernando Rincón*

*Camilo Saavedra*

### **Cartografía**

*Fernando Rincón*

### **Redacción del informe**

*Fernando Rincón*

*Camilo Saavedra*

### **Edición**

*Ana Grasso*

## Índice

1. Introducción
  2. Metodología
  3. Resultados
    - 3.1 Resultados generales del período
    - 3.2 Ventas por tamaño
    - 3.3 Precios de venta
  
    - 3.4 Montos de las ventas
    - 3.5 Ventas por departamento
    - 3.6 Padrones vendidos más de una vez
  4. Importancia y valores relativos de las ventas
    - 4.1 Importancia total
    - 4.2 Precios relativos
- Anexo - Información complementaria
-

## 1. INTRODUCCIÓN

La oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP) ha recopilado, procesado y difundido información referente al precio de la tierra para uso agropecuario desde el año 1969. La información, generalmente, ha sido publicada en forma semestral.

En el período considerado, las principales fuentes utilizadas para obtener la información básica han sido los escritorios rurales, el Instituto Plan Agropecuario y el Instituto Nacional de Colonización, que recaba datos de precio de todas los inmuebles rurales de 1.000 hectáreas o más que se ofrecen para venta. En 1986 se llevó a cabo un trabajo especial<sup>1</sup>, en el que se procesaron los registros de compraventa archivados en la Dirección General de Registros (DGR)<sup>2</sup> para transacciones pactadas en el año 1984.

En el segundo semestre de 2005, la publicación de precios de la tierra debió interrumpirse a raíz de las dificultades existentes para obtener la información básica para generarla. Por tal motivo, entendiéndose que se trata de información de crucial importancia para todos los agentes vinculados al sector, se procedió a implementar un nuevo sistema.

El análisis de los resultados del trabajo realizado en 1986, colocado en el contexto de los recursos informáticos existentes en la actualidad, llevó a la conclusión de que una de las opciones con más probabilidades de éxito era basar la estrategia en el procesamiento de los registros archivados en la DGR.

A efectos de implementar dicha iniciativa se realizaron las gestiones pertinentes y, una vez culminadas las mismas, en abril de 2006 se firmó un acuerdo entre la DIEA y la DGR.

En el marco del acuerdo suscrito, la DGR entrega a la DIEA copia de las bases de datos en que se registran las transacciones de inmuebles rurales. La DIEA, por su parte, somete la información recibida a controles de validación y consistencia y procesa los datos una vez completados dichos controles.

El procesamiento de los archivos registrales constituye, en lo que hace al nivel de "captura" de información referida a transacciones de inmuebles rurales, una mejora sustancial con respecto a la situación existente hasta el año 2005. Paralelamente, el nuevo sistema habilita procesos informáticos que antes resultaba imposible implementar. Los mismos permiten generar información que anteriormente no podía obtenerse.

Al poner en marcha el nuevo sistema, se decidió incorporar al mismo toda la información archivada desde el año 2000. En agosto de 2006 se completó la transferencia de archivos entre la DGR y la DIEA para el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y el 30 de junio de 2006.

Los archivos recibidos contienen más de 250 mil registros e incluyen todas las transacciones registradas en ese período, cualquiera sea su naturaleza (compraventa, arrendamiento, permuta, etc.).

<sup>1</sup> Boletín Estadístico N° 21. "El precio de la tierra en el Uruguay". MGAP-DIEA, 1986.

<sup>2</sup> La DGR se encuentra en la órbita del Ministerio de Educación y Cultura (MEC).

Tanto por la importancia del dato como por razones operativas se decidió, para una primera etapa, realizar el procesamiento de las operaciones de compraventa.

En este documento se describe la metodología utilizada y se presentan los resultados obtenidos.

## 2. METODOLOGÍA

Las bases de datos se reciben en formato de planilla electrónica, en las que cada fila corresponde a un registro. Los registros contienen los siguientes campos (variables):

- Departamento
- Año
- Número de la inscripción
- Fecha de otorgamiento
- Acto (tipo de transacción)
- Observaciones de la inscripción
- Moneda de la transacción
- Monto
- Sección Catastral (Judicial)
- Número de padrón
- Superficie del padrón
- Observaciones del padrón
- Descripción (calidad en que se otorga el acto)
- Identificación (de los intervinientes)
- Observaciones personales (con respecto a los intervinientes)

Una vez recibida la información correspondiente al período considerado<sup>1</sup>, se procedió a confeccionar una única base de datos con estructura homogénea para todos los registros.

Las operaciones de compraventa constan de dos o más registros<sup>2</sup>. Cada transacción está integrada por una serie de registros que coinciden en una trilogía de variables: año, departamento y número de la inscripción.

Además de estas tres variables, se seleccionaron para procesamiento la fecha de otorgamiento, moneda y monto de la transacción, sección catastral y número y superficie de padrón. El tipo de transacción fue utilizado como “filtro” dado que, como ya se señaló, en esta etapa se procesaron solamente las operaciones de compraventa.

La selección de variables se realizó en función del objetivo principal, que era el de utilizar la información de los registros para generar una serie de precios de la tierra. A esos efectos es claro que resulta indispensable procesar superficie, moneda y monto de la operación.

La fecha fue utilizada, por un lado, como referencia para establecer tipos de cambio<sup>3</sup>. Esto fue indispensable, dado que las transacciones están registradas en la moneda en que fueron pactadas. Por consiguiente, para procesar los montos de todas las transacciones, fue necesario convertir los mismos a unidades –moneda- homogéneas. Por otro lado, la información de fecha fue tomada como un atributo de las transacciones para generar series de precios con referencia temporal (anual).

El 95% de las transacciones fue pactado en dólares o pesos (81% y 14% respectivamente)<sup>4</sup>. A raíz de ello y en aras de facilitar la operativa, se decidió procesar

<sup>1</sup> Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

<sup>2</sup> Por lo menos dos: uno por el adquirente y uno por el enajenante.

<sup>3</sup> Por razones operativas se optó por fijar un tipo de cambio para cada trimestre.

<sup>4</sup> En el 5% restante se detectaron operaciones pactadas en Nuevos Pesos, Unidades Reajustables, Unidades Indexadas, Argentinos, Euros y Reales.

únicamente las operaciones pactadas en esas monedas y convertir todos los montos a dólares corrientes. Las transacciones registradas en pesos fueron convertidas a dólares utilizando el tipo de cambio promedio trimestral del Banco Central del Uruguay (BCU).

La manera de registrar la información determinó que debiera dejarse de lado, por lo menos en primera instancia, el procesamiento de algunas variables de interés. Entre las mismas se encuentra, por ejemplo, la nacionalidad de adquirentes y enajenantes. Esta información está registrada en un campo alfabético destinado a observaciones, de manejo informático muy dificultoso y cuyo procesamiento hubiese ocasionado demoras considerables en esta primera instancia de presentación de resultados.

Por idéntico motivo, los datos pertenecientes a algunas áreas no pudieran procesarse. En esa situación se encuentran Canelones, La Costa, Maldonado y Montevideo. En los registros que contienen la información de esas áreas, la superficie de los padrones no ha sido ingresada en el campo correspondiente, sino que fue grabada como parte de un campo que contiene observaciones referidas al padrón.

Finalmente, debe señalarse que se establecieron algunas condiciones para que una operación fuera “admisible” para procesamiento. Dichas condiciones fueron las siguientes:

- La superficie total debía ser por lo menos 10 hectáreas.
- El monto total de la transacción debía ser por lo menos de 1.000 dólares.
- El precio unitario por hectárea debía ser entre 50 y 30.000 dólares.

Esto ocasionó, obviamente, algunas “pérdidas” en la cantidad de operaciones que ingresó a procesamiento. La decisión de aplicar las limitaciones antes señaladas apuntó a evitar posibles distorsiones en los resultados finales, que podían darse por dos motivos.

El límite mínimo de superficie fue establecido con el propósito de reducir la posibilidad de incluir en el proceso transacciones de tierras no destinadas a usos agropecuarios; lo que puede darse especialmente en superficies pequeñas. Los límites de monto total y precio unitario apuntan, por su parte, a evitar que los resultados fuesen desfigurados por valores monetarios desusados, a los que no se encontró explicación razonable con la información disponible.

### 3. RESULTADOS

#### 3.1 Resultados generales del período

En el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y el 30 de junio de 2006 se realizaron 14.148 operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario<sup>1</sup>. La superficie vendida fue del orden de 3,9 millones de hectáreas, casi el 24% de la superficie agropecuaria del país en el año 2000<sup>2</sup>. El monto alcanzado por estas transacciones fue de 2.325 millones de dólares (cuadro 1).

Cuadro 1. Operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006

| Año                | Número de operaciones | Superficie vendida |                      | Valor                    |                    |
|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
|                    |                       | Total (hectáreas)  | Promedio (hectáreas) | Total (millones de U\$S) | Promedio (U\$S/ha) |
| <b>Total</b>       | <b>14.148</b>         | <b>3.930.102</b>   | <b>278</b>           | <b>2.325</b>             | <b>592</b>         |
| 2000               | 1.517                 | 308.007            | 203                  | 138                      | 448                |
| 2001               | 1.966                 | 530.092            | 270                  | 219                      | 413                |
| 2002               | 1.598                 | 365.210            | 229                  | 141                      | 385                |
| 2003               | 2.156                 | 740.845            | 344                  | 311                      | 420                |
| 2004               | 2.746                 | 757.684            | 276                  | 503                      | 664                |
| 2005               | 2.872                 | 845.893            | 295                  | 613                      | 725                |
| 2006 <sup>1/</sup> | 1.293                 | 382.371            | 296                  | 400                      | 1.045              |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

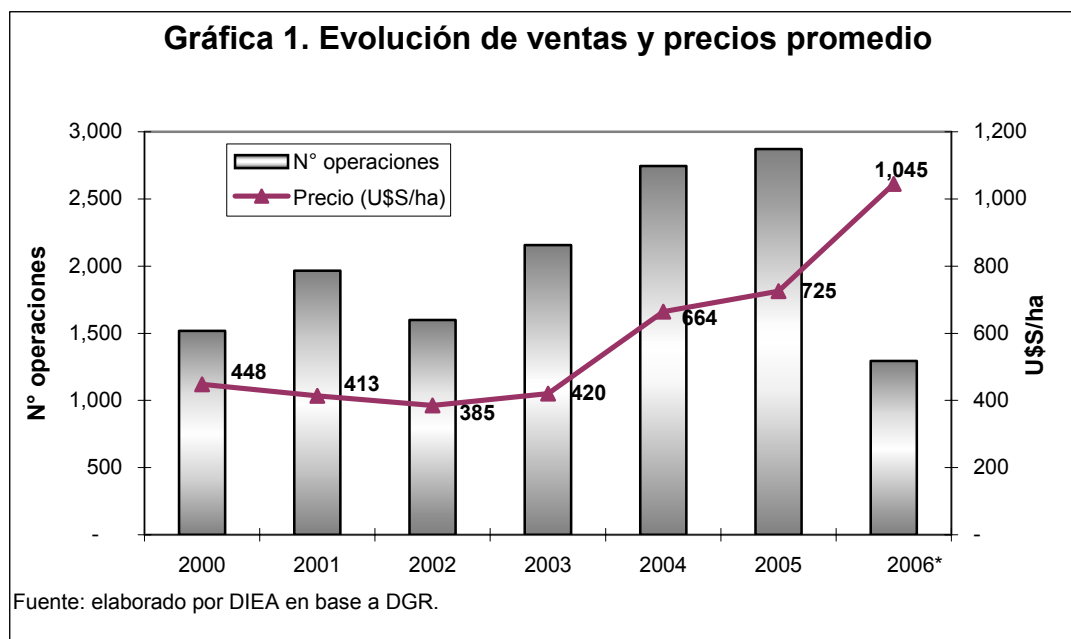
<sup>1/</sup> Hasta el 30 de junio, inclusive.

El precio medio de venta fue de U\$S 592/ha, con valores que fluctuaron entre 385 y 1.045 dólares como promedio anual. El precio medio experimentó un descenso continuado entre los años 2000 y 2002, período en que se dieron dos eventos traumáticos, como lo fueron el brote de aftosa en 2001 y la crisis bancaria en 2002. A partir del año 2003 los precios han experimentado un aumento sostenido y el valor medio alcanzado en el primer semestre de 2006 duplica con creces el del año 2000. La superficie vendida anualmente ha crecido ininterrumpidamente entre 2002 y 2005 (último año para el que se dispone de toda la información) y lo mismo acontece con la cantidad de operaciones de compraventa (gráfica 1).

<sup>1</sup> No se contabilizan las operaciones excluidas en virtud de las limitaciones detalladas en el apartado anterior.

<sup>2</sup> MGAP-DIEA. Censo General Agropecuario 2000.





### 3.2 Ventas por tamaño

Más de 9.800 de las 14 mil transacciones procesadas corresponde a superficies comprendidas entre 10 y 200 hectáreas. Sin embargo, la mayor área se concentra en operaciones entre 501 y 1.000 hectáreas. Las mismas aportan a lo largo del período 913 mil hectáreas vendidas, lo que equivale a más del 23% de la superficie total (cuadro 2).

Cuadro 2. Número de operaciones de compraventa, superficie vendida y valor, por escala de superficie. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Escala de superficie (hectáreas) | Operaciones   |            | Superficie   |            | Valor                   |                   |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|-------------------------|-------------------|
|                                  | N°            | %          | Miles ha     | %          | Total (millones de U\$) | Promedio (U\$/ha) |
| <b>Total</b>                     | <b>14.148</b> | <b>100</b> | <b>3.930</b> | <b>100</b> | <b>2.325</b>            | <b>592</b>        |
| De 10 a 200                      | 9.856         | 69.8       | 602          | 15.3       | 417                     | 694               |
| 201 a 500                        | 2.221         | 15.8       | 720          | 18.3       | 421                     | 585               |
| 501 a 1.000                      | 1.279         | 9.1        | 913          | 23.3       | 523                     | 573               |
| 1.001 a 2.000                    | 541           | 3.8        | 743          | 18.9       | 412                     | 554               |
| 2.001 a 5.000                    | 211           | 1.5        | 632          | 16.1       | 347                     | 550               |
| Más de 5.000                     | 40            | 0.0        | 320          | 8.1        | 205                     | 638               |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

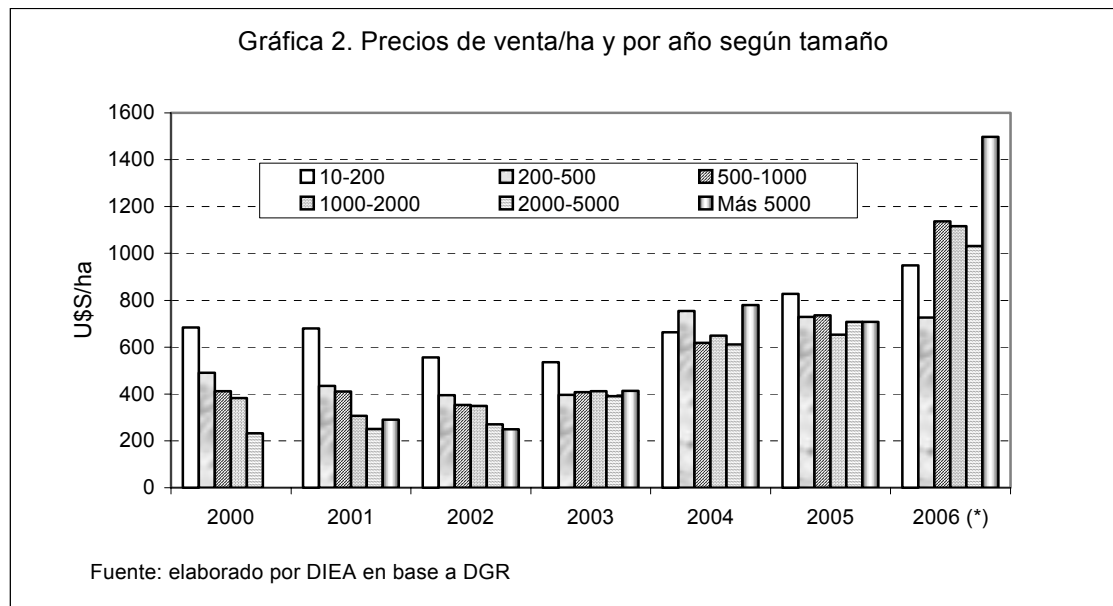
Hasta el año 2003 inclusive, los valores medios más elevados se registraron en las operaciones entre 10 y 200 hectáreas. A partir del año 2004 y coincidiendo con un aumento sostenido de los precios de la tierra, esta situación cambia radicalmente, a punto tal que en 2004 y 2006 los promedios más elevados se observan en las operaciones de más de 5 mil hectáreas. En el primer semestre de 2006 el precio promedio de las transacciones de más de 5 mil hectáreas fue de U\$S 1.497/ha, más del 43% por encima del promedio general (cuadro 3 y gráfica 2).

Cuadro 3. Operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario. Superficie vendida y valor promedio por año, según escala de superficie. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Escala se superficie (hectáreas) | Precio promedio (dólares por hectárea) |            |            |            |            |            |                    |
|----------------------------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
|                                  | Año                                    |            |            |            |            |            |                    |
|                                  | 2000                                   | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006 <sup>1/</sup> |
| <b>Total</b>                     | <b>448</b>                             | <b>413</b> | <b>385</b> | <b>420</b> | <b>664</b> | <b>725</b> | <b>1.045</b>       |
| De 10 a 200                      | 684                                    | 680        | 556        | 535        | 663        | 827        | 949                |
| 201 a 500                        | 490                                    | 434        | 394        | 396        | 754        | 729        | 726                |
| 501 a 1000                       | 411                                    | 410        | 353        | 407        | 618        | 736        | 1.137              |
| 1.001 a 2.000                    | 382                                    | 307        | 349        | 411        | 649        | 653        | 1.116              |
| 2.001 a 5.000                    | 232                                    | 251        | 270        | 390        | 612        | 708        | 1.031              |
| Más de 5.000                     | 0                                      | 290        | 249        | 413        | 779        | 707        | 1.497              |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

<sup>1/</sup> Hasta el 30 de junio, inclusive.



### 3.3 Precios de venta

Los precios de venta presentan variaciones importantes, aunque la gran mayoría de las operaciones fue realizada con valores de hasta 600 dólares por hectárea. Las transacciones con valores entre 200 y 400 dólares por hectárea acumulan algo más de un millón de hectáreas, lo que equivale a casi el 27% del total vendido en el período (cuadro 4).

Cuadro 4. Operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor de las ventas, según precio de la tierra. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Precio de la tierra (U\$/ha) | Número de operaciones | Superficie vendida  |                              | Valor                   |                   |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                              |                       | Total (miles de ha) | Promedio (has por operación) | Total (millones de U\$) | Promedio (U\$/ha) |
| <b>Total</b>                 | <b>14.148</b>         | <b>3.930</b>        | <b>278</b>                   | <b>2.325</b>            | <b>592</b>        |
| Hasta 200                    | 2.132                 | 872                 | 409                          | 109                     | 125               |
| 201 a 400                    | 3.187                 | 1.053               | 331                          | 316                     | 300               |
| 401 a 600                    | 2.866                 | 729                 | 254                          | 357                     | 490               |
| 601 a 800                    | 1.822                 | 443                 | 243                          | 303                     | 686               |
| 801 a 1.000                  | 1.116                 | 239                 | 214                          | 213                     | 889               |
| 1.001 a 1.500                | 1.583                 | 376                 | 238                          | 456                     | 1.214             |

|               |     |     |     |     |       |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-------|
| 1.501 a 2.000 | 724 | 106 | 147 | 181 | 1.702 |
| 2.001 a 2.500 | 304 | 41  | 136 | 90  | 2.179 |
| Más de 2.500  | 414 | 71  | 170 | 299 | 4.235 |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

La superficie vendida tiende a ser menor en las operaciones de mayor precio unitario. En todos los tramos con valores superiores a 400 dólares por hectárea, la superficie promedio de las transacciones resultó inferior al promedio general de 278 hectáreas por operación.

### 3.4 Montos de las ventas

El monto promedio de las operaciones del período fue del orden de los 164 mil dólares y más de la mitad de las transacciones fue realizada por montos inferiores a 50 mil dólares (cuadro 5)

Cuadro 5. Operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor de las ventas, según monto de la operación. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Monto de la operación<br>(Miles U\$S) | Número de operaciones | Superficie vendida<br>(Miles de hectáreas) | Valor                       |                    |              |
|---------------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|--------------------|--------------|
|                                       |                       |  | Total<br>(millones de U\$S) | Promedio<br>(U\$S) |              |
|                                       |                       |  |                             | Por operación      | Por hectárea |
| <b>Total</b>                          | <b>14.148</b>         | <b>3.930</b>                               | <b>2.325</b>                | <b>164.350</b>     | <b>592</b>   |
| Menos de 50                           | 7.695                 | 452  | 155                         | 20.201             | 344          |
| De 50 a 100                           | 2.377                 | 434  | 170                         | 71.571             | 392          |
| De 100 a 300                          | 2.455                 | 1.069                                      | 434                         | 176.622            | 406          |
| De 300 500                            | 722                   | 533  | 280                         | 387.254            | 524          |
| De 500 a 1.000                        | 531                   | 565  | 366                         | 688.645            | 647          |
| De 1.000 a 2.000                      | 230                   | 403  | 316                         | 1.375.134          | 784          |
| De 2.000 a 3.000                      | 72                    | 197  | 176                         | 2.445.238          | 895          |
| Más de 3.000                          | 66                    | 277  | 428                         | 6.491.509          | 1.548        |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

En términos de superficie vendida, las operaciones entre 100 mil y 300 mil dólares acumulan ventas por más de 1 millón de hectáreas y 434 millones de dólares un importe muy similar al que aporta el tramo “abierto” de 66 transacciones realizadas por montos superiores a los 3 millones de dólares.

### 3.5 Ventas por departamento

El departamento con mayor número de transacciones fue Colonia. Sin embargo es en Paysandú donde aparece la mayor superficie vendida, 411 mil hectáreas, que equivalen a casi el 31% de las tierras de uso agropecuario que existían en el departamento en el año 2000<sup>3</sup> (cuadro 6).

<sup>3</sup> Censo General Agropecuario 2000.

Cuadro 6. Número de operaciones de compraventa, superficie vendida y valor, por departamento. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Departamento   | Número de operaciones | Superficie vendida (miles de ha) | Valor                    |                    |
|----------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------|
|                |                       |                                  | Total (millones de U\$S) | Promedio (U\$S/ha) |
| <b>Total</b>   | <b>14.148</b>         | <b>3.930</b>                     | <b>2.325</b>             | <b>592</b>         |
| Paysandú       | 867                   | 411                              | 259,6                    | 631                |
| Tacuarembó     | 1.094                 | 388                              | 191,8                    | 494                |
| Río Negro      | 537                   | 328                              | 337,7                    | 1.031              |
| Cerro Largo    | 1.082                 | 321                              | 150,4                    | 468                |
| Salto          | 640                   | 312                              | 110,5                    | 354                |
| Durazno        | 901                   | 307                              | 142,1                    | 462                |
| Soriano        | 1.031                 | 271                              | 243,4                    | 897                |
| Artigas        | 508                   | 236                              | 76,2                     | 323                |
| Rocha          | 1.188                 | 234                              | 131,6                    | 562                |
| Lavalleja      | 1.333                 | 205                              | 136,9                    | 667                |
| Treinta y Tres | 590                   | 184                              | 64,5                     | 350                |
| Florida        | 948                   | 178                              | 98,3                     | 553                |
| Rivera         | 571                   | 160                              | 91,5                     | 573                |
| Flores         | 490                   | 148                              | 97,4                     | 657                |
| Colonia        | 1.377                 | 139                              | 115,8                    | 831                |
| San José       | 991                   | 107                              | 77,5                     | 722                |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

En los cinco departamentos con más ventas (Paysandú, Tacuarembó, Río Negro, Cerro Largo y Salto) se vendieron más de 1.700.000 hectáreas. Dichos departamentos se ubican todos al norte del Río Negro y la superficie vendida en los mismos equivale a casi el 45% de las ventas del período analizado (Mapa1).

Los precios medios departamentales fluctúan entre U\$S 323 por hectárea en Artigas y U\$S 1.031 por hectárea en Río Negro. Los mayores valores se pagaron en los departamentos que componen la zona agrícola tradicional del litoral oeste del país (Mapa 2).

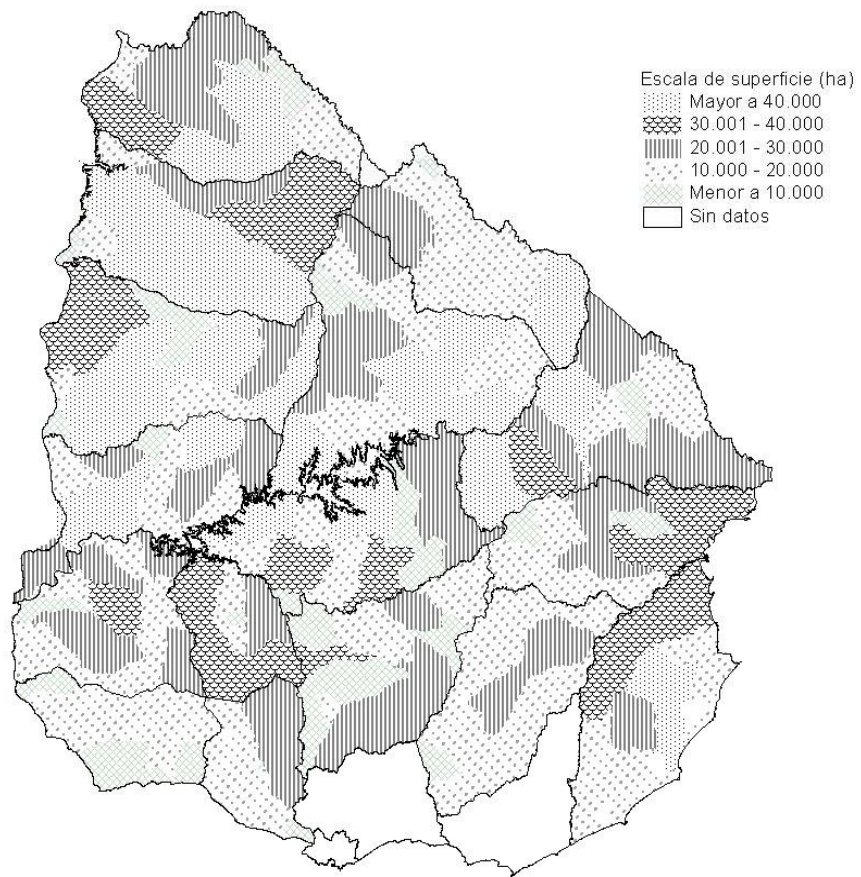
### 3.6 Padrones vendidos más de una vez

Las operaciones procesadas involucraron 26.463 padrones, de los cuales 3.416 fueron vendidos en más de una oportunidad, de acuerdo al siguiente detalle:

- 2.429 padrones se vendieron dos veces
- 416 padrones se vendieron tres veces
- 57 padrones se vendieron cuatro veces
- 8 padrones se vendieron cinco veces
- 9 padrones se vendieron seis veces
- 2 padrones se vendieron siete veces

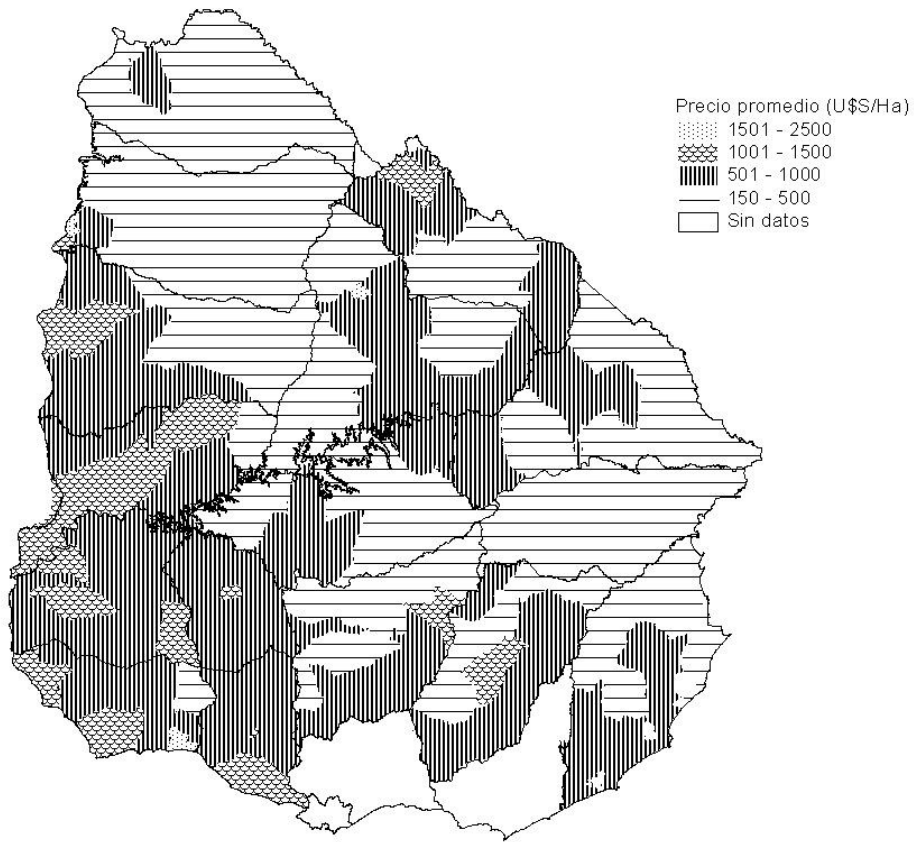
La superficie total de estos padrones que “repiten” es de 487.512 hectáreas. Esta cifra es la suma simple del área de los padrones, no estando contabilizada en la misma la cantidad de repeticiones.

Mapa 1. Superficie vendida, según sección judicial (ha).  
Período 2000 - 2006



Fuente: elaborado por DIFA en base a la DGP

Mapa 2. Precio promedio de ventas de tierra (U\$S/ha).  
Período 2000 - 2006



Fuente: elaborado por DIEA en base a la DGR.

Cuando los cálculos se hacen considerando las repeticiones, los resultados son los siguientes:

- Una repetición (dos ventas) 387.188 hectáreas
- Dos repeticiones (tres ventas) 152.246 hectáreas
- Tres repeticiones (cuatro ventas) 36.039 hectáreas
- Cuatro repeticiones (cinco ventas) 40.208 hectáreas
- Cinco repeticiones (seis ventas) 7.975 hectáreas
- Seis repeticiones (siete ventas) 3.246 hectáreas

Las cifras anteriores surgen de multiplicar el área de cada padrón que “repite” por el número de repeticiones, excluyendo la primera venta. Calculada de ese modo, la superficie total “repetida” asciende a 626.902 hectáreas.

#### 4. IMPORTANCIA Y VALORES RELATIVOS DE LAS VENTAS

Hasta el momento, los resultados obtenidos han sido analizados casi exclusivamente en base a sus valores absolutos. Sin embargo, resulta necesario ponerlos en contexto con algunas variables relevantes para el sector agropecuario, a efectos de posibilitar una mejor comprensión de su magnitud.

##### 4.1 Importancia total

Como *variable macroeconómica* de referencia se seleccionó el PBI agropecuario. En el período 2000-2005 (2005 es el último año con todas las transacciones procesadas) el monto total de las ventas ascendió a 1.925 millones de dólares, equivalente a casi el 25% del PBI agropecuario acumulado en esos años. Las ventas anuales fueron del orden del 11% del PBI agropecuario en el año 2000 y aumentan ininterrumpidamente a partir de 2002, alcanzando al 41,6% en 2005 (cuadro 7).

Cuadro 7. PBI agropecuario y monto de las ventas de tierras para uso agropecuario, por año.

| Año                       | PBI agropecuario<br>(millones de U\$S) <sup>1/</sup> | Ventas            |                                    |
|---------------------------|--|-------------------|------------------------------------|
|                           |  | Millones de U\$S  | Porcentaje del PBI<br>agropecuario |
| 2000                      | 1.210  | 138               | 11,4                               |
| 2001                      | 1.104  | 219               | 19,8                               |
| 2002                      | 1.125  | 141               | 12,5                               |
| 2003                      | 1.407  | 311               | 22,1                               |
| 2004                      | 1.530  | 503               | 32,9                               |
| 2005                      | 1.472  | 613               | 41,6                               |
| <b>Subtotal 2000-2005</b> | <b>7.848</b>   | <b>1.925</b>      | <b>24,5</b>                        |
| 2006                      | 1.699  | 400 <sup>2/</sup> | 23,5                               |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

<sup>1/</sup> MGAP – DIEA. Anuario Estadístico Agropecuario 2006.

<sup>2/</sup> Hasta el 30 de junio de 2006, inclusive.

Las ventas del primer semestre de 2006 fueron por un monto de 400 millones de dólares, equivalente a casi el 25% del PBI agropecuario de ese año.

Cuando las cantidades de tierras vendidas en el período se expresan respecto al área con uso agropecuario censada en el año 2000, se observa que las ventas fueron realizadas mayoritariamente dentro de las explotaciones de menor tamaño (cuadro 8).

Cuadro 8. Superficie censada en el año 2000 y superficie vendida por escala de superficie. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Escala de superficie<br>(hectáreas) | Censada<br>(millones ha) | Vendidas<br>(millones ha) | Ventas/censada<br>(%) |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Total</b>                        | <b>16,40</b>             | <b>3,93</b>               | <b>24,0</b>           |
| De 10 a 200                         | 1,77                     | 0,60                      | 33,9                  |
| 201 a 500                           | 2,16                     | 0,73                      | 33,8                  |
| 501 a 1.000                         | 2,73                     | 0,91                      | 33,3                  |
| 1.001 a 2.000                       | 4,04                     | 0,74                      | 18,3                  |
| 2.001 a 5.000                       | 3,34                     | 0,63                      | 18,9                  |



|              |      |      |      |
|--------------|------|------|------|
| Más de 5.000 | 2,42 | 0,32 | 13,2 |
|--------------|------|------|------|

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

Hasta las 1.000 hectáreas las ventas representan alrededor de un tercio del área en cada tramo y esta cifra cae al 13% para los predios con más de 5 mil hectáreas.

#### 4.2 Precios relativos

Con respecto a los valores manejados en la **ganadería de carne**, la tierra se ha apreciado en el período analizado. El ingreso generado por la venta de 1000 novillos de 500 kilos tenía, en el año 2000, un “poder de compra” de 882 hectáreas. Con los precios de 2006 el mismo es de 469 hectáreas.

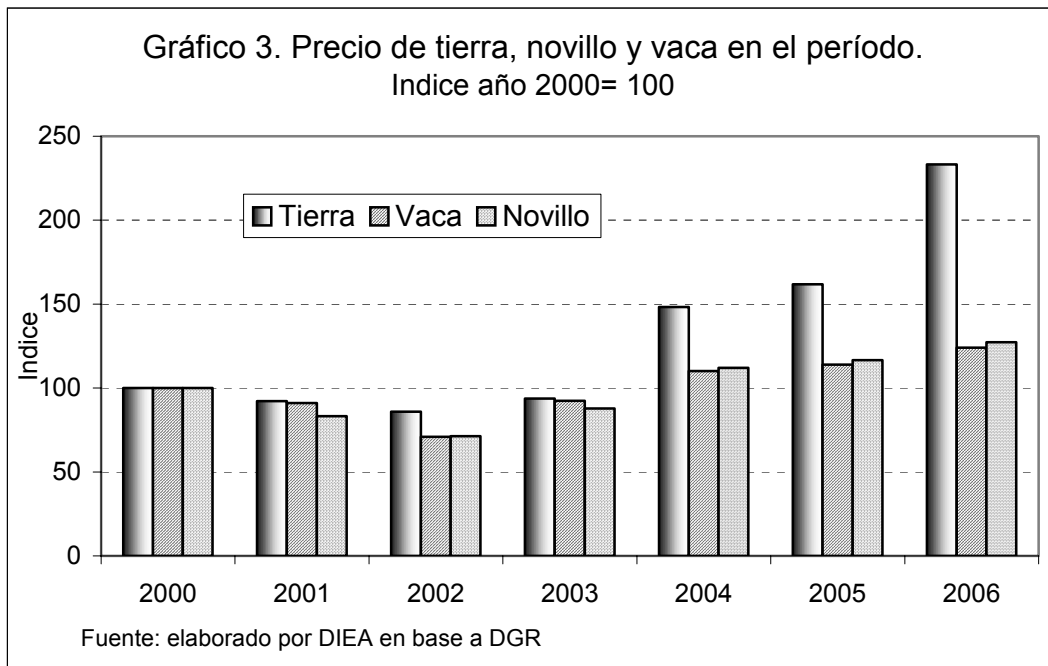
En términos porcentuales, el valor de la tierra en el primer semestre del año 2006 es 2,3 veces el de 2000, en tanto que los precios del novillo gordo y la vaca gorda tuvieron aumentos de 24% y 27%, respectivamente (cuadro 9).

Cuadro 9. Precio de la tierra y del ganado gordo para exportación, por año.

| Año  | Precio              |                            |                         |                 |               |            |
|------|---------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|------------|
|      | U\$S por unidad     |                            |                         | Base 2000 = 100 |               |            |
|      | Tierra<br>(U\$S/ha) | Novillo gordo<br>(U\$S/kg) | Vaca gorda<br>(U\$S/kg) | Tierra          | Novillo gordo | Vaca gorda |
| 2000 | 448                 | 0.79                       | 0.66                    | 100             | 100           | 100        |
| 2001 | 413                 | 0.72                       | 0.55                    | 92              | 91            | 83         |
| 2002 | 385                 | 0.56                       | 0.47                    | 86              | 71            | 71         |
| 2003 | 420                 | 0.73                       | 0.58                    | 94              | 92            | 88         |
| 2004 | 664                 | 0.87                       | 0.74                    | 148             | 110           | 112        |
| 2005 | 725                 | 0.9                        | 0.77                    | 162             | 114           | 117        |
| 2006 | 1,045               | 0.98                       | 0.84                    | 233             | 124           | 127        |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

Los tres precios –tierra, novillos y vacas- exhiben tendencias no muy diferentes en lo que hace a caídas y alzas, hasta que el valor de la tierra se despegó bruscamente de los otros dos después del año 2003 (gráfica 3).



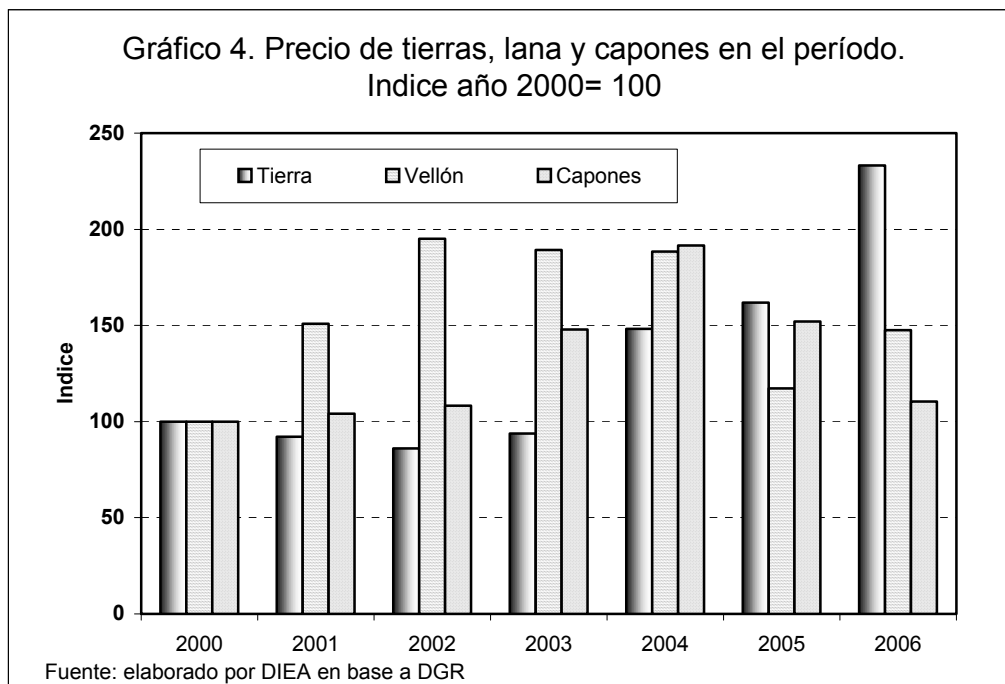
Las variables seleccionadas para establecer comparaciones con los valores de la producción ovina fueron los precios de la **lana vellón y de los capones gordos**. En este caso, la evolución del precio de la tierra resultó diferente a la registrada en la ganadería de carne, a pesar de que al final del período, en términos porcentuales, el aumento del precio de la tierra es mayor que el que experimentan la lana y los capones (cuadro 10).

Cuadro 10. Precio de la tierra, lana y capones gordos, por año

| Año  | Precio           |                  |                          |                 |        |         |
|------|------------------|------------------|--------------------------|-----------------|--------|---------|
|      | U\$S por unidad  |                  |                          | Base 2000 = 100 |        |         |
|      | Tierra (U\$S/ha) | Vellón (U\$S/kg) | Capones gordos (U\$S/kg) | Tierra          | Vellón | Capones |
| 2000 | 448              | 1.22             | 0.48                     | 100             | 100    | 100     |
| 2001 | 413              | 1.84             | 0.50                     | 92              | 151    | 104     |
| 2002 | 385              | 2.38             | 0.52                     | 86              | 195    | 108     |
| 2003 | 420              | 2.31             | 0.71                     | 94              | 189    | 148     |
| 2004 | 664              | 2.30             | 0.92                     | 148             | 189    | 192     |
| 2005 | 725              | 1.43             | 0.73                     | 162             | 117    | 152     |
| 2006 | 1,045            | 1.80             | 0.53                     | 233             | 148    | 110     |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

Sin embargo esto ocurre recién en los dos últimos años, ya que entre 2001 y 2004 los precios de los productos se movieron – porcentualmente – por encima del valor de la tierra (gráfica 4).



En el año 2003, la venta de 5 mil capones gordos de 50 kilos permitía adquirir 423 hectáreas. Con los valores medios del primer semestre de 2006, el poder de compra es de 127 hectáreas.

La evolución relativa de los precios de la tierra y de los productos del subsector lechero fue evaluada utilizando como valor de referencia de los productos el precio de la **leche industria**. En este rubro, la comparación no se realizó exclusivamente con el precio promedio de la tierra a nivel nacional, sino que se incluyó un ejercicio similar tomando los precios de la tierra en un departamento fuertemente lechero, como lo es San José.

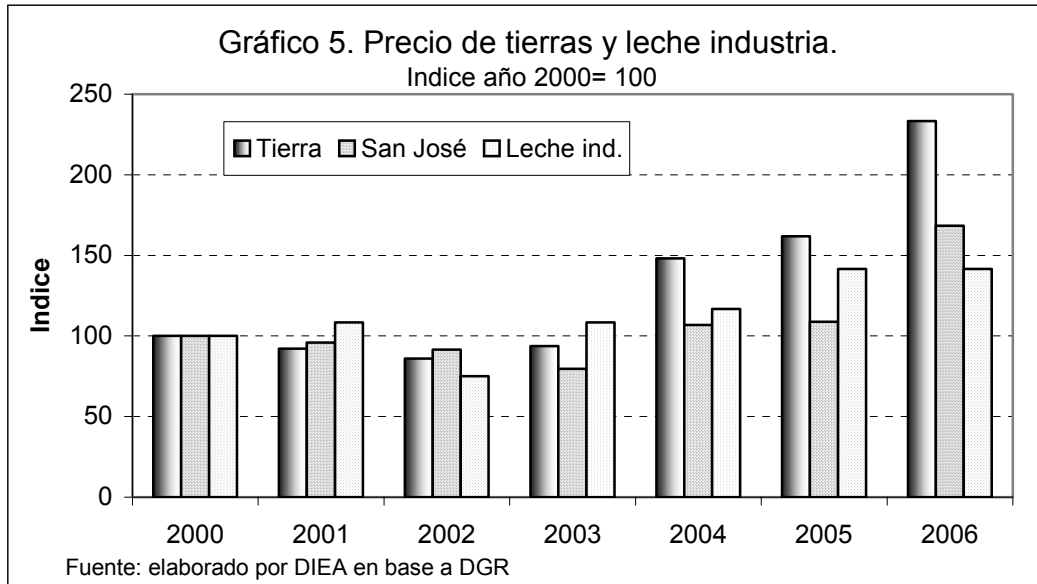
Durante todo el período considerado, el precio de la tierra en San José fue superior al promedio nacional. Sin embargo, el aumento porcentual del valor de la tierra fue, a nivel general, superior al registrado en dicho departamento (cuadro 11).

Cuadro 11. Precio de la tierra (promedio nacional y departamento de San José) y de la leche industria, por año.

| Año  | Precio                      |                    |                              |                            |                   |                 |
|------|-----------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
|      | U\$S por unidad             |                    |                              | Base 2000 = 100            |                   |                 |
|      | Promedio nacional (U\$S/ha) | San José (U\$S/ha) | Leche industria (U\$S/litro) | Tierra (promedio nacional) | Tierra (San José) | Leche industria |
| 2000 | 448                         | 693                | 0,12                         | 100                        | 100               | 100             |
| 2001 | 413                         | 665                | 0,13                         | 92                         | 96                | 108             |
| 2002 | 385                         | 634                | 0,09                         | 86                         | 91                | 75              |
| 2003 | 420                         | 552                | 0,13                         | 94                         | 80                | 108             |
| 2004 | 664                         | 740                | 0,14                         | 148                        | 107               | 117             |
| 2005 | 725                         | 754                | 0,17                         | 162                        | 109               | 142             |
| 2006 | 1.045                       | 1.167              | 0,17                         | 233                        | 168               | 142             |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

El precio de la tierra en San José presenta una evolución muy similar al precio de la leche industria hasta el año 2002 inclusive. Posteriormente se da, en tres años sucesivos un aumento porcentual del precio de la leche que supera al de la tierra, situación que se revierte en el primer semestre de 2006 (gráfica 5).



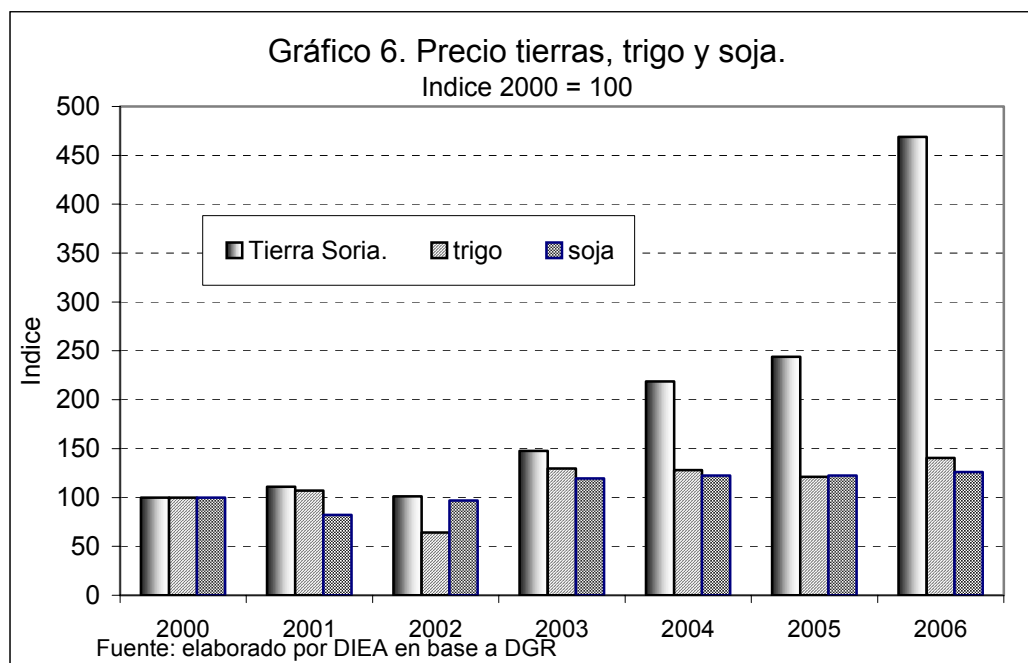
Entre las tierras que más se han valorizado desde el año base se cuentan las de la zona agrícola tradicional del litoral oeste del país, en la que se desarrolla la mayor parte de la **agricultura de secano**. En Soriano, un departamento con una fuerte presencia de la actividad agrícola, el precio medio de una hectárea en el primer semestre de 2006 fue de 2.063 dólares, 4,69 veces el valor del año 2000 (cuadro 12).

Cuadro 12. Precio de la tierra (departamento de Soriano), del trigo y de la soja, por año.

| Año  | Precio                     |                  |                 |                  |       |      |
|------|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------|------|
|      | U\$S por unidad            |                  |                 | Base 2000 = 100  |       |      |
|      | Tierra (Soriano) (U\$S/ha) | Trigo (U\$S/ton) | Soja (U\$S/ton) | Tierra (Soriano) | Trigo | Soja |
| 2000 | 440                        | 114              | 164             | 100              | 100   | 100  |
| 2001 | 489                        | 122              | 135             | 111              | 107   | 82   |
| 2002 | 445                        | 73               | 159             | 101              | 64    | 97   |
| 2003 | 650                        | 148              | 196             | 148              | 130   | 120  |
| 2004 | 962                        | 146              | 201             | 219              | 128   | 123  |
| 2005 | 1.073                      | 138              | 201             | 244              | 121   | 123  |
| 2006 | 2.063                      | 160              | 207             | 469              | 140   | 126  |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

Los principales cultivos de invierno y verano –trigo y soja, respectivamente – también tuvieron en 2006 precios muy superiores a los del año base, aunque el aumento porcentual de dichos precios fue muy inferior al registrado en el valor de la tierra. La serie muestra una evolución similar para los tres precios de referencia hasta el año 2004 inclusive, con un posterior “despegue” del precio de la tierra acompañado de un estancamiento relativo de los valores del trigo y de la soja (gráfica 6).



Para analizar la evolución relativa de los precios de la tierra con respecto a los de la **maquinaria agrícola** se tomaron como referencia los valores de tractores, sembradoras y cosechadoras. En todos los casos, a lo largo del período considerado, la tierra se ha apreciado con respecto a estos implementos. Los tractores y las sembradoras tenían, en el primer semestre de 2006, precios inferiores a los del año base (cuadro 13).

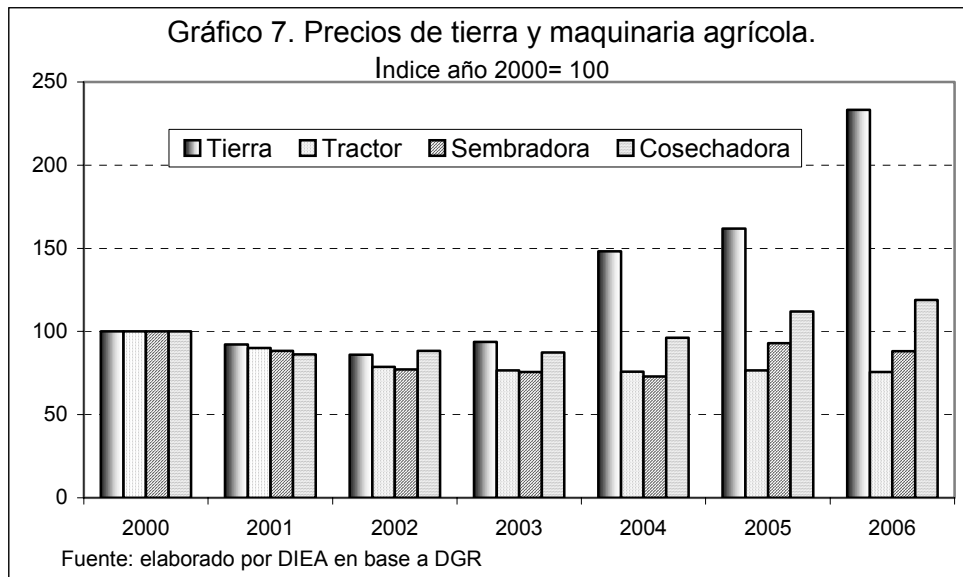
Cuadro 13. Precio de la tierra, tractores, sembradoras y cosechadoras, por año.

| Año  | Precio           |                          |                                     |                             |                 |         |            |             |
|------|------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------|------------|-------------|
|      | U\$S por unidad  |                          |                                     |                             | Base 2000 = 100 |         |            |             |
|      | Tierra (U\$S/ha) | Tractor 85-120 HP (U\$S) | Sembradora directa 21 líneas (U\$S) | Cosechadora standard (U\$S) | Tierra          | Tractor | Sembradora | Cosechadora |
| 2000 | 448              | 45.000                   | 25.298                              | 85.696                      | 100             | 100     | 100        | 100         |
| 2001 | 413              | 40.500                   | 22.331                              | 73.850                      | 92              | 90      | 88         | 86          |
| 2002 | 385              | 35.424                   | 19.501                              | 75.688                      | 86              | 79      | 77         | 88          |
| 2003 | 420              | 34.500                   | 19.149                              | 74.900                      | 94              | 77      | 76         | 87          |
| 2004 | 664              | 34.100                   | 18.467                              | 82.400                      | 148             | 76      | 73         | 96          |
| 2005 | 725              | 34.500                   | 23.500                              | 96.065                      | 162             | 77      | 93         | 112         |
| 2006 | 1.045            | 34.000                   | 22.300                              | 101.900                     | 233             | 76      | 88         | 119         |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

La adquisición de un tractor de 85-120 HP a valores promedio requería, en el año 2000, la venta de 100 hectáreas de tierra. A precios del primer semestre de 2006, una adquisición similar requería solamente la venta de 33 hectáreas.

En términos generales, la evolución relativa de los precios de tierra y maquinaria es muy similar a la que se observa con los cultivos de secano, con una relación “estable” entre los años 2000 y 2003 y un posterior despegue de los precios de la tierra (gráfica 7).



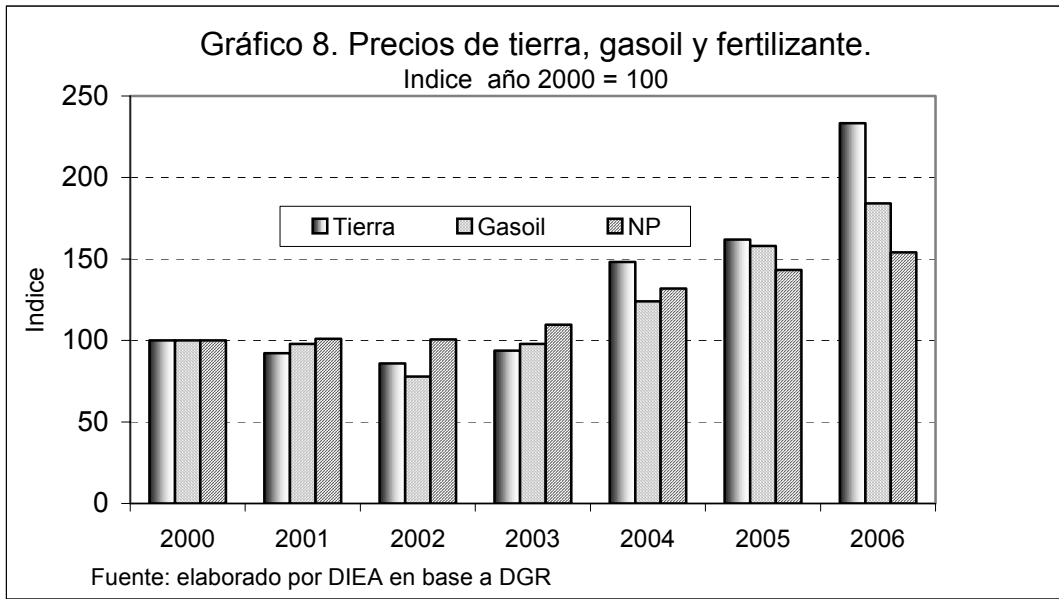
Los precios del gasoil y el fosfato de amonio fueron la referencia para evaluar la evolución del precio de la tierra frente a los insumos. La evolución de los tres precios fue disímil a lo largo del período, con el precio del fosfato de amonio ubicándose por encima del valor del año base a partir de 2001. Por el contrario, los precios de la tierra y el gasoil disminuyeron entre 2000 y 2002 y, a partir de ese momento, aumentaron ininterrumpidamente hasta el año 2006 (cuadro 14).

Cuadro 14. Evolución del precio de la tierra, gasoil y fosfato de amonio, por año.

| Año  | Precio           |                     |                              |                 |        |                   |
|------|------------------|---------------------|------------------------------|-----------------|--------|-------------------|
|      | U\$S por unidad  |                     |                              | Base 2000 = 100 |        |                   |
|      | Tierra (U\$S/ha) | Gasoil (U\$S/litro) | Fosfato de amonio (U\$S/ton) | Tierra          | Gasoil | Fosfato de amonio |
| 2000 | 448              | 0,50                | 270                          | 100             | 100    | 100               |
| 2001 | 413              | 0,49                | 273                          | 92              | 98     | 101               |
| 2002 | 385              | 0,39                | 272                          | 86              | 78     | 101               |
| 2003 | 420              | 0,49                | 296                          | 94              | 98     | 110               |
| 2004 | 664              | 0,62                | 356                          | 148             | 124    | 132               |
| 2005 | 725              | 0,79                | 387                          | 162             | 158    | 143               |
| 2006 | 1.045            | 0,92                | 416                          | 233             | 184    | 154               |

Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.

A partir del año 2004 y hasta el final del período los tres precios aumentan. En términos porcentuales el precio de la tierra aumenta más que el del gasoil y el del fosfato de amonio, si bien la evolución resulta bastante pareja hasta 2005 inclusive (gráfica 8).



Cuadro 1. Número de operaciones de compraventa, superficie vendida, valor total y precio promedio, por año. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2006.

| Año          | Número de operaciones | Superficie vendida (ha) | Total (U\$S)         | Precio promedio (U\$S/ha) |
|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Total</b> | <b>14.148</b>         | <b>3.930.102</b>        | <b>2.325.221.637</b> | <b>592</b>                |
| 2000         | 1.517                 | 308.007                 | 138.049.981          | 448                       |
| 2001         | 1.966                 | 530.092                 | 219.173.352          | 413                       |
| 2002         | 1.598                 | 365.210                 | 140.679.969          | 385                       |
| 2003         | 2.156                 | 740.845                 | 311.137.046          | 420                       |
| 2004         | 2.746                 | 757.684                 | 503.369.454          | 664                       |
| 2005         | 2.872                 | 845.893                 | 613.235.250          | 725                       |
| 2006         | 1.293                 | 382.371                 | 399.576.585          | 1.045                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 2. Operaciones de compraventa: número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, por departamento. Período 2000 a primer semestre de 2006

| Departamento   | Nº de operaciones | Superficie (ha)  | Valor total (U\$S)   | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Total</b>   | <b>14.148</b>     | <b>3.930.102</b> | <b>2.325.221.637</b> | <b>592</b>                |
| Artigas        | 508               | 236.034          | 76.187.641           | 323                       |
| Canelones      | 0                 | 0                | 0                    | 0                         |
| Cerro Largo    | 1.082             | 321.203          | 150.449.622          | 468                       |
| Colonia        | 1.377             | 139.223          | 115.754.365          | 831                       |
| Durazno        | 901               | 307.236          | 142.095.497          | 462                       |
| Flores         | 490               | 148.179          | 97.375.643           | 657                       |
| Florida        | 948               | 177.727          | 98.338.093           | 553                       |
| Lavalleja      | 1.333             | 205.098          | 136.876.569          | 667                       |
| Maldonado      | 0                 | 0                | 0                    | 0                         |
| Montevideo     | 0                 | 0                | 0                    | 0                         |
| Paysandú       | 867               | 411.281          | 259.594.017          | 631                       |
| Río Negro      | 537               | 327.564          | 337.735.864          | 1.031                     |
| Rivera         | 571               | 159.842          | 91.546.213           | 573                       |
| Rocha          | 1.188             | 234.009          | 131.619.241          | 562                       |
| Salto          | 640               | 311.963          | 110.510.731          | 354                       |
| San José       | 991               | 107.291          | 77.461.135           | 722                       |
| Soriano        | 1.031             | 271.358          | 243.433.130          | 897                       |
| Tacuarembó     | 1.094             | 387.888          | 191.757.771          | 494                       |
| Treinta y tres | 590               | 184.206          | 64.486.105           | 350                       |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.



Cuadro 3. Operaciones de compraventa: número de operaciones, por año, según departamento.  
Período 2000 a primer semestre de 2006.

| Departamento   | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>1.517</b> | <b>1.966</b> | <b>1.598</b> | <b>2.156</b> | <b>2.746</b> | <b>2.872</b> | <b>1.293</b> |
| Artigas        | 66           | 63           | 58           | 71           | 95           | 101          | 54           |
| Canelones      | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Cerro Largo    | 125          | 153          | 125          | 142          | 195          | 220          | 122          |
| Colonia        | 151          | 201          | 197          | 231          | 301          | 296          |              |
| Durazno        | 95           | 127          | 104          | 150          | 183          | 160          | 82           |
| Flores         | 52           | 71           | 69           | 78           | 94           | 87           | 39           |
| Florida        | 88           | 145          | 114          | 147          | 182          | 181          | 91           |
| Lavalleja      | 147          | 199          | 150          | 215          | 239          | 262          | 121          |
| Maldonado      | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |              | 0            |
| Montevideo     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Paysandú       | 80           | 97           | 58           | 121          | 173          | 215          | 123          |
| Río Negro      | 43           | 63           | 52           | 86           | 136          | 122          | 35           |
| Rivera         | 79           | 81           | 60           | 72           | 85           | 128          | 66           |
| Rocha          | 162          | 171          | 141          | 163          | 191          | 257          | 103          |
| Salto          | 52           | 97           | 75           | 96           | 157          | 120          | 43           |
| San José       | 97           | 146          | 112          | 167          | 205          | 186          | 78           |
| Soriano        | 84           | 138          | 98           | 188          | 245          | 198          | 80           |
| Tacuarembó     | 149          | 122          | 108          | 153          | 158          | 206          | 198          |
| Treinta y Tres | 47           | 92           | 77           | 76           | 107          | 133          | 58           |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 4. Operaciones de compraventa: superficie vendida, por año, según departamento (ha).  
Período 2000 a primer semestre de 2006.

| Departamento   | 2000           | 2001           | 2002           | 2003           | 2004           | 2005           | 2006           |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL</b>   | <b>308.007</b> | <b>530.092</b> | <b>365.210</b> | <b>740.845</b> | <b>757.684</b> | <b>845.893</b> | <b>382.371</b> |
| Artigas        | 36.566         | 27.081         | 19.871         | 35.121         | 48.819         | 39.840         | 28.736         |
| Canelones      | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Cerro Largo    | 28.588         | 44.966         | 17.922         | 39.809         | 43.252         | 98.745         | 47.921         |
| Colonia        | 15.901         | 17.518         | 19.285         | 27.790         | 33.581         | 25.148         | 0              |
| Durazno        | 31.301         | 50.688         | 24.133         | 56.330         | 57.705         | 61.845         | 25.234         |
| Flores         | 12.347         | 21.181         | 16.760         | 34.345         | 31.405         | 19.151         | 12.990         |
| Florida        | 15.457         | 28.255         | 19.318         | 35.536         | 29.909         | 30.698         | 18.554         |
| Lavalleja      | 16.329         | 36.333         | 17.499         | 24.692         | 33.629         | 47.794         | 28.822         |
| Maldonado      | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Montevideo     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Paysandú       | 23.100         | 32.613         | 24.378         | 112.794        | 76.467         | 101.827        | 40.102         |
| Río Negro      | 13.837         | 33.667         | 21.914         | 67.520         | 77.269         | 74.830         | 38.527         |
| Rivera         | 14.889         | 26.048         | 18.158         | 26.755         | 18.568         | 39.753         | 15.671         |
| Rocha          | 23.309         | 44.195         | 22.178         | 31.143         | 35.298         | 60.708         | 17.178         |
| Salto          | 13.460         | 49.574         | 34.643         | 62.219         | 82.416         | 52.918         | 16.733         |
| San José       | 10.549         | 15.584         | 9.544          | 17.017         | 26.870         | 19.088         | 8.639          |
| Soriano        | 14.753         | 35.954         | 24.987         | 53.425         | 65.737         | 50.576         | 25.926         |
| Tacuarembó     | 23.903         | 43.405         | 51.343         | 60.342         | 69.194         | 95.558         | 44.143         |
| Treinta y Tres | 13.718         | 23.030         | 23.277         | 56.007         | 27.565         | 27.414         | 13.195         |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 5. Operaciones de compraventa: valor total, por año, según departamento (millones dólares).  
Período 2000 a primer semestre de 2006.

| Departamento   | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>138,0</b> | <b>219,2</b> | <b>140,7</b> | <b>311,1</b> | <b>503,4</b> | <b>613,2</b> | <b>399,6</b> |
| Artigas        | 8,2          | 9,0          | 4,7          | 8,6          | 17,6         | 16,7         | 11,3         |
| Canelones      | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Cerro Largo    | 11,2         | 18,3         | 5,4          | 11,1         | 18,0         | 45,3         | 41,1         |
| Colonia        | 9,5          | 14,5         | 12,3         | 20,6         | 29,4         | 29,4         | -            |
| Durazno        | 9,9          | 16,5         | 8,9          | 18,7         | 26,6         | 37,5         | 24,1         |
| Flores         | 7,5          | 8,8          | 8,1          | 16,2         | 18,9         | 18,5         | 19,4         |
| Florida        | 8,5          | 12,4         | 7,8          | 14,4         | 17,7         | 24,1         | 13,4         |
| Lavalleja      | 9,5          | 16,3         | 8,0          | 9,6          | 22,8         | 29,0         | 41,8         |
| Maldonado      | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Montevideo     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Paysandú       | 10,2         | 16,9         | 8,5          | 39,6         | 46,8         | 70,8         | 66,9         |
| Río Negro      | 8,0          | 12,4         | 14,0         | 51,1         | 114,6        | 93,2         | 44,4         |
| Rivera         | 5,9          | 12,7         | 4,1          | 9,2          | 10,9         | 33,8         | 15,0         |
| Rocha          | 12,6         | 17,4         | 10,4         | 15,4         | 22,1         | 37,6         | 16,2         |
| Salto          | 6,0          | 12,2         | 8,9          | 16,6         | 31,7         | 25,7         | 9,5          |
| San José       | 7,3          | 10,4         | 6,1          | 9,4          | 19,9         | 14,4         | 10,1         |
| Soriano        | 9,0          | 17,6         | 11,1         | 34,7         | 63,2         | 54,3         | 53,5         |
| Tacuarembó     | 10,5         | 16,8         | 16,4         | 18,3         | 32,2         | 72,9         | 24,7         |
| Treinta y Tres | 4,2          | 7,0          | 6,1          | 17,7         | 11,0         | 10,1         | 8,3          |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 6. Operaciones de compraventa: precio promedio, por año, según departamento (U\$/ha).  
Período 2000 a primer semestre de 2006.

| Departamento   | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006         |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>448</b> | <b>413</b> | <b>385</b> | <b>420</b> | <b>664</b> | <b>725</b> | <b>1.045</b> |
| Artigas        | 226        | 333        | 235        | 245        | 361        | 420        | 392          |
| Canelones      | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0            |
| Cerro Largo    | 391        | 406        | 303        | 279        | 416        | 459        | 858          |
| Colonia        | 599        | 827        | 637        | 742        | 876        | 1.170      | -            |
| Durazno        | 316        | 325        | 367        | 332        | 460        | 606        | 956          |
| Flores         | 610        | 413        | 485        | 471        | 602        | 964        | 1.494        |
| Florida        | 549        | 439        | 404        | 407        | 592        | 785        | 721          |
| Lavalleja      | 580        | 449        | 456        | 389        | 677        | 606        | 1.450        |
| Maldonado      | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0            |
| Montevideo     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0            |
| Paysandú       | 441        | 519        | 349        | 351        | 611        | 695        | 1.668        |
| Río Negro      | 577        | 370        | 639        | 756        | 1.483      | 1.246      | 1.153        |
| Rivera         | 399        | 488        | 226        | 344        | 586        | 849        | 954          |
| Rocha          | 540        | 394        | 467        | 494        | 626        | 619        | 942          |
| Salto          | 443        | 246        | 257        | 266        | 385        | 485        | 568          |
| San José       | 693        | 665        | 634        | 552        | 740        | 754        | 1.167        |
| Soriano        | 611        | 489        | 445        | 650        | 962        | 1.073      | 2.063        |
| Tacuarembó     | 440        | 387        | 319        | 303        | 465        | 763        | 559          |
| Treinta y Tres | 307        | 305        | 261        | 317        | 400        | 370        | 629          |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 7. Operaciones de compraventa 2000 a 2006. Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha)  | Valor Total (U\$S)   | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | <b>14.148</b>     | <b>3.930.102</b> | <b>2.325.221.637</b> | <b>592</b>                |
| Hasta 200                 | 9.856             | 601.630          | 417.345.667          | 694                       |
| 201 a 500                 | 2.221             | 720.281          | 421.295.167          | 585                       |
| 501 a 1.000               | 1.279             | 912.907          | 523.080.546          | 573                       |
| 1.001 a 2.000             | 541               | 743.070          | 411.652.120          | 554                       |
| 2.001 a 5.000             | 211               | 631.835          | 347.345.635          | 550                       |
| Más de 5.000              | 40                | 320.379          | 204.502.502          | 638                       |

Fuente: DIEA, en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 8. Operaciones de compraventa, año 2000. Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Total</b>               | <b>1.517</b>      | <b>308.007</b>  | <b>138.049.981</b> | <b>448</b>                |
| Hasta 200                  | 172               | 92.149          | 10.211.185         | 111                       |
| 201 a 400                  | 295               | 69.943          | 21.735.257         | 311                       |
| 401 a 600                  | 376               | 77.849          | 38.547.330         | 495                       |
| 601 a 800                  | 213               | 37.410          | 25.443.035         | 680                       |
| 801 a 1.000                | 110               | 13.281          | 11.885.212         | 895                       |
| 1.001 a 1.200              | 64                | 5.069           | 5.468.182          | 1.079                     |
| 1.201 a 1.400              | 51                | 2.659           | 3.489.690          | 1.312                     |
| Más de 1.400               | 236               | 9.647           | 21.270.090         | 2.205                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 9. Operaciones de compraventa, año 2001. Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.966</b>      | <b>530.092</b>  | <b>219.173.352</b> | <b>413</b>                |
| Hasta 200                  | 276               | 150.779         | 20.406.821         | 135                       |
| 201 a 400                  | 533               | 180.450         | 52.947.988         | 293                       |
| 401 a 600                  | 438               | 102.753         | 50.616.551         | 493                       |
| 601 a 800                  | 251               | 57.169          | 39.044.266         | 683                       |
| 801 a 1.000                | 126               | 15.394          | 13.485.670         | 876                       |
| 1.001 a 1.200              | 73                | 6.473           | 7.081.424          | 1.094                     |
| 1.201 a 1.400              | 62                | 4.564           | 5.862.787          | 1.285                     |
| Más de 1.400               | 207               | 12.510          | 29.727.845         | 2.376                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 10. Operaciones de compraventa, año 2002. Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.598</b>      | <b>365.210</b>  | <b>140.679.969</b> | <b>385</b>                |
| Hasta 200                  | 318               | 104.720         | 13.242.392         | 126                       |
| 201 a 400                  | 450               | 139.263         | 40.218.801         | 289                       |
| 401 a 600                  | 373               | 74.116          | 35.577.094         | 480                       |
| 601 a 800                  | 156               | 20.271          | 13.850.428         | 683                       |
| 801 a 1.000                | 88                | 9.273           | 8.146.506          | 879                       |
| 1.001 a 1.200              | 58                | 7.871           | 8.387.332          | 1.066                     |
| 1.201 a 1.400              | 33                | 1.216           | 1.606.813          | 1.321                     |
| Más de 1.400               | 122               | 8.480           | 19.650.603         | 2.317                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 11. Operaciones de compraventa, año 2003. Numero de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>               | <b>2.156</b>      | <b>740.845</b>  | <b>311.137.046</b> | <b>420</b>                |
| Hasta 200                  | 474               | 206.526         | 27.855.777         | 135                       |
| 201 a 400                  | 600               | 252.517         | 75.684.752         | 300                       |
| 401 a 600                  | 466               | 143.015         | 70.081.348         | 490                       |
| 601 a 800                  | 243               | 63.277          | 42.517.834         | 672                       |
| 801 a 1.000                | 154               | 19.954          | 17.587.204         | 881                       |
| 1.001 a 1.200              | 61                | 19.112          | 20.559.584         | 1.076                     |
| 1.201 a 1.400              | 51                | 18.617          | 24.307.455         | 1.306                     |
| Más de 1.400               | 107               | 17.827          | 32.543.092         | 1.825                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 12. Operaciones de compraventa, año 2004. Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>               | <b>2.746</b>      | <b>757.684</b>  | <b>503.369.454</b> | <b>664</b>                |
| Hasta 200                  | 412               | 120.366         | 14.910.840         | 124                       |
| 201 a 400                  | 637               | 197.001         | 60.273.885         | 306                       |
| 401 a 600                  | 556               | 142.749         | 70.876.213         | 497                       |
| 601 a 800                  | 372               | 107.614         | 73.436.426         | 682                       |
| 801 a 1.000                | 238               | 62.759          | 55.470.155         | 884                       |
| 1.001 a 1.200              | 160               | 41.687          | 46.321.333         | 1.111                     |
| 1.201 a 1.400              | 108               | 25.707          | 32.273.650         | 1.255                     |
| Más de 1.400               | 263               | 59.801          | 149.806.952        | 2.505                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 13. Operaciones de compraventa, año 2005. Numero de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>               | <b>2.872</b>      | <b>845.893</b>  | <b>613.235.250</b> | <b>725</b>                |
| Hasta 200                  | 355               | 149.162         | 17.751.030         | 119                       |
| 201 a 400                  | 510               | 168.108         | 51.330.037         | 305                       |
| 401 a 600                  | 491               | 142.383         | 68.607.617         | 482                       |
| 601 a 800                  | 429               | 104.411         | 72.340.762         | 693                       |
| 801 a 1.000                | 281               | 85.724          | 77.393.650         | 903                       |
| 1.001 a 1.200              | 233               | 65.335          | 71.812.342         | 1.099                     |
| 1.201 a 1.400              | 149               | 37.407          | 48.078.229         | 1.285                     |
| Más de 1.400               | 424               | 93.363          | 205.921.583        | 2.206                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 14. Operaciones de compraventa, año 2006 Numero de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio, según precio de la tierra.

| Precio de la tierra (U\$S) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.293</b>      | <b>382.371</b>  | <b>399.576.585</b> | <b>1.045</b>              |
| Hasta 200                  | 125               | 47.869          | 4.918.908          | 103                       |
| 201 a 400                  | 162               | 46.110          | 14.094.475         | 306                       |
| 401 a 600                  | 166               | 46.288          | 22.985.298         | 497                       |
| 601 a 800                  | 158               | 52.410          | 36.800.431         | 702                       |
| 801 a 1.000                | 119               | 32.773          | 28.724.792         | 876                       |
| 1.001 a 1.200              | 121               | 47.526          | 51.359.497         | 1.081                     |
| 1.201 a 1.400              | 105               | 31.319          | 40.443.085         | 1.291                     |
| Más de 1.400               | 337               | 78.076          | 200.250.099        | 2.565                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 15. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2000.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | <b>155</b>        | <b>175.997</b>  | <b>60.524.879</b>  | <b>344</b>                |
| 500 a 1.000               | 101               | 70.897          | 28.988.459         | 409                       |
| 1.001 a 2.000             | 36                | 47.563          | 18.173.857         | 382                       |
| 2.001 a 5.000             | 18                | 57.537          | 13.362.563         | 232                       |
| Más de 5.000              | 0                 | 0               | 0                  | 0                         |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 16. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2001.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | <b>335</b>        | <b>346.583</b>  | <b>120.108.932</b> | <b>347</b>                |
| 500 a 1.000               | 226               | 162.020         | 66.568.741         | 411                       |
| 1.001 a 2.000             | 89                | 117.447         | 36.107.476         | 307                       |
| 2.001 a 5.000             | 18                | 51.699          | 12.963.209         | 251                       |
| Más de 5.000              | 2                 | 15.417          | 4.469.506          | 290                       |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 17. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2002.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | <b>200</b>        | <b>219.854</b>  | <b>71.691.786</b>  | <b>326</b>                |
| 500 a 1.000               | 133               | 93.489          | 32.981.752         | 353                       |
| 1.001 a 2.000             | 48                | 62.337          | 21.748.613         | 349                       |
| 2.001 a 5.000             | 17                | 49.469          | 13.336.421         | 270                       |
| Más de 5.000              | 2                 | 14.559          | 3.625.000          | 249                       |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 18. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2003.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | 351               | 543.454         | 220.041.431        | 405                       |
| 500 a 1.000               | 200               | 144.207         | 58.622.619         | 407                       |
| 1.001 a 2.000             | 94                | 135.660         | 55.709.571         | 411                       |
| 2.001 a 5.000             | 42                | 133.334         | 51.979.335         | 390                       |
| Más de 5.000              | 15                | 130.253         | 53.729.906         | 413                       |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 19. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2004.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | 421               | 490.811         | 312.386.163        | 636                       |
| 500 a 1.000               | 265               | 187.496         | 115.561.083        | 616                       |
| 1.001 a 2.000             | 113               | 155.767         | 101.146.519        | 649                       |
| 2.001 a 5.000             | 39                | 114.997         | 70.337.484         | 612                       |
| Más de 5.000              | 4                 | 32.551          | 25.341.077         | 779                       |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.

Cuadro 20. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2005.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | 431               | 573.927         | 403.100.800        | 702                       |
| 500 a 1.000               | 258               | 182.585         | 134.566.202        | 737                       |
| 1.001 a 2.000             | 112               | 154.645         | 101.054.127        | 653                       |
| 2.001 a 5.000             | 48                | 143.378         | 101.460.615        | 708                       |
| Más de 5.000              | 13                | 93.319          | 66.019.856         | 707                       |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.



Cuadro 21. Operaciones de compraventa de 500 hectáreas o más. Año 2006.  
Número de operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio,  
según escala de superficie.

| Escala de superficie (ha) | Nº de operaciones | Superficie (ha) | Valor Total (U\$S) | Precio promedio (U\$S/ha) |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL</b>              | 190               | 263.565         | 301.595.111        | 1.144                     |
| 500 a 1.000               | 108               | 78.213          | 88.659.989         | 1.134                     |
| 1.001 a 2.000             | 49                | 69.651          | 77.711.957         | 1.116                     |
| 2.001 a 5.000             | 29                | 81.421          | 83.906.008         | 1.031                     |
| Más de 5.000              | 4                 | 34.280          | 51.317.157         | 1.497                     |

Fuente: DIEA en base a información suministrada por la DGR.