

Tierras de Uso Agropecuario:

Compraventas

Años 2010/12

**Serie Trabajos Especiales
N° 316**

Diciembre, 2013

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

Redacción del informe

Gonzalo Freiria
Camilo Saavedra

Edición

Ana Grasso
Camilo Saavedra

La oficina de Estadísticas Agropecuarias desea expresar su agradecimiento a la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura, por la colaboración brindada al suministrar las bases de datos con que se elaboró este informe.

Contenido

1. Introducción.....	1
2. Operaciones de compra venta.....	1
2.1 Resultados generales.....	1
2.2 Compraventas por escala de superficie.....	2
2.3 Compraventas por valor unitario.....	4
2.4 Compraventas por departamento.....	6
2.5 Compraventas por nacionalidad.....	9
2.6 Compraventas por condición jurídica.....	12
Anexo – Información complementaria.....	16

.....

1. INTRODUCCIÓN

A través de este informe se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de compraventas de tierras para uso agropecuario, durante los años 2010, 2011 y 2012 en el Uruguay.

Los registros de base utilizados son proporcionados por la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura (MEC) en el marco del acuerdo interinstitucional vigente con la oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP).

2. OPERACIONES DE COMPRA VENTA

2.1 Resultados Generales

En los tres años analizados se verificaron más de seis mil operaciones de compra venta, por una superficie total de algo más de un millón de hectáreas. Tanto la cantidad de operaciones como la superficie transada resultaron similares a lo largo de los tres años.

En todos los años, el número de operaciones registradas fue mayor durante el segundo semestre. A lo largo del período, el precio medio anual de la tierra se incrementó desde U\$S 2.634 en 2010 a U\$S 3.481 en 2012, lo que implica un aumento promedio en dólares corrientes del orden del 32% (cuadro 1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por semestre. Años 2010, 2011 y 2012

2010	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.093	336	161	885	2.634
Enero - Junio	950	179	189	451	2.519
Julio - Diciembre	1.143	157	137	434	2.763

2011	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.288	354	155	1.130	3.196
Enero - Junio	1.030	154	149	488	3.183
Julio - Diciembre	1.258	200	159	642	3.205

2012	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.060	335	163	1.166	3.481
Enero - Junio	987	144	146	492	3.417
Julio - Diciembre	1.073	191	178	674	3.529

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

En los trece años transcurridos desde que se inició la serie "Precios de la Tierra" en el año 2000, se concretaron más de treinta mil operaciones de compra venta que

abarcaron una superficie mayor a siete millones de hectáreas por un valor equivalente a nueve mil millones de dólares (cuadro 2).

Las superficies transadas por operación por año muestran en promedio una progresiva reducción, situándose a partir del 2007 por debajo de las 232 ha que marca el promedio de la serie. Del mismo modo, el número anual de operaciones registradas cae luego del 2008, ubicándose por debajo del promedio del período -2.356 operaciones anuales-, lo que constituye otra característica del mercado en los años recientes.

Por el contrario, continuando la tendencia iniciada a partir de 2003, los valores medios por hectárea aumentan ininterrumpidamente en dólares corrientes, con el máximo registro en el año 2012 (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Período 2000 – 2012

Año	Número de Operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	30.624	7.115	232	9.060	1.273
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	228	141	386
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	846	295	613	725
2006	3.245	859	265	972	1.132
2007	3.277	676	206	968	1.432
2008	2.959	684	231	1.261	1.844
2009	1.847	323	175	753	2.331
2010	2.093	336	161	885	2.634
2011	2.288	354	155	1.130	3.192
2012	2.060	335	163	1.166	3.481

Fuente: elaborado por DIEA en base a DGR.

2.2 Compraventas por Escala de Superficie

Al categorizar las operaciones según tramos o escalas de superficie, se observa que en los años 2010, 2011 y 2012, más del 80% de las transacciones fueron por superficies de hasta 200 hectáreas (cuadro 3).

En lo que refiere al total de superficie vendida, los segmentos comprendidos entre las 200 y 2.000 hectáreas son los que acumulan más área en el trienio considerado, con valores porcentuales que oscilan entre el 60% en 2011 y 49% en 2012.

Si bien no se observa una asociación muy definida entre el precio de la tierra y la superficie transada, en los tres años, los precios medios más elevados se registraron en transacciones pertenecientes a alguno de los tramos de superficie mayores a las 1.000 hectáreas.

En el otro extremo, los menores precios medios tienden a encontrarse en transacciones de los tramos intermedios, entre 200 y 1.000 hectáreas. El año 2012 parece contradecir esa tendencia al registrarse el menor valor medio de ese año -US\$ 2.278 por ha- en el tramo de transacciones por más de 5.000 ha. Sin embargo, en ese año y en ese tramo se registran solo tres operaciones, lo que determina que si entre dichas transacciones hay alguna realizada por un precio muy bajo, el promedio de ese tramo puede resultar más afectado a la baja. Si se observan los restantes valores, dejando de lado ese tramo, se constata que también en 2012 los menores precios corresponden a transacciones de tramos intermedios (cuadro 3).

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor por escala de superficie de la operación. Años 2010, 2011 y 2012

2010 Escala de Superficie (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (millones U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.093	100,0	335	100,0	885	100,0	2.642
10 A 100	1.488	71,1	54	16,1	162	18,3	3.000
101 A 200	234	11,2	33	9,9	81	9,2	2.455
201 A 500	223	10,7	70	20,9	161	18,2	2.300
501 A 1000	94	4,5	66	19,7	166	18,8	2.515
1001 A 2000	38	1,8	52	15,5	139	15,7	2.673
2001 A 5000	14	0,7	40	11,9	108	12,2	2.700
Más de 5000	2	0,1	20	6,0	68	7,7	3.400

2011 Escala de Superficie (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (millones U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.288	100,0	355	100,0	1.130	100,0	3.183
10 A 100	1.575	68,8	57	16,1	196	17,3	3.439
101 A 200	285	12,5	41	11,5	120	10,6	2.927
201 A 500	273	11,9	84	23,7	249	22,0	2.964
501 A 1000	96	4,2	67	18,9	186	16,5	2.776
1001 A 2000	45	2,0	63	17,7	222	19,6	3.524
2001 A 5000	14	0,6	43	12,1	157	13,9	3.651
Más de 5000	-	-	-	-	-	-	-

2012 Escala de Superficie (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (millones U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.060	100,0	335	100,0	1.166	100,0	3.481
10 A 100	1.457	70,7	52	15,5	202	17,3	3.885
101 A 200	279	13,5	40	11,9	133	11,4	3.325
201 A 500	181	8,8	57	17,0	178	15,3	3.123
501 A 1000	82	4,0	57	17,0	188	16,1	3.298
1001 A 2000	36	1,7	50	14,9	195	16,7	3.900
2001 A 5000	22	1,1	61	18,2	229	19,6	3.754
Más de 5000	3	0,1	18	5,4	41	3,5	2.278

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Para la serie completa, años 2000 al 2012, los dos primeros segmentos de la escala acumulan el 75% de las operaciones registradas. En lo que refiere a precios, si bien no se aprecia una asociación clara entre el tamaño y el precio medio, resulta evidente que los mayores valores corresponden a las transacciones del primer tramo –hasta 100 hectáreas- con un promedio de US\$ 1.794/ha, que supera en casi 41% al promedio general del período. En el otro extremo se ubican las transacciones entre 500 y 1.000 hectáreas, con un valor medio de 1.114/ha (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventas de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de superficie de la operación. Período 2000 – 2012

Escala de Superficie (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (millones U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	30.624	100,0	7.114	100,0	9.061	100,0	1.274
10 A 100	18.751	61,2	704	9,9	1.263	13,9	1.794
101 A 200	4.191	13,7	598	8,4	808	8,9	1.351
201 A 500	4.174	13,6	1.344	18,9	1.618	17,9	1.204
501 A 1000	2.160	7,1	1.531	21,5	1.706	18,8	1.114
1001 A 2000	904	3,0	1.236	17,4	1.491	16,5	1.206
2001 A 5000	378	1,2	1.121	15,8	1.491	16,5	1.330
Más de 5000	66	0,2	580	8,2	684	7,5	1.179

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

2.3 Compra Ventas por Valor Unitario

En los años 2010, 2011 y 2012, el mayor número de operaciones se registró en el segmento de precios superiores a los U\$S 4.000/ha. El precio medio por hectárea alcanzado por las operaciones pertenecientes a este segmento registró aumentos anuales durante el trienio, pasando de U\$S 6.123 en 2010 a US\$ 6.404 en 2012. Esto implica, para las operaciones pertenecientes a este tramo, un incremento de precios de 4,58%, muy inferior al promedio general del trienio, que supera el 32%.

La cantidad de operaciones observadas según el valor alcanzado por hectárea, muestran que por encima de los U\$S 3.000 se realizaron un 36% de negocios para el año 2010, llegando al 44% durante el 2011 y casi al 50% para el 2012 (cuadro 5).

Respecto a la superficie vendida según valor por hectárea, se observa que por encima de los U\$S 3.000 en 2010 se colocó el 37% del área, en 2011 el 45% y en 2012 el 49%, acompañando el incremento del precio.

Para las tierras de “menor valor” (hasta U\$S 500/ha) el incremento durante este lapso (2010/12) fue de 64%, mientras que para las de “mayor valor” (más de U\$S 4.000/ha) el aumento fue menor a 5%; por último en la categoría “intermedia” (U\$S 2001 a 2500/ha) la variación de precio en tres años fue menor al 1% negativo. Esto resalta la dispersión de los valores observados durante el lapso.

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Años 2010, 2011 y 2012

2010 Escala de Precio (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total		Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
			Miles ha	%			
Total	2.093	100	336	100	161	886	2.637
Hasta 500	292	14	45	13,4	154	11	244
501 a 1000	232	11,1	34	10,1	147	25	735
1001 a 1500	239	11,4	30	8,9	126	37	1.233
1501 a 2000	203	9,7	30	8,9	148	54	1.800
2001 a 2500	191	9,1	47	14	246	106	2.255
2501 a 3000	179	8,6	26	7,7	145	72	2.769
3001 a 3500	146	7	50	14,9	342	167	3.340
3501 a 4000	107	5,1	17	5,1	159	65	3.824
Más de 4000	504	24,1	57	17	113	349	6.123

2011 Escala de Precio (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total		Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
			Miles ha	%			
Total	2.288	100	353	100	154	1.129	3.198
Hasta 500	239	10,4	34	9,6	142	11	324
501 a 1000	237	10,4	27	7,6	114	20	741
1001 a 1500	209	9,1	35	9,9	167	44	1.257
1501 a 2000	208	9,1	35	9,9	168	63	1.800
2001 a 2500	181	7,9	26	7,4	144	59	2.269
2501 a 3000	201	8,8	36	10,2	179	102	2.833
3001 a 3500	143	6,3	31	8,8	217	98	3.161
3501 a 4000	164	7,2	31	8,8	189	116	3.742
Más de 4000	706	30,9	98	27,8	139	616	6.286

2012 Escala de Precio (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total		Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
			Miles ha	%			
Total	2.060	100	335	100	163	1.167	3.484
Hasta 500	144	7	15	4,5	104	6	400
501 a 1000	191	9,3	27	8,1	141	20	741
1001 a 1500	158	7,7	22	6,6	139	28	1.273
1501 a 2000	184	8,9	33	9,9	179	61	1.848
2001 a 2500	167	8,1	34	10,1	204	76	2.235
2501 a 3000	193	9,4	39	11,6	202	110	2.821
3001 a 3500	153	7,4	37	11	242	119	3.216
3501 a 4000	127	6,2	29	8,7	228	113	3.897
Más de 4000	743	36,1	99	29,6	133	634	6.404

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Tomando la totalidad de las operaciones realizadas en los trece años registrados a la fecha, más de la mitad tuvieron lugar en los segmentos de menor precio (menos de U\$S 500 y de U\$S 501 a 1000) con un 53% acumulado, las que a su vez comprenden más del 60% de las siete millones de hectáreas comercializadas (cuadro 6).

Cuadro 6. Compraventas de tierras de uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Período 2000-2012

Escala de Precio (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total		Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
			Miles ha	%			
Total	30.624	100	7113	100	232	9.059	1.274
Hasta 500	9.601	31,4	2929	41,2	305	764	261
501 a 1000	6.653	21,7	1403	19,7	211	996	710
1001 a 1500	3.795	12,4	859	12,1	226	1.068	1.243
1501 a 2000	2.639	8,6	521	7,3	197	916	1.758
2001 a 2500	1.792	5,9	401	5,6	224	884	2.204
2501 a 3000	1.313	4,3	255	3,6	194	707	2.773
3001 a 3500	909	3	199	2,8	219	648	3.256
3501 a 4000	752	2,5	140	2	186	532	3.800
Más de 4000	3.170	10,4	406	5,7	128	2.544	6.266

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

2.4 Compra Ventas por Departamento

Durante el trienio 2010/12, la mayor cantidad de negocios se registró en los departamentos de Canelones, Lavalleja y Maldonado, representando el 26% de las operaciones celebradas (cuadro 7).

Cuadro 7. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Años 2010, 2011 y 2012

2010 Departamentos	Nº de Operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	2.093	336	161	886	2.637
Artigas	79	21	266	28	1.333
Canelones	208	8	38	28	3.500
Cerro Largo	167	25	150	35	1.400
Colonia	159	13	82	56	4.308
Durazno	104	34	327	92	2.706
Flores	52	15	288	64	4.267
Florida	132	21	159	54	2.571
Lavalleja	155	32	206	85	2.656
Maldonado	153	8	52	31	3.875
Montevideo ^{1/}	-	-	-	-	-

Continúa.....

..... Continuación

Paysandú	86	22	256	46	2.091
Río Negro	59	26	441	94	3.615
Rivera	73	10	137	14	1.400
Rocha	197	29	147	78	2.690
Salto	88	18	205	24	1.333
San José	127	8	63	42	5.250
Soriano	109	17	156	66	3.882
Tacuarembó	79	18	228	31	1.722
Treinta y Tres	66	11	167	18	1.636

^{1/} Sin información.

Fuente: MGAP DIEA en base a información de la DGR

2011 Departamentos	Nº de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de u\$s)	Promedio (u\$s/ha)
Total	2.288	353	154	1.132	3.207
Artigas	82	16	195	24	1.500
Canelones	243	9	37	33	3.667
Cerro Largo	162	33	204	67	2.030
Colonia	149	12	81	62	5.167
Durazno	124	29	234	94	3.241
Flores	42	6	143	18	3.000
Florida	143	21	147	72	3.429
Lavalleja	178	18	101	42	2.333
Maldonado	193	17	88	67	3.941
Montevideo ^{1/}	-	-	-	-	-
Paysandú	78	34	436	110	3.235
Río Negro	47	20	426	122	6.100
Rivera	97	16	165	42	2.625
Rocha	155	22	142	83	3.773
Salto	76	17	224	33	1.941
San José	161	10	62	54	5.400
Soriano	112	18	161	88	4.889
Tacuarembó	116	29	250	68	2.345
Treinta y Tres	130	26	200	53	2.038

^{1/} Sin información.

Fuente: MGAP DIEA en base a información de la DGR

2012 Departamentos	Nº de Operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	2.060	335	163	1.168	3.487
Artigas	68	16	235	33	2.063
Canelones	203	8	39	32	4.000
Cerro Largo	118	30	254	80	2.667
Colonia	170	10	59	65	6.500
Durazno	103	16	155	56	3.500
Flores	40	8	200	45	5.625
Florida	121	15	124	53	3.533
Lavalleja	194	29	149	86	2.966
Maldonado	149	8	54	38	4.750
Montevideo ^{1/}	-	-	-	-	-
Paysandú	62	40	645	120	3.000
Río negro	44	15	341	82	5.467
Rivera	83	17	205	50	2.941
Rocha	134	20	149	66	3.300
Salto	88	20	227	47	2.350
San José	166	20	120	125	6.250
Soriano	99	16	162	82	5.125
Tacuarembó	112	24	214	52	2.167
Treinta y Tres	106	23	217	56	2.435

^{1/} Sin información.

Fuente: MGAP DIEA en base a información de la DGR

La evolución del número de operaciones y superficie transada por departamento y para cada año de la serie se presenta en los cuadros 1 y 2 del Anexo.

Los departamentos que agruparon durante el trienio el menor número de operaciones fueron Flores, Río Negro y Paysandú, con menos del 8%.

Observando la superficie de tierras transadas durante 2010/12, los departamentos de Cerro Largo, Lavalleja y Paysandú agruparon casi el 26% de la totalidad; mientras que Canelones, Flores y Maldonado registran menos del 9% vendido.

Para el trienio, la superficie promedio por operación en todo el país fue de 159 hectáreas. Sin embargo, hay una importante variación entre departamentos, figurando Paysandú con el máximo registro, 425 hectáreas y Canelones con el menor, 38 hectáreas.

Con relación a los precios por hectárea, San José es el departamento con el mayor valor con U\$S 5.816 y el menor Artigas con U\$S 1.604. El precio promedio nacional por hectárea de tierras durante el trienio pasado fue de U\$S 3.111.

2.5 Compra Ventas por Nacionalidad

La naturaleza de la información permite caracterizar las operaciones según la nacionalidad a la que pertenecen las partes intervinientes en la compraventa, siempre que su razón social se trate de “personas físicas”.

Cuando se trata de “personas jurídicas” (sociedad en comandita, sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, etc) se categorizan en los cuadros siguientes como “no aplicable”.

Durante el el período en estudio, en la mayoría de las operaciones (más del 80%) la nacionalidad del vendedor es “uruguayo” seguida en importancia por personas jurídicas (“no aplicable”) tanto en lo referido a superficies vendidas como a montos operados (cuadro 8).

Cuadro 8. Ventas de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según la Nacionalidad del Vendedor. Años 2010, 2011 y 2012.

2010 Nacionalidad vendedor	Nº de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.093	336	100,0	885	2.634
Uruguayo	1.699	205	61,0	461	2.249
Argentino	114	12	3,6	35	2.917
Brasileño	48	12	3,6	21	1.750
Otras	36	8	2,4	27	3.375
No aplicable ^{1/}	196	99	29,5	341	3.444

2011 Nacionalidad vendedor	Nº de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.288	353	100,0	1.130	3.201
Uruguayo	1.875	222	62,9	648	2.919
Argentino	94	12	3,4	45	3.750
Brasileño	44	12	3,4	27	2.250
Otras	39	9	2,5	32	3.556
No aplicable ^{1/}	236	98	27,8	378	3.857

2012 Nacionalidad vendedor	Nº de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.060	335	100,0	1.164	3.475
Uruguayo	1.696	184	54,9	589	3.201
Argentino	105	14	4,2	55	3.929
Brasileño	39	14	4,2	51	3.643
Otras	26	2	0,6	8	4.000
No aplicable ^{1/}	194	121	36,1	461	3.810

^{1/} No es una persona física, por tanto se desconoce su nacionalidad.

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Análogamente, para el mismo lapso, en la mayoría de las operaciones la nacionalidad “uruguaya” es la protagonista de las compras, seguida por la condición “no aplicable” correspondiente a personas jurídicas (cuadro 9).

Cuadro 9. Ventas de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie comprada y valor, según la Nacionalidad del Comprador. Años 2010, 2011 y 2012

2010 Nacionalidad Comprador	Número de operaciones	Superficie comprada		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.093	336	100,0	886	2.637
Uruguayo	1.266	141	42,0	261	1.851
Argentino	170	25	7,4	90	3.600
Brasileño	52	13	3,9	16	1.231
Otras	83	20	6,0	93	4.650
No aplicable ^{1/}	522	137	40,8	426	3.109

2011 Nacionalidad Comprador	Número de operaciones	Superficie comprada		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.288	353	100,0	1.130	3.201
Uruguayo	1.462	145	41,1	350	2.414
Argentino	154	15	4,2	61	4.067
Brasileño	43	6	1,7	15	2.500
Otras	102	21	5,9	90	4.286
No aplicable ^{1/}	527	166	47,0	614	3.699

2012 Nacionalidad Comprador	Número de operaciones	Superficie comprada		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.060	336	100,0	1.166	3.470
Uruguayo	1.362	127	37,8	353	2.780
Argentino	138	21	6,3	89	4.238
Brasileño	66	14	4,2	47	3.357
Otras	43	7	2,1	41	5.857
No aplicable ^{1/}	451	167	49,7	636	3.808

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

^{1/} No es una persona física, por tanto se desconoce su nacionalidad.

En consecuencia, puede determinarse el comportamiento observado en la compraventa de tierras según la nacionalidad de las partes intervinientes.

En los últimos tres años calendario, se observa como tendencia que la nacionalidad “uruguaya” disminuye como persona física titular; mientras que simultáneamente la condición “no aplicable” relativa a la titularidad de personas jurídicas se incrementa durante todo el período. Las demás nacionalidades (argentina, brasileña y otras) presentan comportamientos dispares y cuantitativamente secundarios (cuadro 10).

Cuadro 10. Balance de superficie vendida y adquirida, según nacionalidad. Años 2010, 2011 y 2012

2010	Superficie (Miles ha)		Balance	
	Adquirida (a)	Vendida (b)	Miles de hectáreas	100 x (b) / (a)
TOTAL	336	336	-	100
Uruguayo	141	205	64	145
Argentino	25	12	-13	48
Brasileño	13	12	-1	92
Otras	20	8	-12	40
No aplicable	137	99	-38	72

2011	Superficie (miles ha)		Balance	
	Adquirida (a)	Vendida (b)	Miles de hectáreas	100 x (b) / (a)
Total	353	353	-	100
Uruguayo	145	222	77	153
Argentino	15	12	-3	80
Brasileño	6	12	6	200
Otras	21	9	-12	43
No aplicable	166	98	-68	59

2012	Superficie (miles ha)		Balance	
	Adquirida (a)	Vendida (b)	Miles de hectáreas	100 x (b) / (a)
Total	336	335	-1	100,0
Uruguayo	127	184	57	145,0
Argentino	21	14	-7	67,0
Brasileño	14	14	-	100,0
Otras	7	2	-5	29,0
No aplicable	167	121	-46	72,0

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Observando los registros de trece años, la nacionalidad "uruguaya" es la más vendedora en términos netos (2.060 miles de hectáreas más 'vendidas' respecto de las 'compradas') mientras que la condición "no aplicable" resulta más compradora (2.082 miles de hectáreas más 'compradas' que 'vendidas'), con un 99% de concordancia entre ambos guarismos. La magnitud de las cifras comprendidas en estas dos categorías otorga singularidad a esta característica en el mercado de tierras del Uruguay (cuadro 11).

Cuadro 11. Compraventas de tierras de uso agropecuario. Superficie y monto total, según nacionalidad del comprador y vendedor. Período 2000-2012

Nacionalidad	Superficie (Miles de há)		Monto (millones U\$S)	
	Adquirida	Vendida	Adquirido	Vendido
TOTAL	7.114	7.114	9.060	9.059
Uruguayo	2.747	4.807	2.642	4.939
Argentino	243	181	518	352
Brasileño	147	262	145	268
Otras	145	114	369	207
No aplicable ^{1/}	3.832	1.750	5.386	3.293

^{1/} No es una persona física, por tanto se desconoce su nacionalidad.

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

2.6 Compra Ventas por Condición Jurídica

La naturaleza de la información recibida permite también caracterizar las operaciones según la condición jurídica a la que pertenecen las partes intervinientes en las compraventas.

Entre los años 2010 y 2012, la mayoría de los agentes vendedores fueron “personas físicas”, tanto en cantidad de operaciones como en la superficie vendida y en el monto facturado. En segundo lugar lo fueron las “sociedades anónimas”, realizando numerosas operaciones de venta de tierras (cuadro 12).

Cuadro 12. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según condición jurídica del vendedor. Años 2010, 2011 y 2012

2010	Número de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.093	336	100,0	886	2.637
Persona física	1.857	214	63,7	493	2.304
Sociedad anónima	150	71	21,1	250	3.521
Otras sociedades	53	30	8,9	95	3.167
Estado	33	21	6,3	48	2.286
Otras	-	-	-	-	-

2011	Número de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.288	353	100,0	1.130	3.201
Persona física	2.038	251	71,1	741	2.952
Sociedad anónima	195	78	22,1	294	3.769
Otras sociedades	51	23	6,5	95	4.130
Estado	4	1	0,3	*	*
Otras	-	-	-	-	-

2012	Número de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.060	335	100,0	1.165	3.478
Persona física	1.856	209	62,4	690	3.301
Sociedad anónima	149	99	29,6	393	3.970
Otras sociedades	48	26	7,8	80	3.077
Estado	6	1	0,3	2	2.000
Otras	1	*	*	*	*

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Por otra parte, considerando todo el período registrado (2000/12) las “personas físicas” y las “sociedades anónimas” representaron los principales vendedores de tierras, tanto en cantidad de operaciones como en la superficie y en el monto operado con este carácter (cuadro 13).

Cuadro 13. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según condición jurídica del vendedor. Promedio 2000 a 2012

2000-2012	Número de Operaciones	Superficie vendida		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	30.624	7.114	100,0	9.061	1.274
Persona física	27.524	5.289	74,3	5.618	1.062
Sociedad anónima	2.496	1.498	21,1	2.853	1.905
Otras sociedades	469	246	3,5	504	2.049
Estado	112	38	0,5	65	1.711
Otras	23	43	0,6	21	488

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Desde el punto de vista de la condición jurídica del comprador, para el período 2010 a 2012, las “personas físicas” y las “sociedades anónimas” son las que operaron con más frecuencia, por la mayor superficie total y monto de dinero (cuadro 14).

Cuadro 14. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie comprada y valor, según condición jurídica del comprador. Año 2010, 2011 y 2012

2010	Número de Operaciones	Superficie comprada		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.093	336	100,0	885	2.634
Persona física	1.548	177	52,7	407	2.299
Sociedad anónima	391	115	34,2	368	3.200
Otras sociedades	138	22	6,5	58	2.636
Estado	16	22	6,5	52	2.364
Otras	-	-	-	-	-

2011	Número de Operaciones	Superficie comprada		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.288	354	100,0	1.131	3.195
Persona física	1.743	183	51,7	497	2.716
Sociedad anónima	434	142	40,1	528	3.718
Otras sociedades	95	26	7,3	87	3.346
Estado	16	3	0,8	19	6.333
Otras	-	-	-	-	-

2012	Número de Operaciones	Superficie comprada		Monto total (millones de U\$S)	Precio (U\$S/ha)
		Miles de ha	%		
Total	2.060	336	100,0	1.167	3.473
Persona física	1.583	159	47,3	503	3.164
Sociedad anónima	358	140	41,7	526	3.757
Otras sociedades	100	31	9,2	121	3.903
Estado	19	6	1,8	17	2.833
Otras	-	-	-	-	-

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

En términos comparativos, durante 2010, 2011 y 2012; las "personas físicas" vendieron más superficie de lo que compraron y las "sociedades anónimas" adquirieron más de lo que vendieron (cuadro 15).

En particular, el "Estado" uruguayo – bajo sus distintas figuras – adquirió 8 mil hectáreas netas desde el año 2010 al 2012, según surge de la información recibida. Las "otras sociedades" disminuyeron durante el período su participación neta en la superficie de tierras de uso agropecuario.

Cuadro 15. Balance de superficie vendida y adquirida, según condición jurídica.
Años 2010, 2011 y 2012

2010	Superficie (miles ha)		Balance	
	Adquirida (a)	Vendida (b)	Miles de ha (b) - (a)	100 x (b)/(a)
Total	336	336	-	100,0
Persona física	177	214	37	121,0
Sociedad anónima	115	71	-44	62,0
Otras sociedades	22	30	8	136,0
Estado	22	21	-1	95,0
Otras	-	-	-	-

2011	Superficie (Miles de ha)		Balance	
	Adquirida (a)	Vendida (b)	Miles de ha (b) - (a)	100 x (b)/(a)
Total	354	353	-1	100,0
Persona física	183	251	68	137,0
Sociedad anónima	142	78	-64	55,0
Otras sociedades	26	23	-3	88,0
Estado	3	1	-2	33,0
Otras	-	-	-	-

2012	Superficie (Miles de ha)		Balance	
	Adquirida (a)	Vendida (b)	Miles de ha (b) - (a)	100 x (b)/(a)
TOTAL	336	335	-1	100,0
Persona física	159	209	50	131,0
Sociedad anónima	140	99	-41	71,0
Otras sociedades	31	26	-5	84,0
Estado	6	1	-5	17,0
Otras	-	*	*	-

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Al observar todo el período registrado, se confirma la preeminencia de la condición jurídica "persona física" como la principal y única vendedora y a la "sociedad anónima" como la principal adquirente, entre otras (cuadro 16).

Sin perjuicio de ello, el Estado incrementó su superficie de tierras para uso agropecuario en 7 mil hectáreas netas durante el período, las "otras sociedades" lo hicieron en 74 mil y "otras situaciones" en 13 mil hectáreas configurando una tendencia en la constitución de la titulación de tierras.

Cuadro 16. Compraventas. Superficie y monto total, según condición jurídica del comprador y vendedor. Período 2000 – 2012

2000-2012 Condición Jurídica	Superficie (Miles de há)		Monto (millones U\$S)	
	Adquirida	Vendida	Adquirido	Vendido
Total	7.114	7.114	9.060	9.061
Persona física	3.223	5.289	3.524	5.618
Sociedad anónima	3.470	1.498	4.726	2.853
Otras sociedades	320	246	673	504
Estado	45	38	114	65
Otras situaciones ^{1/}	56	43	23	21

^{1/} Por ejemplo: entidades religiosas, entidades previsionales, agentes financieros
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Anexo

COMPRAVENTAS

Información complementaria

ANEXO

Cuadro 1. Compraventas: número de operaciones, por año, según departamento
Período 2000 – 2012

Departamentos	Número de operaciones												
	Años												
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TOTAL	1.517	1.966	1.598	2.156	2.746	2.872	3.245	3.277	2.959	1.847	2.093	2.288	2.060
Artigas	66	63	58	71	95	101	123	142	84	74	79	82	68
Canelones ^{1/}	-	-	-	-	-	-	167	297	242	161	208	243	203
Cerro Largo	125	153	125	142	195	220	283	208	219	121	167	162	118
Colonia	151	201	197	231	301	296	139	267	202	166	159	149	170
Durazno	95	127	104	150	183	160	213	188	137	89	104	124	103
Flores	52	71	69	78	94	87	77	80	52	30	52	42	40
Florida	88	145	114	147	182	181	212	144	174	71	132	143	121
Lavalleja	147	199	150	215	239	262	237	290	271	127	155	178	194
Maldonado ^{1/}	-	-	-	-	-	-	145	267	245	178	153	193	149
Montevideo ^{2/}	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Paysandú	80	97	58	121	173	215	235	143	107	68	86	78	62
Río Negro	43	63	52	86	136	122	82	133	77	54	59	47	44
Rivera	79	81	60	72	85	128	145	81	136	74	73	97	83
Rocha	162	171	141	163	191	257	253	178	236	125	197	155	134
Salto	52	97	75	96	157	120	116	134	111	76	88	76	88
San José	97	146	112	167	205	186	174	210	211	149	127	161	166
Soriano	84	138	98	188	245	198	184	189	134	80	109	112	99
Tacuarembó	149	122	108	153	158	206	333	155	208	144	79	116	112
Treinta Y Tres	47	92	77	76	107	133	127	171	112	60	66	130	106

^{1/} Maldonado y Canelones sin información entre el año 2000 al 2005.

^{2/} Sin información.

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Cuadro 2. Compraventas: superficie vendida (há) por año, según departamento
Período 2000 – 2012

Departamentos	Superficie vendida (ha)												
	Años												
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Artigas	308.007	530.092	365.210	740.845	757.684	845.893	858.745	675.826	683.670	323.184	336.186	353.712	335.173
Canelones ^{1/}	36.566	27.081	19.871	35.121	48.819	39.840	55.888	41.505	27.935	23.343	21.205	16.376	15.723
Cerro Largo	-	-	-	-	-	-	4.852	14.475	10.102	5.991	8.412	8.670	7.697
Colonia	28.588	44.966	17.922	39.809	43.252	98.745	98.236	67.362	77.826	20.018	25.128	32.857	30.058
Durazno	15.901	17.518	19.285	27.790	33.581	25.148	9.547	19.324	16.122	11.227	12.950	12.183	10.287
Flores	31.301	50.688	24.133	56.330	57.705	61.845	64.544	70.048	34.598	28.091	33.952	29.140	16.413
Florida	12.347	21.181	16.760	34.345	31.405	19.151	23.822	19.397	11.160	7.726	15.219	5.680	8.306
Lavalleja	15.457	28.255	19.318	35.536	29.909	30.698	47.165	43.765	33.795	14.770	21.161	20.971	14.844
Maldonado ^{1/}	16.329	36.333	17.499	24.692	33.629	47.794	41.540	48.455	37.861	15.165	32.237	17.702	28.993
Montevideo ^{2/}	-	-	-	-	-	-	10.957	21.293	19.589	8.777	7.548	17.015	8.327
Paysandú	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Río Negro	23.100	32.613	24.378	112.794	76.467	101.827	117.556	41.128	58.390	43.920	21.823	33.711	39.677
Rivera	13.837	33.667	21.914	67.520	77.269	74.830	67.622	59.640	44.690	25.059	26.298	20.440	14.746
Rocha	14.889	26.048	18.158	26.755	18.568	39.753	30.317	17.473	65.959	24.483	9.980	15.510	17.141
Salto	23.309	44.195	22.178	31.143	35.298	60.708	42.933	37.514	38.311	13.953	29.257	22.169	19.834
San José	13.460	49.574	34.643	62.219	82.416	52.918	42.442	42.446	41.537	14.624	17.638	17.423	19.718
Soriano	10.549	15.584	9.544	17.017	26.870	19.088	18.456	17.442	14.710	9.263	8.288	9.955	20.252
Tacuarembó	14.753	35.954	24.987	53.425	65.737	50.576	52.826	32.290	19.872	14.972	16.676	18.372	16.280
Treinta y Tres	23.903	43.405	51.343	60.342	69.194	95.558	72.218	36.442	87.671	35.447	17.586	29.097	23.732
Artigas	13.718	23.030	23.277	56.007	27.565	27.414	57.824	45.827	43.530	6.355	10.828	26.441	23.145

^{1/} Maldonado y Canelones sin información entre el año 2000 al 2005.

^{2/} Sin información.

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR