



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

Informe de Mercado N° 10: Julio / Diciembre 2016

1.- Compra – Venta de campos:

1.1.- Presente: El mercado de inmuebles rurales, sigue sin reaccionar.

El ajuste de precios de la tierra sucedida durante el segundo mandato de CKF, como consecuencia de la falta de inversión y la baja rentabilidad de las explotaciones, afectó notablemente el mercado inmobiliario rural. El optimismo en el campo tras el cambio de Gobierno, más las importantes medidas tomadas a favor del sector, aún no alcanzan para dar con la tan esperada reactivación. La cautela, es lo que ha predominado en los últimos meses entre compradores y vendedores, lo que sigue mostrando una notoria escasez de operaciones, situación que se vio agudizada por el bajo precio de los commodities agrícolas.

Los precios se observan estables, aunque reacomodándose a este nuevo escenario. La fuerte y prolongada suba del precio de las tierras agrícolas hasta el año 2011/2012, arrastró el resto de las categorías de campos, sea cual sea la zona donde se encontraban, en una directa relación inmobiliaria. Todo "valía" hasta ese entonces.

Desde el año 2012 hasta la fecha, el mercado funcionó con muy baja llegada, reducido en su tamaño y signado además de los problemas ya citados y por cuestionamientos políticos extremos derivaron en una fuerte inactividad inversora.

A la luz de los cambios introducidos por la administración actual, observamos que los precios se van reacomodando y van reaccionando distintos en los diferentes distritos geográficos del país. En algunas zonas privilegiadas se han afirmado, siendo que en otras continúan con muy bajo interés.

En algunas de las zonas centrales agrícolas, se observan correcciones positivas en los valores, recuperando su liderazgo en los precios nacionales. Esto no quiere decir un aumento, sino una adecuación favorable a la tenencia de tierras, de acuerdo a la orientación del nuevo gobierno, que sin duda, es amigable con los inversores y productivista hacia el sector agropecuario.

En pocas palabras presenciamos un lento despertar de las fuerzas del mercado, aunque con mínima cantidad de operaciones en el orden nacional,



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

sin inversiones importantes, que poco a poco va entrándose en una lenta adecuación a su nueva realidad.

Por otra parte si bien se augura un importante éxito con el actual Régimen de Sinceramiento Fiscal (Ley nº 27.260) cuya última etapa (de tres) vence a fines de marzo de 2017, hasta ahora no se ha visto reflejada en los inversores que se suman al mismo, la intención – por el momento - de invertir en tierras rurales.

Es de considerar que las altas tasas de interés sumadas a un tipo de cambio semifijo, continúan frenando las inversiones inmobiliarias especialmente las rurales, que requieren del mediano y largo plazo para lanzarse. Hoy es más rentable tomar bonos, letras del tesoro y hasta un plazo fijo, que ingresar en el mercado rural donde su desempeño aún es incierto.

Por otro lado, todos los analistas coinciden en que el triunfo de Donald Trump en las elecciones presidenciales de USA, no se traducirá en una desaceleración del blanqueo. A la larga o a la corta, si el país se estabiliza, recibirá sus beneficios con la repatriación de los capitales afincados en el exterior en búsqueda de las seguridades que nuestro país hasta ahora no le ha otorgado.

1.2.- Situación y perspectivas futuras:

Con el resultado de las elecciones pasadas, se intuyó que el 2016 sería un año de importantes correcciones y que ello traería aparejado costos. Por eso los economistas planteaban que durante el año, el PBI no iba a crecer. Las correcciones tuvieron impactos profundos y mayores que los esperados. Por ello el Gobierno tuvo que tomar otras medidas para impulsar la demanda que si bien no alcanzó para revertir la contracción del primer semestre, le pusieron un piso a la caída del nivel de actividad. No obstante ello y sobre fines del corriente todavía no se sabe cuándo comenzará a materializarse la recuperación.

En lo que respecta al campo, el nuevo Gobierno con las tempranas medidas implementadas, le abrió las puertas a la producción. Lo hizo incorporando representantes del sector, lo que genera una expectativa muy importante para el campo.

A pesar de las dificultades entendemos que estamos en el buen camino. La situación no es perfecta, pero hay mejoras significativas en materia económica. El país, poco a poco, vuelve a introducirse en los mercados mundiales y en el sistema financiero globalizado.

La visión internacional es que la Argentina superará su recesión en cuanto se observe la estabilidad gubernamental.

La economía mundial tiene sus problemas y nosotros formamos parte de un contexto que es menos favorable para los países productores de alimentos.

Si bien el semestre culmina sin una clara reactivación, los pronósticos apuntan a que en el 2017, la Argentina tendrá un crecimiento del orden del



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

3 % y que buena parte de la reactivación vendrá de los sectores que producen exportables, como el campo. La salida no pudo ser de golpe, pero se dejó de caer y la reactivación ya se empezó a dar, especialmente en el interior del país. Si bien somos atractivos para el mundo, no debemos olvidar que la Argentina en los últimos años, ha destruido su calidad institucional y su seguridad jurídica. Nuestras instituciones aún no son confiables.

A pesar de que el mundo crecerá en el 2017, hasta un 3,3 %, el comercio mundial permanecerá estancado. China e India, continúan con tasas envidiables y crecerán entre el 6 y el 7% mientras que USA solo el 2,2%. Por otro lado el resto de los países desarrollados crecerán este año 2016, apenas un 2% frente al 2,5 % que se pronosticaba. No nos olvidemos que la Argentina es el 7º país proveedor de alimentos de China y que está muy lejos de perder ese puesto, dado el cambio de mirada hacia el exterior del gobierno.

Queda también el capítulo sobre la "presión fiscal", de la cual el agro ha sido una de las principales víctimas en los últimos años. Pese a la quita de retenciones y el levantamiento del cepo cambiario, la carga es menos pesada pero sigue siendo elevada. En la medida que se vayan removiendo estos obstáculos que afectan a la economía, como también lo es el retraso en la infraestructura, las oportunidades de inversión deberían ampliarse.

Con un poco más de lentitud de lo previsto, la inflación en este 2º semestre ha ido desacelerándose. A su vez el dólar se mantuvo estable y hubo una caída también lenta pero gradual de la tasa de interés. El nivel de actividad ha sido bajo y solo se prevé que se incremente recién en 2017.

Nuestra opinión es que, fuera de los ajustes positivos de precios puntuales aplicados en determinadas zonas agrícolas del país, el mercado en general no variará sus tendencias y sus precios durante el próximo semestre de 2017. Más bien continuaremos recorriendo el proceso de reacomodamiento de valores, de acuerdo a la productividad de cada zona, las cercanías a los mercados o puertos de embarque, que en definitiva deben redundar en una rentabilidad concreta sobre el capital total invertido.

Los precios que se manejan son tentadores, pero aún necesitamos que la inversión privada se entusiasme con negocios de mediano y largo plazo, como lo son las tierras productivas.

2.- Arrendamientos:

En líneas generales en la presente campaña, los valores de arrendamiento mejoraron (1 a 2 quintales/ha más) respecto de la campaña pasada, especialmente en los suelos de mejor calidad. También y con motivo de la quita de retenciones, esta campaña superara en hectáreas a la anterior, haciéndose incluso más trigo y maíz, en detrimento de la soja, pero



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

favoreciendo así las rotaciones y el cuidado del suelo que, con la anterior administración, no se contempló.

En este último aspecto, ha vuelto a plantearse la necesidad que la actual ley de alquileres sea modificada, en cuanto a la controvertida opinión respecto de la duración de los contratos agrícolas. Para unos subsiste la interpretación que los alquileres de corto plazo (accidentales por una o dos cosechas), atentan contra la sustentabilidad. Más aún cuando se estima que aproximadamente el 60 % del área agrícola que se trabaja, es arrendada

3.- Economías Regionales: panorama general

Para mejorar la inserción de las empresas argentinas en el mundo se debieran dar: la mejora en el tipo de cambio efectivo que perciben las exportaciones de las economías regionales; la disminución de los impuestos al trabajo; y los estímulos a la inversión, como el acceso al financiamiento promocional de largo plazo. Todas "materias pendientes" que aún no se han podido lograr.

Hacemos una breve referencia a algunas de ellas:

- ✓ **Cuyo:** En éste segundo semestre sigue la incertidumbre pronosticada en el semestre anterior, por cuanto el aumento esperado de los costos superó con creces el ingreso obtenido en la pasada cosecha. Esta situación provoca un cierto "descuido" en las labores culturales y cuidados necesarios en los distintos cultivos. Los accidentes climáticos tipo heladas tardías, vientos, lluvias y algunas granizadas ya permiten un pronóstico de cosecha no superior a la media, faltando aún mucho tiempo a cosecha.

Ya se ve la repercusión de ésta situación en los precios finales de los productos primicia de la presente cosecha (duraznos, cereza, ajo), dejándolos fuera del mercado de exportación, abasteciendo con creces la demanda interna; viéndose inclusive productos importados similares que compiten en el mercado local.

A nivel del sector industrial, a pesar de la escasez de producto, no se puede pagar el precio esperado por el productor, ya que por las causas antes mencionadas ocurre lo mismo con el producto final, sufriendo además las consecuencias de la recesión actual del mercado interno.

Esta incertidumbre actual repercute directamente en las inversiones del sector, como así también en las transacciones de compra-venta de propiedades. Solamente "nuevos actores" esperan el momento oportuno para concretar alguna operación en una situación de mercado aún poco clara y con partícipes de diferentes realidades.

- ✓ **Alto Valle:** No se esperan cambios sustanciales en el corto plazo. Desde 2010 la actividad dejó de ser rentable. Frutas que se consumen en las grandes ciudades son importadas de Chile u otros países, porque terminan siendo más baratas que las producidas en el país.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ **Tucumán: Limón;** Argentina se encuentra entre los principales productores y exportadores de limón. Los clientes son países desarrollados, con una gran participación de los países de la Unión Europea que, al encontrarse en el Hemisferio Norte, posibilitan el factor contra-estación. Según un informe de la Fundación Mediterránea, el sector se destaca tanto por su valor de exportación (570 millones de dólares en 2015), comparable con las exportaciones de leche (620 millones) o carne vacuna (870 millones), como también por el mayor protagonismo que han ganado los productos industrializados en relación a la venta de limón fresco. En 2015 el *aceite de limón* fue el principal producto exportado con una participación del 38 % del valor total, seguido por el *jugo* (33 %) y el *limón fresco* el 29 %. El complejo cítrico de limón, es el sector más competitivo de la economía argentina. Los tres principales productos antedichos del sector, capturaron casi el 15 % de las exportaciones mundiales promedio para el período 2010-2014.
- ✓ **Forestación:** Si nos comparamos con nuestros vecinos (Uruguay, Chile y Brasil) se observa que ellos forestan con un objetivo. En la Argentina solo se trabaja en esta actividad por entusiasmo dice el Presidente de la Asociación Forestal Argentina. Todavía no se ha prestado la debida atención a otros destinos de esta actividad como son las "energías renovables" y la construcción de viviendas". Esto además del destino de la celulosa y el papel. La actividad ofrece dos grandes usos para la "biomasa" y la energía eléctrica y la térmica. En la reciente Licitación que lanzó el Gobierno sobre Energía Renovables, se han aprobado al respecto, tres proyectos. Para la energía térmica se pueden utilizar los "pellets" y los "chips". En el país hay 110.000 toneladas de capacidad instalada para pellets, de las cuales hoy solo se usa entre un 20 % y 30 %. Con los "chips" las industrias podrían bajar entre un 30 % y 40 % los costos del fuel oil y el GLP.

4.- Panorama Internacional

Durante los últimos años los precios de los productos agrícolas se desplomaron como consecuencia de varios años de acumulación de stock en un contexto de menor crecimiento mundial. Según los informes de perspectivas de la FAO – OECD, la demanda de alimentos básicos se desaceleraría durante la próxima década provocando una relativa estabilidad en los precios de los granos. En contraposición, se proyecta un incremento sostenido en el consumo de carnes y productos lácteos que impulsaría a su vez la demanda de granos gruesos.

5.- Principales hechos relevantes en la Argentina, en su economía y política agropecuaria, ocurridos en el segundo semestre de 2016 y que inciden en nuestra actividad.

5. a.- Noticias Positivas



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ **Mercados para nuestros productos:** La Sociedad Rural Argentina, realizó un informe con datos de la Cancillería y el Ministerio de Agro industria, donde identificó doce (12) mercados con cuarenta (40) productos que tienen posibilidades de crecer. Desde Rusia y la Unión Europea hasta China, India y Vietnam, entre otros, hay muy buenas perspectivas para el aceite de soja, la harina y pellets de soja, carne bovina deshuesada, congelada; ciruelas secas; peras; manzanas; porotos; yerba mate; maní; maíz; limones; mandarinas; vinos; semilla de girasol; y preparados para animales.
- ✓ **Plan Belgrano:** Este plan de desarrollo de la infraestructura (vial, ferroviaria y aerocomercial) está destinado a integrar el Norte Argentino que viene complicando el crecimiento económico del NEA y NOA a pesar de su enorme potencial, con el sector de avanzada de la economía del país. Transformar en autovías a la ruta nº 9 que une Córdoba con Salta, a la ruta nº 34 (Rosario – La Banda – Salta – Oran) y a la ruta 14 (Paso de los Libres – Posadas) se suman a un nuevo puente Resistencia – Corrientes. Además, la puesta en valor del ramal troncal del ferrocarril Mitre (Tucumán – Rosario Buenos Aires – La Plata) que se suma al programa de modernización en marcha del Belgrano Cargas que atraviesa 17 provincias. En sus comienzos, ya adquiere posibilidades ciertas de realización.
- ✓ **Riego:** según la FAO, Argentina puede incorporar 6,9 millones de hectáreas a la superficie bajo riego, con una inversión de USD 31,1 millones. Actualmente el país riega solo 2,1 millones de hectáreas a partir de aguas superficiales (80 %) y subterráneas (20 %), que equivalen al 5 % de la superficie cultivada. O sea puede triplicar la superficie irrigada lo que le permitiría al país enfrentar la demanda de alimentos y el cambio climático. El riego "suplementario" es una buena herramienta para alcanzar los valores máximos de rendimiento de los cultivos. Por el momento faltan en el país créditos para su implementación y una mayor infraestructura energética.
- ✓ **Maquinaria agrícola:** tanto la producción como las ventas internas y externas de maquinaria agrícola, se han incrementado. Por un lado el Gobierno prepara acciones para promover esquemas de financiación para que las fábricas incorporen tecnología, lanzando líneas de crédito a tasas subsidiadas para las empresas. Por el otro. el Banco Nación lanzo en septiembre una nueva línea de créditos para renovar el parque de maquinaria agrícola, con una tasa del 15 % y rebaja de inversión productiva del 2,5%, quedando en 12, 5 % a cinco años.
- ✓ **Créditos:** durante este semestre el presidente del Bco Provincia de Bs As y el Ministro de Agroindustria, anunciaron una reducción en las tasas de líneas para capital de trabajo y para ganadería, a los efectos de reducir el costo financiero de los préstamos.
- ✓ **Trigo:** Según la Federación de Acopiadores, cabe recordar que en ocho campañas (2006/07 - 2013/14) la producción perdió 9.600



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

millones de dólares como consecuencia de los derechos de exportación y restricciones al comercio. Más del 60 % de esa transferencia, se derramó a los exportadores, molineros y competidores externos. El 40 % restante fue al fisco que lo volcó a un mercado interno a precios subsidiados. Esto también trajo aparejado que Brasil hasta la campaña 2006/07 entre el 80 % y 90 % de sus importaciones de este grano (+/- 6 millones de tn), se proveía de la Argentina, para terminar reduciéndose en el ejercicio 2013/14, al 19 %. Esto a partir de las medidas del actual gobierno, la superficie sembrada pasó de 3,4 millones de hectáreas de la campaña pasada, a 5 millones (+ 47%), la inversión en fertilizantes nitrogenados aumentó un 64 % y Brasil volverá a adquirirnos aproximadamente 4,5 millones de toneladas. Finalmente, cabe resaltar también que el trigo puede volver a ser el puente financiero hacia la cosecha gruesa, provocando un impacto positivo en la cadena.

- ✓ **Cebada cervecera:** Cervecería y Maltería Quilmes a fin de asegurarse su abastecimiento de materia prima, posee cervecerías en cinco ciudades de cuatro provincias (Tucumán, Corrientes, Mendoza, Zárate y Quilmes y la maltería de Tres Arroyos) desarrolla sus propias variedades de cebada cultivada en los campos de Tres Arroyos. La compañía trabaja con 1.110 productores que siembran unas 600.000 has (25 % del total nacional) con la que producen 400.000 tn de malta, además de una producción de maíz de 18 mil has producido en el norte argentino y el lúpulo que le da el aroma y sabor en Rio Negro.
- ✓ **Maíz:** La Argentina recuperó el segundo lugar como exportador de maíz, detrás de EEUU y desplazando a Brasil. Para 2017 se espera una cosecha de 38 millones de toneladas, lo que implica proyectar un saldo exportable de 24 millones de toneladas.
- ✓ **Soja:** El área de siembra para la presente campaña agrícola caería unas 600 mil has., (19,6 millones) respecto de la anterior, superficie que paso a sembrarse con trigo, maíz, girasol y sorgo, fundamentalmente por la quita de las retenciones. La cosecha record norteamericana fue un factor bajista para los precios, pero sin embargo el impacto negativo fue siendo absorbido por el mercado.
- ✓ **Girasol:** La superficie de girasol creció un 40% esta campaña. Al 8 de diciembre, el informe de la Bolsa de Cereales de Buenos Aires revelaba que el 98,4% del área proyectada (1,7 millones) ya se ha implantado. Los precios internacionales del aceite, que se habían mantenido estables en octubre y noviembre, crecieron 3% en los primeros días de diciembre.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ **Sorgo:** Maizar (Asociación Maíz Argentino) está promoviendo el uso del *sorgo* para ser destinado a la producción de biogás, generando una nueva industria que arranca de cero y que demandaría un millón de hectáreas más (el doble de la actual) de este cultivo.
- ✓ **Fertilizantes:** Entre los meses de enero y agosto, el consumo de fertilizantes alcanzó un total de 1.540.000 toneladas, lo que representa un incremento de poco más del 50 % respecto de 2015.
- ✓ **Carnes:** El Ministro de Agroindustria anuncio que a fines de noviembre llegarían al país funcionarios del Departamento de Agricultura de EEUU para aprobar la exportación de carnes a ese país. Hace 15 años que la Argentina está fuera del mercado norteamericano. Asimismo y con la intención de agilizar el comercio con China y aumentar el nivel de exportaciones al puerto de Shanghai de este producto, las autoridades del SENASA recibieron en noviembre una visita de una delegación de Aqsiq (Administración General de Supervisión de Calidad, Inspección y Cuarentena) de China, que audito el sistema de control, en plantas de faena e industrialización de carne y subproductos bovinos y aviares con vista a la exportación a ese destino. El objetivo es que el control fitosanitario se realice aquí para agilizar los procesos de exportación y para ello dicho organismo chino, abrirá una oficina en Bs As. Se pronostica un aumento mundial de la producción de carnes, la que proyectada llegara hasta 61,3 millones de Tn. Brasil crecerá cerca del 2%, Argentina unas 100.000 Tn llegando a fines del 2017 a 2,6 millones de Tn. USA será el país que más crecerá durante 2017, proyectando unas 400.000 Tn para arribar a una producción de 11,8 millones de TN.
- ✓ **Cuota 481:** Según un informe del SENASA, desde que se abrió este mercado en 2014, conocido como la *Cuota Feedlot de carnes*, la Argentina ya exportó 71 mil cabezas a la Unión Europea. De 40 establecimientos de engorde a corral habilitados, 27 de ellos lograron completar el ciclo de producción. Además, el procesamiento y elaboración, se llevó a cabo en 12 plantas habilitadas ante la UE que se encuentran principalmente en la provincias de Bs As y en menor medida en Santa Fe, La Pampa y Santiago del Estero. Recordamos que la característica de este mercado es que los cortes que ingresen dentro del contingente, tienen 0 % de aranceles de importación.
- ✓ **Consumo de carnes en la Argentina:** el consumo por habitante llega al final de este semestre entre los 58 y 60 kilos por año. Es probable que en los próximos dos años aumente la oferta – llevamos dos años de crecimiento de stock – pero no irá más allá de los 63 / 64 kgs per cápita y las exportaciones no superarían las 250 / 270.000 toneladas.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ **Carne de Cerdo:** La Asociación Argentina de Productores de Porcinos informó que en período enero-agosto ingresaron al país desde países como Brasil o Dinamarca, casi 13.000 toneladas contra 6.000 tn medidas el año pasado. Un incremento importante que encuentra a la población con un menor poder adquisitivo y eso sumado al incremento (35 mil tn) que los productores locales aportaron al mercado interno. Pese al aumento que se venía registrando en el consumo, esta situación ha determinado que aproximadamente un 5 % de los productores haya abandonado la actividad. Especialmente los productores chicos.
- ✓ **Biocombustibles:** En septiembre la Corte General de la Unión Europea, anulo los aranceles (22 % al 25 %) que gravaban la entrada del *biodiesel* de la Argentina a ese bloque comercial, por supuesto dumping. Hay que recordar que antes de aquella penalización, Europa compraba hasta noviembre de 2013, más de 1,5 millones de toneladas de biodiesel por año por un valor de USD 1.200 millones. Algo parecido nos está ocurriendo con Perú, que aplico una injustificada medida al biodiesel argentino (el transporte público de ese país lo usa) alegando dumping. Con respecto al *etanol* y ante el pronóstico de una cosecha de maíz abundante para 2017, todo indicaría que es crucial incrementar el consumo interno de este grano por el camino más directo que, si bien no es el único, es más que importante. En este aspecto, en la provincia de Córdoba cuenta con tres plantas de procesamiento que en conjunto digieren anualmente un millón de toneladas, casi el 10 % de la producción provincial.
- ✓ **Energías renovables:** En la Argentina el 54 % de la matriz energética está dominada por el petróleo y el 33 % por el Gas, o sea un 87 % por energías no renovables. En ese aspecto el Ministerio de Energía lanzó a fines de julio la primera licitación de energías renovables (proyecto RenovAR – Ronda 1) que fue muy exitosa (6000 Megavatios (Mw) ofertados, para un cupo de 1000 Mw fijado inicialmente), que se concentró principalmente en eólica y solar, mientras que los proyectos de biogás y biomasa, no alcanzaron a cubrir el cupo. Sin embargo, estas fuentes energéticas limpias tienen un enorme potencial, especialmente en el sector de la agroindustria, ya que permiten reconvertir los residuos orgánicos en energía para el autoconsumo, y en muchos casos también volcarla a la red y generar ingresos adicionales. El Gobierno ante este éxito inicial, en el que adjudicó 17 proyectos para la generación de energía eólica, solar y biogás por 1.109 Mw de potencia instalada que implicará una inversión cercana a los USD 1.800 millones y que producirá el equivalente al 2,9 % del consumo eléctrico nacional, realizó en noviembre una nueva licitación, adjudicando proyectos por 1.281 Mw, el equivalente casi a dos centrales Atucha II. Incluso esta vez las empresas adjudicatarias bajaron sus valores. El plazo de ejecución máxima de los contratos es de hasta 24 meses, con una inversión estimada de entre 1.500 y 2.000 millones de dólares. Los



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

ganadores tendrán un contrato en dólares a 20 años con Cammesa, la compañía administradora del mercado eléctrico, que se compromete a comprar la energía que produzcan estos proyectos. En resumen debemos rediseñar nuestro sistema agropecuario para que pueda producir energía. Además generaría rápidamente puestos de empleo, mitigaría las emanaciones de impacto ambiental y contribuiría a la sustentabilidad del sistema productivo.

- ✓ **Cuenca del Salado – Fondo Hídrico:** a fines de noviembre el presidente anunció, la continuación de las obras del Plan Maestro (elaborado en 1999) del Río Salado, en la provincia de Buenos Aires las que estaban hace años paralizadas, pese a haber fondos. Más precisamente dar comienzo a las Etapas III y IV, que beneficiaran a los partidos de Lobos, Roque Perez, 25 de Mayo, Monte, Navarro, Chivilcoy, Alberti y Bragado. El objetivo de la obra, que tiene que ver con el manejo del agua, es dotar de mayor capacidad al río para evitar desbordes e inundaciones en zonas aledañas y productivas. Cabe recordar que los fondos no solo para esta obra, sino para todas aquellas – a nivel nacional - con afectación específica al desarrollo de proyectos, obras, mantenimiento y servicios de infraestructura hídrica, de recuperación de tierras productivas, de control y mitigación de inundaciones y de protección de infraestructura vial y ferroviaria, que surgen del Fondo Hídrico de Infraestructura (Ley 26.181 de Diciembre de 2006)) que se financia con un impuesto a los combustibles líquidos y al gas natural comprimido.
- ✓ **Ciencia y Técnica:** científicos argentinos eliminaron el gen de la vaca loca. Las investigaciones se desarrollaron sobre embriones en la FAUBA.
 - En 2017 Argentina pondrá en órbita dos satélites de observación que permitirán proveer información para la toma de decisiones en el agro. La misión de Saocom (Satélites Argentinos de Observación con Microondas) impulsada por la CONAE junto con el INTA, permitirá medir la humedad del suelo, mejora estrategias de fertilización, las decisiones ante la aparición de enfermedades y alertarán sobre potenciales inundaciones.
 - Cada vez más, se están utilizando para la producción agropecuaria, los vehículos aéreos no tripulados – VANT también llamados *drones* – nueva herramienta que ayuda a ampliar la cadena de valor de las producciones del campo.
- ✓ **Rutas y autopistas:** el gobierno anuncio un plan de obras que se extenderá hasta 2019 generando además de progreso, fuentes de trabajo. Las rutas nacionales 3, 5, 7, 8, 33 y 205 han sido de las primeras en licitarse. En la provincia de Bs As, se repavimentaran tramos de las rutas 29 y 30, como así también mejorar la iluminación



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

de tramos e intersecciones de otras rutas en el cinturón del gran Buenos Aires.

- ✓ **Inversión en Puertos de Rosario:** el gobierno nacional confirmó la llegada de USD 1.210 millones que serán invertidos en infraestructura para potenciar los puertos del Gran Rosario.

5. b.- Temas pendientes y otras noticias.

- ✓ **Baja de retenciones:** el Gobierno anunció que según lo previsto al poco tiempo de asumir, no se reducirá en esta campaña otro 5 % la retención para la soja, salvo para las 10 provincias del NOA y del NEA que integran el Plan Belgrano. Esto le costaría \$ 16.000 millones lo que afectaría los números de la macroeconomía de un gobierno que recibió una situación fiscal extremadamente grave y una hipoteca del 32 % de personas bajo la línea de pobreza y que ha asumido el compromiso de revertir gradualmente esa situación. Ante ello las entidades del sector – a pesar que ese 5 % implica que muchos no tengan rentabilidad y hubiera generado un aumento en la producción - se mostraron contemplativas, considerando que hay que hacer un esfuerzo para contribuir a la recuperación del país.
- ✓ **Ley de Semillas:** a fines de noviembre la Comisión de Agricultura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación, debatió por primera vez, con entidades y semilleros los diferentes proyectos – entre ellos el presentado por el Poder Ejecutivo - en torno a esta norma. Lo interesante es que todos los bloques parlamentarios apoyaron la iniciativa y coincidieron en sancionar una nueva ley consensuada y equilibrada. La asociación que nuclea a los semilleros enfatizó ante los diputados que la industria espera que la nueva ley permita contar con un marco regulatorio moderno que brinde previsibilidad a toda la propiedad intelectual contenida en la creación de nuevas variedades. Por su parte FADA presentó su propuesta que pretende cambiar el eje de la discusión, salir de la dualidad en contra-favor con un fin netamente pro-positivo.
- ✓ **Ley de humedales:** El proyecto de ley para la preservación y conservación de humedales obtuvo media sanción en el Senado, pasando a la Cámara de Diputados para su sanción. Durante el debate en la Cámara alta, con varios proyectos presentados, se logró dictamen luego de modificaciones de varios de sus artículos. Gracias a las intervenciones del INTA, COFEMA y COHIFE, se pudo racionalizar en gran medida el proyecto que tenía mayoría, presentado por el Senador Fernando Solanas. Se determinaron tres categorías de clasificación de los humedales:
Áreas de preservación: Sectores de alto valor de conservación, que no deben transformarse



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Áreas de Gestión de Recursos: nivel medio de conservación. Se permitirán las actividades extensivas, salvaguardando así, la ganadería.

Áreas de Usos Múltiples: Sectores donde actualmente se realizan actividades económicas, o con vocación productiva, que debe realizarse con criterios de sostenibilidad.

Se aplicó el principio constitucional que otorga el dominio originario de los recursos naturales a las Provincias, motivo por el cual quedan encargadas de la realización del Inventario y del Ordenamiento territorial.

Se acordó que el plazo para el inventario será de 3 años (antes era en 1 año) y se eliminó el artículo 19 que paralizaba cualquier producción hasta tanto no se realizara el mismo, evitando así serios perjuicios a los productores eventualmente afectados.

Se excluyeron los salares de altura de los alcances de la ley.

El proyecto con media sanción fue girado a las siguientes comisiones de la Cámara Baja: Intereses Marítimos, Recursos Naturales y Presupuesto y Hacienda.

Es de esperar que se resuelva incluir a la comisión de Agricultura y Ganadería, ya que es un tema que incumbe a esta área. De esa manera se lograría un análisis y debate amplio y completo, contemplando todos los aspectos que tiene el alcance de esta ley.

- ✓ **Nuevo Registro Fiscal de Operadores de la cadena de producción Ganadera (RFOCB):** por Resolución de la AFIP n° 3948, se extiende (prorroga) hasta el 1º de Enero de 2017 la entrada en vigencia del registro de operadores de la cadena cárnica. Recordamos que este registro (Resolución 3873 de la AFIP) alcanza a casi todos los actores del sector: productores, criadores, cabañeros, invernadores, feedloteros, frigoríficos, consignatarios, comisionistas, mercados concentradores y predios feriales, quedando exceptuados los transportistas de hacienda.
- ✓ **Políticas:** El Gobierno debe poner su esfuerzo en evitar intermediaciones oligopólicas que encarezcan la cadena comercial entre la producción y la góndola y hacer las inversiones en infraestructura para reducir los precios del transporte. En ese aspecto se esperan mejoras en las vías alternativas como la férrea y la fluvial que permitan disminuir los gravosos fletes camioneros. Además y principalmente se espera del Gobierno una reducción del abultado gasto público improductivo.
- ✓ **Agroquímicos:** Los límites sobre el uso de agroquímicos en la provincia de Bs As, continúan en el centro del debate, donde cada vez más partidos buscan sancionar ordenanzas para contemplar nuevas distancias de aplicación respecto de zonas urbanas.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ **Inundaciones:** Así como ocurrió en abril en la región núcleo y en Entre Ríos, muchos campos quedaron anegadas en el Noroeste Bonaerense tras fuertes precipitaciones (más de 300 mm) al inicio de la primavera, complicando a productores (con epicentro en los partidos de Gral. Villegas y Carlos Tejedor (que fueron declarados en emergencia) y departamentos contiguos del S.E. de Córdoba y N.E. de La Pampa) que tuvieron que parar la siembras de maíz, girasol y soja, dejar de realizar las aplicaciones de fungicidas en trigo y cebada y trasladar las haciendas a campos altos.

- ✓ **Leche:** por un lado se conoció que en el mes de agosto en Nueva Zelanda la leche en polvo cotizó casi en USD 2.700.- por tonelada y sobre fin de año, se cerraron negocios a USD 3.300.- /tn cuando a principios de año, el valor estaba en USD 1.800.-/tn. La pregunta es si esta recuperación de precios, será de corto plazo o se sostendrá en el tiempo. Aparentemente los motivos han sido un ajuste en la oferta mundial provocada por los bajos precios y por la reaparición de la demanda de China. Por el otro aquí, las inundaciones en la principal cuenca lechera del país, obligó al Gobierno a dar subsidios y a los tamberos a replantar las cadenas forrajeras. Si bien en el primer semestre tanto la producción como la industria registraron caídas del orden del 10 %, en el segundo semestre se ha observado una lenta recuperación en la producción. En el nuevo contexto y de cara al futuro, cada productor debe considerar como curar las heridas aún abiertas que dejaron las crisis climática y de precios.

- ✓ **Ganadería:** desde principios de octubre, con esporádicas excepciones comenzó en Liniers a registrarse una caída en los precios del novillo, mostrando un retroceso respecto de los valores que venían registrándose desde principios de año en moneda corriente y desde 2013 en términos reales. La prolongación de esta coyuntura podría tener efectos sobre el ciclo ganadero y los ímpetus de los productores para seguir con las inversiones. Más allá de la rentabilidad actual del negocio ganadero, el sector atraviesa un momento de cambio en la producción, donde la aplicación de tecnología para lograr eficiencia y la consolidación de toda la cadena, resulta clave. Para lograrlo se necesitan reglas claras de gobierno, que no generen desaliento frente a un escenario que en el primer semestre se vislumbraba favorable.

- ✓ **La Hidrovía Paraguay - Paraná:** el sistema fluvial integrado por los ríos Paraguay y Paraná es una vía para diversificar la matriz de transporte fuertemente sesgada en la región al uso del camión y ganar competitividad. Por extensión es la tercera en el mundo (luego de la del Mississippi en EEUU y el Volga en Rusia) con un recorrido de 3.442 km y comprende un área de incidencia directa del orden de 720.000 km² e indirecta de 3.500.000 km² que incluye una población de 40 millones de habitantes. Tiene más de 200 puertos y



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

amarraderos en su recorrido. Apenas el 3 % del comercio argentino se transporta por la hidrovía, lo que muestra la escasa atención que ha mostrado el país en utilizarla para ampliar su comercio. En contraposición vemos que en Paraguay, el 85 % de su comercio va por vía fluvial. Por eso la voluntad política para dinamizar el Comité Intergubernamental de la Hidrovía (CIH) un órgano del Sistema del tratado de la Cuenca del Plata, cuya función esencial es coordinar, promover y definir acciones relativas al funcionamiento de la misma, es clave en este momento. El CIH es el órgano político que interviene en el funcionamiento del Acuerdo de Transporte Fluvial de la hidrovía firmado en Las Leñas en junio de 1992 por los cinco países integrantes: Argentina, Bolivia, Brasil, Paraguay y Uruguay.

- ✓ **Envases de fitosanitarios:** el Congreso aprobó el 26 de septiembre pasado la Ley 27.279 de Productos Fitosanitarios que contempla que los envases vacíos de estos productos deberán ingresar en un Sistema de Gestión a los efectos de proteger el medio ambiente e impedir que sean empleados en usos que puedan implicar riesgos para la salud humana. En una primera etapa, los usuarios y aplicadores deberán entregarlos a un centro de Almacenamiento Transitorio (CAT). La 2ª será el traslado de CAT a un operador autorizado por las autoridades y la 3ª podrán ser procesados por el operador, pasando a la industria para su posterior reinserción en un proceso productivo. La autoridad de aplicación será el Ministerio de Agricultura y la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación.

- ✓ **Documento para Equinos:** se puso en marcha en la provincia de Bs As un plan de identificación electrónica, a través de un micro chip para los yeguarizos, denominado DUE (Documento Único Electrónico) que reemplazará la marca a fuego que regía hasta 2006.

5. c.- Operaciones Comerciales.

- ✓ **Nidera:** Cofco Corporación (China) anunció que antes de fin de año completara la adquisición del 100 % de Nidera. Esto marca un hito importante respecto de la iniciativa de crecer y consolidar sus negocios agrícolas internacionales en una plataforma integrada de primera categoría mundial.

- ✓ **Bayer compra Monsanto:** en septiembre ambas firmas anunciaron la firma de un acuerdo definitivo de fusión por el cual la primera por 66.000 millones de dólares se transforma en el líder mundial de agroquímicos, siendo la mayor operación comercial del año.

- ✓ **Bioceres compra el 50,01 % de Rizobacter:** Bioceres es fuerte en investigación y desarrollo y Rizobacter, empresa argentina nacida a principios de la década de los años ochenta dedicada a la producción de inoculantes, tiene su fuerza en la comercialización.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ **Los Grobo** aumentaron su capital en 100 millones de dólares, cediendo el 75 % de sus acciones al **Fondo de Inversión Victoria Capital**. La intención de *Los Grobo*, es duplicar su tamaño en cuatro años.
- ✓ **AdecoAgro** recibió un préstamo de 50 millones de dólares de la **Corporación Financiera Internacional (CFI)** brazo financiero del Banco Mundial para invertir en la producción de **arroz y leche** con la incorporación de energías renovables.
- ✓ Durante la primera visita al país del primer ministro de Japón, el grupo **Vicentin** firmó un convenio con el **conglomerado japonés Mitsui** para exportar 400.000 toneladas de harina de soja anuales hasta 2019.

6.- Ley de Tierras 26.737 y Decretos Reglamentarios 274/2012 y 820/2016:

A fines del semestre pasado (29 de Junio), el Presidente firmó el *Decreto Reglamentario n° 820* que sustituyó los artículos 2º, 3º, 4º, 10º, 12º, 14º y 16º del Anexo I del Decreto N° 274/12, y amplían otros artículos de la ley como el 17.

Estas modificaciones ayudan a clarificar diversos puntos del Decreto 274/2012, en virtud de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, respetando el espíritu de la Ley 26.737 y con el único objeto de mejorar diversas cuestiones que han traído dificultades en la práctica inmobiliaria, societaria y comercial, completando al mismo tiempo cuestiones que no estaban claras o reguladas.

Con estos parámetros, el nuevo decreto, introduce modificaciones necesarias o ampliaciones y aclaraciones en cuanto "a quien" se considera propietario de tierras rurales y redefiniendo a las denominadas sociedades extranjeras. El Gobierno definió que se considera titular extranjero a quien sea titular de más del 51 % del capital social de una persona jurídica (anteriormente, un porcentaje superior al 25 %).

Por otro lado se restituye el derecho adquirido a los propietarios extranjeros, a los efectos de vender y recomprar la misma superficie equivalente, teniendo en cuenta los límites establecidos por la ley 26.737 y agilizar los trámites para obtener el Certificado de Habilitación en el Registro Nacional de Tierras Rurales.

Además, se encomienda al Consejo Hídrico nacional, la confección de un mapa de aguas regulatorio de todo el país, con la participación de todas las jurisdicciones que deberán presentar su propia versión de sus recursos hídricos a dicho organismo nacional.

Durante el semestre que termina, las repercusiones que se escucharon a la Ley y a esta nueva normativa fueron las siguientes:



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- Tanto el titular de la Federación Agraria Argentina (FAA) que se quejó diciendo ¿quién asesora al gobierno y qué intereses están detrás del decreto?, la filial cordobesa de la FAA opinó que el mismo facilita la venta de tierras a extranjeros, poniendo en desventaja a los pequeños productores de la Agricultura Familiar, Ley que aún está pendiente de reglamentación.
- El titular de la Asociación Forestal Argentina, ante la necesidad que la actividad forestal supere su atraso y si bien reconoce que es necesario y de práctica mundial cuidar las zonas fronterizas, ve como una traba la Ley de Tierras. Sobre todo si se contemplan no solo la prohibición total de la adquisición de tierras por parte de extranjeros en 16 de los 42 departamentos de provincias productoras como, Corrientes y Misiones, sino también de las equivalencias con la zona núcleo en el resto, ya que los grandes emprendimientos celulósicos-papeleros, requieren como mínimo un 30 % de abastecimiento propio de materia prima.
- El diputado nacional de Chubut, Santiago Igón cuestiono también los cambios y anunció que llevará adelante un amparo colectivo frente al potencial daño que podría generar estas modificaciones.

Por otra parte, el 2016 cierra "oficialmente" con la determinación de las equivalencias con la zona núcleo, de veinte (21) provincias, restando solamente las de Santa Cruz y Santiago del Estero. Cuando fue sancionado el nuevo Decreto Reglamentario, el Gobierno advirtió que de no hacerlo dichas provincias, el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, tendrá autoridad para fijarlas.

Fuentes:

- Panorama Internacional: datos del FMI y del informe WEO (World Economic Outlook Database)
- Resto: Comunicados de la CAIR; Diarios La Nación, Clarín y ABC Rural; revistas AACREA, Márgenes Agropecuarios; Ámbito Financiero; Consejo Profesional (CPIA); boletín Informe Ganadero; Valor Carne; y aportes de Socios de la Cámara.