



GRANDES TRANSACCIONES DE TIERRAS EN ARGENTINA

UNA PERSPECTIVA POR PAÍS

NOVIEMBRE 2020

¿QUÉ ES LAND MATRIX?

Land Matrix es una iniciativa global e independiente de monitoreo que promueve una toma de decisiones más transparente y basada en evidencias concretas en relación al tema de las grandes transacciones de tierras (GTT) que tienen lugar en países de ingresos bajos y medios de todo el mundo.

Estos “perfiles país” presentan datos concretos a nivel nacional de las GTT, entre los que se incluyen quiénes son los inversores, para qué se utilizará la tierra y cuáles son los beneficios e impactos potenciales de dichas transacciones.

Al hacer que estos datos sean de libre acceso, Land Matrix contribuye al objetivo de mejorar la participación y el intercambio de información pública, facilitando la mejora continua de la base de datos sobre el tema.

Más información en www.landmatrix.org.

ASPECTOS GENERALES

Argentina, como el resto de América Latina y el Caribe (LAC), sufrió un intenso proceso de deforestación y pérdida de cobertura natural en las últimas décadas. Esto es importante a nivel regional y global, siendo Argentina el octavo país más grande del mundo, con una superficie de más de 2,7 millones de km². Bosques nativos como los de la región del “Chaco”, en el norte del país, han sido especialmente afectados. Esta región es uno de los bosques semi-áridos más grandes del mundo y se encuentra también en Bolivia, Paraguay, y una pequeña porción de Brasil.

Una “Ley de Bosques” que se aprobó en 2007 con la intención de reducir y controlar la deforestación en todo el país, pero particularmente en la región del Chaco¹, no ha sido todo lo eficiente que se esperaba (Aguilar et al., 2018²; Volante and Seghezzeo, 2018³). Según esta ley, los estados sub-nacionales (provincias) estaban obligados a clasificar todos los bosques nativos restantes en una de tres categorías: I (alto valor de conservación), II (valor de conservación medio) y III (valor de conservación bajo). La deforestación y el cambio de uso del suelo para fines agrícolas sólo pueden autorizarse en la categoría III. Sin embargo, ambos procesos continúan siendo importantes en Argentina impulsados, entre otras cosas, por grandes transacciones de tierras

¿QUÉ ES UNA TRANSACCIÓN DE TIERRAS?

Land Matrix define a una transacción de tierras como cualquier intento, concluido o fallido, de adquirir tierras mediante compra, arrendamiento o concesión en países de ingresos bajos y medios.

Para ser incluidas en la base global de datos de Land Matrix, las transacciones deben cumplir con los siguientes criterios:

- Implicar una transferencia de derechos de uso, control o propiedad de la tierra a través de la venta, arrendamiento o concesión
- Haberse iniciado a partir del año 2.000 en adelante
- Cubrir un superficie de 200 ha o más
- Implicar algún grado de cambio de uso del suelo (muchas

veces la tierra pasa de uso extensivo o prestación de servicios ecosistémicos a uso comercial)

Tener en cuenta: en ciertos casos, hay transacciones que cumplen con criterios diferentes a los de la base de datos global, pero que pueden igualmente ser registradas a nivel regional o nacional. En este perfil país, por ejemplo, si bien se identificaron en total 228 transacciones para Argentina, sólo se han incluido las 224 que cumplen con los criterios globales.

Para obtener más información sobre las GTT en general y sobre cómo se detectan, analizan y utilizan los datos, consulte nuestras preguntas frecuentes en www.landmatrix.org/faq.

(GTT) que a menudo tienen efectos negativos tales como acaparamiento de tierras, concentración de tierras, desigualdad en el acceso a la tierra y conflictos socio-ambientales. Los impactos de las GTT, tanto positivos como negativos, se pueden atribuir a muchas variables, desde el tamaño, el número y la intención de las transacciones, hasta el tipo de inversores involucrados, entre otras.

Este perfil país presenta una descripción detallada de las GTT en Argentina a partir de datos extraídos utilizando filtros regionales del sitio web de Land Matrix. En algunos casos, se incluyeron transacciones que cumplían con criterios diferentes a los de la base de datos global, tales como aquellas transacciones de alcance meramente nacional o doméstico. Se incluyeron las GTT agrícolas y forestales, entre muchas otras intenciones de inversión, pero se excluyeron aquellas destinadas a operaciones mineras. Es importante señalar que la aplicación de diferentes filtros a los datos referidos a Argentina en la base de datos global puede generar un conjunto de datos diferente al utilizado para este perfil país⁴.

ESTUDIO DE CASO UN SABOR AMARGO

A partir del año 2013 se empezaron a ver propagandas televisivas en las cuales famosos jugadores de fútbol, cantantes de folklore, actores, y otras personalidades locales invitaban a los consumidores a “tomar lo mejor de tu país”. La bebida en cuestión era la gaseosa “Manaos”, fabricada por una empresa del controvertido inversor Orlando Eduardo Canido. Inicialmente, Canido intentó comprar 4.000 ha en la provincia de Santiago del Estero para criar ganado, de las cuales 500 ha ya habían sido deforestadas, en tierras habitadas por generaciones por alrededor de 60 familias de pequeños productores criollos y por comunidades indígenas. Los conflictos con estos habitantes, muchos de ellos miembros del Movimiento Campesino de Santiago del Estero (MOCASE), una organización de la sociedad civil muy activa en el país, ya habían empezaron en el 2004⁵.

Sin embargo, recién en el 2014 el proyecto de inversión fue finalmente rechazado por la administración forestal provincial, aunque la deforestación y los conflictos sociales continuaron hasta finales de 2015. En ese año, cansados de la inacción de las autoridades locales, integrantes del MOCASE organizaron una protesta y frenaron las

topadoras que desmontaban las tierras que reclamaban como propias.

Se denunciaron varios incidentes con grupos armados que, supuestamente en nombre de Canido, amenazaron a los manifestantes y les dijeron que abandonarían la tierra o enfrentarían graves consecuencias^{6,7}. Algunos miembros del MOCASE incluso informaron que sus casas fueron incendiadas por uno de esos grupos armados⁸.

En otro evento reciente, miembros del MOCASE fueron detenidos en relación a este caso, aparentemente sin orden judicial, generando una fuerte reacción internacional de organizaciones ambientalistas como Greenpeace⁹. A pesar de estas acusaciones, Canido niega haber cometido delitos e incluso promete continuar invirtiendo en la región. En definitiva, lo que este caso demuestra es que las organizaciones sociales pueden lograr que las administraciones locales rechacen proyectos productivos no sustentables o conflictivos, aunque estos procesos sean complejos y hasta peligrosos para los activistas locales. Más información sobre este caso se puede encontrar en la base de datos de Land Matrix (ver transacción [#704](#)).

Transacciones concluidas en Argentina

Los 5 proyectos más importantes:
Ubicación, superficie, estado de implementación, intención de la inversión

1. Malargüe, **468.000 ha**
En operación
Cultivos alimenticios, Turismo

2. Santa Rosa, **235.921 ha**
En operación
Cultivos alimenticios, Ganado

3. Joaquín V. González, **230.000 ha**
En operación
Cultivos alimenticios

4. General Güemes, **182.700 ha**
En operación
Cultivos alimenticios

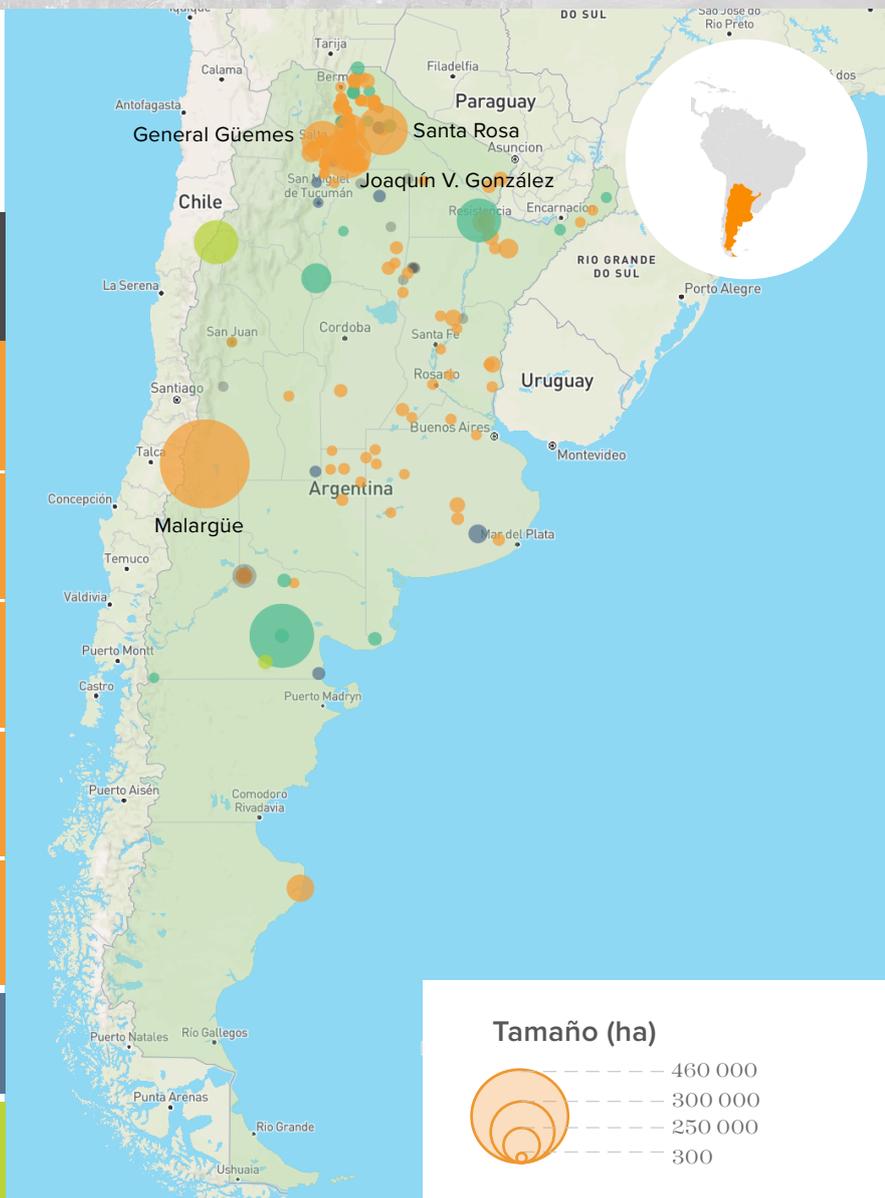
5. Joaquín V. González, **132.000 ha**
En operación
Cultivos alimenticios, Ganado

Fase de puesta en marcha

Proyecto no iniciado

En operación

Proyecto abandonado



Tamaño (ha)



Perfil de inversión en Argentina

Número total de transacciones concluidas
224

Superficie total de transacciones concluidas
3.723.069 ha

Estado de implementación

En operación

2.985.585 ha

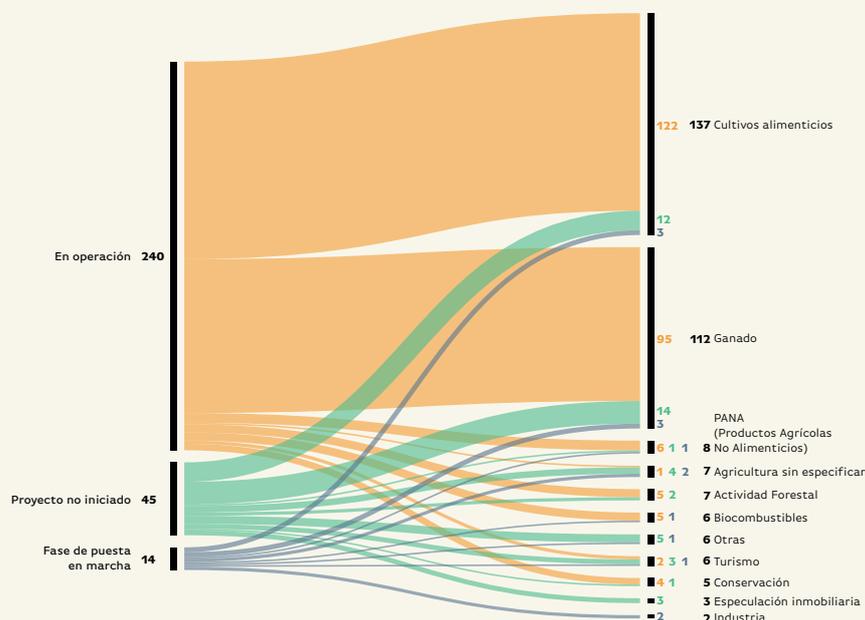
Fase de puesta en marcha (sin producción)

610.601 ha

Proyecto no iniciado

126.883 ha

Intención de las inversiones (según el número de transacciones concluidas)*



*Esta figura muestra la intención de las inversiones por estado de implementación. Tener en cuenta que una transacción podría tener más de una intención de inversión. En Argentina, hay 299 intenciones de inversión para las 224 transacciones concluidas identificadas.

INTRODUCCIÓN

Argentina es uno de los países de América Latina más buscados para inversiones en tierras, con 224 transacciones concluidas en la base de datos de Land Matrix hasta la fecha, que cubren 3.723.069 ha¹⁰. Esta área representa 1,3% del territorio nacional y 2,5% de toda su tierra agropecuaria, la cual se estima en más del 50% de la superficie total del país¹¹.

Entre 2000 y 2019 las GTT no crecieron de manera consistente, ni en número ni en superficie, pero se observan claros picos en algunos años, particularmente 2007 y 2011. El pico de 2007 fue probablemente el resultado de que la Ley de

GTT por estado de negociación

	Número de transacciones	Superficie (hectáreas)
CONCLUIDAS		
Contrato firmado	223	3.722.069
Acuerdo verbal	1	1.000
Total	224	3.723.069
PREVISTAS		
Expresión de interés	0	0
En negociación	0	0
Total	0	0
FALLIDAS		
Negociaciones fracasadas	2	24.648
Contrato cancelado	2	520.000
Total	4	544.648

Bosques se estaba discutiendo en el congreso nacional en ese momento, lo cual motivó una especie de fiebre por la tierra por inversores que buscaban evitar restricciones futuras a la deforestación. El pico de 2011, por otra parte, parece seguir tendencias que también se observaron en otros países de la región, provocadas por el aumento de los precios internacionales de algunos *commodities* agrícolas.

Las GTT en Argentina representan el 29,6% de las transacciones en LAC y el 6,8% a nivel global. Casi la mitad (46,4%) del área de las GTT en el país están actualmente en producción, en comparación con un 63,8% en LAC y

sólo un 20,4% en el mundo. Es importante señalar que el 54,0% de las transacciones en Argentina, que representan el 43,9% del área involucrada, fueron identificadas en la región del Chaco de la provincia de Salta, luego de una campaña sistemática de recolección de datos. Estos valores sugieren que el fenómeno de las GTT podría estar fuertemente subestimado en el resto del país, como así también en otras partes de LAC.

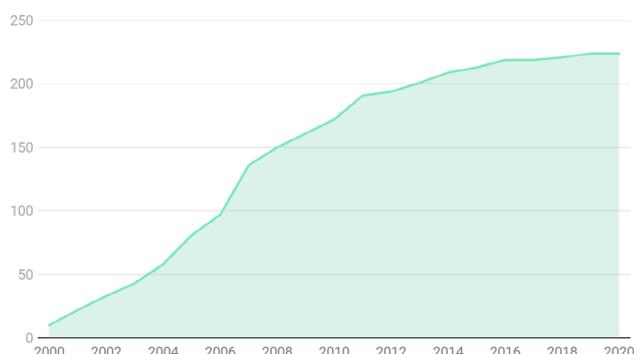
INVERSORES Y PAÍSES INVERSORES

Al igual que en otros países de América Latina y el Caribe, los inversores nacionales juegan un papel importante en Argentina, donde están involucrados en casi dos tercios (64,9%) de todas las transacciones concluidas, seguidos por inversores extranjeros de Estados Unidos (11,3%), Qatar (4,3%), el Reino Unido (2,5%), y Holanda (2,1%), entre otros países (que suman entre ellos un 14,9% de las transacciones). En relación al área bajo contrato, sin embargo, la participación de inversores argentinos baja a 45,1%, con inversores de Estados Unidos, Malasia, China, y Arabia Saudita ganando más relevancia, con menos transacciones pero tamaños de contrato mayores.

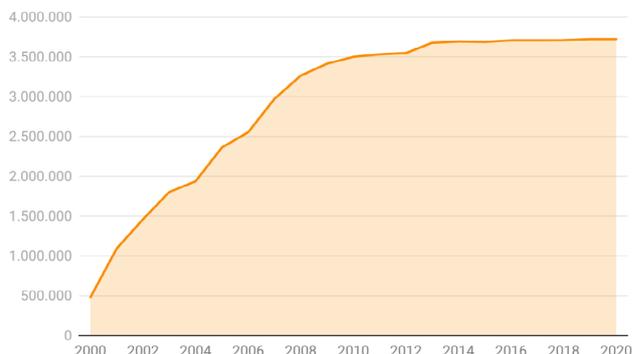
Es interesante notar que el área promedio bajo contrato varía significativamente para diferentes países. Los inversores argentinos, por ejemplo, adquirieron en promedio alrededor de 12.000 ha por transacción con 183 transacciones en total. Mientras tanto, los inversores de otros países como Australia, España, China, Arabia Saudita y Malasia realizaron menos transacciones pero entre tres y más de treinta veces más grandes.

Transacciones concluidas en el tiempo (2000 - 2019)

Número acumulado de transacciones



Superficie acumulada bajo contrato



Nota: este gráfico muestra cambios en la superficie bajo contrato, incluidas transacciones abandonadas pero con contratos todavía vigentes. Por tal motivo, el número de transacciones puede ser el mismo aunque aumente o disminuya la superficie.

Es importante indicar que algunas de estas cifras deben interpretarse con cautela y caso por caso, ya que los inversores internacionales a menudo buscan socios locales antes de realizar una GTT potencialmente riesgosa. En cualquier caso, el hecho de que los inversores argentinos predominen en el mercado nacional de tierras tiene importantes implicaciones económicas y políticas y no debe pasarse por alto al analizar los problemas de la tierra, no sólo en este país, sino también en otras partes de LAC.

Las empresas privadas son el tipo de inversor más común, tanto en términos del tamaño actual bajo contrato (63,9% del área) como del número total de operaciones (59,7% de las operaciones).

Las sociedades cotizadas en bolsa y los fondos de inversión ocupan el segundo y tercer lugar por superficie (13,7% y 7,9%, respectivamente). En cuanto al número de transacciones, los empresarios individuales ocupan

el segundo lugar con el 16,2% de las transacciones, pero solo el 7,7% del área total contratada. Las empresas semi-estatales, las empresas totalmente estatales y algunos otros tipos de inversores comparten el resto del mercado de tierras en Argentina. Los inversores nacionales y transnacionales pueden no verse afectados por las mismas variables o tener diferentes motivaciones a la hora de decidirse por una inversión en tierras. Por lo tanto, se necesita más investigación sobre las diferentes variables impulsoras y las motivaciones detrás de las GTT para describir y comprender mejor la diversidad de actores públicos y privados que actualmente desempeñan un papel en las inversiones en tierras en este país y en la región. Los inversores internacionales parecen ser más cautelosos que los nacionales cuando se trata de evitar conflictos. De hecho, los resultados preliminares de la región del Chaco de la

Transacciones por tipo de inversor (en hectáreas)

Empresa privada

2.804.712

Empresa que cotiza en bolsa

602.650

Fondo de inversión

345.165

Empresario individual

338.259

Empresa estatal

202.087

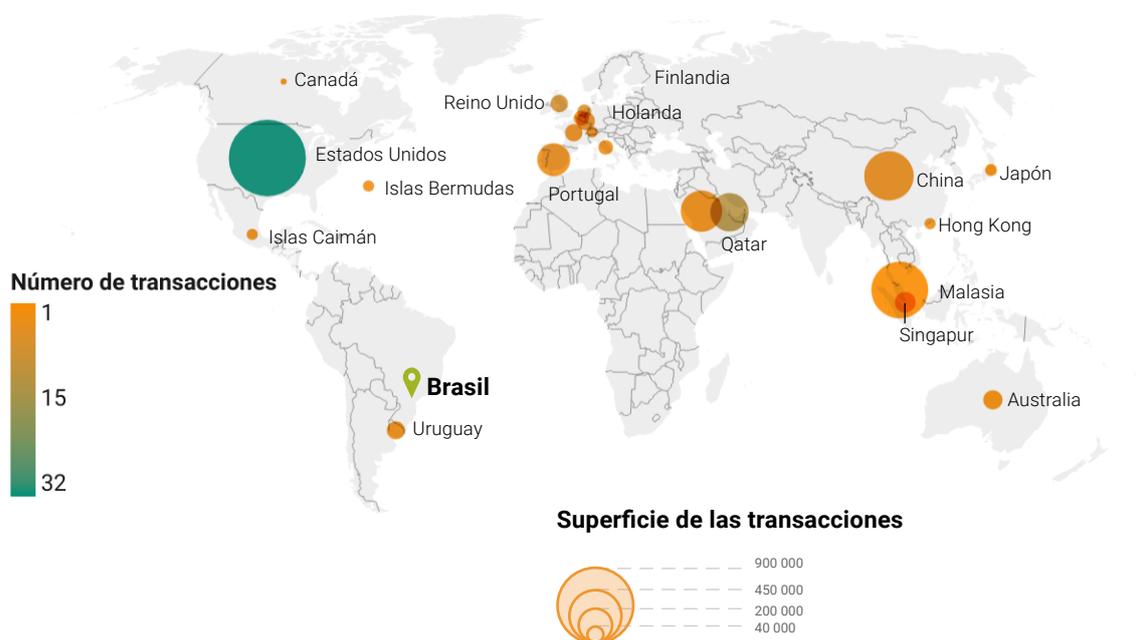
Otro

88.048

provincia de Salta sugieren que más del 80% de los conflictos asociados con las GTT están relacionados con inversores nacionales.

La deforestación y el cambio de uso del suelo con fines productivos no es algo que suceda de la noche a la mañana después de que se adquiere una parcela de tierra. De hecho, podría pasar mucho tiempo entre la compra y la habilitación de la tierra para producción. Sin embargo, se podría decir que la mayoría, si no toda la tierra comprada con intenciones de inversión que sean distintas a la conservación o el manejo forestal sostenible, tarde o temprano será sometida a un cierto grado de cambio de uso de suelo que puede generar o intensificar conflictos sociales y ambientales (Messerli et al., 2014¹²; Seghezze et al., 2017¹³).

Países inversores extranjeros

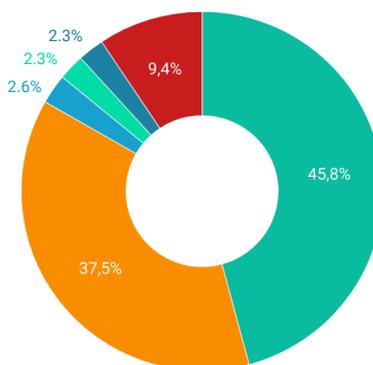


VARIABLES IMPULSORAS Y OBJETIVOS DE LA PRODUCCIÓN

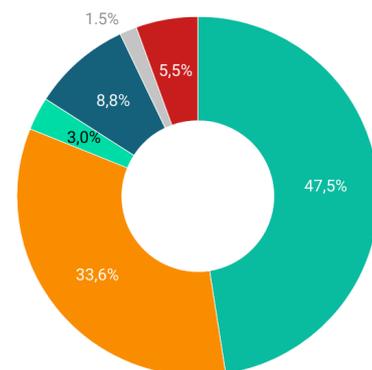
La mayoría de las transacciones de tierras en Argentina están destinadas a cultivos alimenticios (soja, maíz y trigo, entre otros) y ganadería, representando el 45,8% y el 37,5% de todas las intenciones de inversión, respectivamente. Estas dos categorías de producción por sí solas representan más del 80% de toda la superficie contratada en el país. El turismo, la actividad forestal, los biocombustibles y otras categorías representan el 8,8%, 3,0%, 1,5% y 5,5% del área restante bajo contrato, respectivamente.

Transacciones de tierras por categoría de producción

- Cultivos alimenticios
- Ganado
- Productos Agrícolas No Alimenticios (PANA)
- Actividad forestal
- Agricultura sin especificar
- Turismo
- Biocombustibles
- Otra



Número de transacciones por categoría de producción, como porcentaje del total de transacciones concluidas.



Superficie bajo contrato por categoría de producción, como porcentaje del total de la superficie con contrato concluido.

Es importante tener en cuenta que, como una transacción puede tener más de una intención

de inversión, el número total de intenciones suele ser mayor que el número total de transacciones. En Argentina, por ejemplo, se registraron 299 intenciones de inversión para las 224 transacciones concluidas registradas. Debido a que la superficie total por intención es difícil de estimar cuando se menciona más de una intención para algunas transacciones, la superficie bajo contrato de cada transacción se divide igualmente entre el número de intenciones.

Al adoptar este criterio, el área total cubierta por todas las intenciones siempre será igual al área total bajo contrato (en el caso de Argentina, 3.723.069 ha). Sin embargo, el área total destinada a algunos monocultivos (como la soja) probablemente esté subestimada, porque a menudo estos monocultivos son la intención principal de las GTT. Por otra parte, la rotación entre cultivos de verano e invierno en la misma parcela de tierra es una práctica recomendada en Argentina, además de que el ganado suele pastar, al menos durante algún tiempo, en las tierras en barbecho entre cultivos. En estos casos, toda el área de una transacción puede ser utilizada para dos o incluso tres intenciones de inversión. La subestimación del área cubierta por algunos monocultivos no es una decisión neutral y podría sugerir engañosamente que estos monocultivos, y sus posibles impactos sociales y ambientales, están menos extendidos de lo que realmente están. Un criterio alternativo sería asignar el tamaño completo bajo contrato a todas las intenciones. En este caso, el área total contratada estaría claramente sobreestimada, como lo demuestra el área hipotética a la que se llegaría en Argentina adoptando este criterio (5,610,852 ha), lo que significaría una sobreestimación del 50,7% del área total contratada. Sin embargo, como se discutió anteriormente, esta sobreestimación puede estar más cerca de la realidad en algunos casos.

La información sobre el destino de los productos o países de exportación es escasa, ya que sólo 23 transacciones mencionan explícitamente a la exportación como uno de los principales objetivos de la adquisición de tierras. Sólo China, India, Japón, Arabia Saudita, España y Holanda se mencionan específicamente en algunas transacciones, pero se sabe que países vecinos y miembros de alianzas comerciales regionales también compran productos agrícolas argentinos.

PARA SABER MÁS SOBRE TRANSACCIONES DE TIERRAS EN AMÉRICA LATINA

Estamos continuamente actualizando nuestros datos sobre inversiones de tierras en América Latina. Para obtener más información sobre los países que monitoreamos, sobre nuestro proceso de recopilación y verificación de datos, y sobre cómo se puede contribuir con el proyecto, consulte nuestras preguntas frecuentes en www.landmatrix.org/faq y visite nuestra página regional en <https://landmatrix.org/region/latin-america/> o el sitio web en español en www.landmatrix-lac.org.

Este perfil país fue elaborado por el Punto Focal América Latina coordinado por la [Fundación Para el Desarrollo en Justicia y Paz \(FUNDAPAZ\)](#) de Argentina.

NOTAS

¹ Seghezzo, L., Volante, J.N., Paruelo, J.M., Somma, D.J., Buliubasich, E.C., Rodríguez, H.E., Gagnon, S., y Hufty, M. (2011). Native forests and agriculture in Salta (Argentina) conflicting visions of development. *The Journal of Environment & Development* **20**(3), 251-277.

² Aguiar, S., Mastrangelo, M.E., Collazo, M.A., Camba Sans, G.H., Mosso, C.E., Ciuffoli, L., Schmidt, M., Vallejos, M., Langbehn, L., Cáceres, D., Merlinsky, G., Paruelo, J.M., Seghezzo, L., Staiano, L., Texeira, M., Volante, J.N., y Verón, S. (2018). ¿Cuál es la situación de la Ley de Bosques en la Región Chaqueña a diez años de su sanción? Revisando su pasado para discutir su futuro. *Ecología Austral* **28**(2), 400-417.

³ Volante, J.N. y Seghezzo, L. (2018). Can't see the forest for the trees: can declining deforestation trends in the Argentinian Chaco region be ascribed to efficient law enforcement? *Ecological Economics* **146**, 408-413.

⁴ Si no se indica lo contrario, se utilizaron siempre las 224 transacciones concluidas iguales o mayores a 200 ha.

⁵ Diario "Página 12", Buenos Aires, 15 de febrero de 2016 (último acceso: 23 de noviembre de 2020).

⁶ Diario "La Nación", Buenos Aires, 16 de octubre de 2014 (último acceso: 23 de noviembre de 2020).

⁷ Ver <https://www.mocase.org.ar/noticias/sabor-amargo-denuncia-contra-la-empresa-manaos> (último acceso: 23 de noviembre de 2020).

⁸ Ver <http://lanan.com.ar/mocase-manaos/> (último acceso: 23 de noviembre de 2020).

⁹ Ver <https://www.greenpeace.org/argentina/story/issues/bosques/greenpeace-repudia-la-detencion-de-un-integrante-del-movimiento-campesino-de-santiago-del-estero-mocase/> (último acceso: 23 de noviembre de 2020).

¹⁰ Base de datos descargada el 28 de agosto de 2020.

¹¹ Fuente: <https://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRL.ZS?locations=AR> (último acceso: 23 de noviembre de 2020).

¹² Messerli, P., Giger, M., Dwyer, M.B., Breu, T., y Eckert, S. (2014). The geography of large-scale land acquisitions: Analysing socio-ecological patterns of target contexts in the global South. *Applied Geography* **53**, 449-459.

¹³ Seghezzo, L., Venencia, C., Buliubasich, E.C., Iribarnegaray, M.A., y Volante, J.N. (2017). Participatory, multi-criteria evaluation methods as a means to increase the legitimacy and sustainability of land use planning processes. The case of the Chaco region in Salta, Argentina. *Environmental management* **59**(2), 307-324.

Forma sugerida de citar este trabajo: Seghezzo, L.,¹ Suárez van Zuylen, M.C.,¹ Suárez, A.,^{1,2} y Venencia, C.D.^{1,3} (2020). Grandes transacciones de tierras en Argentina: una perspectiva por país. Land Matrix – Punto Focal América Latina (LM-PFAL). Disponible en www.landmatrix.org.

¹ INENCO (Instituto de Investigaciones en Energía No Convencional). CONICET (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas) - UNSa (Universidad Nacional de Salta), Argentina

² Land Matrix - Latin America Focal Point

³ Programa de Doctorado de Land Matrix

¡CONTRIBUYA!

¡Ayúdenos a mejorar y enriquecer nuestros datos con su contribución! Cualquier información, sugerencia o crítica que nos pueda enviar, será muy bienvenida.

Con el apoyo de:

