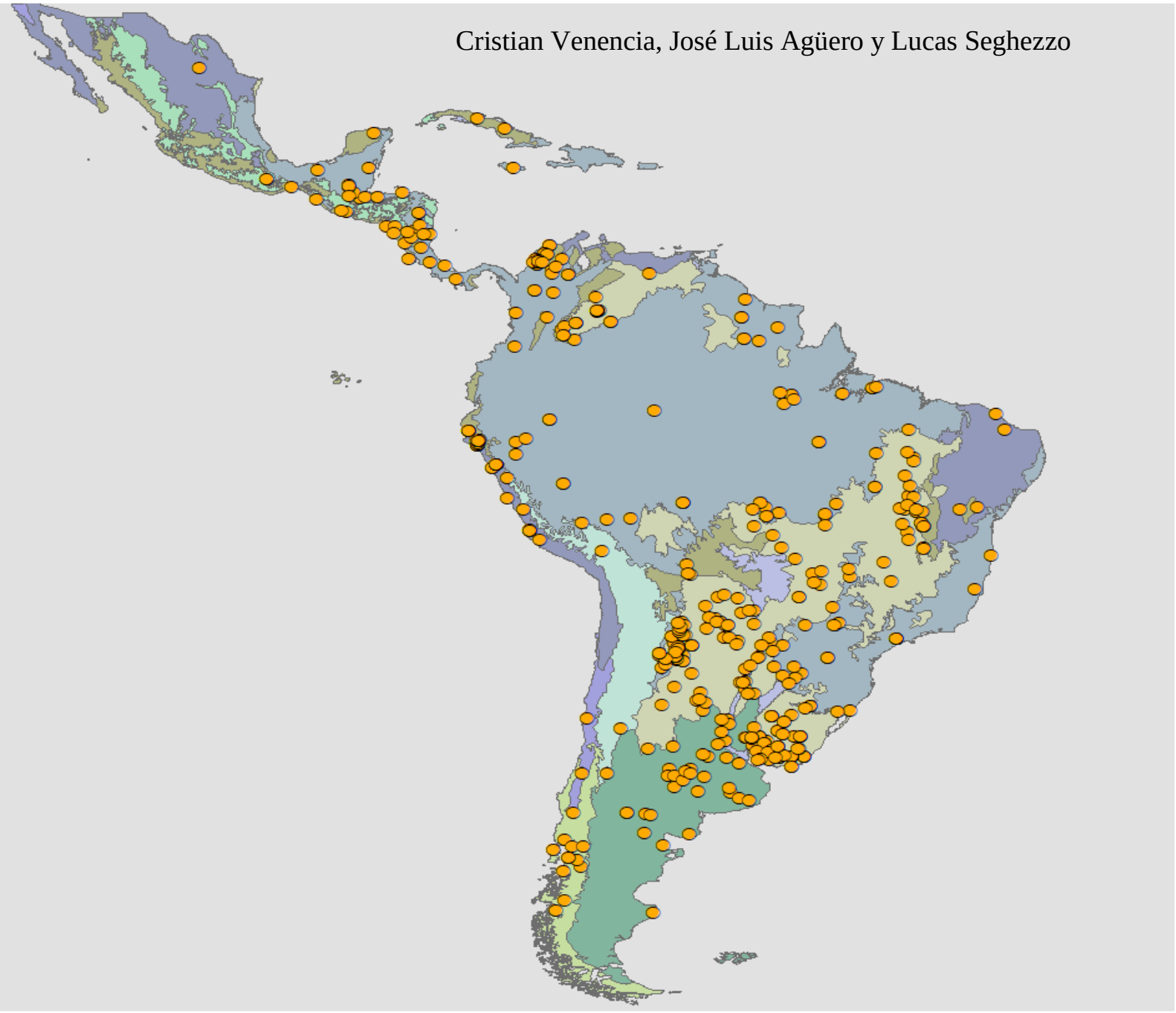
LAND MATRIX
www.landmatrix.org

Dinámica de las grandes transacciones de tierras en América Latina y el Caribe

Cristian Venencia, José Luis Agüero y Lucas Seghezzo



Dinámica de las grandes transacciones de tierras en América Latina y el Caribe

Autores: Cristian Venencia, José Luis Agüero y Lucas Seghezzo

El siguiente informe técnico fue realizado por los miembros del Punto Focal para América Latina de la Iniciativa Land Matrix. En el mismo realizamos un análisis de la base de datos presente en la página web de la iniciativa, descargada el 3 de marzo de 2018.

FUNDAPAZ

FUNDACION PARA
EL DESARROLLO
EN JUSTICIA Y PAZ

ÍNDICE

Introducción.....4

Las grandes transacciones de tierras como fenómeno.....4

Land Matrix y las grandes transacciones de tierras.....4

Perspectivas y tendencias.....5

Las grandes transacciones de tierras en la región.....5

Intención de las inversiones.....7

Fase de implementación.....9

Tendencias en la región.....12

Transacciones de tierras en el contexto de pobreza y concentración.....14

Los inversores.....16

Origen de los inversores.....16

Principales inversores.....17

Conclusiones.....21

Introducción

Las grandes transacciones de tierras como fenómeno

En América Latina y el Caribe, el proceso de grandes adquisiciones de tierras, denominado comúnmente *land grabbing*, no constituye un fenómeno nuevo sino que forma parte de una continuidad histórica de procesos de usurpación y apropiación de tierras y de los recursos naturales del pasado. Se estima que a nivel global las grandes transacciones de tierras han alcanzado entre 20 y más de 200 millones de hectáreas en la última década. Este trabajo tiene como finalidad caracterizar la dinámica actual del fenómeno en la región, utilizando la base de datos global Land Matrix. Las transacciones de tierras incluidas en esta plataforma son compras, ventas, concesiones, arriendos o adjudicaciones de otro tipo realizadas a partir del año 2000, existentes bajo distintos niveles de negociación, que involucren más de 200 hectáreas y que generen un cambio en el uso del suelo. Los resultados del análisis indican que en América Latina y el Caribe se registra un total de 582 transacciones concluidas que implican una superficie superior a 13 millones de hectáreas. Los capitales extranjeros están presentes en el 60% de los casos mientras que en el 40% predominan inversores nacionales. Los países que registran el mayor número de transacciones son Argentina, Brasil, Uruguay y Perú. En relación al objetivo de las transacciones predomina la actividad agrícola (con una superficie asociada del 65% del total de superficie de transacciones), el 25% corresponde a forestación y el resto incluye finalidades múltiples. En relación a la dinámica temporal, las adquisiciones de tierras han sido relativamente constantes, con picos esporádicos en 2007 (86 casos) y 2011 (58 casos). El uso de la base de datos de la plataforma Land Matrix puede servir para verificar si actualmente el fenómeno de concentración de tierras se encuentra presente en la región.

Land Matrix y las grandes transacciones de tierras

La Iniciativa de Land Matrix[1], es una iniciativa global para recoger, proveer y analizar datos sobre adquisiciones de tierras. Su objetivo es mejorar la transparencia en adquisición de tierras y por ende contribuye a reforzarla posición de las partes interesadas más débiles en los procesos políticos y administrativos que rigen el acceso a la tierra. El Observatorio Global de ILM, la base de datos de Land Matrix es una herramienta abierta para recoger y visualizar datos sobre la adquisición de tierra en gran escala.

El Observatorio Global recoge datos sobre las tentativas concluidas o fracasadas e intentos de adquirir tierra a través de la compra, el arriendo o concesión para la producción agrícola, extracción de madera, comercio del carbono, industria, producción de energía renovable, conservación y turismo en países de ingresos medios y bajos. Las adquisiciones deben cumplir con los siguientes criterios:

- Implicar la transferencia de los derechos de uso, control y tenencia de la tierra a través de la venta, arrendamiento o concesión.
- Iniciadas antes del año 2000.
- Cubrir una superficie de 200 hectáreas o más.
- Implicar la conversión potencial de la tierra para producción pequeña, uso por la comunidad local o proveer un servicio de uso comercial de un importante ecosistema.

[1] www.landmatrix.org

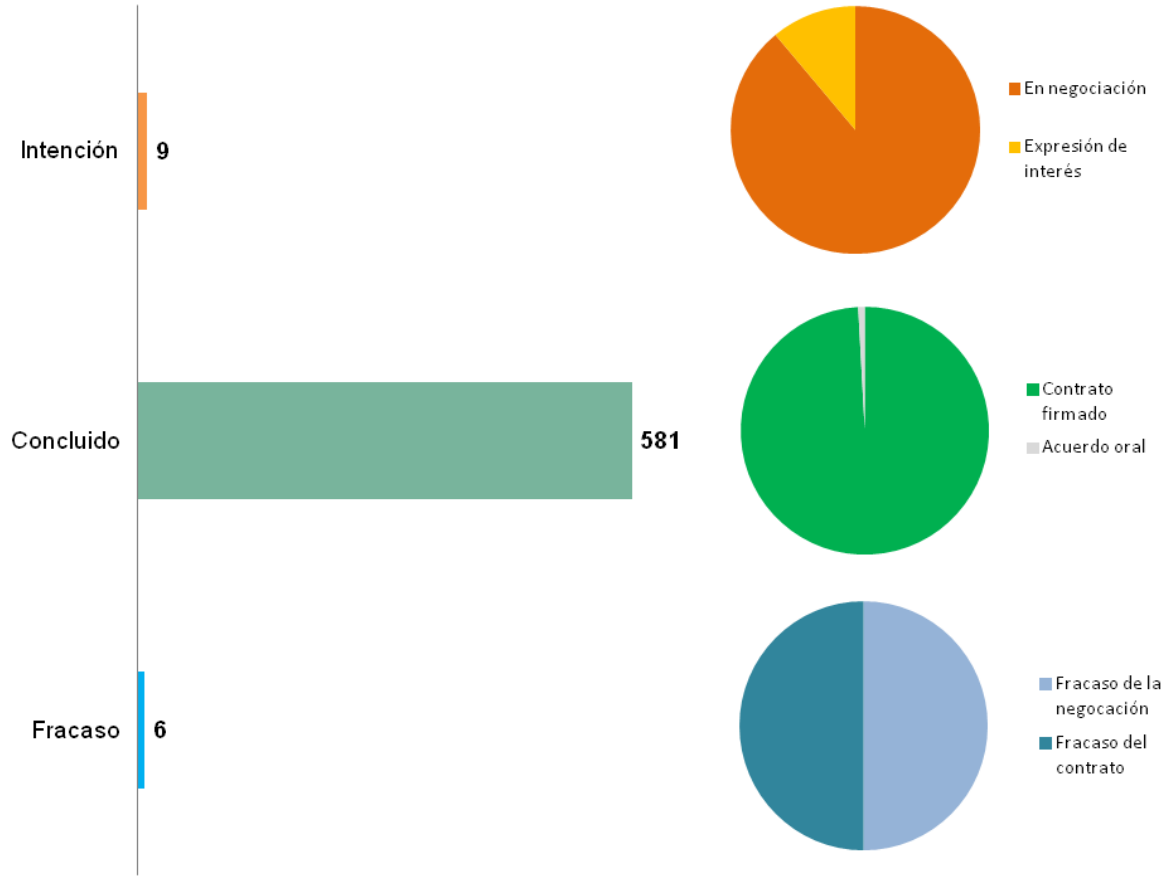
Perspectivas y tendencias

Las grandes transacciones de tierras en la región

La base de datos de Land Matrix permite diferenciar etapas en el proceso de negociación de las grandes transacciones de tierras (GTT). Este proceso es dinámico, por eso es necesario tener en cuenta la evolución de las transacciones desde su anuncio hasta la firma del contrato, implementación del proyecto o incluso su fracaso. Las etapas de negociación presentes son: intención de acuerdo (en negociación o expresión de interés), concluido (contrato firmado o acuerdo oral) y fracaso del acuerdo (fracaso de la negociación o contrato cancelado).

La base de datos de Land Matrix contiene 596 transacciones de tierras para América Latina y el Caribe distribuidas en la región, las cuales se encuentran en diferentes etapas de negociación. La Figura 1 muestra las etapas de negociación de las grandes transacciones de tierras en la región, donde la mayor parte se encuentran representado por las transacciones concluidas y con contrato firmado.

Figura 1. Estado de la negociación de las transacciones de tierras.



La Tabla 1 muestra una descripción general de las grandes transacciones de tierras de acuerdo a su estado de negociación, como así también proporciona la superficie que abarca cada estado.

Tabla 1. Estado de negociación de todas las transacciones de tierra para América Latina y el Caribe.

Estado de la negocación	Número de transacciones	Área de la intención (ha)	Área de contrato (ha)
Acuerdo oral	5	2518	24657
Contrato firmado	576	2272739	13102199
Concluido	581	2275257	13126856
Expresión de interés	8	370196	n/a
En negociación	1	8000	n/a
Intención	9	378196	n/a
Fracaso de la negociación	3	260500	n/a
Contrato cancelado	3	73654	424900
Fracaso	6	334154	424900
Total	**596**	**2987607**	**13551756**

La intención como interés de adquirir tierras en la región es muy poca si tenemos en cuenta el número de transacciones (9 en total), sin embargo el área de intención es considerable si se tiene en cuenta las otras etapas. Los fracasos para la adquisición de tierras en la región son muy pocos en cuanto a transacciones (6 en total) y la etapa que menor superficie tiene. El estado de la negociación concluido es el que mayor número de transacciones de tierras aporta (581 casos en total), y en cuanto al área de intención y de contrato aporta la mayor superficie.

En cuanto a las transacciones concluidas el área bajo contrato que cuenta con mayor número de transacciones (30%) es la que se encuentra entre las 200 y 2000, como se observa en la Tabla 2. También se puede observar que el número de transacciones disminuye con el aumento del área bajo contrato, donde las transacciones de mayor tamaño (más de 200000 hectáreas) representan el 2% del total de transacciones.

Tabla 2. Número de transacciones concluidas de acuerdo al área de contrato.

Área bajo contrato (ha)	Número de transacciones	%
200 - 2000	173	30
2001 - 5000	123	21
5001 - 10000	92	16
10001 - 20000	79	14
20001 - 50000	63	11
50001 - 200000	37	6
Más de 200000	14	2

La tabla 3 muestra los diferentes tipos de contratos registrados en las diferentes subregiones de América Latina y el Caribe (Caribe, Centro América y Sur América). Se observa que en el Caribe las transacciones existentes se realizaron a partir de arriendo o concesión. En Centro América las transacciones se realizaron en su mayoría por compra directa (36) y las otras mediante arriendo o concesión (14). En Sur América el mayor número de transacciones se realizaron a partir de la compra directa (479), seguidas de arriendos y concesiones (61), y luego las licencias de explotación (11); estas últimas vinculadas sobre todo a la forestación.

Tabla 3. Tipos de contrato de acuerdo a las subregiones de América Latina y el Caribe.

Región	Arriendo o concesión	Licencia de explotación	Compra directa
Caribe	2	0	0
Centro América	14	0	36
Sur América	61	11	479
Total de transacciones	**77**	**11**	**515**

Intención de las inversiones

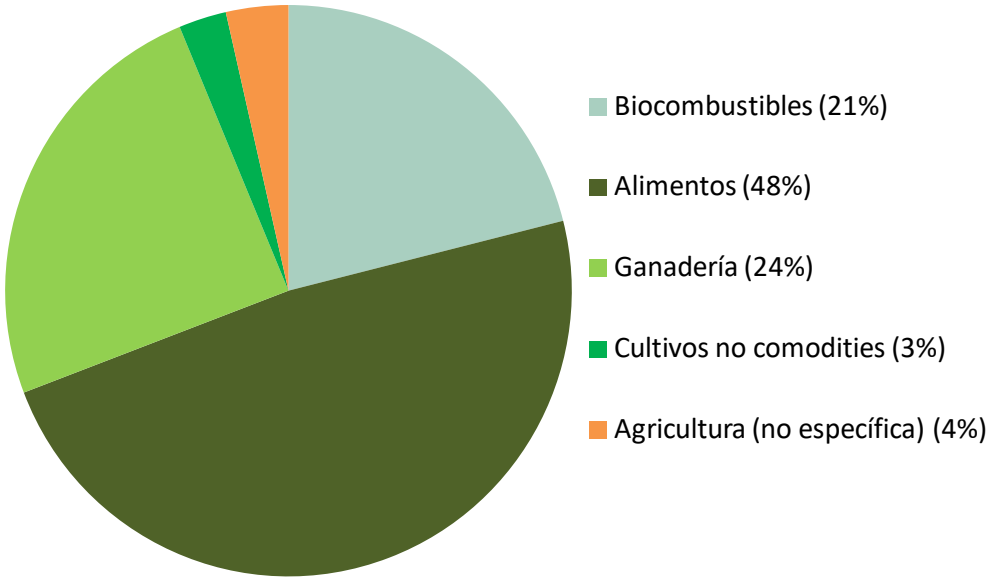
La Tabla 4 muestra la intención de las inversiones para todas las transacciones concluidas para la región. Cabe destacar que los datos registrados en la tabla muestran el número de veces que se menciona una intención, ya que muchas transacciones informan más de una intención, como así también para el área o superficie respectiva. En la tabla se observa que la intención predominante es la agricultura, tanto en número de transacciones como en superficie.

Tabla 4. Intención de las transacciones de tierras adquiridas.

Intención	Número de transacciones	Superficie de contrato (ha)
Agricultura	597	10779954
Biocombustibles	90	2270806
Alimentos	263	5188471
Ganadería	183	2644102
Cultivos no comodities	25	293358
Agricultura (no específica)	36	383217
Forestación	74	4207663
Turismo	20	598570
Industria	13	109533
Conservación	21	203489
Energía renovable	7	28546
Otros	18	620730
Total	**750**	**16548485**

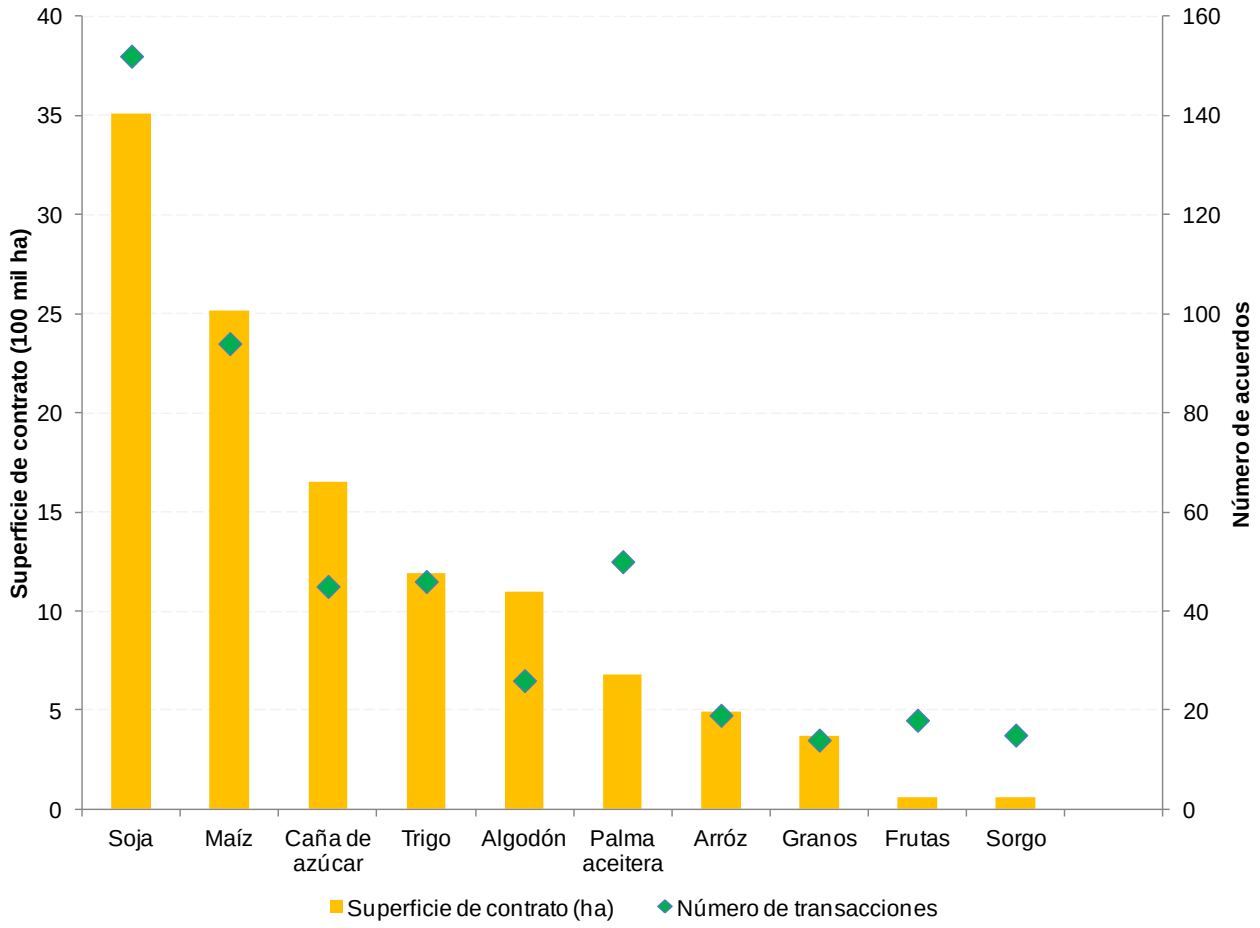
La Figura 2 muestra diferentes intenciones para la agricultura de las transacciones concluidas. Los cultivos para alimentos siguen siendo la principal intención los cuales ocupan el 48% del total de la superficie para agricultura de las transacciones de tierras. Luego le siguen la ganadería (24%) y el biocombustible (21%), y las otras dos intenciones ocupan una superficie menor en comparación a las intenciones antes mencionadas.

Figura 2. Intención para la agricultura de las transacciones de tierras (% del área).



Para la región también es posible analizar cuáles son los cultivos predominantes en las transacciones de tierras concluidas. En la Figura 3 se puede observar cuáles son los cultivos individuales más importantes según la superficie bajo contrato. La soja es el cultivo con mayor superficie en la región con más de 3,5 millones de hectáreas. En segundo lugar se encuentra el maíz con más de 2,5 millones de hectáreas, luego en tercer lugar se destaca la caña de azúcar con 1,6 millones de hectáreas. Hay que tener en cuenta que el análisis se realizó de acuerdo al número de veces que se menciona cada cultivo en todas las transacciones de tierras concluidas.

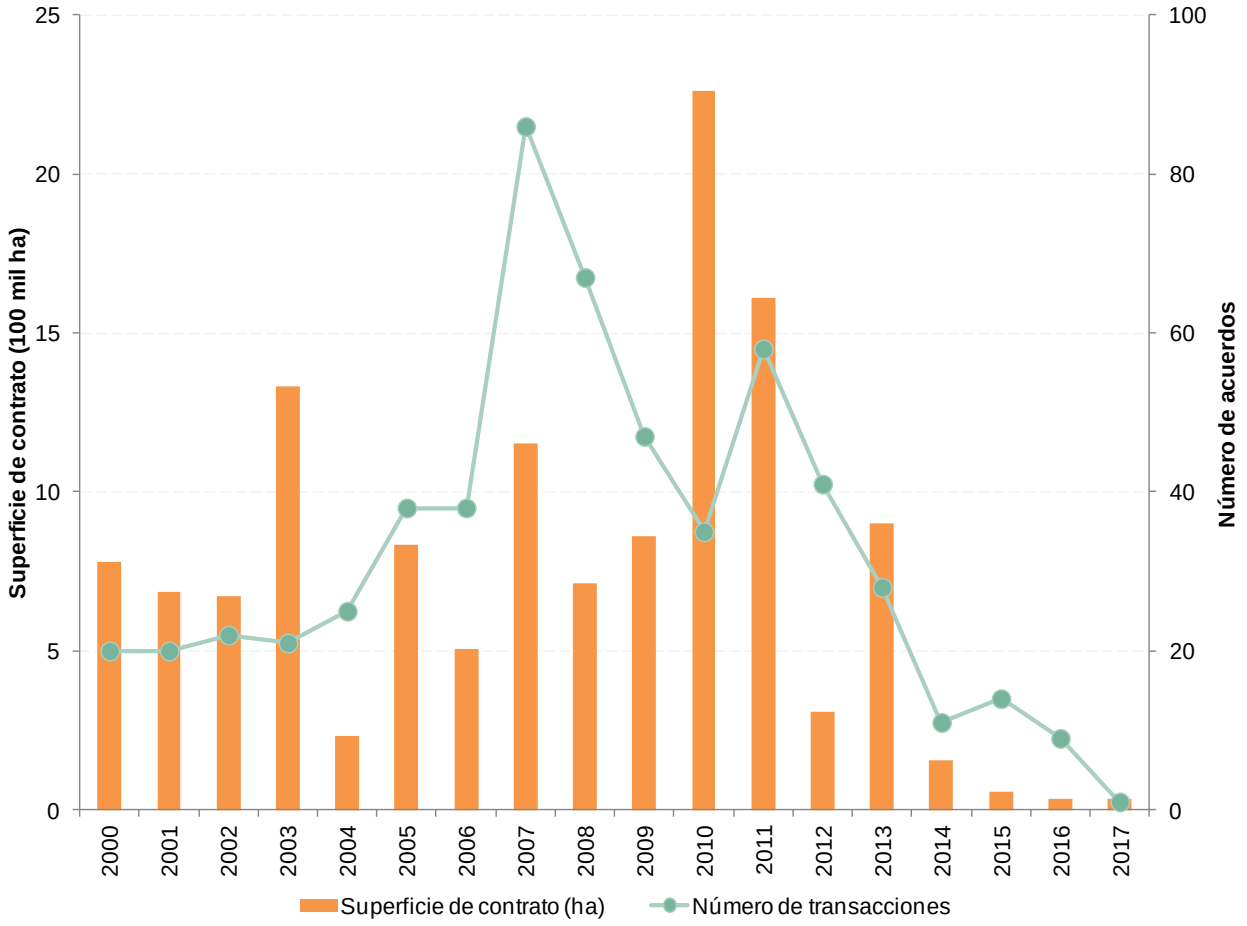
Figura 3. Principales cultivos de acuerdo a la superficie de contrato.



Fase de implementación

La figura 4 muestra de las grandes transacciones de tierras concluidas para la región en el período comprendido desde el año 2000 al 2017. En la figura se puede observar la tendencia al incremento del número de transacciones desde el año 2000 al 2007, donde se encuentra su pico máximo (86 transacciones). Luego desciende hasta 2011 donde hay un leve incremento de las transacciones (58) y vuelve a descender hasta el final del período, año 2017. En cuanto a la superficie de contrato, podemos observar que la mayor está asociada a las transacciones de tierras realizadas en el año 2010 con 2259791 hectáreas, seguida por las transacciones de los años 2009 y 2003. Estos cambios en el comportamiento del proceso de las grandes transacciones de tierras podrían estar vinculados a crisis financieras, disminución de los precios de cultivos o productos básicos o incluso al descontento social, o simplemente a los sesgos de los datos existentes en la base de Land Matrix. Es por eso que debemos considerar estos cambios para un análisis más detallado.

Figura 4. Transacciones de tierras concluidas por año en América Latina y el Caribe.



La base de datos de Land Matrix define cuatro etapas de implementación de las grandes transacciones de tierras:

- Proyecto no iniciado: donde no se lleva a cabo ninguna actividad en el suelo.
- Fase de inicio: existe o se detecta actividad en el suelo pero no se está produciendo.
- En operación: etapa de producción.
- Abandonado: las actividades se han detenido por motivos tales como: finalización del contrato, problemas financieros. Estos pasan la categoría "fracaso de la inversión" si no se reinician las operaciones.

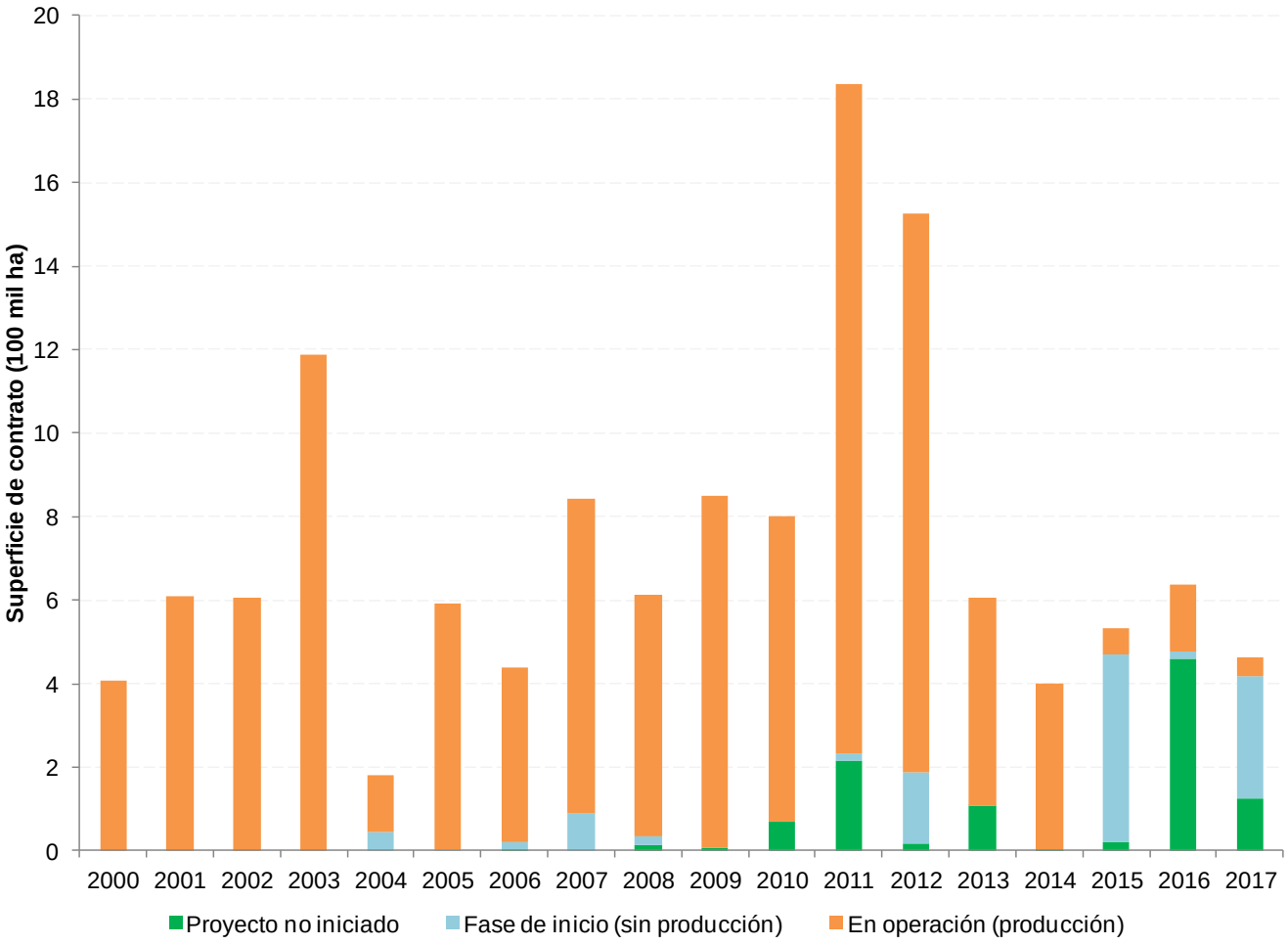
En la tabla 5 se puede observar las diferentes etapas en las que se encuentran las grandes transacciones de tierras concluidas en América Latina y el Caribe. La tabla muestra que la mayoría de las transacciones y superficie de las mismas se encuentran en etapa de operación, es decir están produciendo.

La Figura 5 muestra las etapas de implementación de las transacciones de tierras por año, en el período establecido desde el año 2000 al 2017. Se observa que desde el 2000 al 2014 una gran cantidad de superficie de las transacciones se encuentra en etapa de producción (en operación). Mientras que en los últimos años, desde el año 2015 al 2017, la superficie de la etapa en operación disminuye. En el año 2015 y 2017 aumenta la superficie de la etapa de fase de inicio, y en 2016 la etapa de proyecto no iniciado cuenta con la mayor superficie bajo contrato.

Tabla 5. Estado de implementación de las transacciones de tierras concluidas para la región.

Estado de implementación	Número de transacciones	Superficie de contrato (ha)
Proyecto no iniciado	75	1034809
Fase de inicio (sin producción)	56	1125730
En operación (producción)	450	10966317
Total	**581**	**13126856**

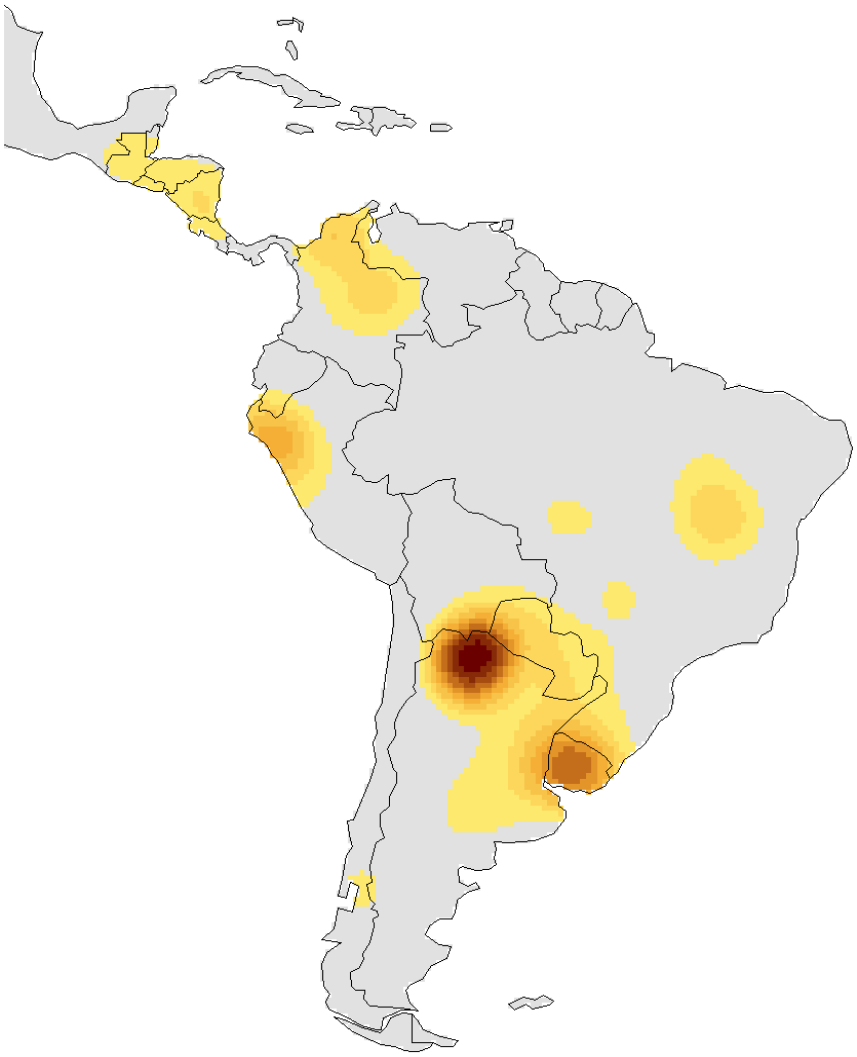
Figura 5. Estado de implementación de las transacciones de tierras en la región según el año del período 2000 – 2017.



Tendencias en la región

En la Figura 6 se observa la distribución de las grandes transacciones de tierras en América Latina y el Caribe. El mapa de calor muestra que el mayor número de transacciones se distribuyen en la parte norte y también en centro este de Argentina. Abarcan Paraguay y Uruguay en su mayor parte, y algunas zonas de Brasil, Perú, Colombia y Centro América. La distribución de las transacciones de tierras en el mapa de calor permitirá focalizarse en zonas de la región donde no hay registros hasta el momento de transacciones.

Figura 6. Mapa de calor de la distribución de las grandes transacciones de tierra en la región.



La Tabla 6 muestra los países de América Latina y el Caribe que registran grandes transacciones de tierras concluidas en la base de datos de Land Matrix. Estos países se encuentran ubicados según la superficie que abarcan las transacciones, desde la mayor superficie a la menor.

Como muestra la tabla Brasil es el país donde las transacciones de tierras abracan la mayor superficie. En segundo lugar se encuentra Argentina en cuanto a superficie de contrato, y a su vez registra el mayor número de transacciones concluidas. Guyana se encuentra en tercer lugar en cuanto a superficie, pero solo registra 6 transacciones de tierras en la base de datos.

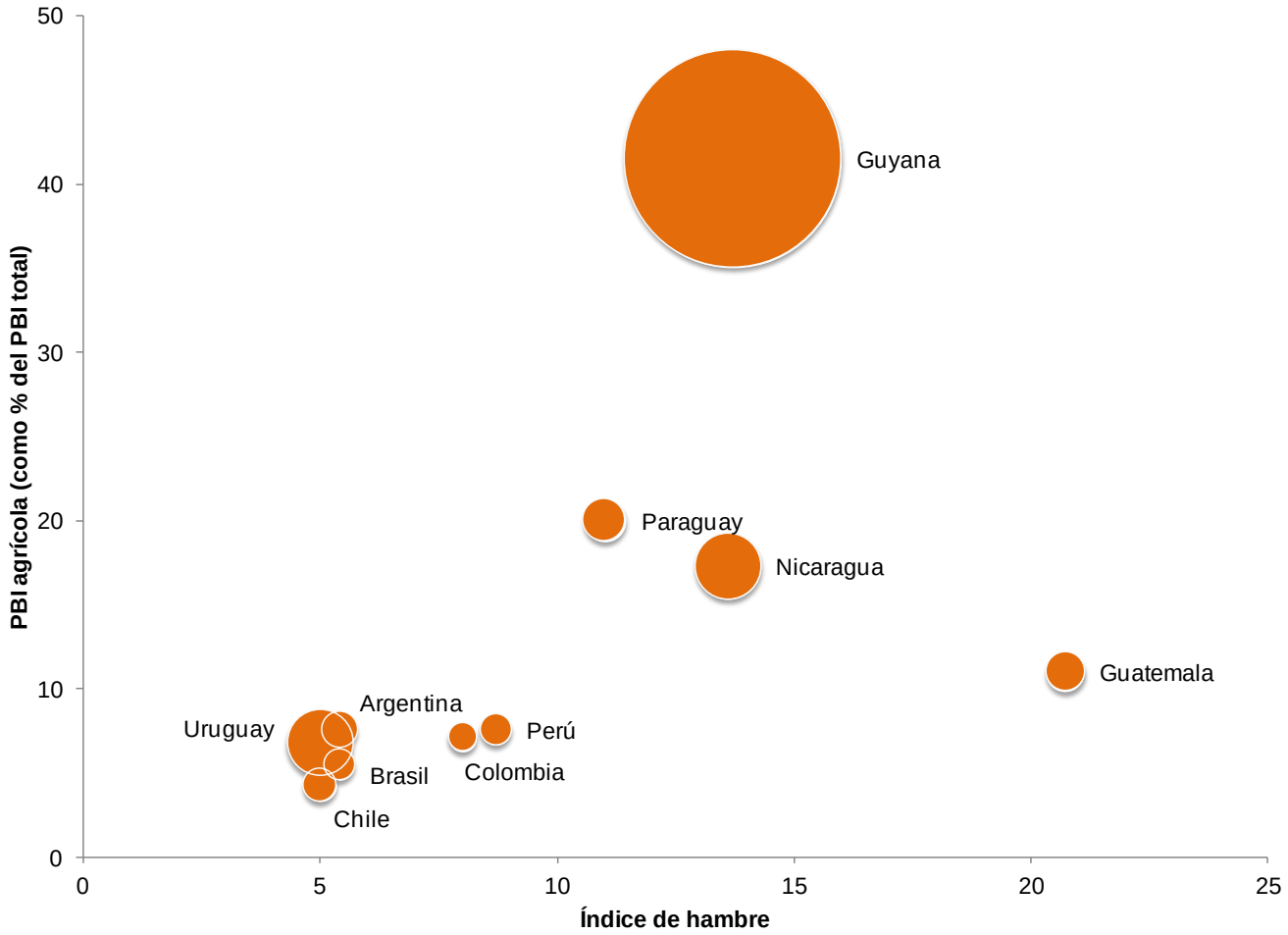
Tabla 6. Países destinatarios de las grandes transacciones de tierras en la región.

Países	Número de transacciones	Superficie de contrato (ha)
Brasil	97	4661168
Argentina	193	3344649
Guyana	6	1375001
Uruguay	62	1085788
Paraguay	33	673259
Colombia	56	609557
Perú	58	409256
Nicaragua	21	382910
Chile	13	296764
Guatemala	10	98548
Venezuela	1	60000
Bolivia	4	39455
México	7	21029
Ecuador	6	20081
Jamaica	1	18000
Honduras	5	11571
Costa Rica	2	8114
Cuba	1	5000
Panamá	2	3051
Belice	2	2832
Surinam	1	823
Total	**581**	**13126856**

Transacciones de tierras en el contexto de pobreza y concentración

Para comprender el contexto de las grandes transacciones de tierras en la región y el posible impacto en los países destinatarios de las mismas se toman indicadores socioeconómicos.

Figura 7. Transacciones de tierras de acuerdo al índice de hambre y el PBI agrícola.



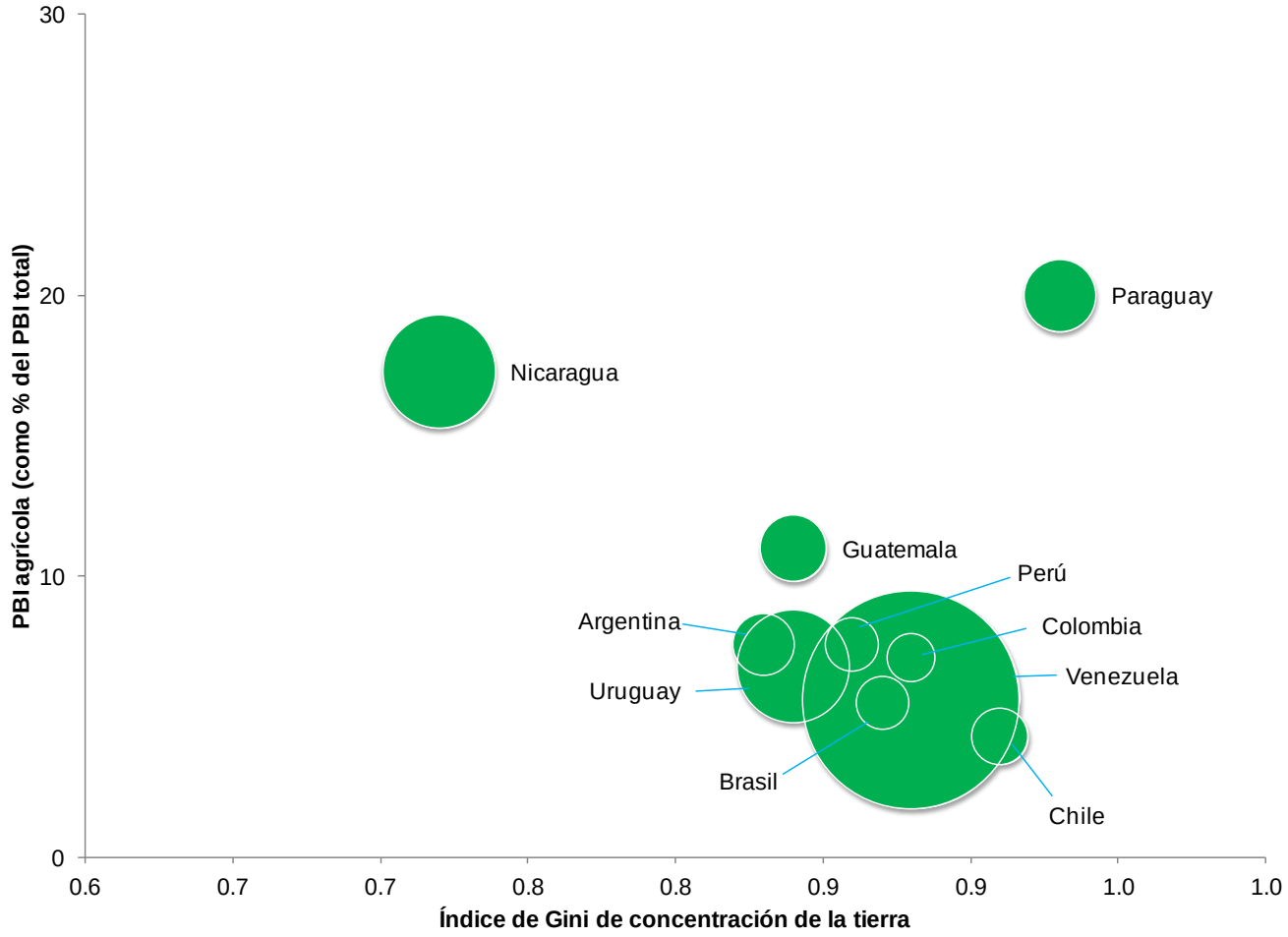
Para ello se seleccionaron los 10 países con mayor superficie que transacciones de tierras y a su vez algunos indicadores; tales como: contribución de la agricultura en el PBI[2] para el año 2015, índice de hambre para el año 2017[3], índice de Gini de concentración de tierras[4], y la diferencia entre la superficie que ocupan las transacciones y la tierra agrícola disponible en el país de destino de la inversión.

2 https://datos.bancomundial.org/indicador/AG.LND.AGRI.ZS?locations=ZJ&view=map

3 http://ebrary.ifpri.org/utils/getfile/collection/p15738coll2/id/131422/filename/131628.pdf

4 http://209.177.156.169/libreria_cm/archivos/pdf_1485.pdf

Figura 8. Transacciones de tierras de acuerdo al índice de Gini y el PBI agrícola.



La Figura 7 muestra los 10 principales países destinatarios de las inversiones representados en términos de la incidencia del hambre y la contribución de la agricultura en el PBI, representados a su vez por la porción de tierra agrícola adquirida como un porcentaje de la tierra agrícola disponible en el país. En la figura se observan un primer grupo con un índice de hambre bajo (menor a 10), de acuerdo a la clasificación del Instituto Internacional de Investigación sobre Políticas Alimentarias – IFPRI, y donde también la contribución de la agricultura en el PBI del país es menor al 10%. En este grupo se encuentran Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Perú y Uruguay.

Por otro lado, se encuentra un segundo grupo donde los países tienen un índice de hambre entre 10 y 20 (moderado), y la contribución de la agricultura al PBI se encuentra entre 10% y 20%.

Aquí se encuentran Nicaragua y Paraguay. Luego se encuentra Guyana con un índice de hambre de 13 (moderado) y pero con una importante contribución de la agricultura al PBI (41%). Por último, Guatemala tiene un índice de hambre de 20 (serio) y la contribución de la agricultura al PBI de 11%.

Un tema importante en el debate sobre las adquisiciones de tierras en la región, es la vinculación de las mismas con la concentración de tierras. En la figura se puede observar los 10 principales países destinatarios de las transacciones de tierras en términos del índice de Gini de concentración de tierras (0 – 1), donde los valores cercanos a 1 implican mayor concentración; y la contribución de la agricultura en PBI, representados por la porción de tierra agrícola adquirida como porcentaje de la tierra agrícola disponible. La Figura 8 muestra que Nicaragua tiene un índice de Gini de 0,7, el más bajo de los países analizados, y un 17% de contribución de la agricultura al PBI. Por otro lado, se observa un grupo de países con un índice de Gini entre 0,8 – 0,9, donde la contribución de la agricultura al PBI está entre 5% y 11%. En este grupo se encuentra Argentina, Brasil, Colombia, Guatemala, Perú, Uruguay y Venezuela. Chile tiene un índice de Gini de 0,91 y la contribución de la agricultura al PBI es de 4%. Por último, Paraguay tiene el índice de Gini más alto de los países analizados (0,93) y la contribución de la agricultura al PBI es de 20%.

Los inversores

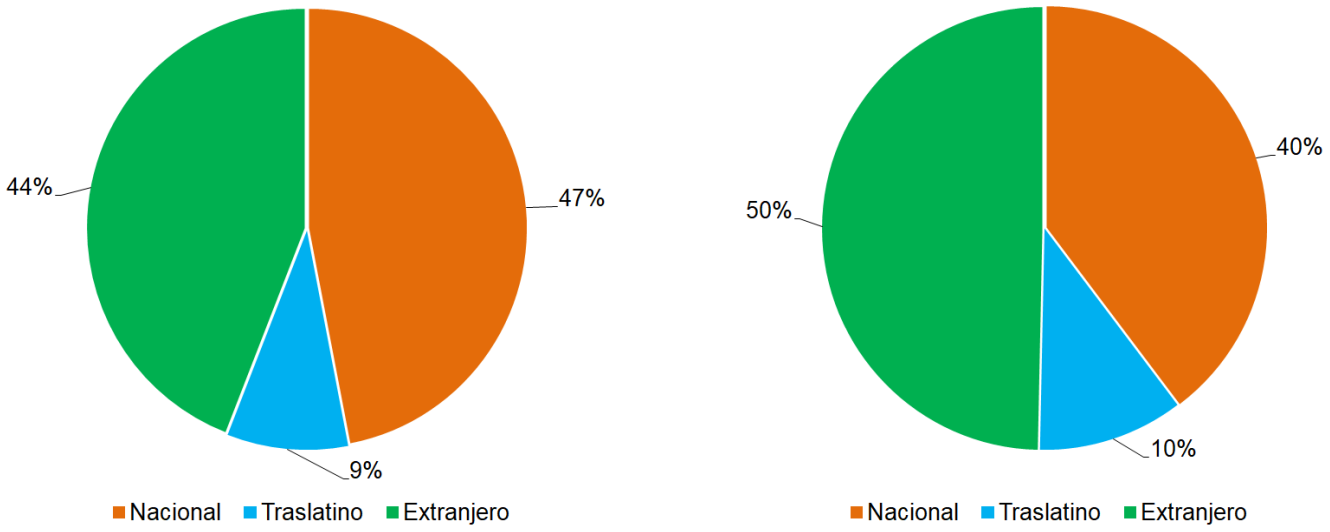
Origen de los inversores

Determinar el origen geográfico del inversor no es sencillo, depende muchas veces del tipo de inversor presente en las transacciones de tierras. Por ejemplo pequeñas compañías, gobiernos, grandes empresas, compañías que cotizan en bolsa, fondos de inversión, entre otras. Por ello Land Matrix utiliza la ubicación de la sede central de un inversor para determinar el país de origen, sin embargo hay que tener en cuenta las compañías con múltiples inversores. Para este tipo de inversores se atribuye la superficie de inversión y el número de transacciones al país de origen de cada uno de los inversores. Para el análisis, teniendo en cuenta el país de origen, se ha clasificado a los inversores en tres tipos:

- Nacionales: son aquellos inversores cuyas transacciones de tierras las realiza en su propio país.
- Traslatinos: son inversores de origen regional, es decir inversores de América Latina y el Caribe que invierten en la región.
- Extranjeros: son aquellos inversores internacionales con origen en países fuera de la región.

La Figura 9 muestra el número de transacciones de tierras concluidas realizadas por los diferentes tipos de inversores (izquierda). Se observa que los inversores nacionales tienen un fuerte impacto en la región en cuanto a adquisiciones de tierras. Mientras que en la figura de la derecha se observa el porcentaje de la superficie de contrato para cada tipo de inversor, donde la mitad de la superficie pertenece a inversores extranjeros.

Figura 9. Tipo de inversor. Izquierda: Número de transacciones de tierras (%). Derecha: Superficie de contrato (%)



Principales inversores

Teniendo en cuenta la clasificación de tipo de inversores de acuerdo a su origen, se llevó a cabo un análisis de los principales inversores de la región de las transacciones de tierras concluidas.

En la figura 10 se puede observar los 10 principales inversores de la región. Para este primer análisis se tuvo en cuenta los tres tipos de inversores (nacional, traslatino y extranjero). La figura muestra que en cuanto a superficie de contrato el principal inversor de la región es Brasil; seguido de Argentina, que tiene el mayor número de transacciones. Estos dos países se encuentran como inversores nacionales y traslatinos. Luego se encuentran Estados Unidos, Holanda y China, los cuales son inversores extranjeros. Para completar los 10 principales inversores están Chile (inversor nacional y traslatino), le siguen India, Finlandia y Malasia (inversores extranjeros) y por último Colombia, el cual solo se encuentra como inversor nacional.

La Figura 11 muestra la intención para la cual fue realizada la adquisición de tierras por el país inversor, teniendo en cuenta los tres tipos de inversor. Se observa que la intención con mayor superficie en la región es la agricultura con más de 9 millones de hectáreas para los 5 principales inversores de la región. En segundo lugar como intención de las grandes transacciones de tierras se encuentra la forestación con más de 2 millones de hectáreas, luego le sigue la categoría otros y la conservación.

Figura 10. Los 10 principales inversores de la región de acuerdo a la superficie de las transacciones.

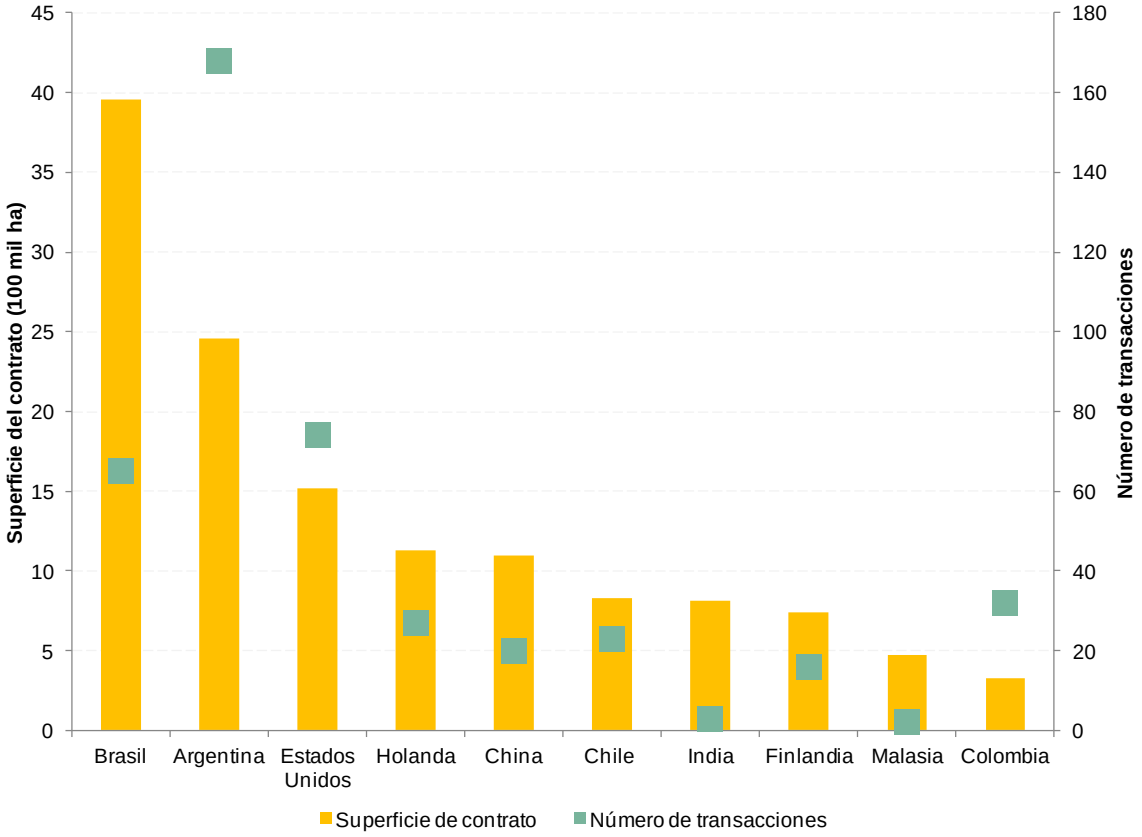
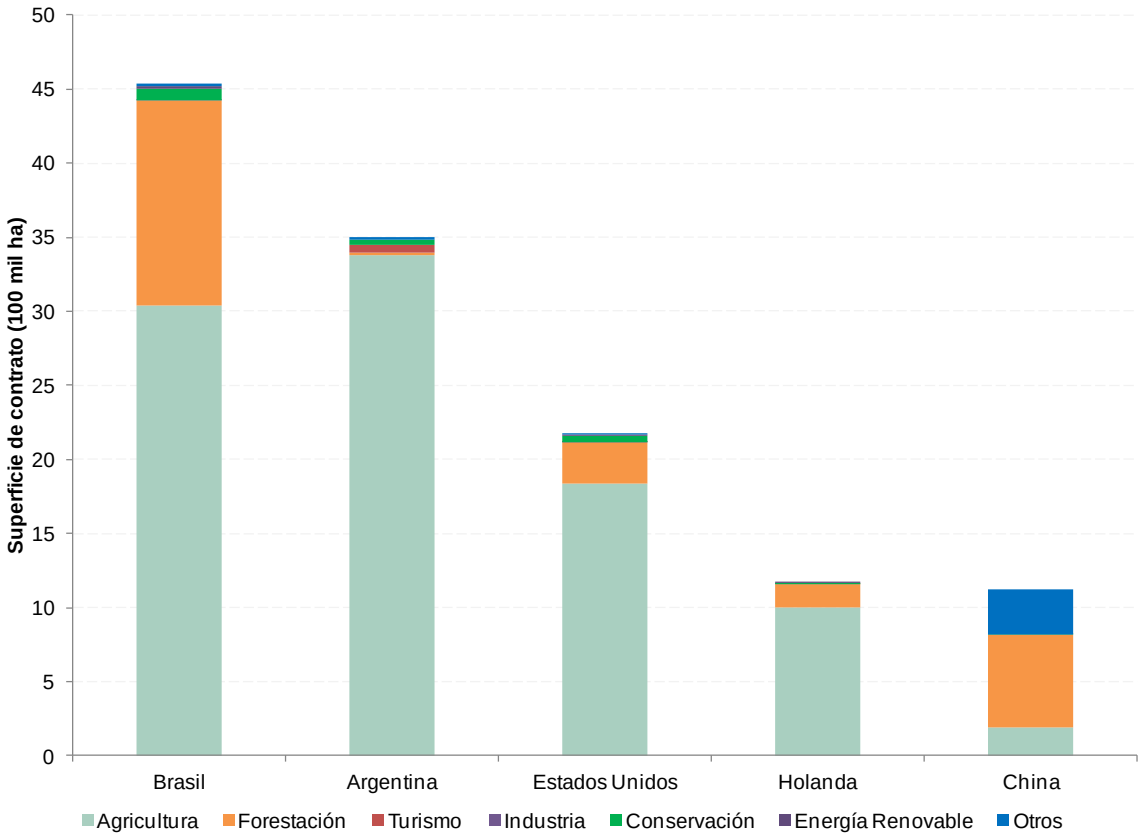
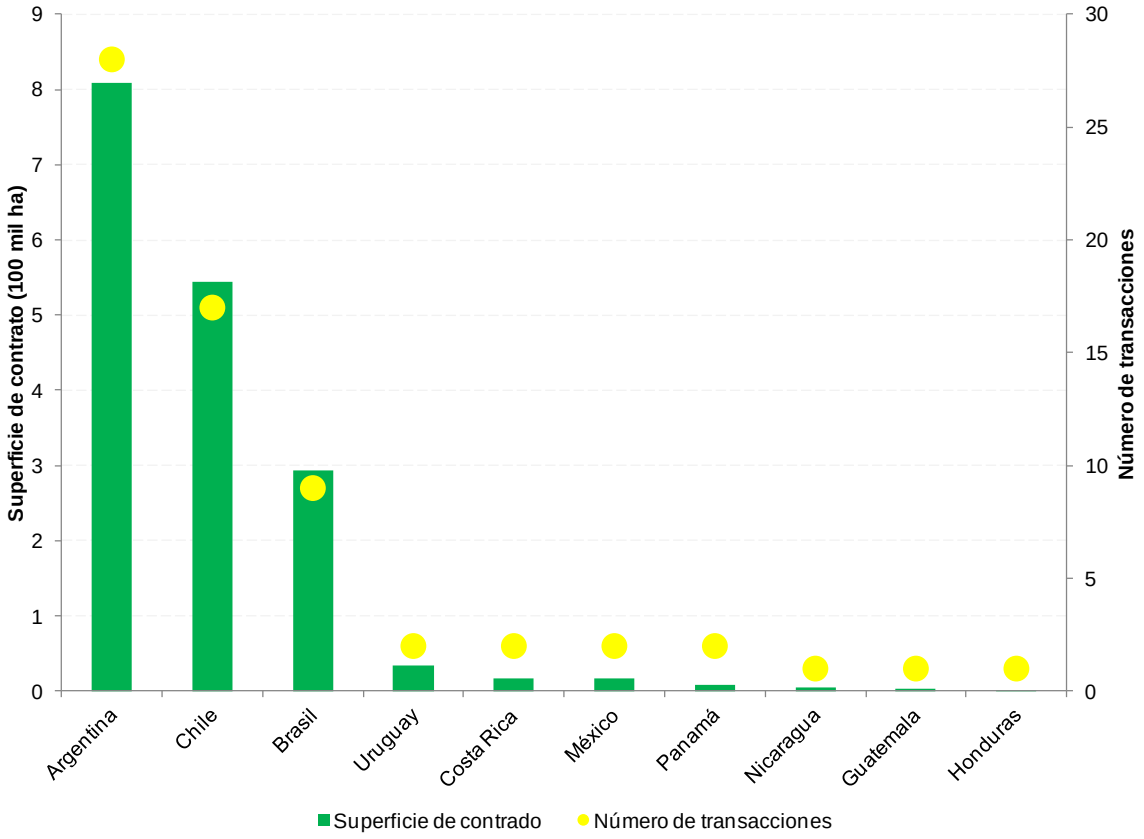


Figura 11. Intención de las transacciones de tierras de los 5 principales inversores de la región.



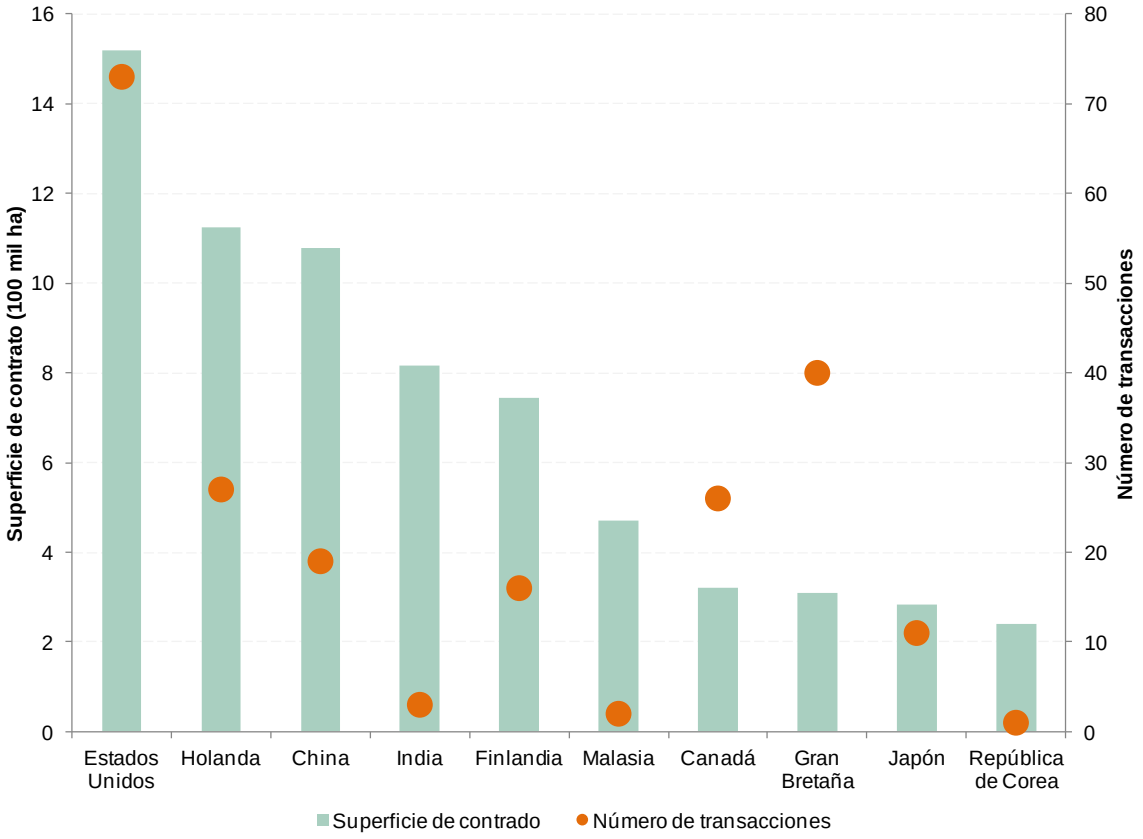
La Figura 12 muestra los inversores traslatinos de las transacciones de tierras concluidas en la región. En ella se observa que los tres principales, en cuanto a la superficie de contrato, son Argentina con más de 800 mil hectáreas, Chile con más de 500 mil hectáreas y Brasil con más de 290 mil hectáreas. El resto de los inversores traslatinos hasta completar los diez son Uruguay, Costa Rica, México, Panamá, Nicaragua, Guatemala y Honduras. La superficie de los últimos siete inversores traslatinos no supera las 85 mil hectáreas.

Figura 12. Los 10 inversores traslatinos en la región.



La Figura 13 muestra los 10 principales inversores extranjeros en la región en cuanto a la superficie de contrato de las transacciones de tierras concluidas. Se observa que Estados Unidos en el principal inversor en cuanto a superficie y número de transacciones en la región, el cual cuenta con una superficie de más de 1,5 millones de hectáreas. Luego se encuentran Holanda con más de 1,1 millón de hectáreas, seguido por China con más de un millón de hectáreas. A estos les siguen India con más de 800 mil hectáreas, Finlandia con más de 700 mil hectáreas, Malasia con más de 470 mil hectáreas, Canadá con más de 320 mil hectáreas, Gran Bretaña con más de 300 mil hectáreas, Japón con más de 280 mil hectáreas y la República de Corea con 240 mil hectáreas; completando los 10 principales inversores extranjeros de la región. Estas cifras muestran una gran inversión extranjera en la región, por lo que sería necesario un análisis más detallado para poder considerar la existencia de algún proceso de concentración de tierras por parte de inversores extranjeros.

Figura 13. Los 10 principales inversores extranjeros de la región.



Conclusiones

- ✓ La base de datos de Land Matrix cuenta con 596 grandes transacciones de tierras para América Latina y el Caribe.
- ✓ El mayor número de grandes transacciones de tierras se encuentran concluidas y con contrato firmado, como así también este estado de negociación cuenta con la mayor superficie.
- ✓ El mayor número de transacciones de tierras tienen una superficie entre 200 y 5000 hectáreas.
- ✓ El tipo de contrato predominante es la compra directa.
- ✓ La principal intención de las transacciones de tierras concluidas es la agricultura, de las cual el 48% de la superficie es para alimento. Mientras que los cultivos predominantes son soja, maíz y caña de azúcar.
- ✓ El mayor número de transacciones de tierras se registró en el año 2007 y la mayor superficie en el 2010. La mayoría de las grandes transacciones se encuentran en operación.
- ✓ Los principales países destinatarios de inversiones en cuanto a superficie son Brasil, Argentina, Guyana, Uruguay y Paraguay.
- ✓ Los 10 países destinatarios de transacciones de tierras analizados, 7 tienen un índice de hambre bajo (Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Guyana, Perú y Uruguay), 2 tiene un índice moderado (Nicaragua y Paraguay) y 1 tiene un índice serio (Guatemala).
- ✓ El índice de Gini de concentración de tierras para los 10 países destinatarios mostró un alto valor de concentración de tierras, donde el mayor valor lo tienen Chile y Paraguay.
- ✓ Los tipos de inversores de las transacciones de tierras concluidas, de acuerdo a la superficie que ocupan son extranjeros (50%), nacionales (40%) y traslatinos (10%).
- ✓ Teniendo en cuenta los tres tipos de inversores, los países que se destacan como inversores en la región son Brasil y Argentina (con inversiones nacionales y traslatinas), luego como inversores extranjeros Estados Unidos y Holanda.
- ✓ Los inversores traslatinos más destacados son Argentina, Chile y Brasil.
- ✓ Los inversores extranjeros con mayor superficie de transacciones de tierras en la región son Estados Unidos, Holanda y China.