

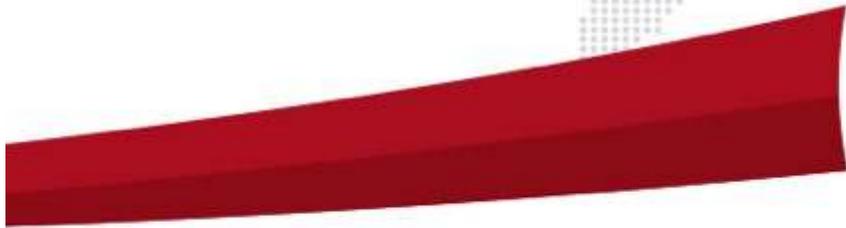


ANDERSEN®



## Uruguay

Inversión en Campos  
Agrícolas, Ganaderos  
y Forestales





# Uruguay

Inversión en Campos Agrícolas,  
Ganaderos y Forestales





# Las Ventajas de Invertir en Tierras Productivas

---

## Ventajas de Invertir en Tierras Productivas

- Creciente demanda global de alimentos
- Apreciación del activo en el largo plazo
- Retorno / dividendo anual
- Activo no volátil
- Reserva de valor



# Razones para Invertir en Uruguay

---

## País Amigable con el Capital Extranjero

- Trato igualitario a inversores extranjeros
- Ausencia de restricciones para el comprador extranjero
- Ausencia de controles cambiarios o de capitales
- Libre uso de moneda extranjera
- Ausencia de restricciones o gravámenes a la repatriación de capitales / dividendos

---

## Estabilidad y Seguridad

- Trayectoria de país seguro a nivel continental
- Encabeza rankings en estabilidad política y económica
- Encabeza rankings en transparencia e incidencia de corrupción
- Paz social: amplia clase media y menor índice de desigualdad del continente
- Sistema legal sólido, con fuerte reputación de respeto a los contratos y a la propiedad privada



# Razones para Invertir en Tierras en Uruguay

---

## Ventaja # 1: Condiciones Naturales

- Suelo no degradado
- Lluvias a lo largo de todo el año
- El principal acuífero del planeta debajo de la región
- Clima templado
- Dos cosechas al año (en el largo plazo: 1.7)
- Productor competitivo
- Mercado sin intervención gubernamental
- Mercado ágil de arrendamiento de tierras

---

## Uruguay: Un Productor de Relevancia

- 6° exportador global de soja
- 5° exportador global de lácteos
- 4° exportador global de arroz
- 5% de las exportaciones mundiales de carne ... además, Uruguay es el único país con una trazabilidad completa de su ganado

**Un país de 3 millones alimentando a 40 millones**

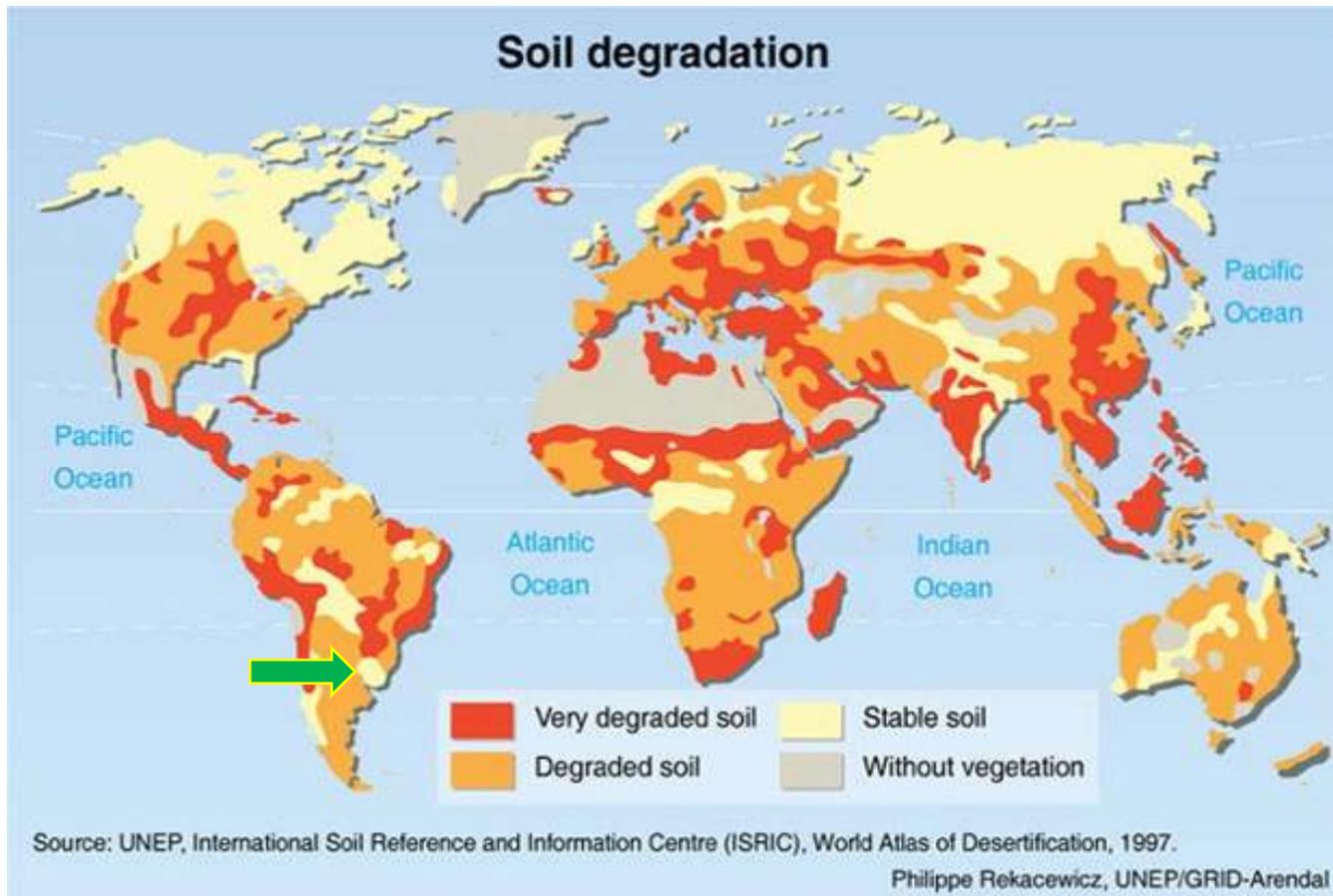
---

## Además: Uno de los Mejores Sitios para la Inversión Forestal

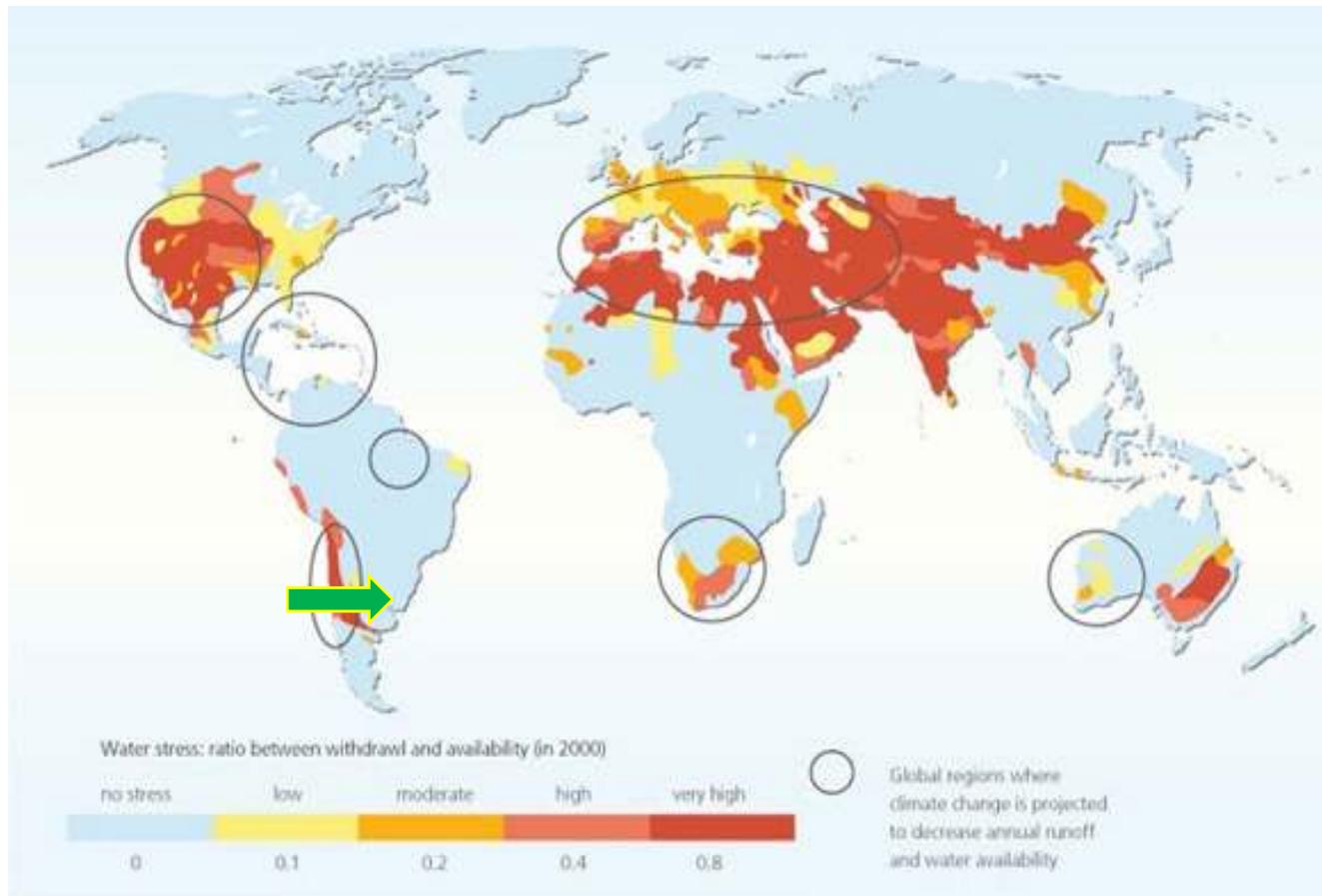
- Ritmo rápido de crecimiento del *eucaliptus*, gracias al suelo, clima y agua: los ciclos de corte son de 8-10 años
- La mas alta certificación del FSC: 85% de los bosques
- En 2006 UPM (Finlandia) y en 2010 Stora Enso (Suecia) construyeron las mas grandes papeleras... y en 2019 UPM comenzó la construcción de una adicional:



## Degradación del suelo a nivel global y la posición de Uruguay



## Escasez de agua a nivel global y la posición de Uruguay



---

## Ventaja # 2: Inversión Fácil de Manejar

La mayoría de inversores optan por:

- Contratar una firma administradora que se encargue de la operación del campo (Uruguay cuenta con *expertise* abundante y calificado); o
- Arrendar la tierra (existe un mercado ágil y líquido de arrendamiento de tierras).

---

## Ventaja # 3: Mercado de Tierras Transparente

- El país entero está mapeado según tipos de suelos, con una clasificación de los suelos según su productividad
- Cada tipo de suelo tiene un índice de productividad (llamado índice “CONEAT”)
- El mapa, con su información detallada, está disponible en un sitio web
- Con ello, la productividad de la tierra es verificable



# El Índice de Productividad “CONEAT”

---

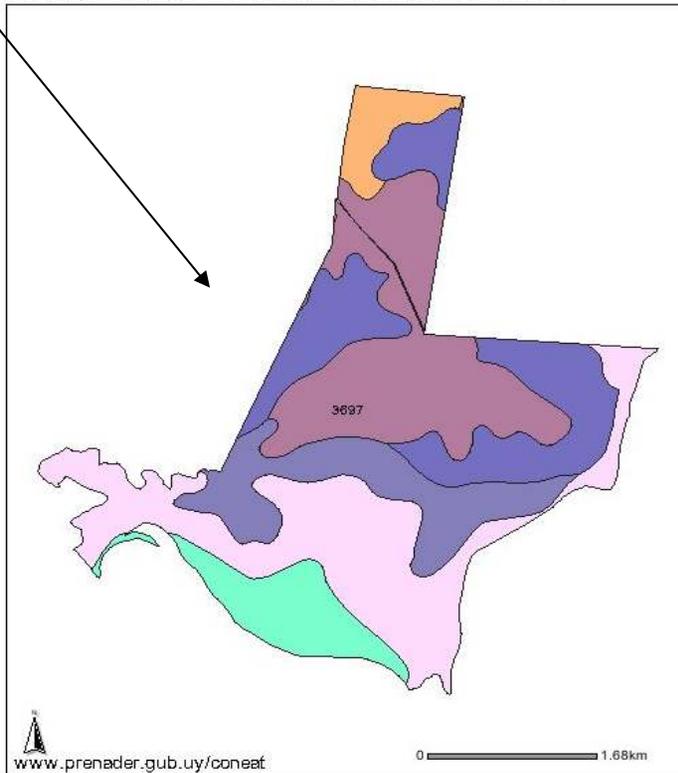
## El Sistema Online de “CONEAT”

- Se ingresa <http://web.renare.gub.uy/sl/coneat/>
- Se inserta el numero de padrón (o padrones) que se desea analizar
- El Sistema arroja la siguiente información del padrón:
  - Ubicación, accesos, recursos hídricos
  - Mapa detallado de suelos, con cada tipo de suelo en un color diferente, y el porcentaje de suelos de cada tipo
  - Descripción de cada tipo de suelo
  - Índice de Productividad (“CONEAT”) de cada tipo de suelo
  - El índice “CONEAT” promedio para todo el padrón

# Ejemplo del Sistema "CONEAT":

Mapa del padrón, con los distintos tipos de suelos

CROQUIS DE GRUPOS DE SUELOS CONEAT



Ubicación del padrón

CROQUIS DE UBICACION



Recursos hídricos

Índice CONEAT promedio de todo el padrón

Suelos		
10.8a	10.8b	03.10
03.3	03.2	09.4

DEPARTAMENTO	NRO. PADRON	SECC. JUDICIAL	SUP. CATASTRAL (Has.)	IND. PROD.
San Jose	3697	2	1143.3621	113

Número de padrón

---

## Ventajas del Sistema CONEAT

- Permite verificar la aptitud productiva de cualquier propiedad rural en el Uruguay
- Sirve de herramienta para determinar los usos o destinos de una propiedad específica
- Generalmente, el índice CONEAT está correlacionado con el valor de la tierra. Por tanto, el mercado es transparente, y es fácil comparar distintas propiedades y determinar su *fair value*

---

## Tipos de Campos en Uruguay

- Agrícolas (soja, trigo, maíz, arroz, etc.)
- Ganaderos / lanares, tambos
- Forestales: eucaliptus, pino
- Viñedos / olivos
- Tierras costeras para desarrollos inmobiliarios

---

## Las Tres Principales Opciones

### **Agricultura: Soja, Trigo, Maíz, Arroz**

- ▶ Jugador global, entre los principales exportadores

### **Ganadería: Angus, Hereford**

- ▶ Productor de calidad
- ▶ Trazabilidad total
- ▶ 5% de las exportaciones globales

### **Forestación: Eucaliptus, Pino**

- ▶ Dos principales papeleras
- ▶ La mayor certificación FSC









# El Precio de la Tierra en Uruguay

LAND USE

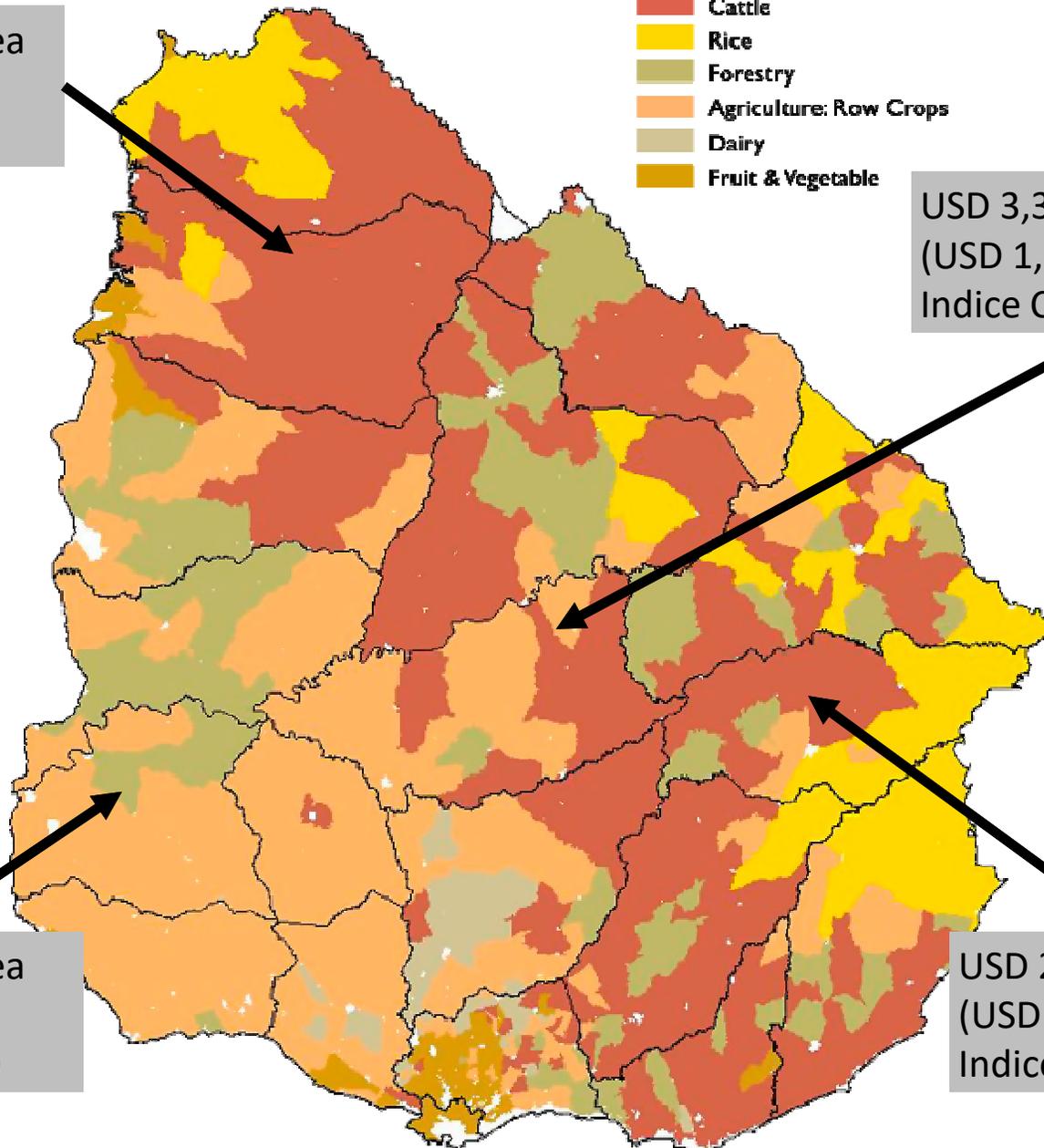
- Cattle
- Rice
- Forestry
- Agriculture: Row Crops
- Dairy
- Fruit & Vegetable

USD 1,500 / hectárea  
(USD 607 / acre)  
Indice CONEAT: 50

USD 3,300 / hectárea  
(USD 1,330 / acre)  
Indice CONEAT: 100

USD 7,500 / hectárea  
(USD 3,100 / acre)  
Indice CONEAT: 170

USD 2,700 / hectárea  
(USD 1,100 / acre)  
Indice CONEAT: 80





# Carga Impositiva en el Agro

---

# La Carga Impositiva al Agro en Uruguay:

- Impuesto a la Renta:
  - Impuesto del 25% sobre la renta neta
  - Para explotaciones con ingresos anuales brutos menores a USD 250,000, se puede optar por un sistema simplificado, en que se grava la venta bruta (a tasas del 0 al 2% ... por ejemplo, para soja es 0.7%).
- Impuestos a la propiedad: promedio 0.2% \*

---

# Nuestros Servicios

Nuestra Firma, líder en servicios jurídicos y tributarios en el Uruguay, posee un departamento de Consultoría especializado en el asesoramiento a inversores agropecuarios y compradores de propiedades rurales.

- Asistimos al inversor en:
  - La identificación, comparación y elección de tierras
  - La instrumentación de la compra / arrendamiento
  - Armado de estructuras societarias y manejo de la operación
- Nuestros servicios Legales y Tributario-Contables incluyen:
  - Escrituración / Asistencia Legal en la Compraventa
  - Asesoramiento tributario y contable
  - Tributación internacional
  - Constitución de sociedades
  - Servicios jurídicos en general (contractuales, corporativos, laborales)
  - Residencia Legal y Fiscal



Oficina Principal:  
Rincón 487, Piso 4  
Montevideo, Uruguay  
Tel: 2915 7468

Aguada Park Zona Franca  
Piso 15 - Oficina 2  
Montevideo, Uruguay  
Tel: 2927 2982

[info@uy.andersen.com](mailto:info@uy.andersen.com)  
[uy.Andersen.com](http://uy.Andersen.com)



---



A name from the past  
A firm for the future

*For a full list of our offices worldwide, visit:*

[uy.Andersen.com](http://uy.Andersen.com)

