

Newsletter Gratuito para más de 80.000 suscriptores del Sector Agropecuario



Lo que viene para el campo y el contrato de alquiler



Salvador Di Stefano – Director de AgroEducación

Se viene la época de firmar los alquileres de la campaña 2023/24, hay que cambiar las formas de redactarlo luego de la desaparición del precio de pizarra, y la aparición del dólar soja. Una guía para tener en cuenta, cada caso será un mundo.

¿Qué paso esta última campaña con los alquileres?

. – El 70% del campo argentino lo trabajan productores que alquilan la tierra. El uso y costumbre hizo que muchos contratos se hicieran de palabra, cuyo precio es pizarra soja por el equivalente a una cantidad de quintales. La modalidad de pago es muy distinta, hay mensuales, anuales, trimestrales o bien sin especificar. En todos los casos se utiliza como unidad de medida soja, pero puede que el productor siembre otro producto.

¿Qué problemas surgieron?

. – El dólar soja genero una distorsión en los costos, el que hacia soja no encontró una gran variación, ya que pago soja con soja, pero quien sembró maíz, trigo u otros productos, vio

como sus costos se incrementaron notablemente. Por otro lado, se destruyó el mercado de futuros, con variaciones antojadizas en la cotización en dólares. El que vendió la soja por necesidad, y luego tuvo que pagar un alquiler con un dólar soja hoy esta al borde de la ruina. Lo mismo sucede con el que tuvo que pagar el dólar soja y sembró otro cultivo.

¿Cuánto valía la soja un año atrás?

. – Un año atrás la soja valía U\$S 425 la tonelada, hoy vale U\$S 366 la tonelada, tenemos menor precio en dólares, pero más tipo de cambio por la intervención del Estado al hacer un dólar especial. Insólito porque en las posiciones futuras de la soja, el precio en dólares salta a la suba, por ejemplo, la posición julio vale U\$S 406 la tonelada. La soja con el dólar especial vale más en pesos, pero menos en dólares, ganancia para el exportador. El productor es la familia Miranda, mira como su gaita se la lleva otro.

¿Se viene la época de cerrar los alquileres de la campaña 2023/24?

. – Creo que tendremos que reformular los alquileres, ya que con la aparición del dólar soja muchas cosas cambian.

¿Qué recomendaciones nos podés hacer?

. – Con un grupo calificado de productores tiramos algunas ideas que podrían ser de alta utilidad, de ningún modo somos dueños de la verdad, cuanto más se hable el tema, creo que estaremos más cerca de algún acuerdo razonable.

¿Vamos a las reflexiones?

. – Lo primero que tenemos que aclarar es que este cambio en los contratos debe realizarse en función de que el Estado intervino el mercado de granos con tipos de cambios diferenciales que cambiaron la ecuación económica, y ahora hay que readecuar los contratos existentes. Los dos grandes temas a contemplar es un tipo de cambio diferencial que complica el escenario del productor, y por otro lado la desaparición del precio pizarra, algo que la Bolsa de Comercio de Rosario no pudo resolver.

¿Cómo se resuelven estos dos temas?

. – En primer lugar, deberíamos cambiar la forma de realizar los contratos, el que siembra soja que pague soja, pero el que siembra maíz, trigo u otro producto que realice un contrato en maíz, trigo u otro producto, de lo contrario no son manejable los costos. Los contratos podrían ser a quintales fijos o a porcentaje.

. – En segundo lugar, hay que dejar de utilizar el precio pizarra para los contratos, se dan muchas discusiones cuando no hay un precio cierto. Desde nuestro punto de vista, habría que tomar el precio soja a futuro mayo de la campaña en curso. Por ejemplo, para pagar el alquiler de la próxima campaña se debe tomar el precio soja futuro mayo 2024, que hoy está en U\$S 363,5. El tipo de cambio que se utilice debería ser el del día que se realiza el pago, por ejemplo, si haces pagos parciales, pagas el precio futuro de la soja mayo 2024 por el precio del dólar del día que se paga. De esta forma el productor puede ir calzando sus costos en el mercado de futuro o bien realizando ventas a futuros a la exportación con precio determinado. Cuando el dueño del campo no quiera cobrar y esperar, puede

plantearlo y especular con un mayor precio, pero siempre teniendo en cuenta el precio de la soja futura a mayo 2024 fecha límite para cobrar. Los pagos se realizarán en pesos, por lo tanto, el dueño del campo no necesita inscribirse en ningún registro para cobrar, es más puede fijar precio durante el contrato de alquiler cuando lo desea y cobrarlo a mayo del año 2024, el productor deberá decidir si se calza o no para enfrentar esa obligación.

¿Cómo debería ser el contrato?

. – Dada la sequía imperante y los pésimos resultados, muchos dueños de campo desean dejar de alquilar a porcentaje, pretenden un ingreso fijo y predeterminarle. Los productores no desean pagar más precios fijos, dado que la sequía hace que paguen más del 100% de lo que tienen de ingreso. Para nosotros lo mejor en el contrato es un precio piso y luego llevar los valores a resultado. Por ejemplo, un campo en zona núcleo paga 16 quintales sobre un rinde estimado promedio de 40 quintales. Nuestra propuesta es que se realice un contrato por un alquiler de 10 quintales, por una producción de 28 quintales por hectárea, y que este sea el precio base del cálculo. Desde ese rinde en adelante, los quintales que se consigan se reparten por partes iguales, y se pagan al final del contrato. De esta forma el productor gana en su planificación financiera, porque el pago que adelanta del alquiler es significativamente inferior al de años anteriores. Los mayores pagos se realizan terminada la campaña. Aclaremos que no se paga en quintales físicos, el equivalente de quintales físicos en pesos.

Me das un ejemplo

. – Supongamos que pagas un alquiler en cuatro pagos, el primero antes de sembrar, el segundo en octubre, el tercero en diciembre y el último finalizada la campaña.

Primer pago 2,5 quintales determinado por el precio futuro mayo 2024 y al tipo de cambio del día de pago. Así sucesivamente los otros pagos.

Si al finalizar la campaña el rinde del campo fue 40 quintales, el arrendador (dueño) cobraría 6 quintales adicionales, al precio de la posición dólar mayo 2024 al valor del dólar que este en dicha fecha. El alquiler total sería de 16 quintales por un rinde de 40 quintales.

Si al finalizar la campaña el rinde del campo fue 50 quintales, el arrendador (dueño) cobraría 11 quintales adicionales, con lo cual el alquiler total será de 21 quintales por un rinde de 50 quintales.

¿Que hacemos con el dólar soja?

. – Respecto del que siembra soja no hay problema porque el precio se termina calzando, es soja por soja, el problema es para el que no realiza soja, aquí hay dos alternativas. La primera es realizar contratos fijados en el mismo producto que se siembra, de esta forma despejamos el problema, el productor siembra maíz y paga un alquiler en maíz, pagando precio a futuro próxima campaña, y al tipo de cambio del día que se realice el pago. Una segunda alternativa podría ser hacer los contratos en soja, pero repartir las ganancias del mayor precio del dólar soja, por ejemplo, del mayor valor del dólar soja repartir un 50% para el dueño de la tierra, y un 50% para el productor.

Conclusiones

- . – Los cambios en los nuevos contratos de alquiler son necesarios para que el productor tenga posibilidad de manejar los costos.
- . – El precio de la soja a tener en cuenta debe ser el precio de la soja futuro mayo 2024, y no el precio de pizarra. De esta forma se puede trabajar con un costo predeterminado, y se puede utilizar el mercado de futuro como cobertura. En esta última campaña tuvimos muchos problemas al no existir un precio de pizarra, o bien estar en discusión permanente cual es el precio que efectivamente lo reemplaza. Los contratos deben ser claros y transparentes, lo mejor es el precio futuro, sea cual sea el producto, calzado con la fecha en que se cosecha.
- . – Aquellos que realicen pagos parciales lo harán al precio del futuro mayo combinado con el precio del dólar mayorista al día que realice el pago. El arrendador o dueño puede fijar el precio de la soja en dólares para cobrar a futuro. Un beneficio más para el dueño del campo, que cuando le gusta el precio lo cierra y lo cobra en mayo. El arrendatario deberá definir si hace o no cobertura ante este beneficio del dueño.
- . – Los contratos deberían realizarse en el producto que se siembra, no tomar a la soja como unidad de medida de todos los contratos, ya que un dólar diferencial genera cambio de costos que son imposibles de recuperar. En resumen, si vas a producir maíz realiza un contrato en cantidad de quintales de maíz, y así sucesivamente para cualquier tipo de cultivo. Quienes no desean adaptarse a esta nueva realidad, se les puede proponer compartir en partes iguales el mayor valor del dólar soja, como forma de atemperar los problemas de costos.
- . – La sequía demostró que los dueños no están conformes con un contrato a porcentaje, y que los productores no están conformes con un contrato a quintales fijos. Hay que pasar a un mix de quintales fijos de base, y premio por producción llegando al mismo nivel de remuneración, pero partiendo de desembolsos más bajos por parte del productor a la hora de iniciar el contrato. Es lo que debería llamarse esfuerzo compartido.
- . – Se pueden hacer millones de consideraciones, y todas serán bienvenidas, el objeto de esta nota es sentar la base para discutir los contratos de locación futuros, tratando de ser ecuanimes entre los intereses del productor y el dueño del campo. Como no hay una ley que determine estos vacíos, hay que hacer un esfuerzo para alcanzar el justo medio, y las partes poder seguir trabajando y obteniendo una renta razonable. En alguna próxima nota, podríamos abordar el tema de re determinación de cálculo de pago en los contratos en caso de eventos no controlables por el productor, como podría ser el clima, una maleza o plaga que sean variables incontrolables que afecta la forma de pago de los contratos. También podríamos comenzar a estudiar si se podría generar un "índice de arrendamiento agrícola" que se un mix de un campo en donde se trabaja un tercio de soja, un tercio de maíz y un tercio de trigo, u otras variantes que contemplen distintos cultivos.

. – Cualquier aporte será bienvenido, esto surgió del debate de un grupo de productores en el foro de Agroeducación.

Salvador Di Stefano – Director de AgroEducación