

ATRACCIÓN FRUTAL

Las tierras agrícolas de Chile son cada vez menos de chilenos y más de extranjeros. Aunque hubo una ola de compras chinas para cerezas, esta ha ido amainando. Ahora, vienen de Norteamérica, Europa y Arabia Saudita a adquirir predios para producir frutas, principalmente. Ya el 20% de las exportaciones frutícolas que salen de tierra chilena lo controlan fondos de inversión extranjeros.

Un reportaje de IGNACIO BADAL ZEISLER Foto: ANDRÉS PÉREZ



“Lo más impactante ha sido lo de fondos de inversión adquiriendo exportadoras. Vienen en busca de tierra y agua, que son bienes escasos en el mundo”.

ANTONIO WALKER, presidente de la Sociedad Nacional de Agricultura (SNA) y fruticultor.



“El agua pasó a ser más importante que la tierra, pues la tierra es sólo un sustrato”.

HANS HOLZHAUSER, gerente de Propiedades Agrícolas de Tattersall.

“

Mi vecino es suizo; un poco más al sur hay uno italiano y otro español; al poniente, un holandés y un chino tienen una exportadora; hacia la montaña están los franceses, más abajo está Nestlé, que es suiza”.

Antonio Walker, presidente de la Sociedad Nacional de Agricultura, vive y tiene su campo frutícola en la zona de Teno, en la Región del Maule. Otrora zona huasa, hoy su barrio es completamente internacional.

Dice que es un ejemplo de lo que está pasando con las tierras agrícolas en Chile: son cada vez menos chilenas.

Un masivo aterrizaje de fondos de inversión, compañías agroindustriales, magnates líquidos o simplemente inversionistas del mundo en busca de tierra fértil y agua están cambiando el mapa de la propiedad agrícola chilena, sobre todo en las regiones que hicieron tradicionales los cultivos frutales: O'Higgins, Maule y, en menor me-

diada, Ñuble.

En los últimos años, la atención de los medios se ha centrado en grandes adquisiciones de históricas compañías integradas, es decir, que cuentan con tierras, producción, procesamiento y exportación. La última gran operación fue la de la familia Vercellino, que vendió Verfrut al fondo árabe Abu Dhabi Development Holding Company (Abu Dhabi ADQ) en enero de este año, que valorizó a la compañía en US\$680 millones. En marzo de 2022, este mismo fondo árabe había comprado Unifrutti a la familia italiana De Nadaí, y pocas semanas antes la exportadora estadounidense Fruturas adquirió a su similar chilena Subsola. Un año antes, el grupo norteamericano Hancock Natural Resource Group (HNRG) se hizo de David del Curto de la familia Cortés Solari.

Sin embargo, la tendencia es mucho más profunda y no se queda en transacciones de grandes compañías o extensas plantaciones. También hay compras de campos de menores dimensiones.

En los últimos 15 años, de hecho,

había llamado la atención la entrada de capitales chinos en la adquisición de tierras e incluso de viñas, como ocurrió en 2010 cuando el grupo Cofco tomó el control de Viña Bisquertt, o en 2017, cuando Yantai Changyu Pioneer Wine hizo lo propio con Indómita, Porta y Agustinos, al grupo Bethia.

La ola china amaina

Esta ola china creció fuertemente a fines de la década pasada, hasta antes de la pandemia. Ya no venían en busca de uvas y vino, sino principalmente de huertos de cerezas, la gran estrella exportadora de los últimos años al gigante asiático, dado el elevado valor que adquiere como regalo para el Año Nuevo chino. Claro, muchos chilenos estaban sacando rédito de esta exportación, y los chinos querían ser parte del negocio desde su inicio, para lo cual llegaron en masa a comprar tierras.

“La cereza despierta mucho interés en China”, confirma Tzu Hsin Shen, abogado del estudio Eluchans que ha asesorado varias transacciones de chinos en Chile.

En efecto, estadísticas oficiales hablan de que más del 90% de la cereza que llega a China en la época de Año Nuevo es chilena. “Hay varios proyectos (de chinos en busca de cerezas) en Chile, principalmente privados”, añade Shen.

“La mayoría corresponde a plantaciones de cerezas”, complementa Hexing Wang, presidente de la Asociación Gremial de Empresarios Chinos en Chile, al ser consultado por inversores de su país que hayan comprado tierras en el país.

En los últimos cinco años, dice Rodrigo Gil, gerente del área de Campos Agrícolas de Colliers, se transaron entre 2 mil y 3 mil hectáreas a un promedio de US\$40 mil la hectárea para campos con especies plantadas y en plena producción de cereza a inversionistas del gigante asiático. “Prefieren comprar en zonas en que puedan cosechar temprano el cerezo (octubre-noviembre) o lugares con clima/agua que permitan rentabilidades seguras y altas con cerezo u otras especies como ciruela daga o kiwis”, explica.

El líder de la SNA, Antonio Walker, explica que, en el caso de los chinos, prefieren comprar el huerto y el packing funcionando, pues adquirir un terreno en blanco les significa prepararlo, lo que lleva al menos un año, luego plantar y recién producir en unos 4 o 5 años. Sin embargo, especialistas y agricultores chilenos confirman que esta ola venida del otro lado del Pacífico ha ido amainando.

Es más, consultada oficialmente la embajada de China en Chile, su consejería comercial dijo que no conocía de casos de adquisición de tierras agrícolas chilenas por parte de alguna empresa china. “Es posible que haya chinos que viven en Chile que arriendan o compran tierras o franjas, pero no los conocemos directamente”, respondió la representación diplomática.

Una persona consultada que dice haber hablado sobre este tema con el embajador chino ratificó que actualmente no hay grupos chinos comprando tierras en nuestro país.

¿Por qué los chinos detuvieron ese impulso inicial? Un conocedor directo del tema lo relata. “Los primeros campos los vendimos a chinos en 2019. Estaban interesados en la zona centro-sur, entre Maule y hasta Ñuble. De hecho, hicimos un programa para ir a ofrecer campos a China como estrategia de marketing. Llegaron varios clientes en busca de campos frutales. Luego, vino la pandemia y cerró los mercados”, cuenta Hans Holzhauser, gerente de Propiedades Agrícolas de Tattersall. “Después, a los chinos les ha costado repuntar en compra de campos. Es que

fueron mal asesorados, traían a sus propios asesores y creían que era llegar y producir, por lo que tuvieron malas experiencias en términos productivos”, agrega.

Especialistas cuentan que ahora hay emisarios de China en Argentina y Brasil en busca de predios, dadas las amplias extensiones de tierras que poseen esos países para el cultivo de granos. “Están muy activos allá, pues están en busca de volumen”, cuenta un conocedor.

Se occidentaliza el interés

La interrumpida experiencia china, sin embargo, no ha detenido las adquisiciones de tierras por parte de extranjeros. Y los interesados ahora vienen principalmente de Europa, Norteamérica y los países árabes petroleros. Muchos son fondos de inversión. De hecho, Ontario Teachers' Pension Plan, el fondo de pensiones de los profesores de Ontario, Canadá, dueño en Chile de las sanitarias Esvál y Essbio y de la distribuidora eléctrica Saesa, compró la empresa productora de arándanos rojos Cran Chile en octubre de 2021 y dos años después, un huerto de avellanos en Maule.

“Lo más impactante ha sido lo de fondos de inversión adquiriendo grandes exportadoras. Vienen en busca de tierra y agua, que son bienes escasos en el mundo. Las tierras han tenido una apreciación importante”, explica Walker.

“Hay varios fondos de inversión de Estados Unidos que están con los ojos puestos en Chile. Ya han invertido en Chile y lo van a seguir haciendo. De hecho, la semana próxima tengo reuniones con algunos de ellos”, cuenta Holzhauser, de Tattersall.

El interés de estos fondos, plétóricos en recursos, es contar con toda la cadena productiva de la fruta, dado que pueden enfrentar mejor los costos. Un producto exportador chileno en solitario debe asumir el costo de la producción y transporte hasta el puerto de destino para entregarlo al distribuidor del país importador. Con los recursos que disponen estos fondos, pueden tener y ganar en las dos puntas del negocio: desde la producción hasta la comercialización al consumidor final. “Una caja de manzanas cuesta US\$22 FOB (en puerto de carga), pero CIF (en puerto de destino) llega a US\$33. Los productores agrícolas pagan una cantidad de servicios enorme: flete al puerto, control de calidad, embarque, seguro, desembarque en el destino, y en todo hay una tajadita. Una empresa que está completamente integrada es más eficiente en costos. Y el fondo de inversión, que tiene mirada global, se integra”, cuenta Walker.

“Los fondos, tras las crisis *subprime*, quieren menos papeles y más inversiones tangibles, y este negocio de la alimentación además es estratégico”, explica.

Aproximadamente, el 20% de las exportaciones de fruta de Chile la controlan fondos internacionales, cuenta el expresidente de la CPC y la SNA y empresario fruticultor, Juan Sutíl.

Entre enero y abril de este año, los envíos de fruta fresca llegaron a US\$4.212 millones, lo que representó un alza del 13% respecto a igual período del año pasado. El 40% de esas ventas fueron cerezas, principalmente destinadas a China. El 16% lo representó la uva de mesa, el 9,5% las manzanas, el 8% los arándanos, el 4,8% las paltas, el 4,3% las ciruelas, el 4,2% los kiwis, el 3,3% las mandarinas, el 2,8% duraznos y nectarines, y 2,3% las peras, según Odepa.

El precio de la tierra

Para un inversor que quiera invertir en un producto tan atractivo como la cereza, hoy una hectárea de campo plantado con cerezos listo para producir cuesta entre US\$90 mil y US\$120 mil, dice Walker. Y aunque en Chile se puede cultivar cerezas desde Ovalle hasta Chile Chico, el 75% se concentra en las regiones de O'Higgins y Maule.

“El mayor interés está en las áreas de Rancagua, Colchagua, Curicó o Linares. Son zonas de grandes extensiones agrícolas que se han defendido mejor de la sequía estos últimos años y con suelo/clima que permiten la producción de frutas de calidad”, comenta Rodrigo Gil, de Colliers.

Para cultivar otras especies, como manzanas, *berries*, uva de mesa o cítricos, los valores fluctúan entre los US\$65 mil y US\$85 mil la hectárea. En el caso de las paltas, dada la escasez de tierras y agua, una hectárea plantada que posea el recurso hídrico asegurado cuesta entre US\$100 mil y US\$120 mil.

“El agua pasó a ser más importante que la tierra, pues la tierra es sólo un sustrato”, dice Holzhauser, de Tattersall. “En la palta sigue habiendo mucho interés, porque tiene un muy buen mercado y Perú se ha metido mucho en palta”, agrega.

En cuanto a la ubicación de los campos respecto a sus aptitudes frutales, Holzhauser cree que el Aconcagua sigue siendo el lugar de las paltas. En cítricos, como naranjas, clementinas y limones, las principales plantaciones están en Ovalle, pues son pocos campos, pero muy productivos y tempraneros (inician la temporada, cuando se logran los mejores precios), pero



ya estos cultivos se están trasladando a la Región de O'Higgins por los problemas de disponibilidad de agua. La uva de mesa está volviendo a la zona central, lo mismo que los nogales y que el kiwi en O'Higgins y el Maule. Un fruto que ha crecido sorprendentemente es el avellano europeo, cuyo precursor fue la chocolatería italiana Ferrero Rocher -dueña de Nutella- que ya en 2015 había adquirido 4 mil hectáreas para cultivarlo. Hoy hay huertos de avellano entre O'Higgins y Ñuble. “En la Región del Ñuble recién unos alemanes compraron para avellano europeo: 600 hectáreas, sólo tierra y agua. Fueron más o menos \$10 mil millones”, cuenta Holzhauser.

Juan Sutíl calcula que comprar un terreno agrícola para producir frutas puede ir desde los \$5 millones hasta los \$40 millones la hectárea. En zonas donde no existe limitación para plantar frutas, es más caro. Como en Curicó, por ejemplo, una zona típicamente frutícola, que cuesta aproximadamente \$24 millones. En Colchagua, un área más vitivinícola, vale \$27

millones. En la Región Metropolitana, dada la competencia que significa el potencial uso inmobiliario, ronda los \$30 millones. Y en Parral, entre \$15 millones y \$18 millones. Más al sur, entre Temuco y Osorno, es más barato, pues ronda los \$10 millones, dado que es un suelo apto pero restrictivo, ya que “sus cultivos son tardíos, están expuestos a riesgos de heladas y existe como alternativa la ganadería. Aquí es posible plantar avellanos, cerezas, *berries*, espárragos, damascos o ciruelas) y algunas variedades de peras y manzanas”, explica Sutíl.

La incesante búsqueda de estas tierras tiene su razón en que Chile, pese a todos sus problemas, tiene una cultura exportadora de frutas de 50 años, una institucionalidad fuerte y un patrimonio fitosanitario que ha sabido cuidar, coinciden varios consultados. “Ven que Chile es muy bueno para producir cualquier cosa, porque somos un país isla: la montaña y el océano filtran enfermedades”, dice Holzhauser, quien afirma que no

Una hectárea de campo plantado con cerezos vale entre US\$90 y US\$120 mil. Para cultivar otras especies, como manzanas o uvas, el costo está entre US\$65 y US\$85 mil.

sólo vienen en busca de frutas, pues supo de un jeque árabe que hace unos meses compró un fundo de 800 hectáreas en el Lago Llanquihue con afán ganadero.

Aunque hoy es la fruta la que arrasa en interés. Hace unos meses, un fruticultor italiano de kiwis estuvo buscando tierras desde el Maule al sur, cuenta el líder de la SNA, quien le consultó qué buscaba en Chile. Le respondió: “Vengo a comprar tierras, a comprar agua, clima, la influencia del océano Pacífico, la Corriente de Humboldt, porque en el Mediterráneo ya no puedo producir, porque tengo 46° de temperatura y no tengo agua. Mis cultivos de kiwis se queman o mueren por hongos y bacterias. Lo mismo pasa con las peras. Los huertos se están muriendo en el sur de Europa”.