

Ochoa, Claudio Ricardo

**Inversiones en siembras de
cultivos agrícolas:
fideicomiso agrícola fondo
de inversión directa agrícola
FIDAGRI 2019-2022**

**Tesis para la obtención del título de
posgrado de Magister en Dirección de
Empresas**

Directora: Veritier, María Gisela

Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



[Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento- No Comercial 4.0 Internacional.](#)



TRABAJO FINAL DE MAGÍSTER EN DIRECCIÓN DE EMPRESAS

Inversiones en Siembras de Cultivos Agrícolas

FIDEICOMISO AGRÍCOLA FONDO DE INVERSION DIRECTA AGRICOLA FIDAGRI 2019-2022

PLAN DE NEGOCIOS

AUTOR: Ing. Agr. Claudio Ricardo Ochoa

DIRECTORA: Lic. María Gisela Vertier. MBA

Dedicatorias:

- A Lili, Juan Cruz, Santiago, Mariano

Agradecimientos:

A Dios y mi familia por darme el apoyo y la posibilidad de superarme día a día.

A los integrantes del equipo técnico de la empresa Aseagro SRL

A todos los inversores que confiaron en mi persona para llevar adelante este proyecto.

RESUMEN

Este Trabajo Final de Magíster analiza el diseño, la implementación y los resultados de FIDAGRI (Fideicomiso Agrícola de Inversión Directa), un modelo de inversión colectiva en agricultura extensiva desarrollado originalmente entre 2004 y 2011, y replanteado como proyecto de reingeniería para el período 2019-2022 bajo un escenario macroeconómico distinto.

El objetivo principal fue evaluar la viabilidad técnica, económica, financiera y jurídica de un esquema de inversión directa en siembra de cultivos extensivos (soja, maíz, trigo y girasol), estructurado bajo la figura de fideicomiso, orientado a inversores medianos y pequeños que buscan alternativas de diversificación por fuera del mercado financiero tradicional.

Metodológicamente, el trabajo se abordó como un estudio de caso único, integrando herramientas de evaluación de proyectos de inversión, análisis del entorno político-económico y jurídico, análisis estratégico de mercados de commodities y análisis financiero para la toma de decisiones. Se analizaron los mecanismos de financiamiento y funcionamiento del fideicomiso, la selección de cultivos según diversificación geográfica y productiva como estrategia de reducción de riesgo, y se emplearon indicadores de rendimiento por hectárea, costos de producción, márgenes brutos, retorno sobre la inversión (ROI) y tasa interna de retorno (TIR).

Los resultados de la experiencia 2004-2011 muestran que el modelo logró consolidar un esquema eficiente de inversión agrícola, con retornos competitivos, cumpliendo y superando los objetivos planteados originalmente, gracias sobre todo a la diversificación geográfica y de cultivos y a la fijación temprana de precios mediante ventas forward. El punto más

débil identificado fue la logística de cosecha, resuelto mediante el uso de silos bolsa y la renegociación de fletes. Se identificó además la comunicación con inversores sin experiencia previa en el sector como un desafío relevante de gestión.

Para el proyecto 2019-2022, en cambio, no se logró conformar el fondo de inversión, principalmente debido al riesgo político derivado del resultado de las elecciones primarias (PASO) de 2019, que derivó en una migración de los inversores hacia instrumentos financieros de renta fija de menor riesgo percibido.

Como conclusión general, el trabajo destaca que la inversión directa en siembra de cultivos, correctamente diversificada y profesionalizada, constituye una herramienta eficaz de rentabilidad y relativamente segura desde el punto de vista jurídico, aunque el riesgo político continúa siendo el factor más determinante y menos controlable del negocio agrícola en Argentina.

INDICE

	Página
I. Introducción.....	7
II. Marco conceptual.....	9
III. Metodología de Implementación del Proyecto.....	10
IV. Descripción de Desarrollo.....	12
V. Antecedentes	13
VI. Justificación.....	18
1) Anteproyecto.....	18
1.1 – Objetivo.....	18
1.2 – Puntos Problema.....	18
1.3 – PROYECTO TRABAJO FINAL.....	18
1.4 – Método Utilizado.....	20
1.5 – Estrategias de Sostenibilidad	21
2) Objetivos y Metas.....	24
2.1 - Objetivos.....	24
2.2 - Metas.....	24
2.3 - Persona Jurídica.....	29
2.4 - Figuras.....	29
2.5 - Tipos de Fideicomisos.....	32
2.6 - Mecanismos de funcionamiento.....	33
2.7 - Organismos de Regulación y control.....	34
2.8 – Figura elegida para este proyecto.....	34
2.9 - Plan de acción operativa.....	35
3) Metodología de la Organización	36
4) Comunicación con el Inversor	37
5) Figura Legal.....	37
5.1 - Importancia de los Fideicomisos Agrícolas	37
5.2 - Acceso al capital.....	37
5.3 - Diversificación de inversiones.....	37
5.4 - Estabilidad en un entorno económico volátil	37
5.5 - Innovación y tecnología	38
5.6 - Protección Legal y Transparencia	38
5.7 - Desarrollo Rural y Sostenibilidad	38
5.8 – Resiliencia Económica	38
6) Esquema General (grafico).....	39
7) Esquema de Procesos (Diagrama de flujo)	40
8) Mercados.....	42
9) Mercado de Commodities.....	42
10) Tendencias	43
11) Mercado de Tierras	48
12) Mercado de Trabajos Agrícolas.....	49

13) Riesgo	50
13.1 Análisis de Riesgo.....	50
13.2 Factor Riesgo Climático	50
13.3 Zonificación	52
13.4 Mapa de zonificación	53
13.5 Variabilidad por Depto.-Partido de cada Provincia.....	54
13.6 Factor Riesgo Precios.....	55
13.7 Factor Riesgo Político	56
13.8 Manejo del Riesgo.....	56
13.8.1 Diversificación de Cultivos.....	56
13.8.2 Diversificación de Zonas de Producción.....	56
13.8.3 Diversificación de Fechas de Siembra	56
13.8.4 Diversificación de Híbridos y Variedades	57
14) Comercialización	57
15) Seguros Agrícolas	58
 VII – ETAPA PROYECTO – PLAN DE NEGOCIOS	59
1) –Modelo de Osterwalder (Lienzo Canvas).....	59
2) Funcionamiento	60
3) – Plan de trabajo.....	60
4) – Presupuesto de cultivos.....	61
5) – Elección de zonas de producción.....	62
6) – Presupuesto – Cash Flow – Plan de negocios	64
7) - Análisis Económico Financiero	64
8) - Consideraciones Finales.....	65
 VIII – LINEAS DE INVESTIGACION FUTURA.....	66
IX - OTRAS LINEAS DE INVESTIGACION FUTURA	81
 X – CONCLUSIONES.....	83
 Anexo.....	92
i. Costos y Márgenes por cultivo	
ii. Ejemplo Cuotas Partes	
iii. Grafico de Recuperación de Inversión	
iv. Gráficos Comparativos	
v. Cash-Flow	
Anexo Bibliográfico y guía de Integración.....	104

I - Introducción:

Este proyecto originalmente pensado en 2001 tuvo su proyección e implementación durante 2004 y 2011, y una nueva etapa en un entorno político y económico diferente desde el año 2019 al 2021 continuando la actividad actualmente. El mismo tuvo los fundamentos técnicos, económicos de ese momento (2004 al 2011) además de verse favorecidos por un entorno macro y microeconómico de estabilidad financiera de la economía real y un alza histórico en los valores de los commodities agrícolas especialmente Soja.

La reingeniería planteada tiene su fundamento en plantear esta actividad productiva en el entorno actual de inestabilidad económica y financiera de la economía real y valores de los commodities en sus promedios históricos, pero con la aplicación de las nuevas tecnologías como herramientas de disminución de riesgos.

A continuación, se describen los fundamentos tomados en el inicio de este plan de negocios y como con el paso del tiempo han cambiado estas variables.

El escenario económico financiero, pos-devaluación de 2002, abrió alternativas de inversión y desarrollo en el sector agrícola.

En esos momentos y en ese escenario el sector agropecuario se vio favorecido en esto debido a la mantención del valor de los productos, maíz, soja, trigo, soja y demás commodities en dólares (a pesar de las retenciones), lo que hizo que tuvieran ventajas respecto otras actividades económicas.

Otro factor determinante del aumento en las inversiones agropecuarias en ese escenario fue, la sensación de inseguridad que brindaba el sector financiero después de la pesificación de los depósitos en dólares, que hicieron que el riesgo de la actividad agropecuaria pase a un segundo plano (para muchos) versus el riesgo de poner el dinero nuevamente en juego en el mercado financiero – bancario. Esto fue totalmente persuasivo a favor de el movimiento de capitales al sector.

Por otro lado, la última década con su estabilidad económica, permitió que el sector agrícola se actualice técnicamente, con la incorporación de tecnologías que anteriormente eran de difícil difusión como el uso masivo de fertilizantes, avances gigantescos en biotecnología e ingeniería genética. Todo este “paquete tecnológico” permitió un importante aumento en los rendimientos de los cultivos por ejemplo maíz, paso de un rendimiento promedio a nivel nacional de 25 - 30 quintales por hectárea, a 50 – 60 de las últimas campañas; la soja, con la aparición de las variedades transgénicas (resistentes a Glifosato) los demás los organismos genéticamente modificados hicieron que el costo de producción bajara en forma considerable lo que trajo como resultado el aumento del área sembrada con rendimientos cada vez mayores, corriendo la “frontera

agrícola” cada vez mas hacia las áreas periféricas dedicadas a ganadería, con excelentes resultados económico-productivos.

En el ultimo lustro el negocio tiene fuertes cambios debido a situaciones principalmente políticas y de mercado que hacen que se disminuyan los niveles de inversión y de generación de estos grupos de inversión genuina, eso trae aparejado un lento flujo de negocios hasta prácticamente paralizar una de las actividades mas importantes de la producción argentina.

La reingeniería de este proceso productivo que da los fundamentos al plan de negocios se basa en cuestiones técnicas de aplicación tecnológica para disminuir o tratar de atenuar los riesgos de este negocio. El principal riesgo es el climático, otro riesgo es la variación de precios de las commodities de acuerdo con los stocks y perspectivas de producción del mercado global y se suma el riesgo político económico que se presenta en Argentina cotidianamente.

II - MARCO CONCEPTUAL¹

Se desarrollo el proyecto de producción agrícola como una posibilidad de inversión dentro de un portfolio de alternativas desde el punto de vista del inversor que busca actividades diferentes a las convencionales financieras que ofrece el mercado de valores tradicional.

Pensando en un inversor mediano a chico y a corporaciones que quieren diversificar las inversiones que ponen en juego en el mercado.

La actividad agrícola en Argentina genera mas de la mitad de las exportaciones y de los ingresos del País, con lo que la hacen una opción concreta de inversión en productos que ya tienen un mercado desarrollado y con posibilidades de ganancias superiores a los que pueden dar las opciones de inversiones bursátiles convencionales.

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, también es una alternativa tentadora ya que la figura legal elegida para el proyecto es la de Fideicomiso con lo que, el inversor ve de alguna manera seriedad y seguridad en este tipo de proyectos que, además de ser rentables tienen un reaseguro implícito en este formato jurídico.

En cuanto a la faceta impositiva, también tiene sus ventajas ya que cada inversor tributa por el capital puesto en juego a diferencia de otros tipos de formatos en donde el retorno de la inversión está sujeta a las ganancias

¹ Hardaker, J. B., Lien, G., Anderson, J. R., & Huirne, R. (2015). *Coping with Risk in Agriculture: Applied Decision Analysis* (3rd ed.). CABI.

Hull, J. C. (2018). *Options, Futures, and Other Derivatives* (10th ed.). Pearson.

Tomek, W. G., & Kaiser, H. M. (2014). *Agricultural Product Prices* (5th ed.). Cornell University Press.

Podestá, G., Letson, D., Messina, C., Royce, F., Ferreyra, R. A., Jones, J., Hansen, J., Llovet, I., Grondona, M., & O'Brien, J. J. (2002). Use of ENSO-related climate information in agricultural decision making in Argentina: A pilot experience. *Agricultural Systems*, 74(3), 371–392.

Messina, C. D., Hansen, J. W., & Hall, A. J. (1999). Land allocation conditioned on El Niño–Southern Oscillation phases in the Pampas of Argentina. *Agricultural Systems*, 60(3), 197–212.

Lowenberg-DeBoer, J., & Erickson, B. (2019). Setting the record straight on precision agriculture adoption. *Agronomy Journal*, 111(4), 1552–1569.

CNV – Comisión Nacional de Valores. (s. f.). *Fideicomisos financieros*. CNV, Argentina.

Ley 24.441 – Fideicomiso. (1995). *Boletín Oficial de la República Argentina*.

Matba-Rofex. (2021/2024). *Guía de negociación de productos agro (Futuros y Opciones)*. Cámara Arbitral de Cereales – Bolsa de Comercio de Rosario. (s. f.). *Precios de pizarra y cotizaciones locales*.

Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN). (2024). *Encuesta en los Seguros Agropecuario y Forestal (Ejercicio 2023)*.

obtenidas en el paquete en su conjunto (Bonos, obligaciones negociables, etc.)

III – METODOLIGÍA DE IMPLEMENTACION DEL PROYECTO, ASPECTOS BASICOS

Este trabajo se basa en evaluar una posibilidad de inversión en una actividad agrícola de siembra de cultivos, para lo cual se tomarán los conceptos adquiridos en el cursado del Magister como ser:

- Evaluación de proyectos de inversión: el trabajo es en sí un proyecto de inversión en donde se evaluaron y aplicaron los conceptos e indicadores pertinentes para el mismo, conocimientos adquiridos en la materia cursada.
- Entorno Cultural, Social, Político y Económico: este aspecto es fundamental en el proyecto ya que se trata de una actividad con fuerte impacto social desde el inversor, político desde el Estado en cuanto a sus matices impositivos y principalmente económico ya que es una actividad que compite con otras alternativas del mercado financiero en donde es clave establecer las ventajas económicas de un proyecto de este tipo.
- Análisis Estratégico de los Mercados: clave en el proyecto el análisis de los mercados de comercialización de grano, sus alternativas de posicionamiento y colocación de producción y las variaciones que surgen por la demanda a nivel local e internacional conjuntamente con los stocks de commodities a nivel global.
- Análisis financiero para la toma de decisiones: todo lo referido al capital puesto en juego en el proyecto, su administración control y recupero, analizando los riesgos de la actividad y los retornos económicos en los diferentes escenarios.
- Entorno Jurídico de la actividad empresarial: el proyecto se basa en un formato jurídico no convencional como lo es un fideicomiso de inversión agrícola, lo que tiene características y detalles jurídicos muy definidos e alto impacto en lo impositivo y contable.
- innovación en modelos de negocios satisfactores y procesos: es un proyecto innovador y en forma continua tal como lo explica el desarrollo del proyecto, busca nuevos cultivos, nuevos mercados y nuevas formas de producción en un marco agroecológico sustentable.
- Estrategias de Negocios y decisiones: relacionado a la búsqueda de inversores y sobre todo a la colocación de las producciones en

diferentes mercados lo que lleva un estudio de estrategias permanentes para la toma de decisiones.

- Cadena de Valor y ventajas competitivas: el proyecto pertenece al inicio de la cadena agroalimentaria ya que se trata de la producción de materia prima del proceso de industrialización.
- Selección y optimización de inversiones: referida a la administración de ellos recursos en cuanto a la correcta y más conveniente elección de alternativas que optimicen el resultado económico del proyecto.
- Ética y responsabilidad social empresarial: en rubro cuestionado por los alcances de malas decisiones en cuanto a la aplicación y manejo de agroquímicos por un lado a la degradación de los recursos naturales el esquema del proyecto tuvo en cuenta la ética del negocio agrícola y la responsabilidad social respecto de la mano de obra generada, el compromiso con el medio ambiente y la sustentabilidad de los recursos.
- Estrategias y puesta en acción, implementación de proyectos: prácticamente el total del proyecto se basa en las estrategias diversas y la puesta en marcha y seguimiento del proyecto
- Control integrado de la gestión: este trabajo se basa en la gestión y el control de todos los aspectos intervinientes en el mismo desde la selección de proveedores, los procesos de compra y venta, los controles y seguimiento de cada unidad productiva a nivel lote y los reportes permanentes a los inversores de la marcha del proyecto y sus respectivos niveles de objetivos económicos y productivos.

IV - Descripción del desarrollo:

En este trabajo final de tesis se tratará de poner en practica los conceptos vertidos en clases referentes a la dirección estratégica de la empresa, en este caso referido a un emprendimiento agropecuario llamado FIDAGRI.

Este proyecto de Inversion agrícola con formato legal Fideicomiso fue llevado adelante desde 2004 a 2011, en 2009 tuvo una reestructuración saliendo manteniendo una parte el Fideicomiso y otra paso a sociedad de hecho entre una persona jurídica y una persona física manteniendo parte de la superficie sembrada anteriormente, la campaña agrícola 2008-2009. En 2019 se hace una reingeniería para volver a reunir inversores y generar una nueva alternativa de inversión productiva agrícola y se proyecta hasta 2022.

V - ANTECEDENTES: *(un poco de historia de los pooles de siembra en Argentina)*²

Vale la pena referirnos a la historia que tienen los pooles de siembra o grupos de siembra de inversores en nuestro país, actividad que el autor de esta tesis ha seguido y mas aun, vivido profesionalmente ya que durante toda la carrera profesional (que arranca en 1994) el mismo ha trabajado en diferentes áreas para empresas dedicadas a esta actividad.

Los pooles de siembra en Argentina tienen sus inicios en la década del 60, en donde ya productores rurales de la región pampeana húmeda comienzan a agrandar su escala de producción, allí empieza un proceso que se desarrolla de esta manera en los 70 y madura finalmente en la década del 90. En los 80 ya toman dimensiones importantes en cuanto a superficies, cosa nunca vista en la historia agrícola argentina. A mediados de dicha década, surgen en forma incipiente estas asociaciones primeramente informales denominadas “pooles de siembra”, en donde profesionales del sector agrícola Ingenieros Agrónomos y empresarios del mismo sector, deciden arrendar campos agrícolas para la, los componentes de este emprendimiento eran por lo tanto empresas que proveían los agroquímicos y semillas, los contratistas agrícolas que proveían las labores agrícolas a realizar tales como arados, siembras, pulverizaciones, cosechas, etc. , los dueños de las tierras que muchas veces proveían de los campos para el emprendimiento, los Ingenieros Agrónomos que administraban, planificaban y dirigían técnicamente al cultivo e inversores que aportaban capitales para distintos fines es decir para cubrir económica y financieramente todos los componentes faltantes para llevar adelante la actividad. Una vez conocidos todos los aportantes, se daba valor a cada aporte y se calculaban los porcentajes puestos en juego por cada integrante. Una vez obtenida la cosecha, se repartía en base a ese porcentaje de aporte. Todo este emprendimiento se hacía en forma de sociedad de hecho, es decir, todos los integrantes de la sociedad eran responsables por igual en el emprendimiento sin mayores especificaciones jurídicas y legales, cabe aclarar esto ya que mas adelante tocaremos con detalles las formas organizacionales societarias y jurídicas que fueron adquiriendo dichas organizaciones.

² **Estudio Cazenave y Asociados:** Mencionado como un pionero en la década de los 90 con su Fondo Agrícola de Inversión Directa (FAID).

Estudio Vollert Wilken y Asociados: Creadores del Fondo Velox Agro, otro de los primeros fondos de inversión agrícola.

Esta forma de asociación para la producción se afianzó en la década de los 90 y ya el productor que buscaba escala de negocio comenzó a competir por las tierras con estos grandes grupos económicos, entonces sucede que productores medianos se asocian a dichas empresas para producir en conjunto formando parte de estos pooles y los productores mas grandes en escala aun, comenzaron a buscar inversionistas para poder competir en el mercado, como resultado se da en nuestros días que estos dos grupos, es decir empresas dedicadas solo a formar grupos de inversores para producción y productores de gran escala con inversores en su actividad, llegan ambos a la formación de mega fondos de inversión agrícola, ambos con el mismo objetivo de aumento de escala para un aumento de rentabilidad y estabilidad del negocio.

La gran actividad de estos grandes pooles a inicios de los 90, en donde, se forman los primeros fondos comunes de inversión administrados por importantes estudios agropecuarios con asiento en Buenos Aires como los estudios Cazenave y Asociados (FAID: Fondo Agrícola de inversión Directa) y el estudio Vollert Wilken y Asociados (Fondo Velox Agro). Estos fondos cotizaban en el mercado de valores de la ciudad de Buenos Aires y las cuotas partes las colocaban en el mercado operadores de bolsa contratados por estos mismos estudios agropecuarios, toda una innovación en el sector agropecuario.

Estos emprendimientos innovadores tuvieron mucho éxito en el mercado de inversiones ya que daban a las carteras de los operadores de bolsa una nueva opción no solo de compra de commodities ordinarios sino la posibilidad de participación en el negocio de la producción agrícola.

Unos de los principales participantes de estos fondos agrícolas fueron, en ese entonces, las AFJP (Asociación de Fondos de Jubilaciones y Pensiones) que comenzaron casi paralelamente y funcionar en Argentina.

Una característica que daba ventajas en la inversión, respecto de otras opciones, era que dichos fondos de producción agrícola estaban exceptuados de pagar impuesto a las ganancias, por lo tanto, la rentabilidad después de impuestos era superior comparada a otras posibilidades de inversión de una misma cartera. El gobierno argentino, presionado por otros fondos que se veían en desventaja respecto de los agrícolas, emite un decreto de ley en donde grava impositivamente a estos fondos, dando un gran golpe en el mercado, impulsando a salir a muchos inversores quienes preferían otros negocios ya que a igualdad de renta lo que se pasa a comparar es riesgo y en la producción agrícola estos no solo que son muy variables, sino que impredecibles.

La historia después de esto es más conocida, a fines de los 90 la crisis del país también afectaba estos grandes fondos que solo mantenían la cartera de inversores con retornos a mediano plazo (pasando de tres a cinco años)

lo que daba cierta estabilidad a la estructura de administración y producción de las empresas. El número de hectáreas producidas por estos grupos se mantuvo estable durante este periodo de crisis y los grupos mas pesimistas desaparecieron del mercado.

En la actual década, 2001 hasta 2003, las formas de estos grupos cambian a una novedosa manera de asociación para el sector, los Fideicomisos Agrícolas, presionados por encontrar una manera de garantizar a los inversores el dinero puesto en juego ya que la crisis de 2001 hizo que los sistemas tradicionales de inversión (bancaria) no daban la confianza necesaria para resguardar los capitales.

Los fideicomisos agrícolas toman así la vanguardia en lo que hace a grupos de siembra en Argentina, y los fondos agrícolas de los 90 no dejan de serlo, sino que agregan a sus emprendimientos en forma paralela Fideicomisos con diferentes paciones de plazo y montos mínimos de inversión, llegando así no solo a grandes inversores que solo operaban en la City de las principales ciudades, sino que comienzan a llegar al ahorrista particular que, afectado también por la incredulidad del sistema bancario poscrisis del 2001 veían como posibilidad de inversión clara y segura a estas formas asociativas de producción.

Los fideicomisos, de acuerdo con los montos reunidos para funcionar, son regidos por la Comisión Nacional de Valores (CNV) o simplemente legalizados ante escribano publico; en la actualidad todos los fideicomisos agrícolas que superan el millón de dólares necesariamente deben estar regulados bajo las normas de la CNV los que no llegan a esos montos pueden hacerlo sin necesidad de declararlos dicho organismo. Esto dio mucha elasticidad al sistema ya que casi en forma masiva se comenzaron a formar fideicomisos agrícolas en los principales centros agrícolas del país cambiando su antigua organización de pool de siembras.

En los fideicomisos todo es muy claro respecto de las responsabilidades del fiduciario y sobre todo el impuesto que debe pagar cada uno de los integrantes de este, que en los antiguos pooles esto era relativamente mas complicado de definir.

A mediados de los 2000, surgen grandes Fideicomisos dirigidos y gerenciados por productores agrícolas históricos como el grupo Grobocopatel (Los Grobo) y El Tejar, que juntamente con FAID (Estudio Cazenave y Asoc) y Chacarero, hoy por hoy son los mas grandes emprendimientos agrícolas de la Argentina. Sembrando en su conjunto una superficie cercana a las ochocientas mil hectáreas, casi un 3% de la

superficie agrícola del país. Este último número da una idea de la posibilidad de expansión que tienen este tipo de inversiones en el mediano a muy largo plazo ya que, aunque parezca un número pequeño respecto del total, los niveles de rentabilidad, escala de producción y disminución del riesgo en la producción agrícola, llevan grandes ventajas respecto de los productores agrícolas individuales tradicionales.

A lo largo de la década los procesos productivos fueron aumentando los niveles de rentabilidad y a la vez el grado de profesionalización en el sector ya sea técnico agronómico como técnico económico también evolucionó positivamente involucrando en algunos casos alternativas de inversión paralelas en otros proyectos del rubro como por ejemplo inversión en actividades de agricultura regional (Burberry, pecán, vides, olivo) y de otros rubros como el de la construcción e inmobiliario lo que positivamente llevó a grandes regiones del interior de Argentina a un aumento de la actividad comercial general, generación de puestos de trabajo genuinos y mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Se da un hecho a finales de la década de los 2000, específicamente marzo de 2008 en donde el gobierno nacional impulsa una ley (Ley 125) en donde propone retenciones móviles sobre las commodities agrícolas, esto genera de parte del sector agropecuario una gran repulsión ya que el estado pretendía quedarse con una mayor parte de la renta del negocio. El conflicto dura alrededor de dos meses y finalmente el proyecto no es aprobado en el senado de la nación, pero, a partir de allí, la sociedad se divide entre los que estaban de acuerdo con la ley y el sector agropecuario.

Desde ese momento, esta división social causa una disminución de la confianza en el sector ya que, gran parte de los inversores eran justamente personas físicas de otros rubros que veían al sector como una oportunidad de crecimiento en su capital, al tener este conflicto gran repercusión, esos inversores fueron retirándose del negocio en forma paulatina acompañados por situaciones climáticas que en esos años hicieron que la renta no fuera tan alta como a los comienzos de este ciclo. Sumado a esto, se produce por parte del gobierno una fuerte presión fiscal sobre todo el negocio agrícola en donde las empresas agropecuarias en muchos casos decidieron comenzar a salir del negocio ya que no solo los inversores cada vez eran menos, los que quedaban lo comenzaron a disminuir los capitales en riesgo y ya no hubo nuevos inversores interesados en entrar al sistema.

Este proceso se fue dando paulatinamente desde 2008, en 2010 ya habían salido del negocio una gran parte de los pools de siembra regionales o se habían achicado en escala, aumentando notoriamente la presencia de los fondos que más capital tenían tomando las tierras que los más pequeños

dejaban y ese proceso sigue hasta 2012 -2013 en donde los grandes grupos inversores del agro comienzan una emigración a países limítrofes quedando en el país una pequeña parte (entre un 10% y 20%) de la inversión que tuvieron en 2008.

En la campaña 2013-2014, 2014-2015 los precios internacionales de soja comienzan a disminuir cayendo, hasta marzo de 2015 en un 60% del máximo alcanzado en 2014, esto hace que el negocio sea en algunos casos de rentabilidad negativa o nula paralizando al sector más influyente en el desarrollo económico de la Argentina.

VI – JUSTIFICACION

1 - Anteproyecto:

A continuación, se describe como fue pensado PLAN DE NEGOCIOS, es decir que puntos fueron los que se analizaron para dar una forma definida de proyecto de Fideicomiso agrícola.

Se describe a la vez la reingeniería del proyecto para iniciar nuevamente la actividad.

1.1 Objetivo: este proyecto tiene como objetivo el de poder desarrollar inversiones en el sector agropecuario, puntualmente ofrecer una alternativa de producción con altos niveles de rentabilidad en el mercado de capitales. Se diseña el plan de negocios con diferentes estrategias tecnológicas para minimizar el riesgo y aumentar la rentabilidad.

1.2 Puntos problema:

- ¿Que potencialidad tiene un proyecto de inversión agropecuario?
- ¿Que niveles de producción tienen los cultivos a sembrar?
- ¿Que niveles de rentabilidad ofrece el proyecto?
- ¿Qué niveles de riesgo tiene el proyecto?
- ¿Como puedo disminuir esos riesgos?
- ¿Como es el aspecto jurídico legal del proyecto?
- ¿Cuáles son las debilidades del sistema?

Análisis FODA:³

³ • **David, F. R., & David, F. R.** (2020). *Strategic management: Concepts and cases: A competitive advantage approach* (17a ed.). Pearson Education.

• **Fleisher, C. S., & Bensoussan, B. E.** (2015). *Business and competitive analysis: Effective application of new and classic methods* (2a ed.). Pearson Education.

Fortalezas: - Es una inversión segura teniendo estrategias de producción tales como diversificación de cultivos, zonas y fechas de siembra - Know How de parte de los operadores organizadores - Existe mano de obra capacitada - Estrategias tecnológicas como pronósticos anticipados de años Niño o Niña (más lluvia menos lluvia) para el ajuste de hectáreas de cultivos mas tolerantes o menos tolerantes a falta de agua, densidades de población de cultivos de acuerdo al régimen hídrico, hectáreas a sembrar de cultivos mas o menos tolerantes etc.	Oportunidades: - Ingresar al negocio agrícola - Diversificar las inversiones en un sector muy importante de la economía del país. - El mundo demanda productos agrícolas y esta demanda aumenta en el tiempo.
Debilidades: - Precios de Mercado dependientes de factores	Amenazas: - Cambios en la política gubernamental respecto del

-
- **Hitt, M. A., Ireland, R. D., & Hoskisson, R. E.** (2020). *Strategic management: Competitiveness and globalization: Concepts and cases* (13a ed.). Cengage Learning.
 - **Learned, E. P., Christensen, C. R., Andrews, K. R., & Guth, W. D.** (1969). *Business policy: Text and cases*. R. D. Irwin. (A menudo se acredita a este equipo de Harvard con la popularización del framework FODA/SWOT).
 - **Mintzberg, H.** (1994). The fall and rise of strategic planning. *Harvard Business Review*, 72(1), 107–114.
 - **Pickton, D. W., & Wright, S.** (1998). The nature and purpose of SWOT analysis. *International Marketing Review*, 15(5), 316–329.
 - **Porter, M. E.** (1985). *Competitive advantage: Creating and sustaining superior performance*. Free Press.

externos - Precios de mercado también dependientes de factores internos de tipo político - Riesgo climático	sector - Cambios climáticos que afecten a la producción - Subas en los costos de producción durante el proceso - Problemas de tipo gremial relacionados directa o indirectamente con el sector
--	---

1.3 – PROYECTO TRABAJO FINAL: PLAN DE NEGOCIOS

- El potencial del proyecto se basa en el precio internacional de los commodities agrícolas, la alta demanda de estos productos, la Tasa de rentabilidad de la actividad agrícola.
- Los cultivos que sembrar son soja, trigo, maíz y girasol, la producción en la pampa húmeda en los últimos años se ha duplicado.
- El proyecto ofrece una rentabilidad piso del 10 % en ocho meses, aumentando el valor de acuerdo con el aumento de los rendimientos de los cultivos.
- Los riesgos son climáticos, de mercado, y políticos.
- Para los riesgos climáticos y de mercado existen mecanismos para disminuir su incidencia. El riesgo político se deberá asumir y es un factor común en todas las inversiones.
- Este proyecto tiene seguridad desde el punto de vista jurídico ya que se cuenta con contratos y formas societarias definidas FIDEICOMISO DE INVERSION DIRECTA, de acuerdo con los montos puestos en juego por parte de los inversionistas.
- Se establecen estrategias técnicas por cultivo de acuerdo con las probabilidades de lluvia en la campaña agrícola aumentando y disminuyendo superficies de cultivos mas sensibles y aumentando y disminuyendo tecnologías aplicadas como ser fertilización densidades de siembra, etc.

1.4 Método utilizado: proyecto de inversión – plan de negocios - Caso único ⁴

⁴ • Aguilera Vidal, R., & Fuentes Valdés, J. (2023). *Preparación y evaluación económica de proyectos de inversión* (1a ed. digital). Editorial Universidad de Concepción.

1.5 Estrategias de sostenibilidad:

Para dar sostenibilidad en el tiempo y además tener como foco el cuidado del medio ambiente se hace una referencia a las estrategias a seguir en función de este objetivo:

1. Diversificación de Cultivos

Ventajas: Reduce el riesgo asociado a la dependencia de un solo cultivo, mejora la salud del suelo y puede aumentar la rentabilidad.

-
- **Contreras Salas, J.** (s. f.). *Formulación y evaluación de proyectos agrícolas: Conceptos generales*. [Scribd o repositorio de la institución].
 - **David, F. R., & David, F. R.** (2020). *Strategic management: Concepts and cases: A competitive advantage approach* (17a ed.). Pearson Education.
 - **Flor García, G.** (2007). *Guía para elaborar planes de negocios* (2a ed.). [Editorial o repositorio institucional].
 - **Hardaker, J. B., Lien, G., Anderson, J. R., & Huirne, R.** (2015). *Coping with Risk in Agriculture: Applied Decision Analysis* (3rd ed.). CABI.
 - **Hull, J. C.** (2018). *Options, Futures, and Other Derivatives* (10th ed.). Pearson.
 - **Lowenberg-DeBoer, J., & Erickson, B.** (2019). Setting the record straight on precision agriculture adoption. *Agronomy Journal*, 111(4), 1552–1569.
 - **Podestá, G., Letson, D., Messina, C., Royce, F., Ferreyra, R. A., Jones, J., Hansen, J., Llovet, I., Grondona, M., & O'Brien, J. J.** (2002). Use of ENSO-related climate information in agricultural decision making in Argentina: A pilot experience. *Agricultural Systems*, 74(3), 371–392.
 - **Serna Gómez, H.** (2018). *Gerencia estratégica: Teoría, metodología, alineamiento y mapas estratégicos* (15a ed.). 3R Editores.
 - **Thompson, A. A., Peteraf, M. A., Gamble, J. E., & Strickland, A. J.** (2022). *Administración estratégica: Teoría y casos* (22a ed.). McGraw Hill Education.
 - **Tomek, W. G., & Kaiser, H. M.** (2014). *Agricultural Product Prices* (5th ed.). Cornell University Press.

Ejemplo: Incorporar rotaciones de cultivos como soja, maíz y trigo, así como legumbres que fijan nitrógeno en el suelo.

2. Agricultura de Precisión

Ventajas: Utiliza tecnología avanzada para optimizar el uso de recursos como agua, fertilizantes y pesticidas, aumentando la eficiencia y reduciendo costos.

Ejemplo: Sistemas de riego por goteo, drones para monitoreo de cultivos y sensores de suelo.

3. Prácticas Agrícolas Sostenibles

Ventajas: Mejora la salud del suelo, reduce el impacto ambiental y puede aumentar la biodiversidad.

Ejemplo: Agricultura regenerativa, agroforestería, y uso de compost y abonos orgánicos.

4. Energías Renovables

Ventajas: Reduce la dependencia de combustibles fósiles y disminuye los costos energéticos a largo plazo.

Ejemplo: Instalación de paneles solares y uso de biogás producido a partir de residuos agrícolas.

5. Certificaciones y Sellos de Calidad

Ventajas: Productos certificados pueden alcanzar precios premium en el mercado y ganar la confianza de consumidores preocupados por la sostenibilidad.

Ejemplo: Certificación orgánica, Fair Trade y Global GAP.

6. Colaboración y Alianzas

Ventajas: Facilita el acceso a nuevas tecnologías, conocimientos y mercados. Además, fortalece la posición competitiva del fideicomiso.

Ejemplo: Alianzas con universidades, centros de investigación, y empresas tecnológicas.

7. Educación y Capacitación

Ventajas: Mejora las habilidades y conocimientos de los trabajadores agrícolas, lo que puede llevar a una mayor eficiencia y adopción de prácticas sostenibles.

Ejemplo: Programas de capacitación en técnicas de agricultura sostenible y uso de nuevas tecnologías.

Implementación de Tecnologías e Innovaciones

Adoptar tecnologías innovadoras puede transformar tu proyecto en un líder en sostenibilidad:

Drones y Sensores: Para monitoreo de cultivos y gestión de recursos.

Big Data y Analítica: Para toma de decisiones basada en datos.

Blockchain: Para trazabilidad y transparencia en la cadena de suministro.

Impacto Social y Comunitario

Programas Comunitarios: Integrar iniciativas que beneficien a la comunidad local, como programas educativos y desarrollo de infraestructura.

Transparencia y Participación: Involucrar a la comunidad en la toma de decisiones y mantener una comunicación clara y transparente sobre las actividades del fideicomiso.

Conclusión

Implementar estas estrategias no solo aumentará la competitividad del proyecto, sino que también contribuirá a la sostenibilidad ambiental y al desarrollo socioeconómico de la región.

2 – Objetivos y Metas

2.1 Objetivos:

- El principal objetivo es el de lograr resultados económicos rentables con esta actividad en el mediano plazo (tres años)
- La siembra de un numero de hectáreas mínimo que garanticen en cierta medida una disminución aceptable del riesgo climático para este ciclo (de cinco años)
- Aplicación de tecnología de cultivos en forma eficiente priorizando la probabilidad de llegar a los objetivos económico-productivos.
- Trabajar con presupuestos de costos de cultivos.
- Los cultivos que sembrar son Trigo, Soja, Maíz, y ver alguna otra alternativa de cultivo como Girasol si los niveles de rentabilidad son aceptables.
- El asesoramiento y dirección técnica del cultivo estarán a cargo de Ingenieros Agrónomos con experiencia en el negocio (know how).
- incorporación de manejo y búsqueda de información confiable de pronósticos climáticos en el mediano plazo que marquen las probabilidades de periodos ENSO (El Niño Oscilación Sur)

2.2 Metas:

- Plantear la Estrategia Productiva del Negocio.

1) Diversidad de cultivos:

La estrategia productiva se basa en diferentes aspectos: Al hablar de diversidad de cultivos nos referimos específicamente a que, en un primer análisis económico se calculan las rentabilidades de cada una de las alternativas de producción, en ella se hace un cálculo de márgenes brutos de cada uno y de acuerdo con sus valores y probabilidades de rendimiento promedio se sacan cuáles son las ganancias de cada cultivo en particular. Lo lógico sería poder hacer la mayor cantidad de hectáreas del cultivo más rentable, pero, se puede caer en un gran error ya que, por tratarse de ciclos biológicos por un lado y situaciones de mercado por otro, puede que la mejor renta de un cultivo sea no tan buena al terminar el ciclo o viceversa y que las condiciones agroecológicas para un cultivo no sean las esperadas y si favorezcan a otro que a priori daba una menor renta. Es por esto que, si bien se tienen en cuenta las rentabilidades de cada cultivo, al momento de planificar la estrategia productiva se

eligen los de mayor renta pero en forma proporcional asumiendo una parte de estos riesgos, pero tratando de que los mismos no sean elevados como por ejemplo sembrar el ciento por ciento de la superficie de un solo cultivo.

Los riesgos de mercado también son asumidos ya que de la misma manera de que las condiciones agroecológicas pueden cambiar para un determinado grano, también pueden cambiar las condiciones de mercado, los precios generalmente son tomados del mercado de commodities de Chicago (USA), que es mercado que marca los valores de las commodities en el mundo.

Además de evaluar las rentabilidades de commodities, también se evalúan las de especialities que, tienen un mercado más acotado y localizado con lo que pueden darse negocios de producción muy convenientes para un ciclo determinado que eleven la renta del negocio en general. Igualmente, la superficie de especialities es mucho menor que la de commodities generalmente.

-Fenómeno ENSO niño / niña: La **Niña** es un fenómeno climático que forma parte de un ciclo natural-global del clima conocido como El **Niño**-Oscilación del Sur (ENOS). Este ciclo global tiene dos extremos: una fase cálida conocida como El **Niño** y una fase fría, precisamente conocida como La **Niña**. La fase cálida (Niño) significa que ese aumento de temperaturas en el Océano Pacífico provocará un régimen pluviométrico normal o por encima de lo normal de acuerdo con las zonas de producción. La fase fría (Niña) sería lo contrario a la antes descrita por lo que hay muchas probabilidades de que se den condiciones de lluvia por debajo de lo normal o sequía.

Los cultivos que producir son:

Comodities:

Soja: este cultivo es muy conocido por su adaptabilidad agronómica a diferentes condiciones agroecológicas con una gran diversidad de posibilidades en cuanto a variedades, grupos de madurez, fechas de siembra etc. Todo esto hace que el cultivo tenga una probabilidad de éxito mayor respecto de otros cultivos.

Maíz: Este cultivo es más exigente en cuanto a las condiciones ambientales ya que necesita de nutrientes que si el suelo no se los provee de deben agregar mediante fertilizaciones, además es más exigente en cuanto a las

necesidades hídricas es por esto que el riesgo es mayor que otros cultivos. Siempre existen alternativas tecnológicas ya sean genéticas, de manejo como por ejemplo fechas de siembra, densidad de siembra etc. que pueden dar más estabilidad y probabilidades de éxito.

Trigo: Cultivo muy adaptado a la zona sudeste, aunque en las demás zonas productivas se puede hacer esta producción sin problemas, pero tomando recaudos técnicos como ser fechas de siembra, variedades adaptadas, manejo de enfermedades, etc., también requiere al igual que el maíz de buenas condiciones de fertilidad para lograr el éxito en la producción objetivo.

Girasol: este es un cultivo que su mayor característica es la rapidez de su ciclo respecto a los antes descriptos y a la adaptabilidad a condiciones agroecológicas que no son tan favorables. La producción de este comodities es una alternativa muy válida y su posibilidad de éxito también es relativamente alta.

Diversidad de zonas:

La diversidad de zonas es también una de las estrategias de producción tomadas en el negocio. Se sabe que las diferentes zonas van a tener diferentes condiciones ambientales que van a afectar en forma directa el desarrollo de los cultivos, como así también zonas más productivas que otras por características de fertilidad de suelos como se niveles de materia orgánica, nitratos, fosforo, PH, azufre entre otros y además lugares en donde los niveles de napa freática están más superficialmente o no teniendo más chances los cultivos de poder acceder a ella y tener un potencial de rendimiento mayor. Es por esto por lo que se eligen diferentes zonas de producción, siempre teniendo en cuenta los costos de logística para el transporte de la cosecha y de los insumos como así también el de los trabajos de producción mismos.

Las zonas elegidas son Córdoba Centro y Sur: esta se caracteriza por tener suelos fértiles algo livianos y de historia agrícola ganadera. Muy susceptibles a erosión hídrica y eólica según su ubicación. De por sí en ella se cuenta con gran cantidad de contratistas rurales de todos los rubros (siembra, pulverizaciones, cosecha, acarreos etc.) que facilitan la tarea logística. Además, su distancia a puerto es de alrededor de 600 km como máximo. Los precios de los arrendamientos son medios es decir ni tan altos como la zona núcleo y sur de Santa Fe ni tan bajos como San Luis.

Estrategia Año Niño: para los años que la probabilidad de lluvias sea normal o por encima de las normales para la zona elegida, las estrategias técnicas serán las siguientes:

1. Distribución de superficies mayores para trigo-soja, maíz y menor para girasol.
2. Densidad de siembra de maíz con el máximo de semillas por hectárea de acuerdo con la zona e híbrido elegido
3. Plan de fertilización máximo planificado para los objetivos de rendimiento máximos correlacionado al régimen de lluvias normal y encima de lo normal.
4. Elección de campos sin probabilidades de anegamiento o suba de napas freáticas que dificulten las actividades de cosecha y transporte de granos.
5. Ajuste de planes de control de malezas y plagas agregando en el presupuesto tratamientos de escapes de malezas.
6. Seguro agrícola con cobertura de granizo y resiembra.

Estrategia Año Niña: en donde las probabilidades de lluvia son menores a lo normal de la zona de producción y en casos extremos probabilidad de sequía.

1. Elección de campos con incidencia de napa freática en el metro de profundidad.
 2. Distribución de superficies mayores a Girasol, no incluir doble cultivo trigo soja, menor superficie de maíz y menor superficie de soja.
 3. Densidad de siembra en maíz en un 30% menor que en años Niño.
 4. Planes de fertilización en función de bajas densidades de siembra y en niveles de producción medios,
 5. Planes de control de malezas ajustados a probables fallas en los tratamientos por condiciones ambientales adversas en las tareas de pulverización, como ser baja humedad relativa y elevadas temperaturas.
 6. Seguro agrícola con cobertura de sequía.
- Conformar la persona jurídica para consolidar los fondos operativos.

2.3 Persona Jurídica

La Persona jurídica del proyecto es FIDEICOMISO ⁵

¿Qué es un fideicomiso?

El Fideicomiso es una figura que se está utilizando mucho en el mundo (en especial en los países anglosajones en los cuales se utiliza bjo el nombre de “turst”). En Argentina, por ejemplo, como consecuencia de la sanción de la ley 24.441 ha adquirido gran relevancia en el mundo de los negocios, dado que permite que todo tipo de bienes, flujos de fondos o derechos se aíslen, con distintas finalidades, en un patrimonio de afectación independiente y que dicho patrimonio quede totalmente indemne tanto a las circunstancias crediticias propias del fiduciante como del fiduciario.

Conceptualmente un fideicomiso se define como un acuerdo que se instrumenta en un contrato mediante el cual una persona física o jurídica (fiduciante) transfiere en confianza la propiedad de sus activos, o parte de ellos, a otra persona (fiduciario) quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en contrato (beneficiario) y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o a otra persona designada en el contrato (fideicomisario)

2.4 Figuras:

Fiduciante ----- Fiduciario ----- Beneficiario (fiduciante beneficiario o fideicomisario)

El Fiduciario posee un dominio fiduciario sobre los activos, porque se trata de una propiedad cedida por un periodo determinado junto a un encargo fundado en una relación de confianza.

⁵ Estructura jurídica y compliance: Ley 24.441 y CNV. Obligaciones y transparencia en fideicomisos.

Riesgos extremos y seguros: SSN (2024). Granizo y multirriesgo como complemento de coberturas de precios.

Normativa: Conforme a la Ley 24.441 y normativa CNV vigente para fideicomisos financieros.

Elbaum, M. A. (2004). *Administración de carteras de inversión*. Macchi Grupo Editor.

Los bienes fideicomitidos integran un patrimonio independiente y separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Cada fideicomiso debe llevar una contabilidad separada.

Al finalizar el fideicomiso, ya sea por cumplimiento del plazo, revocación del fiduciante o cualquier otra causal prevista en el contrato de fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitidos al beneficiario o a sus sucesores

Características de quienes componen un fideicomiso:

Fiduciante: es quien constituye un fideicomiso, mediante un contrato o disposición testamentaria establece sus fines y designa al fiduciario, a los beneficiarios y al fideicomisario.

- Transmite los bienes fideicomitidos al fiduciario
- Debe tener capacidad de disposición sobre los bienes objeto del fideicomiso.
- Puede limitar las facultades del fiduciario sobre los bienes fideicomitidos, así como revocar el fideicomiso si se hubiera reservado dicha facultad.
- En definitiva, es el titular de los créditos que serán utilizados o securitizados (cedidos al fideicomiso). Generalmente es la entidad que busca financiarse con el fideicomiso.

Fiduciario: Es el obligado a ejercer la propiedad fiduciaria en beneficio de quien sea designado beneficiario en el acto constitutivo.

- Puede ser cualquier persona física o jurídica, salvo cuando las normas limitan esta condición, ya que hay que cumplir ciertos requisitos que establece la ley.
- Está obligada a rendir cuentas del fideicomiso, cuando estas le sean solicitadas.
- En definitiva, es quien recibe y administra los créditos que respaldan la emisión de los títulos en favor del beneficiario conforme a la finalidad del fideicomiso.

Beneficiario: Es la persona a favor de la cual el fiduciario ejerce la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos.

- Debe ser una persona determinable al momento de la constitución del fideicomiso.
- No requiere capacidad especial alguna
- EN definitiva, es el titular de los títulos valores emitidos. Puede ser una persona física o jurídica, a favor de la cual se constituyó el fideicomiso.

Fideicomisario: es el beneficiario remanente

- Puede ser el fiduciante, el beneficiario o un tercero
- No puede ser el fiduciario.

Partes Intervinientes Adicionales:

Cofiduciario: en los casos en que el fiduciante y fiduciario son la misma persona, es necesario agregar un cofiduciario. Este controla al fiduciario y realiza parte de sus tareas, como custodia de la documentación, control de la situación de la cartera, administración de fondos líquidos, etc.

Depositorio: Posee la custodia de toda la documentación respaldatoria de los créditos securitizados.

Agente de cobro (servicer): es el que realiza la gestión de cobro de los créditos securitizados. Normalmente esta tarea es llevada a cabo por el fiduciante, quien genero los créditos y posee mayor conocimiento de los deudores

Agente colocador: realiza la colocación de los títulos valores, que representan al fideicomiso, en el mercado.

Asesores Legales: Se encargan de la confección de la documentación legal de la operación: contratos entre las partes, suplemento de prospecto, opción de cesión, etc.etc.

Asesores financieros: realizan la estructura de la serie y de cada una de las clases del fideicomiso, en función de las características de los activos cedidos al fideicomiso (track record, antigüedad de los créditos, vida remanente, etc.)

Calificadoras: son entidades que se encargan de calificar el riesgo de pago de los títulos valores emitidos. Cuando una emisión posee oferta pública es necesario que posea calificación de sus títulos.

Audidores: Se encargan del armado del balance y el due diligence de la cartera. Cuando el fideicomiso cuenta con oferta pública debe presentar balances trimestrales.

2.5 Tipos de Fideicomisos:⁶

Los distintos tipos de fideicomiso se pueden agrupar como se muestra a continuación:

No Financieros:

De garantía: se trata de fideicomisos en los cuales se transmiten al fiduciario bienes que se afectan en garantía de obligaciones a cargo del fiduciante o de terceros, para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada proceda su venta o entregue en propiedad los bienes al beneficiario o a un tercero acreedor, según se haya estipulado en el contrato; por ejemplo, acciones, inmuebles.

De administración: son aquellos en los cuales se trasfiere la propiedad fiduciaria de los bienes a un fiduciario, para que este los administre conforme a lo establecido por el constituyente, destinando el producido, si lo hay, al cumplimiento de la finalidad señalada en el contrato; por ejemplo, administración de bienes (campos, countries, edificios) y administración de inversiones (portafolio de inversión).

Financieros: Por los activos subyacentes que conforman el fideicomiso financiero y por la transformación de los riesgos que puede efectuar, se identifican tres tipos de fideicomisos financieros:

⁶ CNV – Comisión Nacional de Valores. (s. f.). Fideicomisos financieros. CNV, Argentina. Ley 24.441 – Fideicomiso. (1995). Boletín Oficial de la República Argentina.

Titulizaciones / securitizaciones: flujos contruidos por derechos crediticios. Una característica propia es la existencia de distintas clases subordinadas, con el objeto de generar distintos niveles de riesgo para cada una. Es posible determinar estos niveles de riesgo siempre que el activo subyacente este lo suficientemente atomizado y corresponda a riesgos homogéneos.

Fondos de Inversión Directa (FID): Flujos de fondos que se generan por el desarrollo y posterior venta de un proyecto económico. No tiene diversificación, por lo cual está relacionado con el éxito o el fracaso del proyecto.

Estructurados: Están contruidos por productos financieros como bonos y acciones. De acuerdo con los instrumentos seleccionados, ya que pueden ser acciones, bonos locales o de cualquier otro país, el fideicomiso tendrá una clasificación asociada a los activos subyacentes que lo integren. El principal objetivo es la obtención de financiamiento a través del mercado de capitales a menor costo que las alternativas tradicionales y fuera de balance, ya que los activos son transferidos a un patrimonio ajeno.

2.6 Mecanismos de funcionamiento:

Colocación de Títulos Valores: los títulos son colocados en el mercado por el agente colocador, quien puede asumir distintos tipos de compromiso de colocación.

Etapas del proceso de suscripción en mercado primario:

- Periodo de colocación: consta de 3 a 5 días, aproximadamente, durante los cuales los inversores presentan sus ofertas.
- Adjudicación de los títulos: una vez cerrado el periodo de colocación, el agente colocador aplica el sistema de adjudicación preestablecido y notifica a los inversores el resultado de esta.
- Liquidación de los títulos: posteriormente a la notificación se produce la liquidación de los títulos, que se materializa con la entrega de los pesos a pagar por el inversor y de los titulo por el agente colocador.

Mecanismos de adjudicación: la colocación inicial de los títulos asignado a los inversores mediante distintos sistemas de licitación, como ser:

Por subasta: mediante la evaluación de la mejor propuesta (mayor precio) o al menor precio aceptado, precio de corte, se adjudican todos los títulos a aquellos inversores que ofrecieron un precio igual o superior al de corte.

Las adjudicaciones se realizan a un precio único para todas las ofertas aceptadas.

Book Building: los agentes colocadores establecen un precio /tasa y asignan a los títulos en función de las ofertas recibidas.

Negociación de los títulos valores:

Los títulos valores representados por títulos de deuda o certificados de participación pueden ser comercializados bajo el régimen de oferta pública, previamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y cotizan en:

- Bolsa de comercio
- Mercado abierto electrónico

2.7 Organismos de regulación y control (Argentina):

- Comisión Nacional de Valores (CNV)
- Bolsa de Comercio (BC) y Mercado Abierto Electrónico (MAE), establecen un mercado para la comercialización de títulos.
- Caja de valores (CV), realizan la liquidación de las operaciones.
- Banco Central de la República Argentina (BCRA) regula las participaciones de las entidades financieras en dichas operaciones.

2.8 Figura elegida para este proyecto

FONDO DE INVERSION DIRECTA (FID): Flujos de fondos que se generan por el desarrollo y posterior venta de un proyecto económico. No tiene diversificación, por lo cual está relacionado con el éxito o el fracaso del proyecto.

NOMBRE DEL PROYECTO: FONDO DE INVERSION DIRECTA AGRICOLA - FIDAGRI 2019-2022

PLAZO DE EJECUCION: 3 AÑOS O CINCO CICLOS DE PRODUCCION

TIEMPO DE DURACION E INMOVILIZACION DE FONDOS: 3 AÑOS

MONTO TOTAL QUE REUNIR: 2 MILLONES DE DOLARES EN CUOTAS PARTES DE DIEZ MIL DOLARES TOTAL DE CUOTAS PARTES 200.

2.9 Plan de acción operativa:

- Establecer el proyecto agrícola de producción y el proyecto de inversión Fondo de inversión directa agrícola (FIDAGRI).
- Inscribir el proyecto FIDAGRI en la CNV y lanzar el producto al mercado de capitales Bolsa de comercio, mercado abierto electrónico mediante reuniones con potenciales inversores.
- Una vez colocados y liquidados los títulos del FIDAGRI. Se procede a la planificación logística de todo el trabajo.
- Arrendar los predios con suficiente anticipación para poder planificar la estrategia agronómica.
- Elección de los predios en base a modelos digitales de terreno e incidencia de napas freáticas.
- Ajustar los presupuestos de acuerdo con los predios arrendados.
- Establecer contratos no menores a tres años.
- Cotizar los insumos de producción por lo menos con tres proveedores.
- Elegir los contratistas rurales y hacer un contrato firmado con las principales cláusulas en cuanto a tiempos y formas de los trabajos, tiempos de cobro, etc.
- Manejar el mercado a termino, y las posibilidades de Futuros y Opciones respecto a la comercialización de los granos.

3 - Metodología de Organización:

La organización empresarial tomará la forma de **Fideicomiso Agrícola** (FONDO DE INVERSION DIRECTA AGRICOLA (FIDAGRI) Fideicomiso financiero dentro del marco de la ley 24441 de la República Argentina) Administrador del fondo: Fiduciante; inversores que aportan los fondos denominados Fiduciarios y los beneficiarios del fideicomiso que podrán ser los mismos fiduciarios o las personas que ellos determinen como tales.

El tiempo de duración del Fideicomiso será de cinco años, en donde durante el transcurso del proyecto de producción, se informará al inversor Fiduciario de la marcha del negocio en todos sus aspectos, desde los eventos agronómicos, climáticos hasta los movimientos que sufre el mercado de los commodities en producción. Al ser un fideicomiso financiero controlado por la CNV y el BCRA debe tener balances trimestrales.

El Fiduciante, contará con una estructura contable compuesta por un administrativo quien será el encargado de cargar todas las operaciones realizadas, como compras, ventas, devoluciones, stocks, movimientos, etc.

Además, el Fiduciante contará con un equipo de técnicos Ingenieros Agrónomos encargados de diseñar, planificar y controlar el plan de producción. Habrá encargados de campo quienes serán los responsables de registrar todos los movimientos que se realicen parcela por parcela de cada uno de los establecimientos arrendados.

Otra parte de la estructura es la parte legal, en donde el Fiduciante será quien firme los contratos contractuales entre Fiduciarios, fiduciante y beneficiarios, ante un escribano Público. Este contrato será el vínculo legal entre los integrantes del fideicomiso.

Una vez terminado el plazo del fideicomiso, el Fiduciante le entregará los beneficiarios el monto de inversión inicial mas los intereses ganados durante el ciclo de cinco años en el negocio agrícola.

4 - Comunicación con el Inversor Fiduciario:

La metodología de comunicación es directa, incluye un informe técnico mensual, un control financiero y la reformulación del proyecto en forma semestral. Además, al fin de cada ejercicio (o campaña agrícola) se hace una liquidación general, donde figuran las actividades y las rentabilidades.

5 – Figura Legal:

FIDEICOMISO FINANCIERO. FONDO DE INVERSION DIRECTA AGRICOLA - FIDAGRI 2004-2011 (LEY 24441)

5.1 Importancia de los Fideicomisos Agrícolas: Como herramienta de desarrollo los Fideicomisos presentan las siguientes ventajas competitivas respecto de otros tipos de modelos de inversión:

1. Acceso a Capital

Ventaja: Los fideicomisos agrícolas permiten a los agricultores acceder a capital de inversores nacionales e internacionales sin depender exclusivamente de créditos bancarios tradicionales.

Impacto: Esto puede proporcionar estabilidad financiera y fomentar el crecimiento y la expansión de las operaciones agrícolas.

2. Diversificación de Inversiones

Ventaja: Ofrecen una alternativa de inversión segura y rentable, atrayendo tanto a pequeños ahorristas como a grandes inversores.

Impacto: Diversifica la base de inversores, reduciendo la dependencia de fuentes de financiamiento volátiles.

3. Estabilidad en un Entorno Económico Volátil

Ventaja: Los fideicomisos pueden ofrecer una estructura más estable y predecible para la gestión de fondos, incluso en condiciones económicas inestables.

Impacto: Ayuda a mitigar los riesgos asociados con la inflación, devaluación y cambios en las políticas económicas.

4. Innovación y Tecnología

Ventaja: La inversión a través de fideicomisos puede destinarse a la adopción de nuevas tecnologías y prácticas agrícolas sostenibles.

Impacto: Mejora la productividad, reduce costos y minimiza el impacto ambiental, aumentando la competitividad del sector agrícola.

5. Protección Legal y Transparencia

Ventaja: Los fideicomisos ofrecen un marco legal sólido que protege los intereses tanto de los inversores como de los productores agrícolas.

Impacto: Aumenta la confianza de los inversores y asegura una gestión transparente y eficiente de los recursos.

6. Desarrollo Rural y Sostenibilidad

Ventaja: Facilitan el desarrollo de las comunidades rurales, generando empleo y promoviendo prácticas agrícolas sostenibles.

Impacto: Contribuye al desarrollo socioeconómico y a la conservación del medio ambiente en áreas rurales.

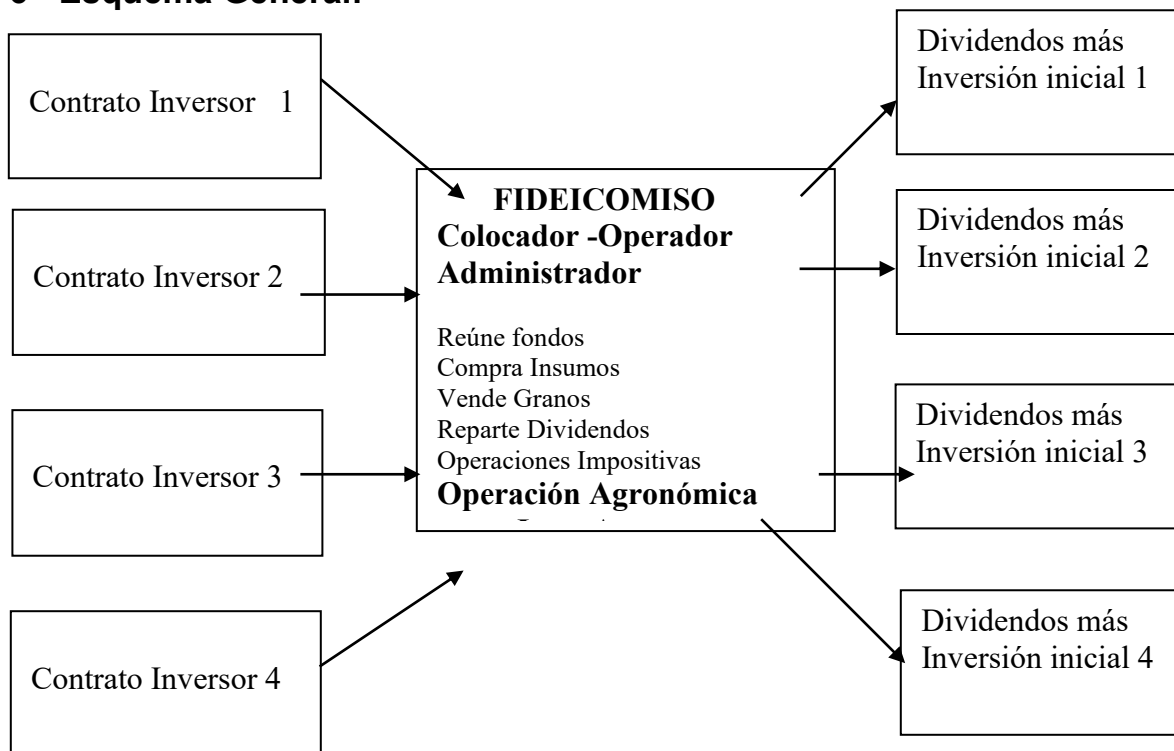
7. Resiliencia Económica

Ventaja: Los fideicomisos pueden ayudar a los agricultores a ser más resilientes frente a cambios económicos abruptos y crisis financieras.

Impacto: Proporcionan una red de seguridad financiera y operativa, permitiendo una respuesta más rápida y efectiva ante adversidades.

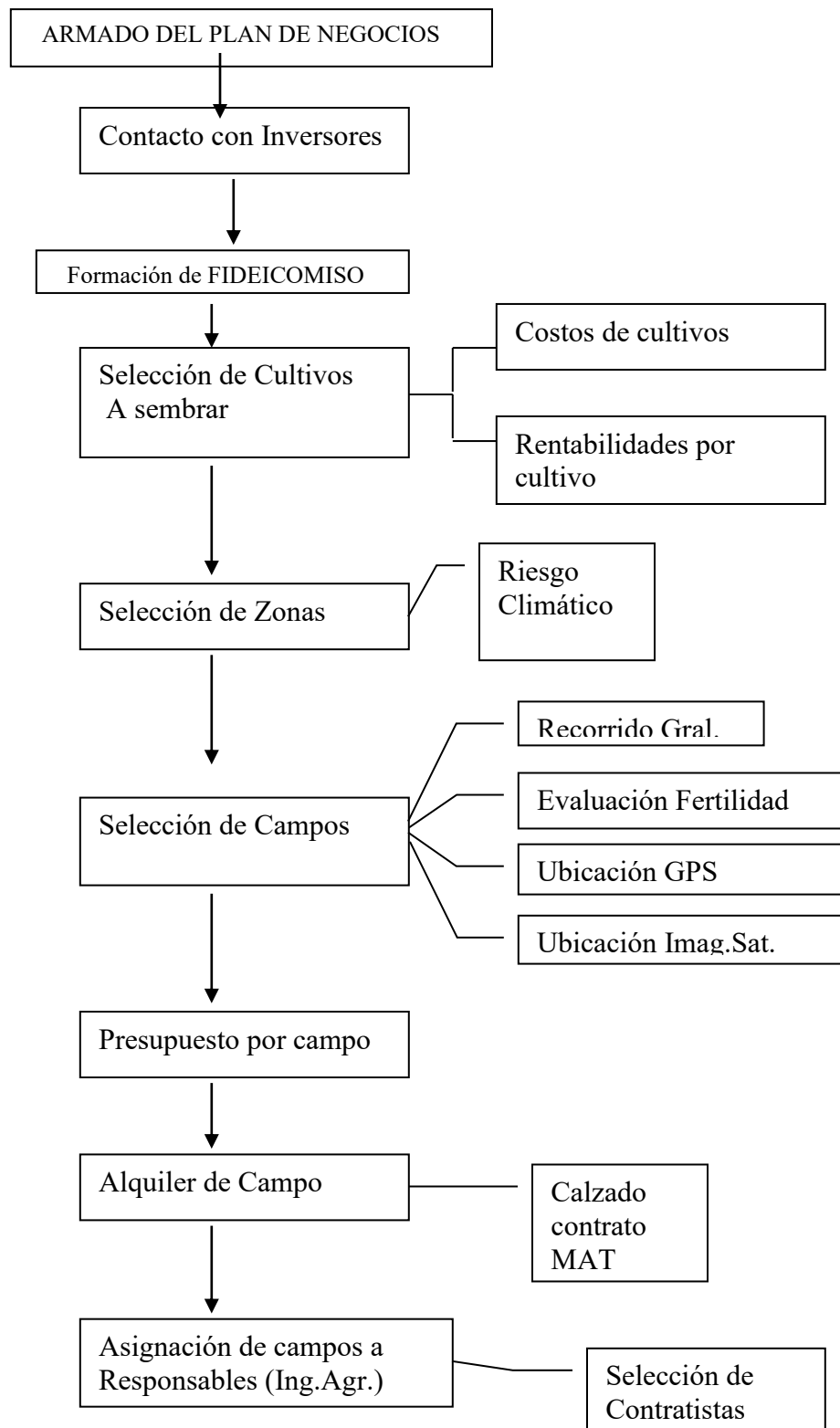
En resumen, los fideicomisos agrícolas no solo sirven como una herramienta eficiente de inversión, sino que también son cruciales para el desarrollo productivo y la sostenibilidad en economías inestables. Ofrecen múltiples beneficios que pueden ayudar a transformar y fortalecer el sector agrícola en Argentina.

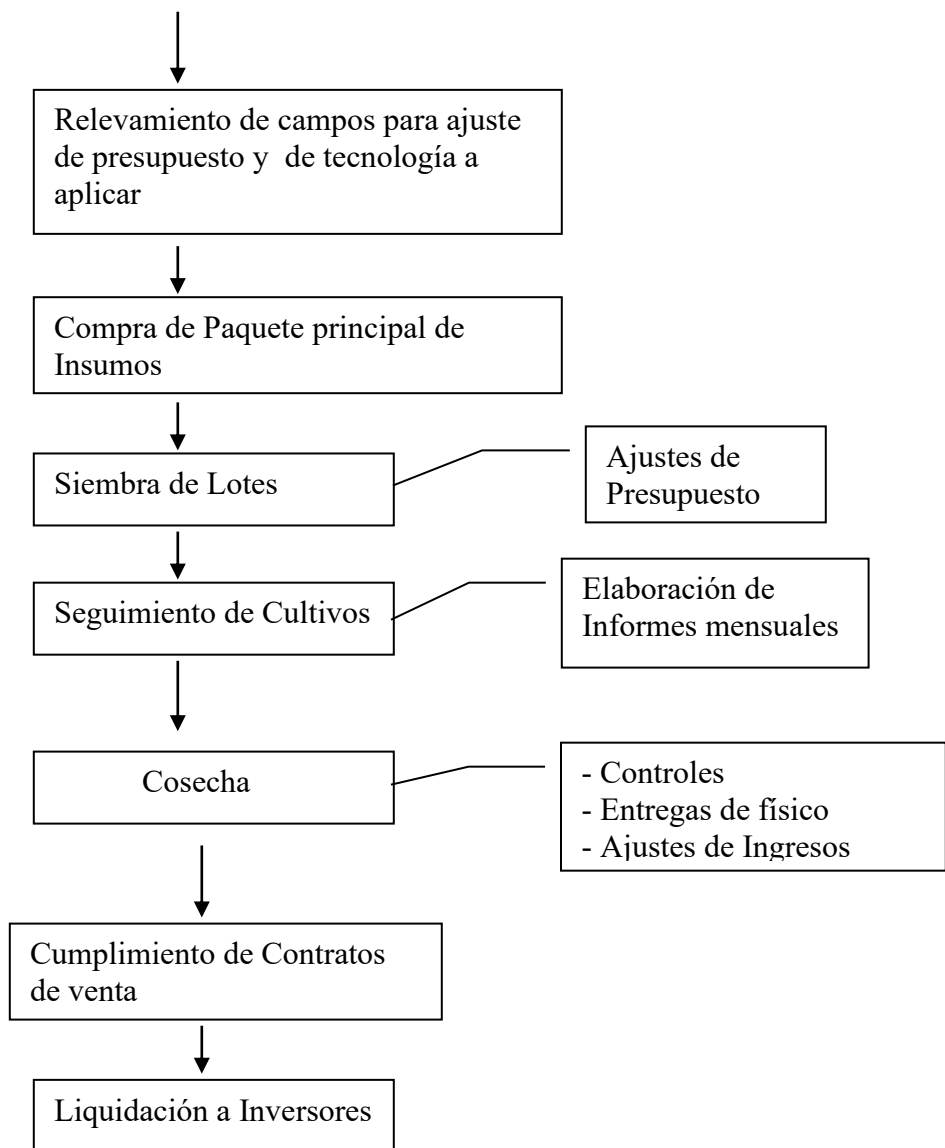
6 - Esquema General:



Fuente: Adblick Agro Fondo de Inversión Agrícola (www.adblickagro.com)

7 - Esquema de Procesos:





Fuente: Adblick Agro Fondo de Inversión Agrícola (www.adblickagro.com)

8. Mercados: (descripción de los mercados intervinientes en el negocio) ⁷

Hay varios aspectos a tener en cuenta cuando se habla de mercados, uno referente al mercado en sí de los commodities a producir, es decir en donde se fijan los precios de estos productos, y otro referido al mercado de los componentes del negocio como ser, el mercado de alquiler de campos, el de los contratistas y sus precios por laboreos, el de los insumos, el de la competencia referido a los grupos de personas que están en el mismo negocio.

9. Mercado de Commodities (breve descripción):

Existen varios mercados como referentes de precios de cereales y oleaginosas, en este caso se tomará la Cámara Arbitral de Cereales de la Bolsa de Comercio de Rosario (CAC – BCR) que opera en la ciudad del mismo nombre en la provincia de Santa Fe, lugar en donde operan y tienen sus terminales los grandes exportadores, es decir los compradores.

Estos son los precios de los commodities de los últimos cinco años y el valor actual.

Actualizado al tipo de cambio Oficial Banco Nación venta al día 27/9/22

1 u\$s = \$ 153 (un dólar vale 153 pesos argentinos)

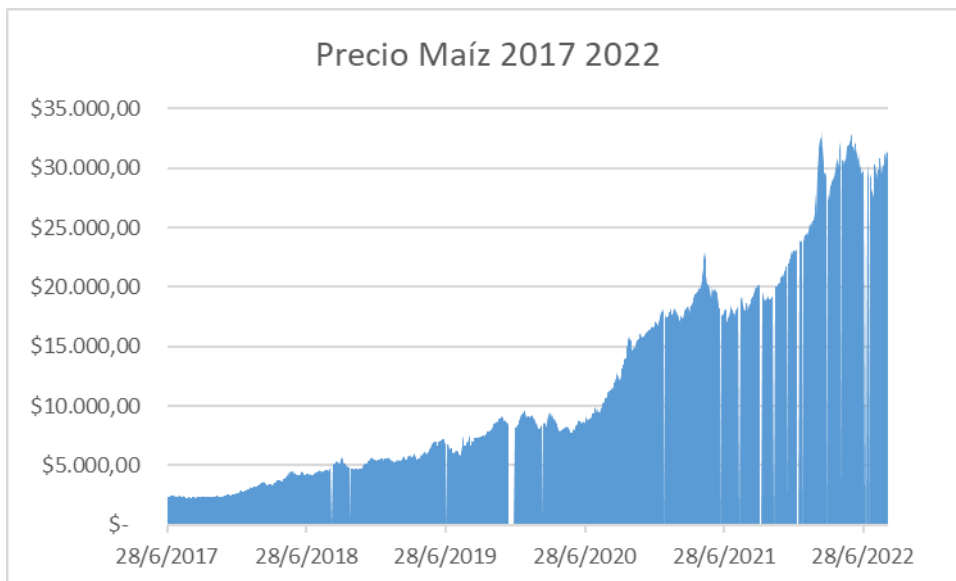
Producto	Precio prom 2017 al 2022 \$/Tn (u\$s/Tn)	Precio Actual \$/Tn (u\$s/Tn)
Trigo	\$13.881 (u\$s 90.72)	\$38.950 (u\$s 254.57)
Maíz	\$11.664 (U\$S 76.23)	\$31.350 (U\$S 204.90)
Soja	\$20.353 (U\$S133)	\$52.300 (U\$S 341.83)
Girasol	\$17.889 (u\$S 116.92)	\$81.000 (U\$S 529.41)

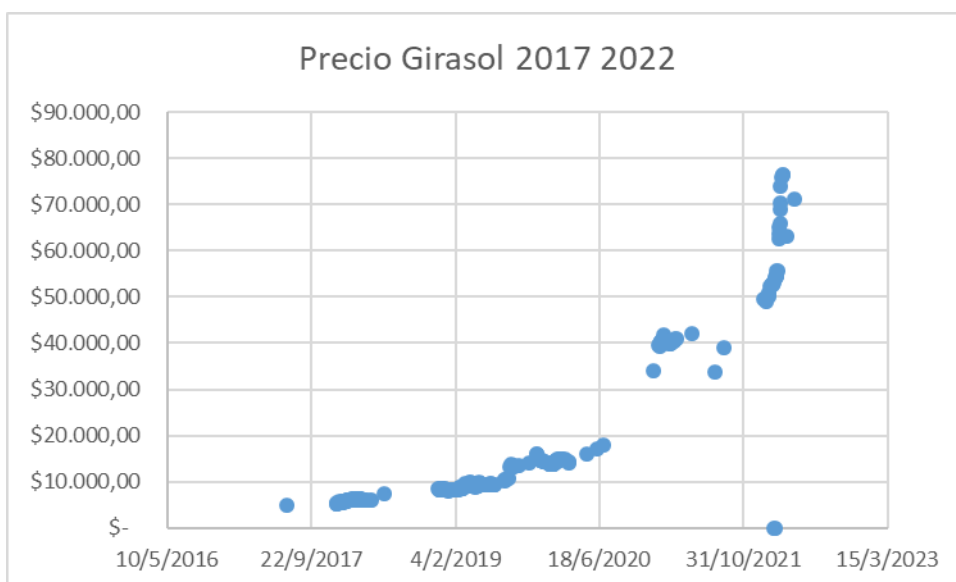
NOTA: los precios de las commodities descriptas corresponden al precio pizarra en el mercado físico disponible actual, con retenciones incluidas y dólar al mismo día de las cotizaciones. (CAC –BCR)

⁷ Matba-Rofex. (2021/2024). Guía de negociación de productos agro (Futuros y Opciones). Cámara Arbitral de Cereales – Bolsa de Comercio de Rosario. (s. f.). Precios de pizarra y cotizaciones locales.

10. Tendencias: (estudio de antecedentes)

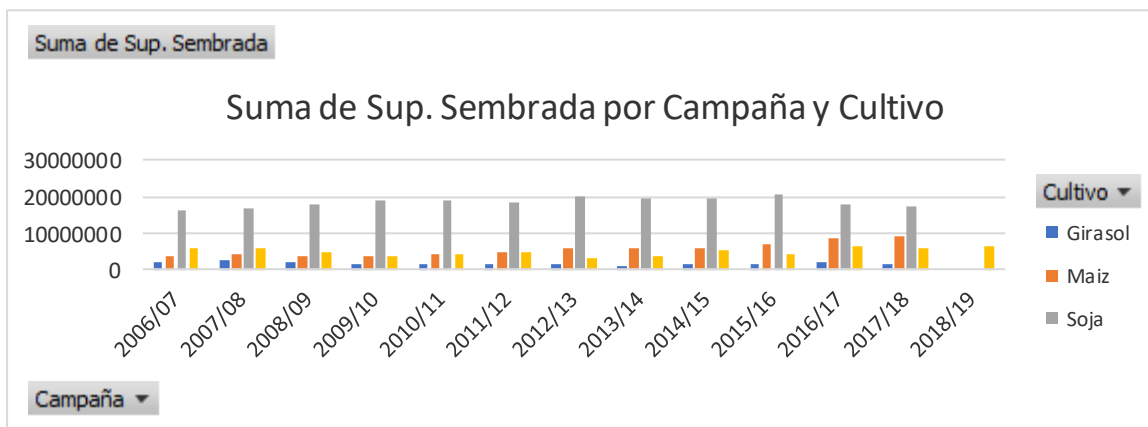
Evolución de precios desde 2019 a 2022



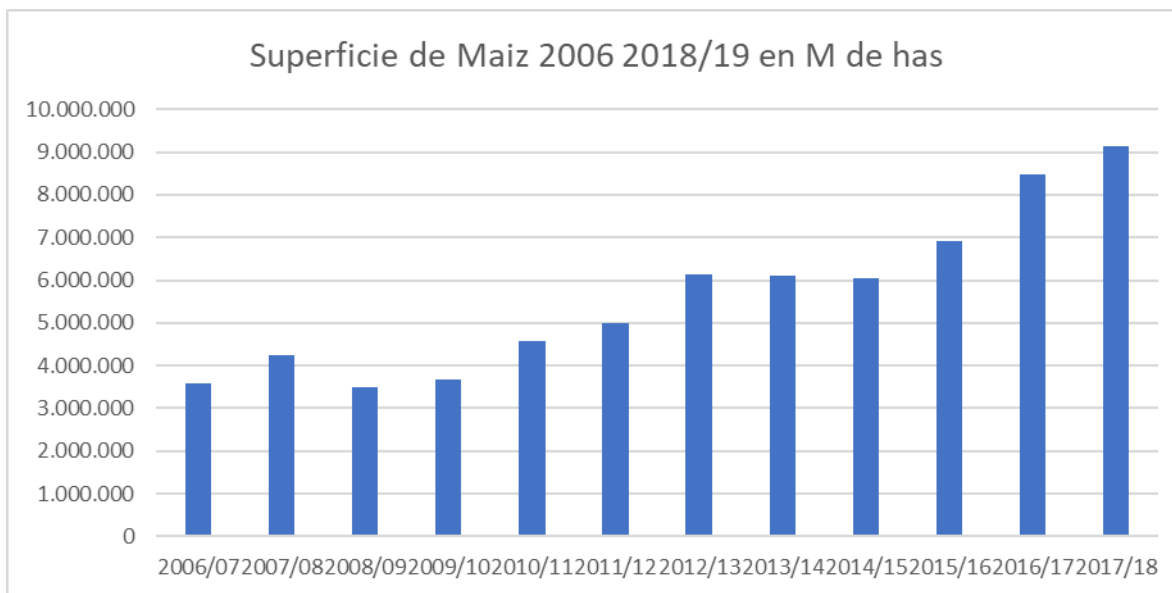


FUENTE: *Camara Arbitral de Cereales Bolsa de Comercio de Rosario)*

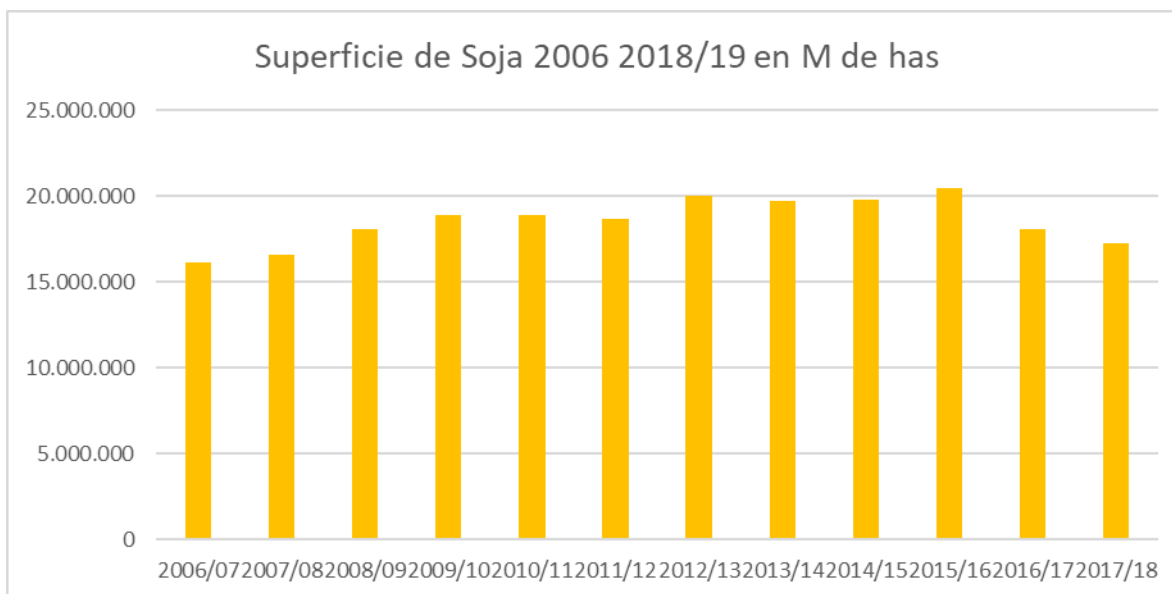
Superficies sembradas por cultivo en los últimos 15 años: (Fuente FyO estadísticas BCRA)



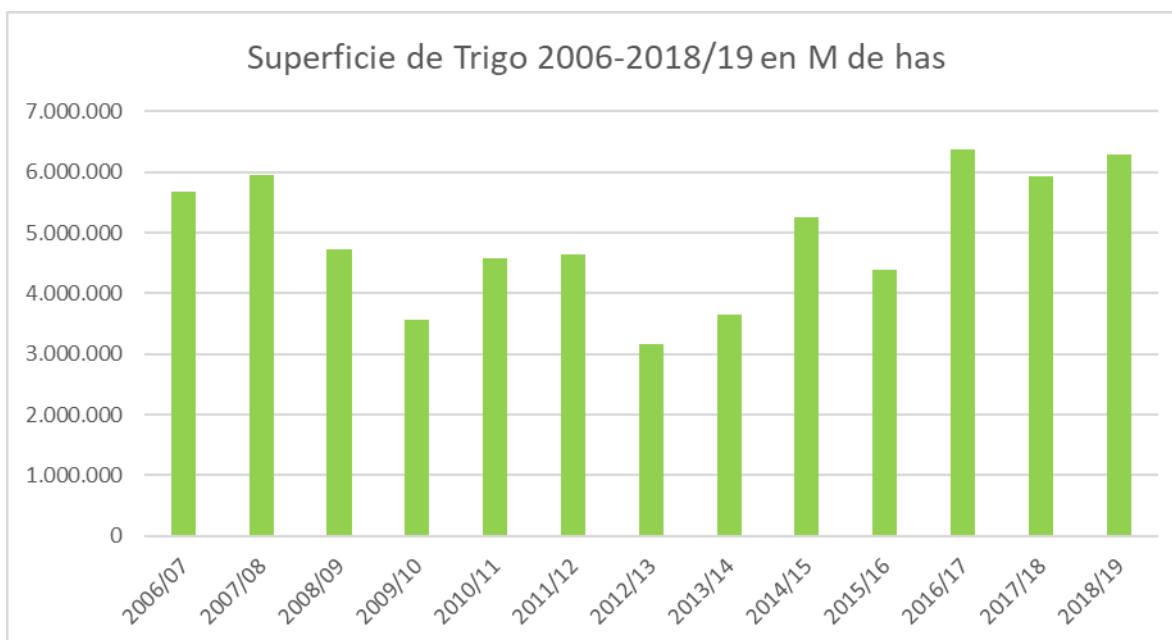
Superficie Maíz 2006-2018/19



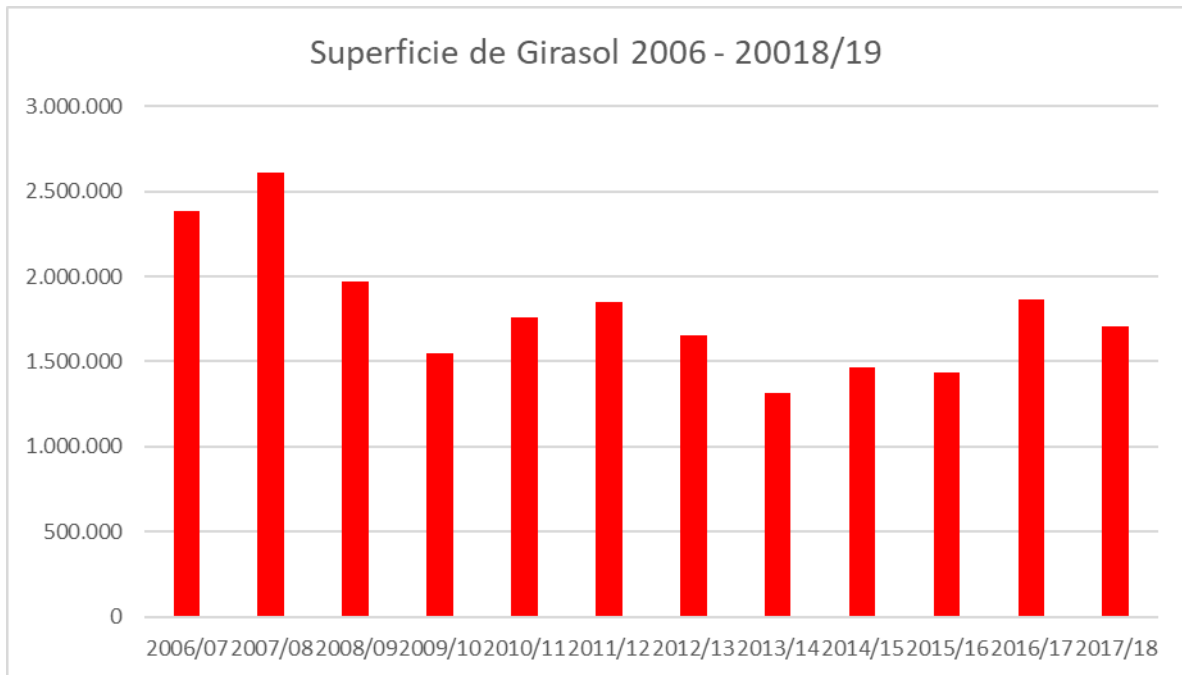
Superficie Soja 2006-2018/19



Superficie Trigo 2006-2018/19



Superficie Girasol 2006-2018/19



11 - Mercado de Tierras:

Este mercado es de suma importancia no solo porque se trata del sustrato en donde se desarrolla la actividad, sino que es el insumo estratégico mas importante.

La fertilidad de un campo en su conjunto nos va a dar o no el resultado esperado, es decir depende de la fertilidad del campo el éxito del negocio.

Como se trata de un recurso escaso, los valores de los arrendamientos van subiendo y bajando de acuerdo con la presión de la demanda.

Actualmente el mercado este compuesto por: productores agrícolas que quieren agrandar su escala de producción, empresas dedicadas a la producción de commodities solamente, empresas cerealeras que además son productoras, exportadores que también son productores, etc.

Dado lo atractivo del negocio cada vez son más los interesados en conseguir tierras para cultivo, para un número limitado de hectáreas.

Cada área o región tiene su precio, que se relaciona con la seguridad de cosecha (riesgo climático), volumen de cosecha esperada (fertilidad del suelo), cercanía a mercados (costos de flete), cercanía a ciudades con servicios (manejo de cultivo, provisión de insumos), y todo que de alguna manera influye en el negocio.

Las tierras de la región central (Sur de Sta. Fe – Sudeste de Cba. – Norte de Bs.As.) tienen los valores mas elevados de arrendamiento hablando de hasta u\$s 350 por hectárea.

En la zona Sur de Cba. los alquileres tienen un valor que ronda los u\$s 150 - 200 por hectárea.

La zona elegida para el proyecto es el Sur de Córdoba – Sur Este de San Luis

12 - Mercado de Trabajos Agrícolas:

Los trabajos agrícolas tienen también su mercado de acuerdo con la zona en donde se realicen.

Para fijar los valores se hace un cálculo de un índice llamado UTA (Unidad de Trabajo Agrícola) en donde intervienen los costos de mantenimiento, amortización de equipos, mano de obra, gasto de combustible, eficiencias de trabajo, potencia de tractores, etc.

Para la zona de Sur de Cba. este valor UTA es de u\$s 11,25 por hectárea

Una vez establecido estos valores se hace una tabla de equivalentes en donde se les da un valor entre 1.1 y 0 para cada una de las labores, por ejemplo:

Siembra Directa grano fino c/fertilización:	1,15 UTA
Siembra Directa grano grueso c/fertilización:	1,00 UTA
Aplicación de Urea al voleo:	0,35 UTA
Fumigación Terrestre:	0,25 UTA

13.- Riesgo (Análisis y descripción)⁸

13.1- Análisis de Riesgo:

El riesgo del negocio agrícola abarca varios aspectos. Por un lado, el relacionado al clima en donde las variables son las lluvias, las temperaturas, la caída de granizo, etc.

Por otro lado, está el riesgo de mercado o de baja de precios, para lo cual hay mecanismos para poder disminuirlo, a lo que arribaremos más adelante en este trabajo.

Riesgo político es un factor que incide en el negocio y que también hay que contemplar ya que tiene relación directa con la toma de decisiones del inversor que, ante el análisis de la propuesta de políticas para el sector agrícola y/o política monetaria influye de manera directa en el éxito o fracaso del proceso de recaudación de fondos por parte del fideicomiso. Este es un riesgo de alto impacto en el proyecto.

13.2 - Factor Riesgo Climático:

Respecto a las variables agroclimáticas se hace una mera descripción de cómo se trabaja en la elección de cada zona respecto del clima es decir como identificar cada zona de producción teniendo en cuenta estas variables.

La fuente de estos datos pertenece a la Oficina de Riesgos de la secretaria de Agricultura Ganadería y Pesca de la Nación.

⁸ Podestá, G., Letson, D., Messina, C., Royce, F., Ferreyra, R. A., Jones, J., Hansen, J., Llovet, I., Grondona, M., & O'Brien, J. J. (2002). Use of ENSO-related climate information in agricultural decision making in Argentina: A pilot experience. *Agricultural Systems*, 74(3), 371–392.

Messina, C. D., Hansen, J. W., & Hall, A. J. (1999). Land allocation conditioned on El Niño–Southern Oscillation phases in the Pampas of Argentina. *Agricultural Systems*, 60(3), 197–212.

Los eventos adversos que pueden provocar mermas en los rendimientos potenciales de los cultivos son numerosos y algunos no tienen relación con fenómenos climáticos, como los incendios no espontáneos, o se relacionan con los mismos en forma indirecta, como la aparición de enfermedades, plagas, etc.

En primera instancia se estudiará el riesgo agroclimático de eventos directamente

relacionados con factores climáticos y contra los cuales existe la posibilidad de cubrirse de eventuales pérdidas. Estos son:

- Sequía
- Excesos
- Bajas Temperaturas
- Granizo
- Vientos Fuertes
- Inundaciones

Cada uno de estos fenómenos tiene una diferente probabilidad de ocurrencia (nivel de amenaza) en cada zona, además de presentar diferencias para distintas épocas del año.

En el caso de sequía – excesos, por ejemplo, se hace hincapié en la necesidad de

realizar un balance hidrológico diario simulando las necesidades hídricas de cada cultivo en particular a través de sus distintas etapas de desarrollo, además de la definición de umbrales de sequía – excesos (en días y para cada especie en particular) que determinen algún grado de daño en el cultivo a fin de contabilizar la cantidad de casos registrados en los últimos 30 años.

El riesgo de bajas temperaturas es el que tradicionalmente se conoce como “riesgo de heladas”, aunque el primer nombre es preferible dado que los daños fisiológicos o mermas en los rindes se verifican en algunos casos para temperaturas bajas, aunque superiores a 0°C. De ahí surge nuevamente la necesidad de definir umbrales de bajas temperaturas (en intensidad y duración) en cada una de las etapas dentro del periodo vulnerable de cada cultivo.

El granizo es una variable dicotómica (si – no) cuya definición de ocurrencia no se

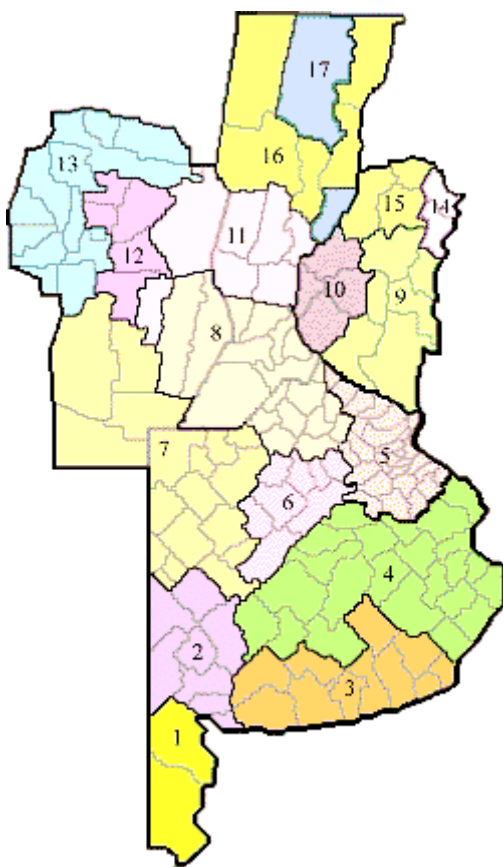
relaciona con los cultivos. Sin embargo, al considerar el factor mensual correspondiente de reducción en los rendimientos se incorporan las características de cada especie / variedad, ya que la vulnerabilidad de las mismas depende de su estado fenológico.

En el caso de riesgo de vientos fuertes, la definición de umbral de intensidad de viento a partir del cual los rindes se verán perjudicados dependerá de cada cultivo en cada una de sus etapas.

13.3 - Zonificación: (diversificación de riesgo)

El desarrollo del análisis de riesgo agroclimático se inicia con la elección o determinación de una subdivisión del espacio geográfico considerado. No existe un criterio único para determinar la zonificación a elegir (o realizar). Para el tema que nos ocupa, donde tantos factores se hallan interrelacionados, las características a tener en cuenta son numerosas, destacándose en primer orden las que determinan las condiciones climáticas, edáficas, uso actual y potencial del suelo.

13.4 - Mapa de Zonificación:



Información agroclimática por zonas

Para las localidades que posean información meteorológica local se puede incluir

información climática específica, a saber:

- temperatura media mensual
- temperaturas máximas y mínimas medias mensuales
- récord de temperatura observados
- precipitación normal mensual
- valores extremos de precipitación registrados
- valores medios de humedad relativa mensual
- cantidad de días con granizo en cada mes
- cantidad de días con vientos fuertes en cada mes

13.5 Variabilidad Productiva por depto/partido de cada Provincia:

En el cuadro siguiente se presentan algunos departamentos y partidos de las provincias de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires, sus rendimientos promedio y sus variabilidades respecto al mismo, negativo y positivo. (Datos Secretaría de Agricultura de La Nación Oficina de Riesgo Agropecuario (ORA))

Se pueden observar cómo cambian los valores en cada cultivo, en cierta forma señalan la seguridad de cosecha para cada cultivo en cada zona.

Dpto./Part.	Maíz Rto.qq/ha	% Var	Soja Rto.qq/ha	% Var	Girasol Rto.qq/ha	% Var	Trigo Rto.qq/ha	% Var	Sorgo Rto.qq/ha	% Var
Córdoba										
Río IV	43	10	20	9	16	10	15	21	38	12
Gral Roca	44	11	15	8	17	14	21	14	36	11
Gral S.M.	43	12	19	10	17	11	17	20	45	13
J. Celman	43	10	20	9	16	12	15	19	38	12
M.Juárez	70	10	25	6	19	27	24	9	56	9
R.S. Peña	45	10	17	12	16	12	20	13	35	12
Sta.Fe										
Gral.Lopez	73	8	25	8	20	9	28	5	66	9
Bs.As.										
Colon	72	9	27	7	23	8	27	7	70	8
Daireaux	62	11	23	10	18	9	26	9	25	14
Tr.Lauquen	61	10	18	7	18	8	27	9	40	10
Gral.Villegas	65	10	18	10	18	8	24	10	50	10
La Pampa										
Realico	31	9	18	12	17	7	19	12	20	15
Chapaleufu	38	9	20	8	17	7	21	11	22	13

Fuente: Datos Secretaría de Agricultura de La Nación Oficina de Riesgo Agropecuario (ORA))

13.6 Factor Riesgo Precios:⁹

Los precios de los commodities también tienen oscilaciones de precios, basados en distintos datos que van surgiendo a lo largo de las temporadas de siembra, pero aquí comienzan a tomar fuerte participación los mercados internacionales, específicamente Chicago y Kansas que son los mercados fijadores de precios a nivel mundial.

La evolución de las cosechas de los dos continentes fija las variaciones en los precios que se van registrando, las expectativas de cosecha en primer termino, y luego los números finales que arroja el USDA (departamento de agricultura de EEUU), marcan los movimientos en los stocks, y en base a estas cantidades el precio sube o baja.

Durante los seguimientos se tienen en cuenta los informes climáticos, que son la base de los informes de expectativas de cosechas de los distintos países.

Argentina juega un papel importante en el mercado ya que en Maíz participa en un 12% del mismo además de ser el segundo exportador a nivel mundial, en soja también el papel es estratégico ya que junto a Brasil (segundo productor mundial) en este año tendrán mayor cantidad de toneladas que EE. UU. En Girasol también Argentina tiene un papel preponderante ya que es el primer exportador mundial.

El riesgo en si es el de una baja de precios justo al momento de efectuar la venta, para lo cual existen mecanismos para poder disminuirlo, como lo son los mercados a termino y de futuro y opciones.

Con estos mercados el productor puede tomar posición en forma anticipada y hacer un contrato de venta a futuro con un precio ya establecido independizándose de la posible baja, otra forma es trabajar en el mercado de futuros y opciones en donde se puede estar comprando un futuro pagando una prima, este mercado funciona en forma similar a un seguro, ya que en cierta medida se esta asegurando un precio futuro además de poder también comprar una opción de venta es decir que si el precio de mercado a cosecha es mas alto existe la posibilidad de vender dicha opción y vender en el mercado disponible.

Estos son algunos de los mecanismos mas utilizados para disminuir el riesgo precio.

⁹ Hardaker, J. B., Lien, G., Anderson, J. R., & Huirne, R. (2015). *Coping with Risk in Agriculture: Applied Decision Analysis* (3rd ed.). CABI.

Hull, J. C. (2018). *Options, Futures, and Other Derivatives* (10th ed.). Pearson.

Tomek, W. G., & Kaiser, H. M. (2014). *Agricultural Product Prices* (5th ed.). Cornell University Press.

13.7 Factor Riesgo Político:

Se refiere a los cambios que pueden surgir por parte del gobierno de turno en cuanto a las políticas a aplicar en el sector, como por ejemplo las retenciones a los granos (en 2001 del 20%) , la política tributaria de IVA e Impuesto a las ganancias.

Este factor de riesgo siempre estará presente.

En el siguiente cuadro se expresan las aplicaciones porcentuales de retenciones sobre precios CBOT mercado de commodities de Chicago.

Retenciones a los commodities agrícolas:

Comodities	Ret. Hasta 2007	Ret. 2007 -2015	Ret dde 2017
Soja	27,5	35 %	26.9%
Maíz	20%	25 %	8,9%
Trigo	20 %	28%	8.9%
Girasol	23,5 %	32 %	32%

En el presente de este proyecto, este riesgo toma un papel fundamental ya que al ser año (2019) de elecciones presidenciales y las propuestas de los dos partidos principales son muy diferentes en el caso del Partido Juntos Por el Cambio tiene como objetivo aumentar la intención de siembra de commodities agrícolas y bajar las retenciones en forma progresiva; en cambio el partido peronista tiene una política proteccionista, cerrada con posibilidades de aumento de retenciones y aumento del gasto público en políticas populistas en desmedro de la rentabilidad del sector agropecuario.

13.8 Manejo del Riesgo:

Como se puede ver de acuerdo con los puntos antes mencionados los riesgos que tiene el negocio son variados.

Ya que siempre existe la posibilidad de que se de alguna de las condiciones ya comentadas, estos riesgos se pueden minimizar con manejos técnicos: por ejemplo

13.8.1 Diversificación de cultivos:

Con solamente un cultivo sembrado, como por ejemplo Soja, puede ocurrir que el mismo baje de precio por alguna causa o que sea afectado repentinamente por alguna enfermedad o plaga. Ante este escenario la estrategia es distribuir la superficie a sembrar con diferentes cultivos en base a rentabilidad de cada cultivo y haciendo una estimación de equivalencias entre rentabilidades.

13.8.2 Diversificación de Zonas de producción:

Para disminuir el riesgo climático se eligen diferentes zonas de producción; se tienen en cuenta los factores climáticos de cada región y además la seguridad de cosecha de cada una, en base a estadísticas de producción y de variabilidad de producción de cada zona se hace un plan de trabajo distribuyendo áreas (hectáreas) en cada zona seleccionada por su rendimiento promedio y porcentaje de variabilidad de obtención de resultado.

13.8.3 Diversificación de Fechas de siembra

Ya ubicados dentro de cada zona elegida se juega con las superficies de cada cultivo y además con diferentes fechas de siembra para un mismo cultivo.

13.8.4 Diversificación de Híbridos y Variedades:

Otra forma de contribuir a la disminución del riesgo climático es la utilización de distintos híbridos y variedades de cada cultivo, sobre todo en cuanto al largo del ciclo biológico, de la resistencia a enfermedades y plagas, tolerancia a sequía, etc.

14 - Comercialización:

Para bajar el riesgo comercial o de baja de precios se trabaja con el mercado a termino y con el mercado de futuros y opciones. Además de elegir distintos compradores para evitar el riesgo de quiebre o desaparición, mas allá de que se trabaje con exportadores y corredores de primera línea.

15 - Seguros Agrícolas:¹⁰

Además de todos los mecanismos antes mencionados para disminuir los riesgos, se calcula en los costos de producción la contratación de un seguro agrícola que cubre el costo del cultivo, esto, en cierta medida, hace que disminuya la ganancia por hectárea al aumentar los costos. Si garantiza la recuperación del dinero invertido, lo que se puede estudiar es hacer el seguro en diferentes zonas o en aquellas que lleven mas riesgo climático.

El tipo de seguro elegido es el multirriesgo, el cual cubre factores como: sequía, inundación, fuego, granizo, piso, tornado, declarando una cifra total a asegurar y por supuesto cubriendo toda el área sembrada. Los eventos ocurridos durante la campaña se declaran y el seguro es el encargado de constatar los mismos, una vez finalizada la cosecha, si el resultado del proyecto es inferior al monto asegurado, el seguro paga la diferencia, si el proyecto tiene éxito, solamente califica a la empresa como de menor riesgo ante la siguiente campaña bajando la prima en algún porcentaje.

¹⁰ Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN). (2024). Encuesta en los Seguros Agropecuario y Forestal (Ejercicio 2023).

VII - ETAPA PROYECTO: PLAN DE NEGOCIOS

1 - Modelo de Negocios de Osterwalder (Lienzo – CANVAS)¹¹

Socios Clave  • Inversores con capital disponible. - Proveedores de semillas - Proveedores de fertilizantes - Proveedores de agroquímicos - Contratista rural para servicios de siembra - Contratista rural para servicio de pulverización de agroquímicos - Contratista rural para servicio de cosecha - Contratista rural para servicio de embolsado / desembolsado de grano	Actividades Clave  • Alquiler de campos con calidad de tierras - Venta de granos en mercado a termino y disponible - Compra de insumos por volumen - Compra de insumos en precampaña	Propuesta de Valor  • Armar un negocio rentable minimizando riesgos mediante la siembra de diferentes cultivos en diferentes zonas con una escala que permita tener ganancias con un piso esperado en rentabilidad.	Relación con Clientes  • Clientes: - Inversores - Contratistas - Arrendatarios de campos en zonas	Segmentos de Clientes  • Inversores grandes , medianos y chicos
Recursos Clave  • Know How en producción agrícola - Campos en diferentes zonas - Sembrar al menos tres cultivos diferentes por ejemplo Trigo Soja Maiz - Asegurarse servicios de siembra fumigación		Canales  • Comercialización en el mercado de granos disponibles y operaciones en el mercado de futuros		
Estructura de Costos  • Alquiler de campos - Semillas - Agroquímicos - Fertilizantes - Servicio de Siembra - Servicio de Cosecha - Servicio de Pulverizaciones		Fuentes de Ingresos  • Venta de granos		

Siguiendo el modelo de Negocios Osterwalder, podemos identificar fácilmente los puntos clave del Plan de Negocios.

El lienzo presenta e identifica claramente los puntos clave del negocio:

Socios Clave: aquí se describen quienes son los socios que, cada uno aportando diferentes capitales

¹¹ Osterwalder, A., & Pigneur, Y. (2011). *Generación de modelos de negocio*. Deusto.

2 – Funcionamiento:

Formación de Fideicomiso:

Numero de Cuotas Partes: 200
Fondos Reunidos (U\$s): 2.000.000
Plazo del Proyecto: 3 años

Cuotas partes:

Numero: 200
Importe: u\$s 10.000

Desembolso de Cuotas partes:

Primer desembolso 50% al momento de ingreso
Segundo desembolso 50% a los 60 días

Cobro de utilidades: Mes de Junio al finalizar el ejercicio agrícola 100%

3 - Plan de Trabajo:

- 2.1 Presupuestos de cultivos, Maíz de primera, Soja de primera, Trigo, Soja de segunda, Girasol.
- 2.2 Zonas de Producción: elegir las diferentes zonas en base a potencialidad de rendimiento, seguridad de cosecha, beneficio-cost. Zona elegida Sur de Córdoba – Este de San Luis
- 2.3 Comparación de cultivos, zonas, rendimientos, rentabilidades (cuadro)
- 2.4 Análisis de sensibilidad aumento-disminución de precios y rendimientos.
- 2.5 Elección de cultivos base a Pronostico ENSO; utilizar mediante los parámetros rentabilidad, seguridad de cosecha, riesgos por zona.

4- Presupuestos de Cultivos:

A modo de ejemplo se muestra una tabla comparativa con los costos de producción de los cultivos, en el Anexo se detallan cada uno por separado con mas especificaciones.

Costos por hectárea en dólares estadounidenses – ver ANEXO
--

5 . Elección de Zonas de Producción:

Producción y variabilidad por partido o departamento: (evaluación por seguridad de cosecha según zonas de producción) (Fuente ORA (Oficina de Riesgo Agrícola SAGYP)

Cultivo Depto. / Partid o	Maiz Rto: Variab. qq/ha : %		Soja Rto: Variab. qq/ha : %		Girasol Rto: Variab. qq/ha : %		Trigo Rto: Variab.: qq/ha %	
Río Cuarto Cba	43	10	20	9	16	10	15	21
Gral. Roca Cba	44	11	15	8	17	14	21	14
Gral. S.Mart in Cba	43	12	19	10	17	11	17	20
Juárez Celma n Cba	43	10	20	9	16	12	15	19
Marco s Juárez Cba	70	10	25	6	19	27	24	9
R.S. Peña Cba	45	10	17	12	16	12	20	13
Gral. López Sta.Fe	73	8	25	8	20	19	28	5
Colon Bs.As.	72	8	27	7	23	8	27	7
Dairea ux Bs.As.	62	11	23	10	18	9	26	9
Tr. Lauqu	61	10	18	7	18	8	27	9

en Bs.As.								
Gral. Villegas Bs.As.	65	10	18	10	18	8	24	10
Realic o La Pampa	31	9	18	12	17	7	19	12
Chapa leufu La Pampa	38	9	20	8	17	7	21	11
Parámetros	> 65	< = 10	>20	< = 10	> 17	< = 10	> 20	< = 10

De acuerdo a los rendimientos de indiferencia de los principales cultivos y a los departamentos de las provincias en donde las probabilidades de obtener dichos rendimientos tienen una variación de más menos 10 %, se eligieron como aptas para el proyecto las siguientes localidades por cultivo:

Soja:

- ◆ Río Cuarto, Cba
- ◆ Juárez Celman, Cba

Maíz:

- ◆ Marcos Juárez, Cba
- ◆ Río Cuarto, Cba

Girasol:

- ◆ Gral. San Martín Cba.
- ◆ Trenque Lauquen, Bs.As. (eventual)
- ◆ Gral. Villegas, Bs.As. (eventual)

Trigo:

- ♦ Río Cuarto, Cba
- ♦ Juárez Celman, Cba

6 - Presupuestos - Cash Flow - Plan de Negocios:

A modo de ejemplificar con números como sería el funcionamiento del fideicomiso, además de cómo quedaría armado el flujo de caja, se tomaron los cultivos de trigo, soja de primera, Soja de segunda Maíz de primera, Maíz de segunda y Girasol en distintas proporciones formando un área de 2000 hectáreas aproximadamente. Los rendimientos de los cultivos fueron calculados en base a los promedios de cada zona.

Se hizo una elección de cultivos a sembrar en base a rentabilidad y a seguridad de cosecha, de esta elección los cultivos que se sembraran en el proyecto son: Trigo Soja de Segunda, Soja de primera, Maíz y Girasol.

Se muestran gráficos en donde se puede ver que ocurre ante el aumento del rendimiento respecto de la rentabilidad de cada uno de los cultivos. En el anexo están las planillas de márgenes brutos por cultivo, distribución de superficies, flujo de fondos, grafico de recupero de inversión. Cabe aclarar que se han contemplado las inversiones con impuestos incluidos como IVA y Ganancias). (VER ANEXO)

7. Análisis Económico Financiero:

En lo económico se puede observar una inversión a corto plazo con una excelente rentabilidad; con un riesgo climático disminuido por delimitar zonas geográficas, al sembrar en diferentes lugares y una diversificación de producción con diferentes commodities, haciendo un verdadero porfolio de inversión dentro del mismo emprendimiento.

En lo financiero, el flujo de caja está también acotado a los ciclos de los cultivos, no pasando de ocho meses netos de actividad con tasas en dólares muy rentables a la altura de los rendimientos de actividades industriales que cotizan en bolsa.

Se hizo el ejercicio de flujo de caja con los correspondientes indicadores económico financieros de rentabilidad antes y después de impuestos y TIR (tasa interna de retorno) comparando una situación sin financiamiento y otra con financiamiento y dado a la ventaja en cuanto a la velocidad de recupero del dinero puesto en juego, se eligió la segunda opción financiando los agroquímicos y semilla a cosecha con contratos de canje por semilla cerrando los precios de las commodities en el mes de enero (mes en donde los valores son los mas elevados en el historial).

Esta forma de financiamiento la otorgan las empresas proveedoras de insumos agrícolas, por lo tanto, no hizo falta recurrir a instituciones bancarias para tal fin, constituyendo otra ventaja competitiva contra otras opciones de financiación de otros proyectos de inversión que compiten por la oportunidad de utilización del dinero

8. Consideraciones Finales:

Con este trabajo se pretende interiorizar al posible inversor de las características del negocio respecto de los riesgos que están en juego.

Como toda inversión siempre se esta asumiendo un riesgo, por lo tanto corresponde saber de que se trata el negocio, como pueden jugar las posibilidades de ganar o perder, de esta manera se puede calcular cuanto se esta dispuesto a poner en juego.

Desde nuestro punto de vista el negocio es absolutamente factible, realizable y además teniendo en cuenta todos los factores mencionados en el trabajo, se pueden obtener muy buenos resultados económicos.

VIII - LINEAS DE INVESTIGACION FUTURAS:

Impacto Futuro y Relevancia:

Análisis Prospectivo de un Fideicomiso Agrícola en Argentina

1. Contexto Global y Desafíos Locales

El sistema agro productivo argentino enfrenta varios desafíos, incluyendo la volatilidad de los precios internacionales, el cambio climático, la necesidad de innovación tecnológica y la competitividad en el mercado global². Además, la falta de acceso a financiamiento y la incertidumbre macroeconómica son obstáculos significativos.

2. Ventajas de un Fideicomiso Agrícola

Un fideicomiso agrícola puede proporcionar varias ventajas:

Acceso a Capital: Facilita la obtención de recursos financieros sin necesidad de recurrir a préstamos bancarios tradicionales.

Estabilidad Financiera: Permite una gestión más estable y predecible de los recursos, reduciendo la exposición a fluctuaciones económicas.

Innovación y Tecnología: Los fondos pueden ser destinados a la adopción de tecnologías avanzadas y prácticas sostenibles.

Protección Legal: Ofrece un marco legal que protege los activos y garantiza su uso adecuado.

3. Estrategias de Adaptación

Para que un fideicomiso agrícola sea efectivo, es crucial implementar estrategias específicas:

Diversificación de Cultivos: Reducir la dependencia de un solo cultivo y diversificar para mitigar riesgos.

Inversión en Tecnología: Adoptar tecnologías de precisión y prácticas agrícolas sostenibles para mejorar la productividad y reducir el impacto ambiental.¹²

¹² Tecnología y gestión operativa: Lowenberg-DeBoer & Erickson (2019). ROI en adopción de Agricultura de Precisión.

Formación y Capacitación: Capacitar a los agricultores en nuevas técnicas y tecnologías para maximizar el uso de los recursos disponibles.

Colaboración Público-Privada: Fomentar la colaboración entre el sector público y privado para desarrollar políticas y acciones que apoyen el crecimiento del sector agropecuario.

4. Ejemplos de Fideicomisos Agrícolas Exitosos

Existen ejemplos de fideicomisos agrícolas actuales que han demostrado ser exitosos en otros países, como el Fideicomiso Talapampa en Argentina, que se ha enfocado en la producción y comercialización de cereales y oleaginosas. Estos casos pueden servir como referencia para diseñar fideicomisos adaptados a las necesidades locales.

Conclusión

Un fideicomiso agrícola bien estructurado puede ser una herramienta clave para adaptarse a los desafíos del sistema agro productivo argentino en el contexto global. Al proporcionar acceso a capital, estabilidad financiera y apoyo a la innovación, puede contribuir significativamente al desarrollo sostenible del sector.

Comparación con otros fideicomisos agrícolas en otras partes del mundo:¹³

Casos de Latinoamérica:

Fideicomisos Agrícolas en Argentina

Legislación: La ley 24.441 regula los fideicomisos en Argentina, proporcionando un marco legal claro y seguro.

Ventajas: Seguridad jurídica, participación en beneficios, liquidez para productores e inversores, y separación de riesgos.

Uso: Utilizados para financiar siembras, administración de propiedades, cría y engorde de ganado, y fondos de inversión directa en plantaciones.

¹³ **Ecological Society of America. (2020).** *Innovación en finanzas para la conservación: Roles para ecologistas y profesionales* (Issues in Ecology, Reporte No. 22).

FIRA. (2024). *Informe Anual de Sostenibilidad.* Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA).

FAO. (2016). *Estrategias innovadoras de gestión de riesgos en mercados financieros rurales y agropecuarios.* FAO Knowledge Repository.

Caravana Innovación. (2023). *La Innovación como detonador de la inclusión financiera en la cadena agroalimentaria.*

Desafíos: La volatilidad económica y la falta de previsibilidad en las políticas macroeconómicas pueden afectar su desarrollo.

Fideicomisos Agrícolas en México¹⁴

Legislación: La ley de fideicomisos en México también proporciona un marco legal sólido, pero con diferencias en la regulación y aplicación.

Ventajas: Similar a Argentina, con énfasis en la seguridad jurídica y la separación de riesgos.

Uso: Principalmente en la agricultura y la ganadería, pero también en otros sectores como la infraestructura y el turismo.

Desafíos: La estabilidad política y económica es un factor importante para el éxito de los fideicomisos.

Fideicomisos Agrícolas en Brasil¹⁵

Legislación: Brasil tiene una legislación específica para fideicomisos agrícolas, que también ofrece seguridad jurídica y beneficios fiscales.

¹⁴ • **AgroFibra.** (s. f.). *AgroFibra - Fibra enfocada al sector agroalimentario en México.* Recuperado el 27 de septiembre de 2025, de <https://agrofibra.com/>.

• **Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA).** (2016). *Estatuto orgánico de los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura.* Diario Oficial de la Federación, 30 de marzo de 2016.

• **Fideicomiso de Riesgo Compartido (FIRCO).** (s. f.). *Documentación institucional y Reglas de Operación.* Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural (SADER). Recuperado de <https://www.gob.mx/firco/>.

¹⁵ **Brasil. Lei n.º 11.076,** de 30 de dezembro de 2004. *Dispõe sobre o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA, o Warrant Agropecuário – WA, o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA, a Letra de Crédito do Agronegócio – LCA e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio*

Mascarenhas, M. Z. (2020). *Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA): por uma (re)construção do conceito de direitos creditórios do agronegócio* (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG).

Serasa Experian. (2023). *Securitização de crédito: financiamento inteligente e estratégico para o agronegócio brasileiro.*

Luz Fontes, J. F. (2023). *Explorando os Certificados de Recebíveis do Agronegócio como um meio de financiamento para empresas do setor* (Trabalho de Conclusão de Curso). Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

Gaggini, F. (s. f.). *O financiamento via securitização de recebíveis no Brasil.* Repositório Institucional do Insper.

Ventajas: Participación en beneficios, liquidez para productores e inversores, y separación de riesgos.

Uso: Utilizados en la agricultura, la ganadería y otros sectores como la silvicultura y la minería.

Desafíos: La volatilidad económica y la necesidad de políticas agrícolas más predecibles.

Comparación General

Argentina: Mayor énfasis en la seguridad jurídica y la separación de riesgos, con un uso diversificado en la agricultura y otros sectores.

México: Similar a Argentina en términos de ventajas y desafíos, pero con diferencias en la regulación y aplicación.

Brasil: Similar a Argentina y México en términos de ventajas, pero con un uso más amplio en sectores como la silvicultura y la minería.

Síntesis comparativa entre los tres países analizados:

Argentina

Legislación: La ley 24.441 regula los fideicomisos, proporcionando un marco legal claro y seguro.

Ventajas: Seguridad jurídica, participación en beneficios, liquidez para productores e inversores, y separación de riesgos.

Desafíos: Volatilidad económica y falta de previsibilidad en las políticas macroeconómicas.

México

Legislación: Similar a Argentina, pero con diferencias en la regulación y aplicación.

Ventajas: Seguridad jurídica y separación de riesgos.

Desafíos: Estabilidad política y económica es crucial para el éxito de los fideicomisos.

Brasil

Legislación: Legislación específica para fideicomisos agrícolas, ofreciendo seguridad jurídica y beneficios fiscales.

Ventajas: Participación en beneficios, liquidez para productores e inversores, y separación de riesgos.

Desafíos: Volatilidad económica y necesidad de políticas agrícolas más predecibles

Casos en Norte América: ¹⁶

Fideicomisos en Estados Unidos de América:

En Estados Unidos, existen varios modelos de fideicomisos agrícolas que pueden servir como referencia. Uno de los más destacados es el Community Land Trust (CLT), también conocido como Fideicomiso de Tierras Comunitarias.

Community Land Trust (CLT)

Definición: Un CLT es una organización sin fines de lucro que posee y gestiona tierras de manera sostenible para beneficiar a la comunidad. Estos fideicomisos suelen enfocarse en la agricultura sostenible y la conservación de tierras agrícolas¹.

Ventajas:

Acceso a Tierras: Facilita el acceso a tierras agrícolas para agricultores, especialmente aquellos que no pueden permitirse comprar tierras.

¹⁶ **Farmonaut.** (2025). *US Farmland REITs List 2025: Essential Guide for Investors.*

H&CO. (2023). *Fideicomiso: significado y cómo invertir en Estados Unidos.*

Wisconsin Watch. (2024). *Mientras los inversores pagan mucho dinero por la tierra, los agricultores a menudo quedan excluidos del precio.*

American Farmland Trust (AFT). (2023). *Hoja Informativa de Testamentos y Fideicomisos.* Farmland Information Center (FIC).

American Farmland Trust (AFT). (2023). *Nationwide Survey of Land Trusts that Protect Farmland and Ranchland.* Farmland Information Center (FIC).

Grounded Solutions Network. (s.f.). *Agricultural and Commercial Community Land Trusts.*

U.S. GAO - Government Accountability Office. (2024). *Foreign Investments in U.S. Agricultural Land: Enhancing Efforts to Collect, Track, and Share Key Information Could Better Identify National Security Risks.*

Sostenibilidad: Promueve prácticas agrícolas sostenibles y la conservación de tierras agrícolas.

Seguridad Jurídica: Proporciona un marco legal que protege los derechos de los agricultores y la comunidad.

Ejemplos: En Estados Unidos, los CLTs han sido utilizados para proteger tierras agrícolas y garantizar que sigan siendo utilizadas para la producción de alimentos.

Como sería una Implementación de un Community Land Trust (CLT) en Argentina, a modo de ejemplo y proyección:

1. Estructura Organizacional

Creación de una ONG: Fundar una organización sin fines de lucro que será responsable de la administración de las tierras.

Consejo de Administración: Formar un consejo de administración compuesto por representantes de la comunidad, agricultores y expertos en agricultura sostenible.

2. Adquisición de Tierras

Compra de Tierras: Adquirir tierras agrícolas con el apoyo de donaciones, subvenciones gubernamentales y aportes de la comunidad.

Conservación de Tierras: Establecer acuerdos de conservación para proteger las tierras de la urbanización y asegurar su uso agrícola a largo plazo.

3. Acceso a Tierras para Agricultores

Arrendamiento a Largo Plazo: Ofrecer contratos de arrendamiento a largo plazo a agricultores locales, brindándoles seguridad y estabilidad.

Prioridad a Agricultores Jóvenes y Emergentes: Dar prioridad a agricultores jóvenes y aquellos que están empezando, para fomentar la renovación generacional en el campo.

4. Prácticas Agrícolas Sostenibles

Capacitación y Asesoramiento: Proporcionar capacitación en prácticas agrícolas sostenibles y tecnología de precisión.

Investigación y Desarrollo: Colaborar con universidades y centros de investigación para desarrollar y promover nuevas técnicas agrícolas.

5. Beneficios para la Comunidad

Mercados Locales: Promover la venta de productos agrícolas en mercados locales, fortaleciendo la economía local.

Educación y Concienciación: Implementar programas educativos para la comunidad sobre la importancia de la agricultura sostenible y la conservación de tierras.

Ejemplo de Implementación

Un posible ejemplo podría ser la creación del Fideicomiso Agrícola Comunitario de Las Higueras, que podría funcionar de la siguiente manera:

La ONG "Las Higueras en Verde" adquiriría tierras agrícolas a través de donaciones y subsidios.

Los agricultores locales arrendarían estas tierras a largo plazo, con apoyo en capacitación y recursos para prácticas sostenibles.

La comunidad se beneficiaría de la producción local de alimentos y la conservación de tierras agrícolas.

Implementar un modelo como el CLT en Argentina puede ofrecer una solución innovadora y sostenible para enfrentar los desafíos del sistema agro productivo.

Para un modelo de producción agrícola sostenible en un Community Land Trust (CLT) en Argentina, algunos cultivos destacan por su adaptabilidad y beneficios ambientales. Aquí te dejo una lista de cultivos adecuados:

Cultivos Adecuados para un CLT en Argentina

1. Soja

Ventajas: Alta demanda en el mercado internacional, buena rentabilidad y versatilidad en el uso de la soja (aceite, harina, etc.).

Desafíos: Necesidad de manejo adecuado de pesticidas y fertilizantes para minimizar el impacto ambiental.

2. Maíz

Ventajas: Alta demanda tanto a nivel local como internacional, diversificación de cultivos.

Desafíos: Requiere manejo adecuado de riego y fertilización.

3. Trigo

Ventajas: Cultivo tradicional en Argentina, demanda constante, buenos precios en el mercado.

Desafíos: Sensible a cambios climáticos y plagas.

4. Girasol

Ventajas: Alta demanda de aceite de girasol, cultivo resistente a la sequía.

Desafíos: Manejo adecuado de plagas y enfermedades.

5. Arroz

Ventajas: Cultivo de alto valor nutritivo, demanda en el mercado local.

Desafíos: Requiere grandes cantidades de agua y manejo adecuado de riego.

6. Legumbres (lentejas, garbanzos, etc.)

Ventajas: Cultivos de bajo costo, beneficios para la salud, fijación de nitrógeno en el suelo.

Desafíos: Manejo adecuado de plagas y enfermedades.

7. Cultivos Orgánicos

Ventajas: Alta demanda de productos orgánicos, precios premium en el mercado.

Desafíos: Requiere prácticas de manejo más intensivas y conocimientos especializados.

Estos cultivos no solo son adecuados para un modelo de producción sostenible, sino que también pueden contribuir a la diversificación y estabilidad económica del fideicomiso agrícola.

Inversores:

En cuanto a los inversores, hay varias opciones interesantes. Empresas como Louis Dreyfus Company (LDC) están lanzando proyectos de agricultura regenerativa en Argentina, involucrando a grandes actores del sector. Además, el Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA) y el Banco de Desarrollo FONPLATA están financiando proyectos para apoyar a pequeños agricultores en la transición hacia prácticas más sostenibles.

En cuanto a los plazos de recuperación del capital aportado, estos pueden variar dependiendo del tipo de proyecto y su escala. Generalmente, las inversiones en tecnología agrícola y prácticas sostenibles pueden ofrecer un retorno en 3 a 5 años, aunque esto puede extenderse dependiendo de factores como el clima, los mercados y la eficiencia de las prácticas implementadas.

Inversores y la incorporación de capital del mercado de ahorristas y empresas no relacionadas al sector:

Tanto los pequeños ahorristas como las empresas de otros sectores pueden ser atractivos para invertir en proyectos de fideicomisos agrícolas. Aquí algunos factores que pueden atraer a estos posibles inversores:

Pequeños Ahorristas

Diversificación de Inversiones: Ofrece una oportunidad para diversificar su cartera de inversiones, reduciendo riesgos al invertir en activos agrícolas.

Retorno de Inversión: Los fideicomisos agrícolas pueden proporcionar retornos atractivos, especialmente si están bien gestionados y son sostenibles.

Impacto Social y Ambiental: Invertir en proyectos agrícolas sostenibles puede ser atractivo para quienes desean contribuir positivamente al medio ambiente y a la comunidad local.

Empresas de Otros Sectores

Responsabilidad Social Corporativa (RSC): Las empresas pueden invertir como parte de sus iniciativas de RSC, demostrando su compromiso con la sostenibilidad y el desarrollo comunitario.

Beneficios Fiscales: Dependiendo de la legislación local, puede haber incentivos fiscales para las empresas que invierten en proyectos agrícolas sostenibles.

Innovación y Tecnología: Empresas tecnológicas pueden ver una oportunidad para implementar y probar nuevas tecnologías en el sector agrícola.

Colaboraciones Estratégicas: Empresas de sectores relacionados (como alimentos y bebidas) pueden beneficiarse de colaboraciones estratégicas y asegurar el suministro de materias primas de alta calidad.

Factores Atractivos para Inversores

Rentabilidad: Proyectos con un historial de buen rendimiento y retornos atractivos pueden captar inversores.

Seguridad: Un marco legal sólido y la transparencia en la gestión del fideicomiso brindan seguridad a los inversores.

Sostenibilidad: Los proyectos agrícolas que promueven prácticas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente son cada vez más atractivos para inversores conscientes.

Innovación: La adopción de tecnología de punta para mejorar la productividad y la sostenibilidad puede ser un factor decisivo para atraer inversiones.

Impacto Social: Proyectos que benefician a comunidades locales y mejoran la seguridad alimentaria pueden ser muy atractivos para inversores que buscan hacer una diferencia positiva.

MERCADO DE CAPITAL:

Presentar una alternativa de inversión en fideicomisos agrícolas en el mercado de capitales requiere un enfoque estructurado y convincente. Como debería presentarse esta propuesta para hacerlo:

1. Introducción

Título: Oportunidades de Inversión en Fideicomisos Agrícolas en Argentina

Hay que destacar la oportunidad de inversión, el potencial de retorno y los beneficios sociales y ambientales de los fideicomisos agrícolas.

2. Contexto y Justificación

Situación del Sector Agrícola: Explicar la importancia del sector agrícola en Argentina y los desafíos que enfrenta.

Oportunidad de Mercado: Resaltar cómo los fideicomisos agrícolas pueden ofrecer soluciones innovadoras y sostenibles.

3. Estructura del Fideicomiso Agrícola

Definición: Describir qué es un fideicomiso agrícola y cómo funciona.

Modelo de Negocio: Detallar la estructura financiera y operativa del fideicomiso, incluyendo la adquisición de tierras, la producción agrícola y la distribución de beneficios.

4. Beneficios para los Inversores

Diversificación: Explicar cómo los fideicomisos agrícolas permiten diversificar la cartera de inversiones.

Retorno de Inversión: Proporcionar estimaciones de retornos basadas en proyecciones financieras y ejemplos de casos de éxito como FIDAGRI

Impacto Social y Ambiental: Subrayar los beneficios adicionales, como la sostenibilidad ambiental y el desarrollo comunitario.

5. Análisis de Riesgos

Identificación de Riesgos: Enumerar los posibles riesgos, como la volatilidad del mercado y el cambio climático.

Mitigación de Riesgos: Explicar las estrategias implementadas para mitigar estos riesgos, como el uso de tecnologías avanzadas y prácticas agrícolas sostenibles.

6. Caso de Éxito

Ejemplo Real: Presentar un caso de éxito de un fideicomiso agrícola, detallando su estructura, operación y resultados obtenidos como el caso de FIDAGRI

7. Propuesta de Inversión

Montos y Plazos: Especificar los montos mínimos de inversión y los plazos esperados para el retorno.

Transparencia y Gobernanza: Destacar la estructura de gobernanza del fideicomiso y los mecanismos de transparencia.

8. Conclusión

Resumen de Beneficios: Recapitular los principales beneficios de invertir en fideicomisos agrícolas.

Llamado a la Acción: Invitar a los inversores a participar en esta oportunidad y proporcionar información de contacto para más detalles.

Ejemplo de Presentación

Oportunidades de Inversión en Fideicomisos Agrícolas en Argentina

Analizando los ejemplos, observemos cómo los fideicomisos agrícolas en Argentina ofrecen una oportunidad única de inversión con potencial de retorno atractivo, diversificación de cartera y un impacto positivo en la sostenibilidad ambiental y el desarrollo comunitario.

Contexto y Justificación: El sector agrícola argentino es un pilar de la economía nacional. Sin embargo, enfrenta desafíos como la volatilidad de precios y la necesidad de innovación. Los fideicomisos agrícolas presentan una solución sostenible y financieramente viable.

Estructura del Fideicomiso Agrícola: Un fideicomiso agrícola es una estructura financiera que permite la adquisición de tierras, la producción agrícola y la distribución de beneficios de manera transparente y eficiente.

Beneficios para los Inversores

Diversificación de inversiones

Potencial de retorno atractivo

Impacto social y ambiental positivo

Análisis de Riesgos Identificamos y mitigamos riesgos a través de tecnologías avanzadas y prácticas agrícolas sostenibles.

Propuesta de Inversión Inversiones desde \$10,000 con plazos de retorno de 3 a 5 años. Gestión transparente y gobernanza sólida.

Conclusión: Los fideicomisos agrícolas en Argentina representan una oportunidad de inversión segura, rentable y sostenible. Únase a nosotros en esta iniciativa y sea parte del cambio.

Seguridad de Inversión en el proyecto:

Para dar más seguridad de retorno a la inversión en un proyecto de fideicomiso agrícola, puedes implementar varias estrategias y mecanismos. Aquí te dejo algunas sugerencias:

1. Diversificación de Cultivos

Ventaja: Al diversificar los cultivos, reduces la dependencia de un solo producto y mitigas los riesgos asociados a fluctuaciones de precios y condiciones climáticas adversas.

Implementación: Alternar entre soja, maíz, trigo y legumbres, entre otros.

2. Adopción de Tecnología Avanzada

Ventaja: El uso de tecnología de precisión y herramientas digitales puede mejorar la eficiencia y productividad, asegurando un mayor rendimiento de las cosechas.

Implementación: Integrar drones para monitoreo de cultivos, sensores de suelo y sistemas de riego inteligentes.

3. Contratos Futuros y Opciones

Ventaja: Los contratos futuros y opciones permiten fijar precios y cantidades de productos agrícolas con antelación, proporcionando estabilidad y previsibilidad en los ingresos.

Implementación: Establecer contratos futuros para la venta de granos y productos agrícolas en mercados de futuros como el Chicago Mercantile Exchange (CME).

4. Seguros Agrícolas

Ventaja: Contratar seguros agrícolas contra desastres naturales y plagas reduce el riesgo financiero y protege la inversión.

Implementación: Obtener pólizas de seguro específicas para cultivos, asegurando una compensación en caso de pérdidas.

5. Gobernanza y Transparencia

Ventaja: Una estructura de gobernanza clara y transparente aumenta la confianza de los inversores y asegura una gestión eficiente de los recursos.

Implementación: Crear un consejo de administración independiente, auditar regularmente las finanzas y publicar informes periódicos.

6. Fondo de Reserva

Ventaja: Un fondo de reserva proporciona una red de seguridad financiera en caso de imprevistos y asegura la continuidad del proyecto.

Implementación: Establecer un porcentaje de los ingresos del fideicomiso para formar un fondo de reserva.

7. Asociaciones Estratégicas

Ventaja: Colaborar con instituciones financieras, universidades y centros de investigación puede proporcionar apoyo adicional y recursos para mejorar el proyecto.

Implementación: Formar alianzas con entidades como el Banco Mundial, FAO, y universidades locales para investigación y desarrollo.

8. Evaluación y Monitoreo Continuo

Ventaja: Evaluar y monitorear continuamente el desempeño del fideicomiso permite identificar áreas de mejora y tomar medidas correctivas a tiempo.

Implementación: Utilizar indicadores clave de rendimiento (KPIs) y realizar evaluaciones trimestrales del desempeño del fideicomiso.

9. Proyectos Piloto

Ventaja: Implementar proyectos piloto en una escala menor permite probar nuevas estrategias y tecnologías antes de una implementación a gran escala.

Implementación: Realizar proyectos piloto con cultivos específicos y tecnologías innovadoras para evaluar su viabilidad y eficacia.

10. Comunicación y Relación con los Inversores

Ventaja: Mantener una comunicación constante y abierta con los inversores mejora la confianza y la transparencia del proyecto.

Implementación: Establecer canales de comunicación regulares como boletines informativos, reuniones virtuales y actualizaciones periódicas sobre el progreso del proyecto.

IX - OTRAS LINEAS DE INVESTIGACIONES FUTURAS¹⁷

Políticas Públicas que fomentarían el desarrollo de proyectos de fideicomisos agrícolas, actividad privada desarrollo de PYMES agrícolas mediante la figura del FIDEICOMISO:

Las políticas públicas que pueden fomentar la creación de fideicomisos agrícolas en Argentina incluyen:

Incentivos fiscales: Ofrecer exenciones de impuestos o reducciones para aquellos que creen fideicomisos agrícolas.

¹⁷ Ahmad, A., Ordoñez García, J., Alexopoulos, A., Koutras, K., Kalogeras, A., Stefanidis, K., Cartujo Cassinello, P., García del Moral Garrido, L. F., & Martos Núñez, V. (2024). Agricultura 4.0: Integrando Blockchain para una Producción Más Eficiente y Sostenible. *REIDOCREA*, 13(15), 206-212.

Chaparro-Tovar, R. J. (2023). La *blockchain* en la agricultura: Sinopsis de los beneficios y retos en su apropiación. *Petroglifos Revista Crítica Transdisciplinaria*, 6(1), e060105.

Grasso, D. I., Castillo, A., Castillo, F., & Castro Blandón, C. (2022). *Casos de uso de blockchain en las cadenas de valor agropecuarias: América Latina y el Caribe*. IDB Publications.

Facilidades crediticias: Proveer acceso a créditos a tasas de interés preferenciales para la creación y operación de fideicomisos.

Subsidios y apoyos directos: Proveer subsidios para la adquisición de tecnología agrícola y mejoras en infraestructura.

Capacitación y asesoramiento: Ofrecer programas de capacitación y asesoramiento técnico para productores agrícolas sobre cómo estructurar y gestionar fideicomisos.

Regulaciones favorables: Simplificar y clarificar las regulaciones legales para la creación y operación de fideicomisos agrícolas.

El impacto de la creación de fideicomisos agrícolas en Argentina podría ser significativo:

1 - Aumento de la inversión: Fomentar la inversión en tecnología y mejoras en la infraestructura agrícola.

2 - Mayor productividad: Mejorar la productividad agrícola a través de la adopción de tecnologías avanzadas y prácticas agrícolas más eficientes.

3 - Desarrollo rural: Promover el desarrollo económico en áreas rurales, creando empleos y mejorando la calidad de vida de las comunidades agrícolas.

4 - Sostenibilidad: Fomentar prácticas agrícolas sostenibles que reduzcan el impacto ambiental y mejoren la gestión de recursos naturales.

X - CONCLUSIONES

En esta etapa se trata de rescatar la experiencia vivida durante la ejecución del proyecto, ya que el mismo se llevó a cabo desde el año 2004 al 2011, siguiendo el mismo PLAN DE NEGOCIOS sobre todo teniendo como objetivo verificar si los supuestos utilizados en las etapas de preproyecto y proyecto en sí, coincidieron con toda la planificación realizada en su momento.

En primer lugar, la experiencia fue muy buena respecto a lo estrictamente económico, además de haber cumplido y sobre pasado los objetivos planteados en el proyecto.

Desde el punto de vista productivo, se siguieron los pasos planteados en cuanto a la disminución de riesgos, dividiendo las zonas geográficas y los commodities a producir, esta estrategia fue fundamental para lograr los objetivos planteados.

En cuanto a los valores de los granos, se siguió la estrategia planificada de “calzar” al menos los montos de los arrendamientos pagados al inicio de la campaña, al mismo tiempo, es decir, al momento de cerrar los contratos, se hizo una venta en el mercado forward con los precios de los commodities en ese momento, de esta manera, gran parte de los costos directos de producción quedaron fijados por lo tanto solo resto conseguir agrónomicamente los rendimientos esperados mediante las técnicas agrícolas elegidas.

Desde el punto de vista de la logística del proyecto, es aquí en donde se encontró el lado más débil, si se quiere, ya que, por un lado, la logística para llevar adelante el proyecto funcionó de acuerdo con lo previsto, es decir, se llegó en tiempo y forma con todos los trabajos a realizar en cada uno de los campos arrendados, como así también las correspondientes recorridas rutinarias de control y seguimiento agronómico. El inconveniente estuvo en la etapa de cosecha en donde, la coordinación estuvo acotada por los cupos de entrega en puerto de la producción, esto retraso de algún modo la producción hasta que finalmente se optó por almacenar en el campo en silos bolsa para poder terminar con las tareas de cosecha y luego se reordeno la entrega de granos de acuerdo con los contratos de venta a cumplir o las ventas normales planificadas. Esta estrategia seguida en la última parte de la cosecha agilizó en gran medida esta etapa, si bien tuvo un costo extra de confección y compra de silos bolsa, que luego con la renegociación de los costos de los fletes pudo ser en parte recuperada.

En cuanto a la relación con los inversores, la experiencia vivida nos refleja la complejidad que tiene poder conformar las expectativas puestas en un emprendimiento agrícola.

Por un lado, hay inversores que son del mismo sector y conocen como se desarrolla esta actividad, más allá de los riesgos que se corren. Que este tipo de inversor tiene ya asimilado.

Hay inversores que no han tenido experiencia previa en este rubro, con lo cual se dificulta la comunicación ya que, los niveles de detalle de los informes de rutina deben incluir explicaciones técnicas “traducidas” a un lenguaje más entendible, por ejemplo, porque en cultivos como girasol se deben aplicar insecticidas hasta prácticamente diez días antes de la cosecha y en maíz, prácticamente no se aplica ningún insecticida en todo su ciclo vegetativo, con los correspondientes costos que esto implica para cada uno de estos cultivos o, porqué en un campo que están relativamente cerca en distancias, llueve más en uno que en otro, es decir, y resumiendo el concepto que se pretende explicar, hay inversores que entienden que lo que está en juego para obtener ganancia son seres vivos y no inertes como pueden ser los elementos producidos en una fábrica industrial metalúrgica, en donde los factores agro ecológicos tienen un papel preponderante.

Otra experiencia vivida es el grado de escala que puede tomar un proyecto agrícola como el planificado. En primer lugar, al agrandar la escala, los niveles de planificación en lo logístico toman un valor preponderante ya que tienen una incidencia directa en los costos totales. Además, los seguimientos de cultivos por parte de profesionales Ingenieros Agrónomos pasa a ser una necesidad imperiosa ya que deben tener la suficiente formación técnica como para afrontar, planificar y coordinar todas las tareas a campo además de seguir administrativamente cada uno de estos pasos.

Desde el punto de vista de la planificación económico-financiera como así también la cantidad de inversores y capital a reunir, es lo que tiene menos influencia en la factibilidad del proyecto, no así la complejidad que toma en lo logístico al aumentar la escala.

Desde el punto de vista económico, la escala disminuye los riesgos, siempre y cuando se respeten los parámetros de superficie por cultivo equitativa y las hectáreas a tomar en cada zona, también en forma equilibrada teniendo en cuenta la rentabilidad final y los riesgos asumidos.

Podemos afirmar que esta actividad productiva es una excelente herramienta para poner capital financiero en juego, con altos retornos a la inversión y sobre todo cierta seguridad en cuanto a lograr objetivos de rentabilidad altos.

El factor de riesgo que más influye en este negocio es el político, ya que los gobiernos de turno ven con diferentes ópticas este tipo de actividad, algunos lo ven como una traba al desarrollo del país (distribución del ingreso) y otros

lo ven como una gran herramienta para poder desarrollar el interior productivo de la Argentina.

Particularmente coincido con este último punto de vista.

En cuanto al proyecto 2019 2022, no se logró conformar el fondo de inversión debido directamente al alto riesgo político que significó la pérdida de las elecciones primarias (PASO) por parte del oficialismo con lo que la intención de los votantes en su mayoría fue la de volver al régimen populista propuesto por el Kirchnerismo Peronismo para el siguiente periodo de gobierno con lo que, llevó a que los inversores vean una oportunidad de alto retorno de inversión en el sistema financiero bancario que a su vez financió el proceso de impresión monetaria y desbalance del gasto público por parte del estado mediante la emisión de fondos públicos y bonos del BCRA.

Este fue el gran problema por el cual el fondo no logró reunirse para el proyecto.

Comparación de escenarios de los periodos 2004 -2013 vs 2019-2022

Período 2004 – 2013:

Entorno Macroeconómico: en el inicio de este período se dan dos situaciones muy favorables al negocio agrícola como los son un alto nivel de precios de las commodities provocado por la incursión de China en el escenario mundial como principal comprador de Soja con destino a su propia producción animal generando consumo de carne por parte de su población lo que elevó los niveles de producción de esta oleaginosa a nivel mundial además de darle sustentabilidad al negocio en si ya que fue una política a largo plazo.

En cuanto al nivel macro local, la salida de la convertibilidad, la estabilidad de la moneda y un elevado nivel de reservas llevó a los máximos niveles de rentabilidad del negocio agrícola en Argentina, niveles que no se volvieron a repetir desde 2008 a la fecha. Justamente, la política populista propuesta por el gobierno de CFK de distribución del ingreso del PBI de acuerdo a buscar una ilegítima igualdad social (socialismo) llevó a un conflicto de intereses entre el sector agropecuario en su conjunto (formando la famosa Mesa de enlace entre las cuatro entidades gremiales del agro) contra el gobierno ya que este último presentó una Ley de Retenciones a las commodities variable El objetivo de la resolución 125/2008 en ese momento era establecer una fórmula que transforme el porcentaje retenido en móvil, en una relación inversa con el precio de los granos. Si el precio en Chicago

caía por debajo de los 200 dólares la tonelada, la soja tendría retenciones cero. Pero con el valor en 400, ese porcentaje de impuestos pasaría al 35,75%. Y con un precio de 600, que parecía inevitable en esos meses, la tasa de retención llegaba a 49,33%. Es decir que el Gobierno se quedaría con la mitad del valor de lo producido, algo que los productores agropecuarios no estaban dispuestos a aceptar. Cabe aclarar que en 2002 el gobierno del presidente Duhalde ya había puesto una retención para todas las commodities del 20% en forma “temporaria” para poder paliar la crisis generada por la salida de la convertibilidad de 2001. La historia termina en una rotura de relaciones entre campo y gobierno con lo que a partir de 2008 fue en desmedro de la rentabilidad del sector a medida que el gobierno competía con los fondos de inversión agrícola mediante la emisión de bonos del BCRA con más rentabilidad y menos riesgo que la actividad agrícola. Eso llevo a que los inversores tengan cada vez menos interés en la propuesta de producción agrícola sacando una gran parte de las inversiones en estos fondos llevando a disminuir la superficie de siembra y aumentar el riesgo de producción.

Período 2019 -2022:

Cuando se cambia el gobierno en 2015 se esperaba una mejora en las condiciones políticas económicas macroestructurales, este cambio llevado adelante por el gobierno del Ing. Macri fue de tono gradual con lo que no tuvieron la profundidad suficiente como para que las reservas del estado permitieran poder cambiar definitivamente las políticas populistas instaladas por el gobierno anterior en pos de políticas de producción y aumento de la actividad privada.

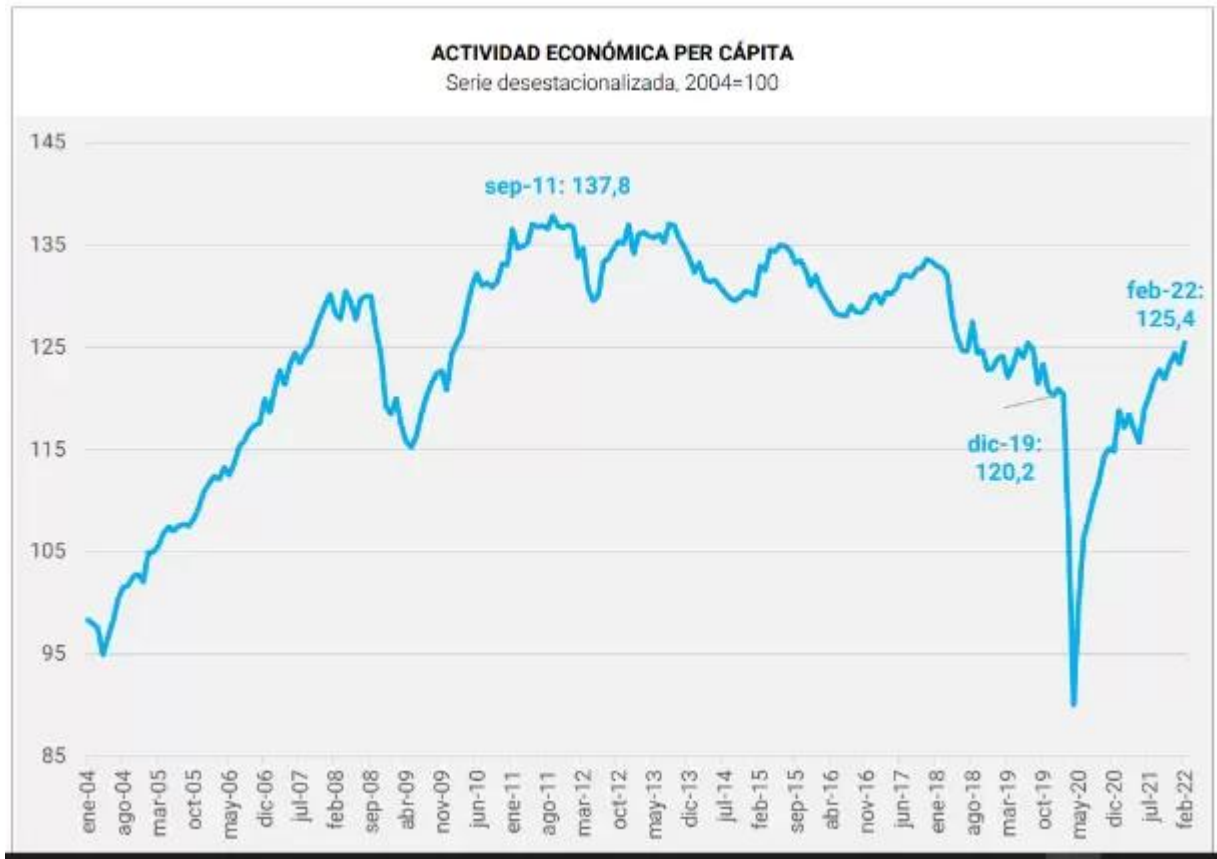
Esta demora en la toma de decisiones llevo a una inestabilidad política que inmediatamente fue tomada por el mercado de capitales frenando la posibilidad de desarrollo de nuevas inversiones sobre todo en el sector agropecuario que esperaba una baja en las retenciones (que fueron aumentadas en el gobierno anterior) para permitir un aumento en la rentabilidad del negocio ya que los precios internacionales de las commodities seguían siendo atractivas pero al descontar retenciones en el mercado interno el precio final restringía la posibilidad de tener una rentabilidad competente con las demás ofertas de inversión del mercado.

Se esperaba que en 2019 el gobierno tomara decisiones que llevaran a destrabar esta condición pero no se dio en la práctica ya que en las elecciones primarias (PASO) el oficialismo en ese momento (coalición UCR PRO) perdió estas desembocando en un cambio de gobierno para el período 2019 -2022, las políticas implementadas como el cepo al dólar, emisión monetaria, inflación en aumento, baja del PBI, aumento de deuda externa para solventar el déficit fiscal hicieron que todas las expectativas de

cambio en la macroeconomía que dieran cierta seguridad para una inversión al mediano plazo, se vieron restringidas con la imposibilidad de desarrollar este tipo de negocios que estaban con una muy buena intención invertir nuevamente en el negocio.

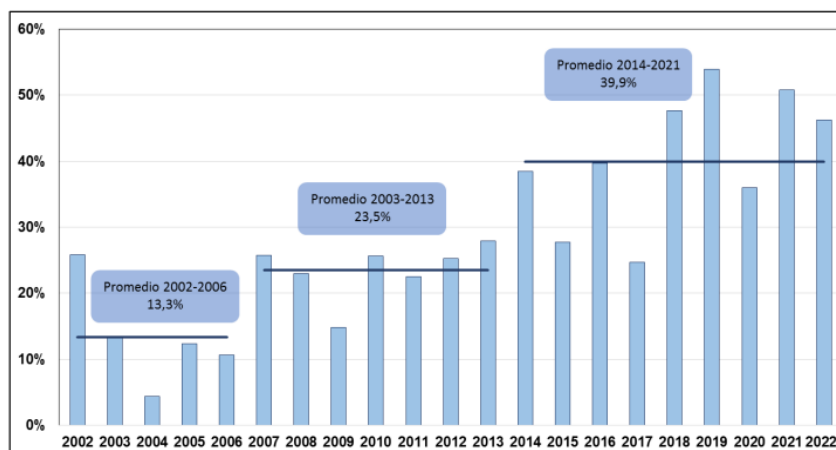
Análisis del PBI – Nivel de inflación períodos 2004 -2022:

Haciendo un análisis del PBI de la Argentina entre los períodos 2004 y 2022 se puede observar la tendencia negativa que fue teniendo el indicador de crecimiento económico del país desde la implementación de políticas populistas en desmedro del crecimiento genuino de la economía en general llegando al punto más bajo en diciembre 2019 – mayo 2020 lo que indica como la economía en general caía a los más bajos niveles históricos de los 16 años con lo que arrastró todo indicio de proyectos de producción ya que los mercados no avalaron estas medidas en desmedro del crecimiento de la economía. Esto se vio reflejado en todas las actividades económicas del país y por supuesto la agropecuaria. El rebote del indicador desde mayo de 2020 a febrero de 2022 se justifica con la emisión monetaria que realizó el gobierno para financiar el déficit fiscal lo que llevo los niveles de inflación anual del 30 al 45 % anual. En las gráficas presentadas bajo se puede visualizar claramente como ha sido el proceso de descapitalización del país disminuyendo los valores de PBI con políticas que no fueron productivistas sino todo lo contrario, desalentado todo tipo de inversión en el sector privado, Pymes, nuevos emprendimientos etc.



Fuente CEP XXI

Gráfico 3. Variaciones anuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Período 2002 en adelante.



Fuentes: Elaboración propia en base a datos históricos recopilados por Orlando J. Ferreres & Asociados, empalmados con información actualizada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Haciendo un breve análisis de la inflación y su impacto en el período 2002 2022 podemos ver como estos niveles comenzaron a corroer el sistema de inversiones de en la economía, disminuyendo la rentabilidad periodo a periodo en desmedro de la tasa de retorno de todas las actividades económicas incluido el sector agropecuario. Ese fue otro de los factores que fueron haciendo cada vez menos atractivo el negocio de producir commodities aumentando su riesgo y haciendo casi desaparecer las posibilidades de desarrollo de pequeños fondos regionales como FIDAGRI.

ANEXO

PRESUPUESTO DE TECNOLOGIA PARA CULTIVOS

CULTIVO: TRIGO - SOJA 2

UTA(\$/ha): 1000

46

TRABAJO	UTA/ha	Nº pasadas	u\$s / ha
FUMIGADAS	0,25	5	27
SIEMBRA DIRECTA	1,15	1,8	45
			0
TOTAL Labores	1,4		72

AGROQUIMICOS	Lts/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
GLIFOSATO	6	2,8	16,8
CIPERMETRINA	0,3	6	1,8
MISIL II	0,12	30	3,6
DUETT	0,75	20	15
CLORPIRIFOS	0,7	9	6,3
Curasemillas sistémico	0,3	16,5	4,95
SEMILLA	Kg/ha	u\$s/Kg	
Variedad Trigo	110	0,2	22
Variedad Soja	70	0,35	24,5
TOTAL, agroq y sem			95

FERTILIZANTES	Kg/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
PDA	30	0,5	15
UREA	100	0,25	25
Inoculante			1,8
TOTAL fertilizantes			42
ALQUILER (EN QQ FIJOS)	12	22,00	410.

MOVILIDAD			10
Trabajo Operativo administrativo			35
TOTAL COSTOS FIJOS			518
Seguro Clima (4%prima sobre costos fijos.)			41
Cosecha (7 % del rendimiento)			46
Gastos Comercialización 15 % de Ingresos Brutos			90
TOTAL, COSTOS VARIABLES			177

TOTAL, COSTOS (FIJOS +VARIABLES)

841

RESULTADO ESTIMADO	QQ	u\$s/qq	u\$s / ha
RENDIMIENTO TRIGO	40	25.45	1018
REND INDIF EN QQ/HA			20
RENDIMIENTO SOJA	32	34.18	1093
REND INDIF EN QQ/HA			14
MARGEN BRUTO			1270

RENTABILIDAD %:

151.01

PRESUPUESTO DE TECNOLOGIA PARA CULTIVOS

CULTIVO: MAIZ de PRIMERA

UTA(\$/ha): 1000

46

TRABAJOS	UTA/ha	Nº pasadas	u\$s / ha
FUMIGADAS	0,25	3	16,3
SIEMBRA DIRECTA	1	1	21,7
			0
TOTAL, Labores	1,25		38

AGROQUIMICOS	Lts/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
GLIFOSATO	4	2,8	11,2
CIPERMETRINA	0,1	6,4	0,64
ATRAZINA 50%	3	3,5	10,5
METOLACLORO	1	10	10
FORCE (curasem)	0,27	19	5,13
SEMILLA	Kg/ha	u\$s/Kg	
Hibrido	20	2,8	56
TOTAL agroq y sem			93

FERTILIZANTES	Kg/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
PDA	30	0,5	15
UREA	50	0,25	12,5
TOTAL fertilizantes			28
ALQUILER (EN QQ FIJOS)	7	22,00	154

MOVILIDAD			5
Trabajo Operativo administrativo			35
TOTAL COSTOS FIJOS			353

Seguro Clima (5%prima sobre costos fijos.)			18
Cosecha (8 % del rendimiento)			96
Gastos Comercialización 30 % de Ingresos Brutos			240
TOTAL, COSTOS VARIABLES			354

TOTAL, COSTOS (FIJOS +VARIABLES)

707

RESULTADO ESTIMADO	QQ	u\$s/QQ	u\$s / ha
RENDIMIENTO	75	16,00	1200
REND INDIF EN QQ/HA			44
MARGEN BRUTO			493
RENTABILIDAD %:	69,8		

PRESUPUESTO DE TECNOLOGIA PARA CULTIVOS

CULTIVO: SOJA de PRIMERA

UTA(\$/ha): 1000

46

TRABAJO	UTA/ha	Nº pasadas	u\$s / ha
FUMIGADAS	0,25	4	22
SIEMBRA DIRECTA	1	1	22
			0
TOTAL, Labores	1,25		43

AGROQUIMICOS	Lts/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
GLIFOSATO	8	2,8	22,4
CIPERMETRINA	0,1	6,4	0,64
CLORPIRIFOS	0,7	9	6,3
SEMILLA	Kg/ha	u\$s/Kg	
Variedad	70	0,35	24,5
TOTAL, agroq y sem			54

FERTILIZANTES	Kg/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
INOCULANTE			1,8
TOTAL, fertilizantes			2
ALQUILER (EN QQ FIJOS)	9	22,00	198

MOVILIDAD			5
Trabajo Operativo administrativo			35
TOTAL, COSTOS FIJOS			337

Seguro Clima (8%prima sobre costos fijos.)			27
Cosecha (8 % del rendimiento)			55,552
Gastos Comercialización 15 % de Ingresos Brutos			104,16
TOTAL, COSTOS VARIABLES			187

TOTAL, COSTOS (FIJOS +VARIABLES)

524

RESULTADO ESTIMADO	QQ	u\$s/qq	u\$s / ha
RENDIMIENTO	28	24,80	694,4
REND INDIF EN QQ/HA			21
MARGEN BRUTO			171
RENTABILIDAD % :	32,6		

PRESUPUESTO DE TECNOLOGIA PARA CULTIVOS

CULTIVO: GIRASOL

UTA(\$/ha): 1000

46

TRABAJO	UTA/ha	Nº pasadas	u\$s / ha
FUMIGADAS	0,25	3	16,3
SIEMBRA DIRECTA	1	1	21,7
AEROAPLICACION	0,5	1	10,9
TOTAL, Labores	1,75		49

AGROQUIMICOS	Lts/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
GLIFOSATO	3	2,8	8,4
2-4 D	0,5	3,8	1,9
ADHERENTE	0,3	1,2	0,36
TWIN PACK	1,7	12	20,4
CIPERMETRINA	0,2	7	1,4
GRAMINICIDA	0,5	15	7,5
ACEITE AGRICOLA	1	1	1
SEMILLA	Kg/ha	u\$s/Kg	
HIBRIDO SIMPLE	4	4	16
TOTAL, agroq y sem			57

FERTILIZANTES	Kg/ha	u\$s/Kg	u\$s / ha
PDA	30	0,5	15
TOTAL, fertilizantes			15
ALQUILER (EN QQ FIJOS)	6	22,00	132

MOVILIDAD			5
Trabajo Operativo administrativo			35
TOTAL, COSTOS FIJOS			293

Seguro Clima (4%prima sobre costos fijos.)			12
Cosecha (6 % del rendimiento)			28,776
Gastos Comercialización 15 % de Ingresos Brutos			28,776
TOTAL, COSTOS VARIABLES			69

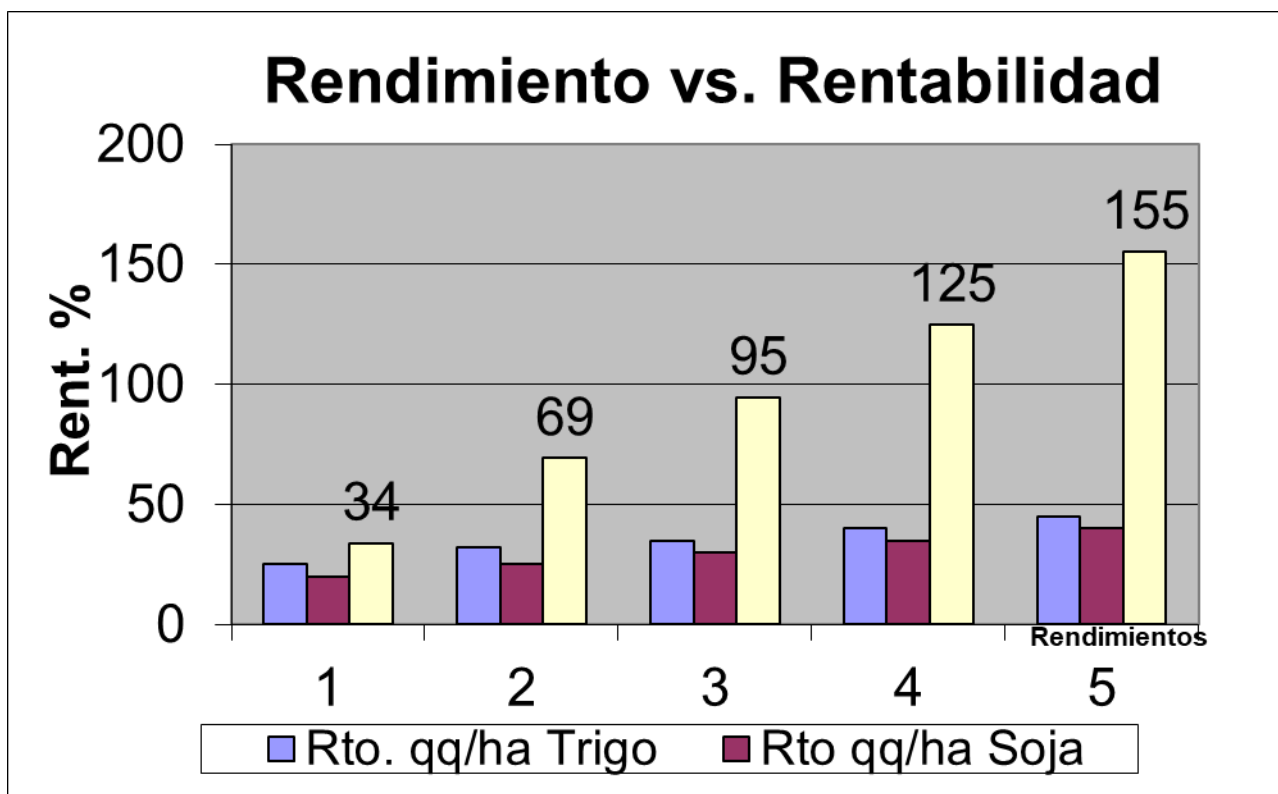
TOTAL, COSTOS (FIJOS +VARIABLES) **362**

RESULTADO ESTIMADO	QQ	u\$s/qq	u\$s / ha
RENDIMIENTO	22	21,80	479,6
Bonificación oleico (10%)	2,18	23,98	527,56
REND INDIF EN QQ/HA			15

MARGEN BRUTO			165
RENTABILIDAD %:	45,7		

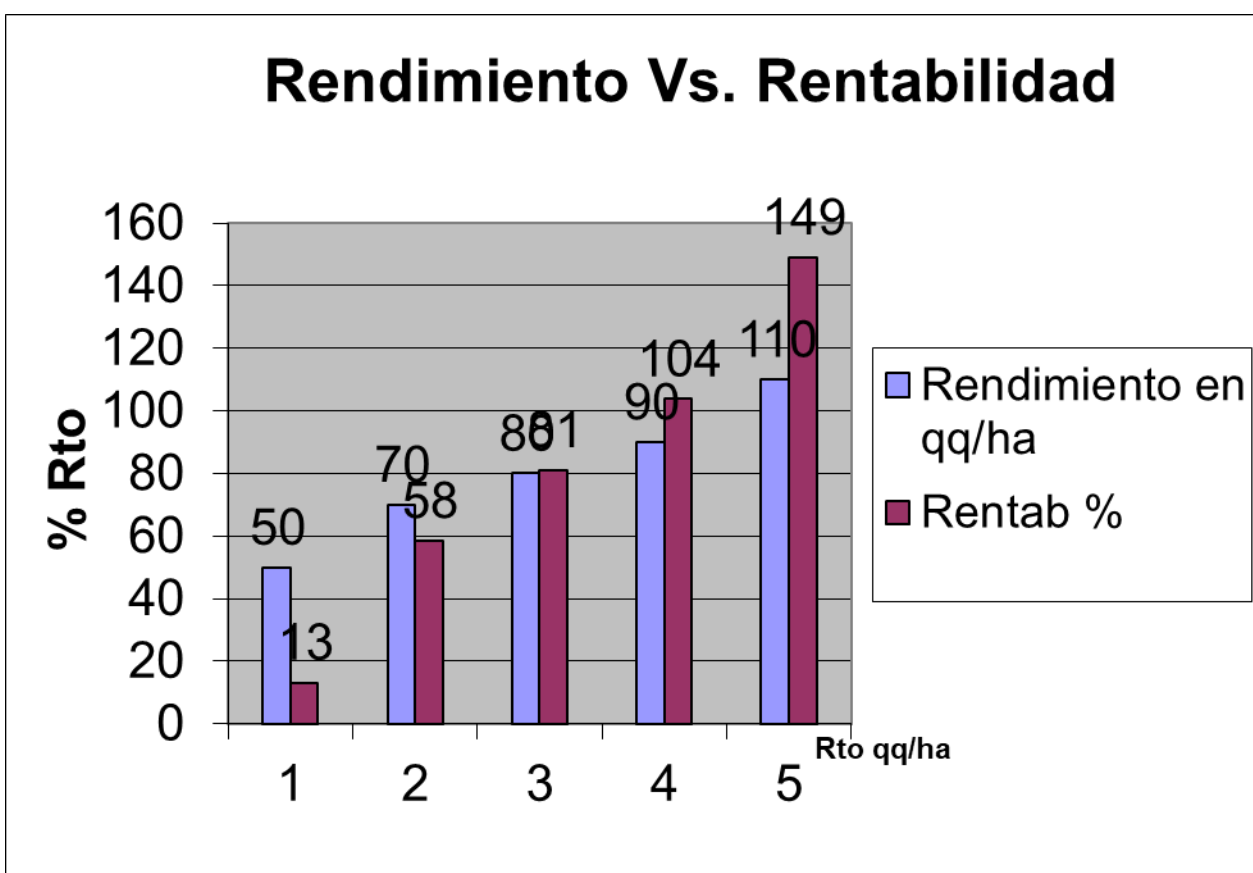
Cultivo: **Trigo - Soja**

Trigo		Soja		Ingresos	Costo	Margen Bruto	
Rto. en qq/ha	U\$/ qq	Rto. en qq/ha	U\$/ qq	u\$/ha	U\$/ha	u\$/ha	Rentab %
25	17,40	20	24,80	931,00	695	235,64	34
32	17,40	25	24,80	1176,80	695	481,44	69
35	17,40	30	24,80	1353,00	695	657,64	95
40	17,40	35	24,80	1564,00	695	868,64	125
45	17,40	40	24,80	1775,00	695	1079,64	155



Cultivo: **Maíz**

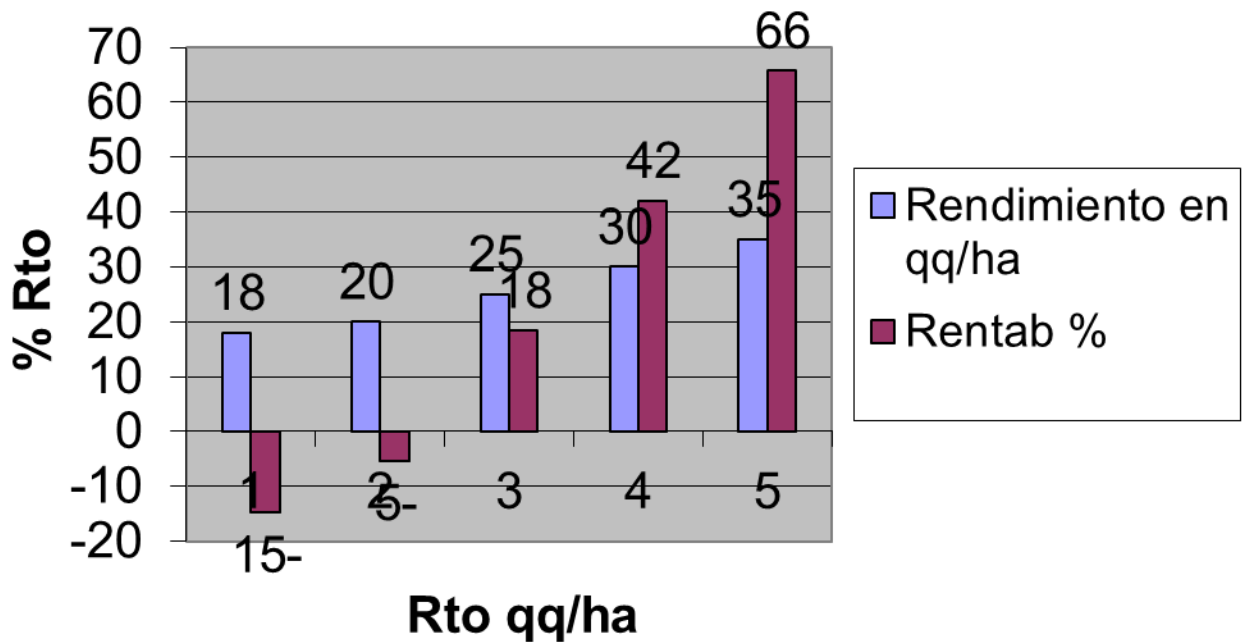
Rendimiento en qq/ha	U\$/ qq	Ingresos u\$/ha	Costo U\$/ha	Margen Bruto u\$/ha	Rentab %
50	16,00	800,00	707	93,34	13
70	16,00	1120,00	707	413,34	58
80	16,00	1280,00	707	573,34	81
90	16,00	1440,00	707	733,34	104
110	16,00	1760,00	707	1053,34	149



Cultivo: **Soja**

Rendimiento en qq/ha	U\$/ qq	Ingresos u\$/ha	Costo U\$/ha	Margen Bruto u\$/ha	Rentab %
18	24,80	446,40	524	-77,40	-15
20	24,80	496,00	524	-27,80	-5
25	24,80	620,00	524	96,20	18
30	24,80	744,00	524	220,20	42
35	24,80	868,00	524	344,20	66

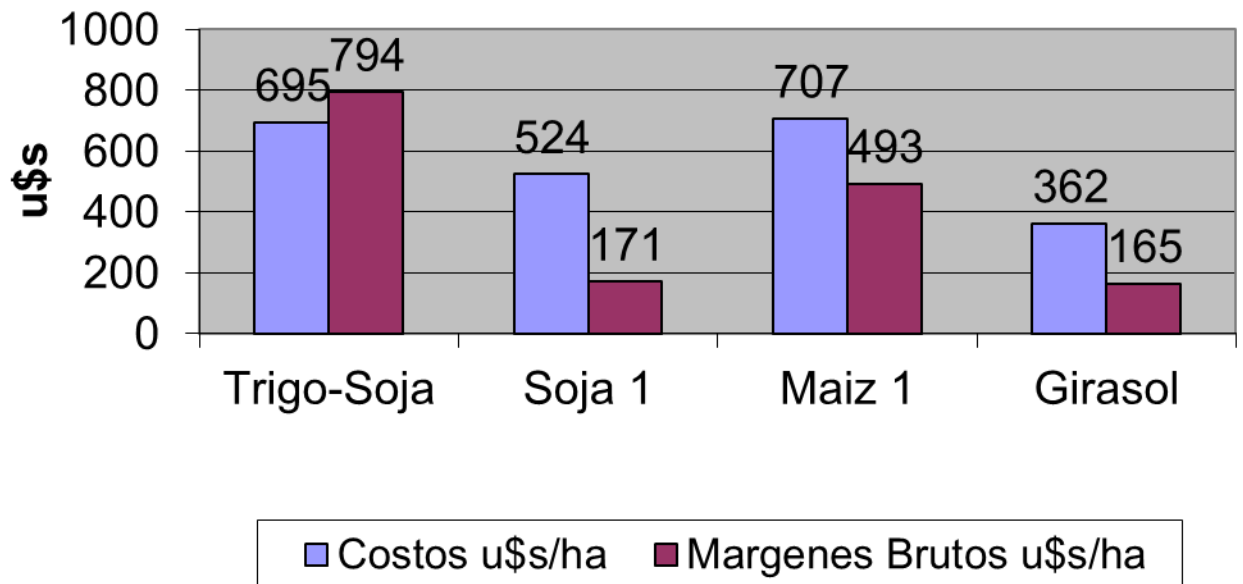
Rendimiento Vs. Rentabilidad



Cuadro Comparativo de Márgenes y Rentabilidades

Cultivo	Rto.en qq/ha	Precios u\$/qq	Costos u\$/ha	Márgenes Brutos u\$/ha	Rentab. %
Trigo-Soja	30 - 25	. 11 - 15	695	794	114
Soja 1	28	24,80	524	171	0
Maiz 1	75	16,00	707	493	0
Girasol	22	21,80	362	165	0
Promedios			572	406	29

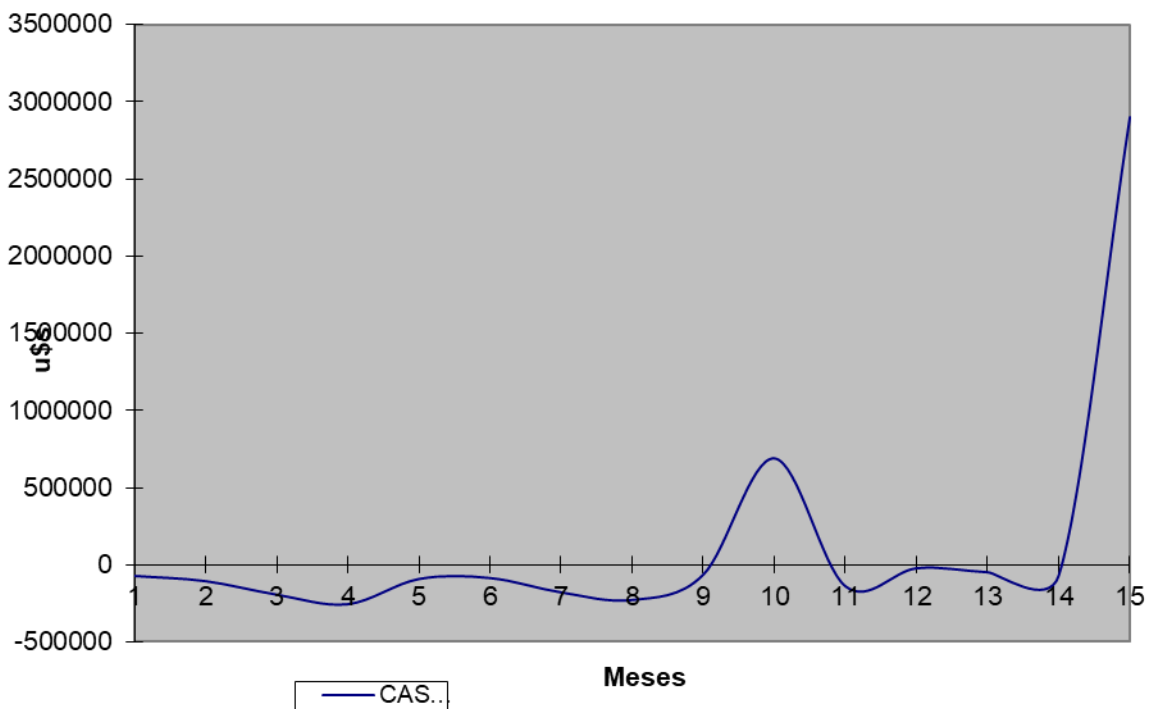
Cuadro Comparativo Costos y Margenes



Distribución de Superficies

	Prop.Sup.	Superficie has.	Rentab. %	Costos /ha	Costos/ sup	Ingresos/ha	Ingresos Tot	MB/ha	MB TOTAL
Trigo - Soja	25%	1000	114	695	695358	1490	1489600	794	794242
Soja 1	25%	1000	0	524	523800	694	694400	171	170600
Maiz 1	50%	2000	0	707	1413328	1200	2400000	493	986672
Tot/prom	100%	4000	38,1	641,9	2632486	1128	4584000,0	486,1	1951514

Grafico de recuperacion de Inversion



Resumen Total Cuotas partes para 4000 has de cultivos

Cultivo	Has
Trigo – Soja	1000
Soja 1	1000
Maíz	2000
Total, has	4000

Inversion Total u\$s

2884263

con impuestos
incluidos

Valor Cuota Parte u\$s

10000

Numero cuotas partes

288

Margen Neto u\$s	1337134
Beneficio por cuota parte	4636
Rentabilidad %	46,4

Flujo de Caja (Cash Flow)																	
Items	Hectareas	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21
Egresos																	
Trigo	1000																
Arrendamientos		11610				11610			11610								
Herbicidas			37350					15000									
Insecticidas			1800														
Semilla			55000														
Fertilizantes				219000													
Labores					8398,693			1633,987									
Seguros					73697												
Riegos						0								0			
Asesoramiento			10000									17500					
Cosecha												23000					
Gastos Comercializacion												45000					
Varios																	
Total Gasto Trigo	1000	11610	104150	219000	82095	11610	0	16634	11610	0	0	85500	0	0	0	0	0
Soja 1	1000																
Arrendamientos		102540							205080								
Herbicidas						115200											
Insecticidas						640							6300				
Semilla							42700										
Fertilizantes							1800										
Labores								1633,987		8169,935		1633,987	1633,987				
Seguros									42187								
Asesoramiento			5000													35000	
Cosecha																76563,2	
Gastos Comercializacion																143556	
Varios																	
Total Gasto Soja 1	1000	102540	5000	0	0	115840	44500	1634	205080	50356	0	1634	7934	0	0	255119	0
Maiz	2000																
Arrendamientos				243810				243810									
Herbicidas					156200												
Insecticidas					11540												
Semilla					112000												
Fertilizantes							150069										
Labores							3267,974		16339,87	3267,974							
Seguros								57912									
Asesoramiento			10000												70000		
Cosecha																	245880
Gastos Comercializacion																	614700
Varios																	
Total Gasto Maiz	2000	0	10000	243810	279740	0	153337	243810	74252	3268	0	0	0	0	70000	0	860580
Soja 2	1000																
Arrendamientos			69660			69660								69660			
Herbicidas					86400												
Insecticidas					1800								6300				
Semilla							42700										
Fertilizantes																	
Labores											1800						
Seguros											1633,987	6764,706	1633,987	1633,987			
Asesoramiento												42187					
Cosecha																	17500
Gastos Comercializacion																	23000
Varios																	45000
Total Gasto Soja 2	1000	0	69660	0	0	157860	42700	0	0	0	3434	48951	7934	71294	0	0	85500
Total Egresos		114150	188810	462810	361835	285310	240537	262078	290942	53624	3434	136085	15868	71294	70000	255119	946080
Acumulado		114150	302960	765770	1127605	1412915	1653452	1915530	2206472	2260097	2263530	2399616	2415484	2486778	2556778	2811897	3757977
IVA 21%		3,64E-12	19771,5	45990	75985,44	42848,4	50512,76	3836,275	15592,85	11261,14	721,1373	24902,9	3332,275	343,1373	0	46225,03	195002
Total Egresos + IVA		114150	208582	508800	437821	328158	291050	265914	306535	64886	4155	160988	19200	71637	70000	301344	1141082
Acumulado		114150	322732	831532	1269352	1597511	1888561	2154475	2461009	2525895	2530050	2691038	2710238	2781876	2851876	3153220	4294302
Ingresos																	
Venta Trigo		0			0			0			1018000						
Venta Soja 1																957040	
Venta Maiz																3073500	
Venta Soja 2																	1093760
Total Ingresos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1018000	0	0	0	0	4030540	1093760
Acumulado		0	1018000	0	0	0	0	0	0	0	1018000	1018000	1018000	1018000	1018000	5048540	6142300
IVA Ventas 10,5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	106890	0	0	0	0	423206,7	114845
Total Ingresos + IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1124890	0	0	0	0	4453747	1208605
Acumulado		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1124890	1124890	1124890	1124890	1124890	5578637	6787242
Res. Ingresos - Egresos (BAIT)		-114150	-188810	-462810	-361835	-285310	-240537	-262078	-290942	-53624	1014566	-136085	-15868	-71294	-70000	3775421	147680
Acumulado		-114150	-302960	-765770	-1127605	-1412915	-1653452	-1915530	-2206472	-2260097	-1245530	-1381616	-1397484	-1468778	-1538778	2236643	2384323
Saldo IVA 10,5%		0	-19771,5	-45990	-75985,44	-42848,4	-50512,8	-3836,27	-15592,8	-11261,1	106168,9	-24902,9	-3332,27	-343,137	0	376981,7	-80157
IVA Acumulado		0	-19771,5	-65761,5	-141747	-184595	-235108	-238944	-254537	-265798	-159630	-184532	-187865	-188208	-188208	188773,9	108617
Imp. Ganancias 35%																	834513
BPT (desp.Imp)																Gan- sallIV	725896
Rentabilidad % (antes de Imp)																	1658427
Rentabilidad % (desp.de Imp)																	56
																	39
TIR %																	8,04%

Investion total con IVA incluido

Facturacion total con IVA incluido

Margen Bruto

Impuesto a las ganancias.

Margen Neto

Anexo Bibliográfico y Guía de Integración

Referencias en formato APA (7.^a ed.)

Hardaker, J. B., Lien, G., Anderson, J. R., & Huirne, R. (2015). *Coping with Risk in Agriculture: Applied Decision Analysis* (3rd ed.). CABI.

Hull, J. C. (2018). *Options, Futures, and Other Derivatives* (10th ed.). Pearson.

Tomek, W. G., & Kaiser, H. M. (2014). *Agricultural Product Prices* (5th ed.). Cornell University Press.

Podestá, G., Letson, D., Messina, C., Royce, F., Ferreyra, R. A., Jones, J., Hansen, J., Llovet, I., Grondona, M., & O'Brien, J. J. (2002). Use of ENSO-related climate information in agricultural decision making in Argentina: A pilot experience. *Agricultural Systems*, 74(3), 371–392.

Messina, C. D., Hansen, J. W., & Hall, A. J. (1999). Land allocation conditioned on El Niño–Southern Oscillation phases in the Pampas of Argentina. *Agricultural Systems*, 60(3), 197–212.

Lowenberg-DeBoer, J., & Erickson, B. (2019). Setting the record straight on precision agriculture adoption. *Agronomy Journal*, 111(4), 1552–1569.

CNV – Comisión Nacional de Valores. (s. f.). *Fideicomisos financieros*. CNV, Argentina.

Ley 24.441 – Fideicomiso. (1995). *Boletín Oficial de la República Argentina*. Matba-Rofex. (2021/2024). *Guía de negociación de productos agro (Futuros y Opciones)*.

Cámara Arbitral de Cereales – Bolsa de Comercio de Rosario. (s. f.). *Precios de pizarra y cotizaciones locales*.

Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN). (2024). *Encuesta en los Seguros Agropecuario y Forestal (Ejercicio 2023)*.

Ley de Sociedades y Leyes Complementarias – A. D. Fourcade – Editorial Advocatus.

Elementos de Sociedades para la Dirección de Empresas – A. D. Fourcade
Editorial Advocatus.

Administración de producción y operaciones – Chase, Aquilano, Jacobs –
Editorial Mc. Graw Hill.

Apuntes Asignatura “Formulación y Valoración de Proyectos de Inversión –
Magíster en Dirección de Empresas - Profesora MBA Maria Teresa Galfione

Apuntes ICDA Cursado MBA 2021 2023 UCC.

Apuntes Asignatura “Nuevos Emprendimientos Empresarios – Magíster en
Dirección de Empresas - Profesor Lic. Luis Branda – Apuntes ICDA UCC
2021 2023.

Osterwalder, A., & Pigneur, Y. (2010). *Business model generation: A
handbook for visionaries, game changers, and challengers*. John Wiley &
Sons.

Osterwalder, A., Pigneur, Y., Bernarda, G., & Smith, A. (2014). *Value
proposition design: How to create products and services customers want*.
John Wiley & Sons.

Mapa de lectura y aplicación

Marco de riesgo y decisión: Hardaker et al. (2015). Fundamenta diversificación y análisis bajo incertidumbre.

Clima y planificación: Podestá et al. (2002), Messina et al. (1999). Uso de ENSO para decisiones y asignación de áreas.

Coberturas y comercialización: Hull (2018), Matba-Rofex (2021/2024), BCR. Justifican futuros, puts/collars y precios spot.

Formación de precios: Tomek & Kaiser (2014). Elasticidades, estacionalidad y bases.

Tecnología y gestión operativa: Lowenberg-DeBoer & Erickson (2019). ROI en adopción de Agricultura de Precisión.

Estructura jurídica y compliance: Ley 24.441 y CNV. Obligaciones y transparencia en fideicomisos.

Riesgos extremos y seguros: SSN (2024). Granizo y multirriesgo como complemento de coberturas de precios.

Anexo Bibliográfico con Fuentes y Enlaces (Formato Académico)

- CNV – Comisión Nacional de Valores. (s. f.). Fideicomisos financieros. CNV, Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/cnv/fideicomisos-financieros>
- Cámara Arbitral de Cereales – Bolsa de Comercio de Rosario. (s. f.). Precios de pizarra y cotizaciones locales. <https://www.bcr.com.ar/es/mercados/pizarra>
- Hardaker, J. B., Lien, G., Anderson, J. R., & Huirne, R. (2015). *Coping with Risk in Agriculture: Applied Decision Analysis* (3rd ed.). CABI. <https://www.cabi.org/bookshop/book/9781780645742/>
- Hull, J. C. (2018). *Options, Futures, and Other Derivatives* (10th ed.). Pearson. <https://www.pearson.com/en-us/subject-catalog/p/options-futures-and-other-derivatives/P200000003361/9780134472089>
- Ley 24.441 – Fideicomiso. (1995). Boletín Oficial de la República Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24441-45301>
- Lowenberg-DeBoer, J., & Erickson, B. (2019). Setting the record straight on precision agriculture adoption. *Agronomy Journal*, 111(4), 1552–1569. <https://doi.org/10.2134/agronj2018.12.0779>
- Matba-Rofex. (2024). Guía de negociación de productos agro (Futuros y Opciones). <https://www.matbarofex.com.ar/>
- Messina, C. D., Hansen, J. W., & Hall, A. J. (1999). Land allocation conditioned on El Niño–Southern Oscillation phases in the Pampas of Argentina. *Agricultural Systems*, 60(3), 197–212. [https://doi.org/10.1016/S0308-521X\(99\)00030-6](https://doi.org/10.1016/S0308-521X(99)00030-6)
- Podestá, G., Letson, D., Messina, C., Royce, F., Ferreyra, R. A., Jones, J., Hansen, J., Llovet, I., Grondona, M., & O'Brien, J. J. (2002). Use of ENSO-related climate information in agricultural decision making in Argentina: A

pilot experience. *Agricultural Systems*, 74(3), 371–392.

[https://doi.org/10.1016/S0308-521X\(02\)00046-3](https://doi.org/10.1016/S0308-521X(02)00046-3)

Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN). (2024). Encuesta en los Seguros Agropecuario y Forestal (Ejercicio 2023).

<https://www.argentina.gob.ar/ssn/estadisticas/segueros-agropecuarios>

Tomek, W. G., & Kaiser, H. M. (2014). *Agricultural Product Prices* (5th ed.). Cornell University Press.

<https://www.cornellpress.cornell.edu/book/9780801452553/agricultural-product-prices/>

Otros Autores y Publicaciones Relevantes

- **Carlos Villegas:** Reconocido jurista que ha analizado en profundidad el fideicomiso y su evolución en el derecho argentino. Sus trabajos abordan la figura del fideicomiso, su historia y su uso como instrumento de protección patrimonial.
- **Claudio M. Kiper y Silvio V. Lisoprawski:** Estos autores son figuras clave en la doctrina del fideicomiso. Han co-escrito sobre la insuficiencia del patrimonio fiduciario y la responsabilidad del fiduciario. Sus obras son fundamentales para comprender la naturaleza jurídica del fideicomiso.
- **Julio César Rivera y Graciela Medina:** Su obra "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" es una referencia esencial. En ella se analizan los artículos relacionados con el fideicomiso, ofreciendo una interpretación detallada del régimen legal actual.
- **Luis Moisset de Espanés:** Eminente jurista que ha escrito sobre el fideicomiso y su incorporación al ordenamiento jurídico argentino a través de la Ley 24.441. Su trabajo es de gran valor para entender los orígenes y la estructura de esta figura legal en el país.
- **Guillermo Arturi:** Autor de "Fideicomiso. Aplicaciones y Soluciones," un libro que explora tanto los aspectos teóricos como prácticos del fideicomiso.
- **Facundo Martín Bilbao Aranda:** Ha escrito sobre "El contrato de fideicomiso a la luz del nuevo Código Civil y Comercial," analizando los cambios y continuidades introducidos por la nueva legislación.

Diversificación como Estrategia de Mitigación de Riesgos

La diversificación es una de las estrategias más efectivas para reducir el riesgo en la actividad agropecuaria. El riesgo climático (sequías, heladas, granizo, excesos hídricos) y el de mercado (volatilidad de precios) pueden ser gestionados mediante la diversificación productiva y geográfica.

- **Publicación de Alimentos Argentinos:** Un artículo en el sitio web de Alimentos Argentinos destaca que la diversificación es una forma de reducir el riesgo, distribuyendo la inversión en distintas actividades agropecuarias o en diferentes zonas. Esto permite que una evolución negativa en una producción pueda ser compensada por el desempeño positivo de otras. Este enfoque es crucial para el fideicomiso que busca proteger las inversiones.

- **Trabajos de Mónica Bendini:** Esta investigadora se ha centrado en los sistemas diversificados de producción, especialmente en el ámbito de la agricultura familiar, entendiendo que esta estrategia es una forma de aversión al riesgo y adaptación a los cambios en el entorno productivo.
 - **Investigación de Lucas Garibaldi:** Un estudio internacional publicado con la participación de este investigador del CONICET subraya que las estrategias de diversificación agrícola no solo son beneficiosas para la productividad y la seguridad alimentaria, sino que también generan mayores beneficios sociales y ambientales. La investigación enfatiza la importancia de la rotación de cultivos y la proximidad a hábitats naturales para mejorar el ecosistema y la producción.
 - **Artículos de Miguel Ángel Fusco:** Este autor ha analizado la gestión integral del riesgo agropecuario, examinando la relación entre riesgo y rentabilidad en la agricultura extensiva, lo cual es directamente aplicable a la estructura del fideicomiso.
-

Elección de Cultivos y Planificación

La elección de los cultivos es una decisión estratégica que se integra con la diversificación para optimizar la rentabilidad y gestionar el riesgo. Los siguientes autores y publicaciones son útiles para entender este proceso:

- **Tesis sobre Gestión de Riesgo Agropecuario:** La tesis de Héctor Barelli, disponible en el repositorio de la UBA, ofrece un abordaje integral sobre la gestión del riesgo en la agricultura extensiva argentina, con un enfoque en la relación riesgo-rentabilidad en cultivos como la soja. Esto es relevante para entender la planificación detrás de la mezcla de cultivos en tu fideicomiso.
 - **Estudios sobre Transformaciones del Paisaje Productivo:** Autores como **Cecilia Galimberti** y **Nadia Jacob** han investigado la expansión de monocultivos como la soja en la región de Rosario. Sus trabajos, aunque enfocados en la transformación del paisaje, son clave para comprender las dinámicas detrás de la elección de cultivos predominantes en la agricultura argentina y las implicancias de esta especialización productiva
-

1. Estructura y Armado Financiero

Autores/Entidades:

- **Estudio Cazenave y Asociados:** Mencionado como un pionero en la década de los 90 con su Fondo Agrícola de Inversión Directa (FAID).
- **Estudio Vollert Wilken y Asociados:** Creadores del Fondo Velox Agro, otro de los primeros fondos de inversión agrícola.
- **Grupo Grobocopatel (Los Grobo) y El Tejar:** Referidos como grandes gerentes de fideicomisos agrícolas en la década de los 2000.

• **Conceptos Clave:**

- **Fideicomiso de Inversión Directa:** Un modelo que no tiene diversificación, por lo que el éxito o fracaso está directamente ligado al proyecto productivo.
 - **Seguridad Jurídica y Tributaria:** La figura del fideicomiso brinda un marco legal que da confianza a los inversores. En el aspecto impositivo, cada inversor tributa por el capital que ha aportado.
 - **Mercado de Valores:** Los fondos de inversión agrícola y los fideicomisos colocan sus títulos en el mercado de valores a través de operadores de bolsa, llegando a diversos tipos de inversores.
-

2. Colocación en Mercados a Término y Futuros

- **Conceptos Clave:**

- **Mercado a Término, Futuros y Opciones:** Se menciona explícitamente la necesidad de manejar el mercado a término y las posibilidades de futuros y opciones para la comercialización de los granos. Esta es una estrategia para disminuir la exposición a la variación de precios.
 - **Contratos de Canje:** La tesis también señala que una forma de financiamiento es el uso de contratos de canje por semilla, que permiten cerrar los precios de las commodities en un mes favorable, como enero, para asegurar el valor de la cosecha.
-

3. Liquidación de Remesas e Impuestos

El documento detalla el proceso de liquidación y los organismos que lo regulan.

- **Entidades de Regulación y Control:**

- **Comisión Nacional de Valores (CNV):** Los fideicomisos que superan el millón de dólares de inversión deben estar regulados por este organismo. La CNV autoriza la oferta pública de los títulos valores.
- **Bolsa de Comercio y Mercado Abierto Electrónico (MAE):** Son los mercados donde cotizan y se comercializan los títulos.
- **Caja de Valores (CV):** Es la entidad encargada de realizar la liquidación de las operaciones.
- **Banco Central de la República Argentina (BCRA):** Regula la participación de entidades financieras en estas operaciones.

- **Proceso de Liquidación:**

- La liquidación de los títulos se materializa con la entrega del dinero por parte del inversor y la entrega del título por parte del agente colocador.
- Al final de cada ciclo agrícola, se realiza una **liquidación general** donde se informan las actividades y rentabilidades a los inversores.
- En cuanto a los impuestos, el documento señala que cada inversor "tributa por el capital puesto en juego"