

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN (INC)

- **Cometido del INC:** promover una racional subdivisión de la tierra y su adecuada explotación, procurando el aumento y mejora de la producción agropecuaria y la radicación y bienestar del trabajador rural" (art. 1 de la ley 11.029 del 12/01/1948), contiene dos aspectos determinantes que condicionan el accionar del Instituto, esto es, el contenido "económico productivo" y el "social" de la "acción colonizadora".
- **Compras amparadas al art. 35 de la ley 11.029 y modificativas:** se ejerce el derecho de preferencia en una enajenación ya pactada entre privados. El INC asume el rol del comprador en iguales condiciones que el comprador privado y no puede modificar el negocio.
El INC dispone de un plazo de 20 días hábiles para expedirse de si ejerce el derecho de preferencia dado por ley o no.

COMPRA DE ESTANCIA MARIA DOLORES DE 4.404 HECTÁREAS PARA ESTABLECER UNA COLONIA LECHERA EN FLORIDA



11/04/25, ingresa el ofrecimiento del campo, venciendo el plazo para expedirse sobre la compra o no el 16/05/25 (20 días hábiles más plazo de levantamiento de observación).

- **PADRONES:** 597, 598, 641, 642, 5743, 6668, 7138, 7201, 7264, 7897, 8940, 9065, 10.174, 10.813, 11.093, 13.513, 13.514, 20.041, 20.042, 20.043 de la 5º sección catastral de Florida.
- **SUPERFICIE:** 4.404, 1652 HA
- **PRECIO y FORMA DE PAGO:** USD 32.500.000 - USD 7.379,378/HA, con pago al contado.
- **VENDEDOR:** RAFELOR SA, representado por Haroldo José Espalter Masoller.
- **COMPRADOR:** José González Fernández en nombre de SAN PEDRITO DEL COLORADO SA.

- **PLAZO COMPRAVENTA DEL NEGOCIO:** 30/06/25 si compra SAN PEDRITO DEL COLORADO S.A. (105 días corridos desde la firma del Boleto de Reserva). En caso de fuerza mayor, huelgas registrales, atraso en el BSP para la expedición del certificado especial que habilite a enajenar, o impedimentos no imputables a las partes, dicho plazo se prorrogará hasta la obtención de la documentación que faltare.
- **PLAZO ESCRITURACIÓN Y PAGO PARA EL INC:** máximo de 105 días corridos, a partir de la fecha de la notificación al proponente de la aceptación de la oferta por el Ente. Vence el 27/08/25.
- **MEJORAS COMPRENDIDAS:** todas las instalaciones fijas, casco, galpones, alambrados, porteras y demás mejoras existentes en el inmueble. RAFELOR S.A. podrá permanecer, en carácter de ocupante precario, hasta el 31/01/2026, en la casa habitación principal y oficinas del inmueble, a su entero costo y responsabilidad, pudiendo retirar la totalidad de los muebles y enseres.
- **UBICACIÓN:** sobre la ruta N° 12, a 8 km de la localidad de San Ramón en el departamento de Canelones y a 18 km de la ciudad de Florida. El predio se sitúa en una zona de fácil acceso gracias a su cercanía con la Ruta N.º 12 y con localidades clave como San Ramón y Florida.

INFORMES TÉCNICOS DEL INC Y VISITAS EN EL PROCESO (20 días):

- **21/04/25,** se realiza **informe de opinión sobre el valor** -sin visita al campo y por imágenes satelitales- donde se establece que el valor del ofrecimiento es superior de tipo B (entre un 10% y 20%) en relación a los valores manejados por el Departamento.
- semana de turismo: el Presidente Eduardo Viera y Director Milton Perdomo **visitán** el campo de forma particular.
- **21/04/25,** el Presidente manifiesta interés en el campo y se solicita que se estudie el ofrecimiento (procedimiento interno donde un director manifiesta el interés).
- **28/04/25, la oficina regional Florida** emite informe técnico del campo al que se visitó y fotografió: cuenta con 4404 hectáreas físicas (equivalentes a 5737 hectáreas CONEAT 100), está ubicado próximo a las Colonias "Sánchez" y "33 Orientales". Posee una infraestructura desarrollada que incluye un casco principal, dos puestos, galpones, sistemas de riego con pivotes, varios, pozos semisurgentes, varios tanques australianos, represas de agua, caminería interna bien desarrollada y con balastro con falta de mantenimiento, un monte de 160 hectáreas de olivos de 17 años con riego por goteo instalado y un corral de engorde (feedlot), con capacidad para 8.500 animales. Se destacan las buenas condiciones de acceso y la proximidad a centros urbanos (San Ramón, Chamizo y Florida), la disponibilidad de servicios básicos (electricidad trifásica, agua abundante) y un uso del suelo orientado a la agricultura bajo riego a la ganadería intensiva y las 160 hectáreas de olivos mencionadas, que están sin explotar hace unos años. Los suelos dominantes (grupos 5.02b, 10.3 y 03.41) presentan en general buen potencial agrícola-ganadero, con áreas marginales sujetas a limitaciones por drenaje. Se incorpora también la aptitud agrícola para cultivos de verano según categorización oficial de la RENARE – MGAP. Se detecta y analiza también

aspectos relevantes para la gestión ambiental: zonas buffer en la ribera del Río Santa Lucía y requerimientos de los Planes de Lechería Sostenibles (PLS)

El recurso agua es abundante en el predio, hay varios pozos distribuidos en distintos puntos (solo 2 registrados en DINAGUA). Muchos de esos pozos no están siendo utilizados, porque el agua se extrae de las dos represas construidas para el riego. Además de los tres cursos de agua natural que permiten abastecer los potreros de costa, y en el visualizador de DINAGUA aparecen tres tomas habilitadas. Dos de los pozos están ubicados en la zona del casco, uno de ellos, de un caudal 2000 litros/hora, es el que abastece las necesidades de consumo del personal, el otro de caudal no conocido es traccionado por un molino y se usa poco. También hay pozos en ambos puestos, que son los que proveen de agua a las familias que residen en ellos.

Conclusión: por su ubicación, el inmueble está en un lugar excelente para complementar la producción de las colonias lecheras más próximas. Tanto en la Colonia “33 Orientales” como en San Ramón, hay dos organizaciones rurales de productores lecheros con larga experiencia en el manejo colectivo de recursos de apoyo a los productores, incluyendo campos colectivos destinados tanto a bancos de forraje como a recría e incluso manejo de cultivos bajo riego en el caso de la Sociedad de Productores de San Ramón. La zona del Inmueble también se encuentra dentro del área de influencia de la Sociedad de Productores de Leche de Florida, que atiende a muchos socios de la zona, gremial que a su vez ya explota hoy dos campos del INC (3600 hectáreas en la zona de La Cruz y 500 ha en San Jose), donde en los últimos años ha generado experiencia en el manejo de cultivos bajo riego. Optimizar el uso del capital en infraestructura que hoy está instalado en el establecimiento condiciona un posible plan de fraccionamiento del Inmueble, en caso de que el mismo fuese adquirido por el Instituto. Sobre todo en lo que refiere a los equipos de riego y la conducción del agua bajo tierra asociada a los mismos, cada equipo de riego asociado a una toma tiene un área específica de trabajo ya delimitada.(...).

- **24/04/25**, la gerencia del Área de Desarrollo, de Avalúos y Rentas junto con tres técnicos de la regional y casa central, realizaron visita al predio para emitir informe.
- El departamento de **Riego tasa el sistema de riego y distribución de agua para abrevadero** con imágenes satelitales y guía de los técnicos del Área de Desarrollo que visitaron el predio: a) embalses: USD 395.000, en base a las dimensiones aproximadas de los embalses y estado general de los mismos; b) sistemas de riego con equipos de pivotes móviles y fijos: USD 2.800.000, se tasó estimándose las dimensiones y la potencial área regable; c) sistema de distribución de agua para abrevadero: USD 110.000.
- **28/04/25**, el Departamento de Avalúos realiza **informe de tasación** luego de concurrir al predio y establece: a) el valor final de tasación asciende a USD 31.724.567 - USD 7203,31/HA; b) que tiene fácil acceso por la cercanía con la ruta 12 y localidades claves como San Ramón y Florida; c) se observaron importantes mejoras fijas como ser, viviendas (3 cascos), galpones e instalaciones ganaderas, adecuándose para la actividad agrícola-ganadero, no hay alambrados internos y se maneja con alambrados eléctricos (no se incluye el sistema de riego que se tasa aparte); d) senda de paso; e) regulación ambiental y restricciones climáticas:

parte del padrón N° 597 (aproximadamente 290 ha) está afectado por la medida N° 8 del Plan de Acción para la cuenca del Santa Lucía, que establece una zona de amortiguación sin laboreo de tierra y sin uso de agroquímicos para conservar el entorno y la restitución del monte ribereño, que limita las oportunidades productiva. Se estima que, en caso de lluvias intensas, hasta 1000 ha podrían ser anegables, aunque se desconoce por cuánto tiempo.

- **28/04/25**, la gerencia del Área de Desarrollo de Colonias informa que el valor del ofrecimiento es un 2.44% superior a la tasación siendo este un valor acorde (dentro del 5%) ya que está dentro de los parámetros establecidos en la normativa vigente del INC.
- **14/05/25**, por resolución nº 3 del Acta 5740, **el directorio del INC, resuelve** (con voto en contra de Amy y Manassi): ejercer el derecho preferente de compra previsto en el art 35 de la Ley 11.029, en la redacción dada por el artículo único de la Ley 19.577, para *ad referéndum del Tribunal de Cuentas*, adquirir a la empresa Rafelor S.A, el campo integrado por los padrones 597, 598, 641, 642, 5743, 6668, 7138, 7201, 7264, 7897, 8940, 9065, 10.174, 10.813, 11.093, 13.513, 13.514, 20.041, 20.042, 20.043 de la 5ta sec cat de Florida, que consta de una superficie de 4.404,3043 hás, por igual valor y plazo que los establecidos en el ofrecimiento de fecha 11-4-25, por la suma de U\$S 32.500.000 al contado.
- **14/05/25**, se notifica al oferente, Rafelor S.A. el plazo para expedirse vencía el 16/05/25.

ARGUMENTOS PARA LA COMPRA:

- La propia acción colonizadora. Que la compra se encuadra en dos de los compromisos asumidos en el Plan de Gobierno de fortalecer al INC con el otorgamiento de 25 mil hectáreas y acceso al agua para el riego para la producción familiar; que es una oferta atractiva y única por la magnitud y la zona (cabe aclarar que alguien estaba dispuesto a pagar dicho valor); se trata de un campo con condiciones para instalar una colonia lechera modelando políticas públicas; con demanda de aspirantes a colonos, asociaciones y gremiales de productores lecheros; la promoción que genera en el sector, la industria láctea, el desarrollo económico y social de la zona que implica instalar una colonia y por consecuencia el impacto en la economía nacional a través de los distintos sectores económicos.
- A priori se planifican instalar: unas 20 unidades de producción lechera con un promedio de 100 ha cada una; 2 unidades ganaderas para la recría lechera de 450 ha; 800 ha como banco de forraje con riego como campo de apoyo para que se gestione por medio de organizaciones lecheras con preferencia de beneficiar a colonos y productores de la zona; reutilizar el sistema de encierro de ganado para recría en acuerdo con instituciones; evaluar la venta del casco con los olivos para reinvertir en el infraestructura productiva.
- Factibilidad productiva brindada por CONAPROLE: tomando en cuenta producciones promedio por ha de la zona, al destinar 3000 hectáreas directamente a la producción de leche por colonos en la zona da un total de producción de 20.100.000 litros por año. Lo que significa USD 8.500.000 dólares de facturación de venta de leche.

Con una relación de insumos producto de 0,85 da más de USD 7.000.000 por año que quedan en la zona destinados a retiros familiares, empleados, servicios, combustible, pago técnicos, etc, etc. Esto no incluye lo que generen las 1000 ha bajo riego.

- Demanda lechera para acceso a la tierra en el INC:

Total familias aspirantes con propuestas lecheras Periodo 2015-2023

Zona	Total	Prom. Año	Prom. Mes
Cuenca Sur	1.033	129	11
Resto del País	652	82	7
Total	1.685	211	18

Familias adjudicadas con propuesta lechera. Periodo 2015-2023

Zona	Total	Prom. Año	Prom. Mes	% demanda atendida
Cuenca Sur	120	15	1,3	12%
Resto del País	73	9	0,8	11%
Total	193	24	2,0	11%

Total familias aspirantes con propuestas lecheras a atender. Periodo 2015-2023

Zona	Familias	Prom. Año	Prom. Mes	% demanda Insatisfecha
Cuenca Sur	913	114	10	88%
Resto del País	579	72	6	89%
Total	1.492	187	16	89%

- Demanda de organizaciones y gremiales lecheras que manifestaron necesidad de tierras para la producción: a) sociedad de productores de leche de Florida; b) Sociedad de Productores de Leche de San Ramón (con experiencia en riego); c) la Sociedad de Fomento 33 Orientales; d) CLALDY.
- Fortalecimiento de la producción familiar del sector lechero: el 48% de la tierra que arriendan los lecheros con rendimientos anuales de entre 127.000 y 244.500 litros de leche anuales es de Colonización. Cabe destacar que el 50% de la tierra de los emprendimientos lecheros es arrendada, por lo que el INC ha cumplido un rol estratégico en maneter los productores lecheros familiares en sus tierras y permitir ampliar las áreas explotadas para brindar sustentabilidad económica, productiva, social y ambiental a los sistemas familiares de producción. (Fuente: encuesta lechera INALE 2019).
- Situación similar, colonia Reglamento de tierras de 1815 (Timote) en Florida: se desarrollan 15 fracciones que de forma directa benefician y potencian el desarrollo de 67 familiares, 18 empleados, 12 técnicos (agrónomos y veterinarios) más contratistas y beneficiarios indirectos. La remisión a la industria fue en crecimiento y sostenida a medida de que se logró la consolidación de los sistemas. Presentación de resultados del gobierno de coalición en 2022: [link](#).
- Financiación de la inversión: los fondos con que se va a adquirir el predio son los 20 millones de dólares del financiamiento del art. 308 de la Ley 19.996 del año 2025, más los montos adeudados y obligados a favor del INC por los años 2022 a 2024, junto con los correspondientes a las leyes que se recortaron en la Ley de

Presupuesto 2020 y rendición de cuentas 2021, impuestos provenientes del agro (leyes 18.064 y 18.876) que estaban en cuentas del INC pero no se ejecutaban por el gobierno anterior.