

## Del aceite de palma a la propiedad

Tomado de: *The Public Ledger* No. 70, 783  
Junio 16 de 1990. Traducción de Fedepalma.

En Malasia las plantaciones comerciales, que son los mayores terratenientes privados del país, están dedicando una gran parte de sus tierras a proyectos de propiedad raíz con el fin de compensar la caída de los precios de los productos primarios.

La escasez de vivienda y de tierras industriales dentro y alrededor de Kuala Lumpur ha abierto una excelente oportunidad en el mercado de bienes raíces para las compañías comerciales, según un analista.

P'ng Soo Theng, funcionario de la firma asesora de bienes raíces C.H. Williams afirma que "ellas son propietarias de la mayor parte de la tierra buena".

En el informe sobre los bienes raíces en 1989, C.H. Williams establece que toda la tierra disponible en Kuala Lumpur y en el Valle de Klang se compró antes del fin de año, debido a la creciente demanda, especialmente en lo que se refiere a tierras industriales.

El año pasado, los precios se dispararon a 430-485 ringgit por metro cuadrado, a diferencia de los 160-375 ringgit de 1988, debido al crecimiento económico del ocho por ciento anual que se registró, alimentado por la demanda interna.

La escasez de tierra ha obligado al gobierno estatal de Selangor a abrir nuevas zonas industriales fuera del Valle de Klang.

"Los inversionistas japoneses prefieren construir sus fábricas

cerca de las principales ciudades y la escasez de tierra es un problema", afirmó Tsuneo Matsunga, representante de la sucursal local del Yasuda Trust and Banking Co.

Los analistas dicen que mientras algunas plantaciones venden sus propiedades a las firmas que desarrollan la propiedad raíz con el fin de recibir rápidamente el producido, otras, con una visión a más largo plazo, han emprendido sus propios proyectos de desarrollo.

Dentro de estas últimas se encuentran algunas de las más arraigadas del país -Golden Hope Plantations, Kumpulan Guthrie, Industrial Oxygen Inc. Y Dunlop Estates.

"Algunas de éstas, como Guthrie y Golden Hope, eventualmente se convertirán en gigantes de la propiedad raíz" estableció Ben Lee, director de investigación de W.I. Carr (Far East) Ltd.

Los expertos dicen que estas compañías aspiran a lograr el éxito alcanzado en el conglomerado de Sime Darby, la cual se embarcó en el campo del desarrollo de la propiedad a mediados de los ochenta y en la actualidad está cosechando los beneficios.

La división de bienes raíces de Sime Darby ha contribuido considerablemente a las utilidades del grupo. En el año que se cerró en junio de 1989, ésta división aportó 45.4 millones de ringgit a las utilidades de Sime, que ascendieron a 505.3 millones, antes de impuestos, comparadas con las de 308.3 millones en 1988.

El núcleo de la división de bienes raíces de Sime es subsidiaria de Sime-UEP Properties, la cual ha desarrollado la población de Subang Jaya en tierras que anteriormente estaban dedicadas al cultivo de palma africana.

Kumpulan Guthrie, que tiene propiedades de 4.000 hectáreas en el Valle de Lang, está proyectando convertir una plantación de palma y caucho de 800 hectáreas cercanas a Chah Alam, capital del estado de Selangor, en el primer proyecto de bienes raíces, según funcionarios de la compañía.

Los analistas sostienen que el proyecto fortalecerá los prospectos de utilidades a largo plazo de Kumpulan Guthrie. La compañía informó que las utilidades para el año calendario de 1989 fueron de 155.7 millones de ringgit, lo cual representa una reducción del 30% respecto de las de 1988, que fueron de 218.9 millones, por causa de la caída de los precios.

Golden Hope está desarrollando una plantación, Braemar Estate, en Kajang, otra de 67 hectáreas en Pandamaran, cerca del principal puerto de Malasia, Port Klang, y 20 hectáreas en la población satélite de Petaling Jaya.

"La rapidez con la cual se diversifiquen las plantaciones y emprendan el desarrollo de la propiedad depende principalmente de la administración", añadieron los analistas.

"Aquellas que se desarrollaron según los esquemas británicos

tradicionales como Golden Hope, Guthrie y Highlands y Lowlands, serán más conservadoras. Las de más rápido desarrollo serán aquellas similares a IOI y plantaciones Dunlop, dijo un corredor analista.

Dunlop Estates está vendiendo todas sus propiedades a IOI por 477 millones de ringgit y a su vez está comprando el 41.75% de las acciones de una de las principales firmas de bienes raíces, Bandar Raya Developments, por 218 millones de ringgit.

Los funcionarios de Dunlop Estates establecieron que una vez se finiquiten estas dos transacciones, se convertirá en una de las principales compañías de bienes raíces. IOI está proyectando utilizar el 10% de las 44.000 hectáreas de la tierra que le está comprando a Dunlop Estates, para proyectos de vivienda.

Se ha embarcado en el desarrollo conjunto del proyecto de vivienda Bandar Puchong, que atraerá ventas por un valor de 10.000 millones de ringgit en los próximos 10 años, según afirmó el director administrativo Lee Shin Cheng durante la Asamblea de Accionistas que se realizó el pasado 12 de junio con el fin de aprobar la transacción.

Los expertos en bolsa sostienen que aunque se obtendrán utilidades en el desarrollo de la propiedad, el grosor de los ingresos de las plantaciones provendrá de los bienes primarios.

“La principal fuente de ingresos seguirá siendo las plantaciones. No obstante, con lo que están haciendo, se ampliará la utilidad y será un colchón que amortiguará la caída de los precios”, estableció Lee.

Añadió que ésto contribuirá a generar mayor interés en las plantaciones por parte de los inversionistas.

Dijo que “obviamente serán más atractivas, puesto que pueden obtener un mayor rendimiento de la tierra”.

Los holandeses también están dejando de utilizar parte de la tierra agrícola para producción, pero con una diferencia:

Después de muchos años de luchar contra el agua que está invadiendo al país, el gobierno holandés ha decidido permitir que miles de hectáreas agrícolas vuelvan a convertirse en pantanos, según estableció el Ministro de Agricultura Gerrit Braks a principios de la segunda semana de junio.

Braks dijo a los periodistas en Baarn que el gobierno quiere desarrollar aproximadamente 50.000 hectáreas de tierra agrícola para convertirlas en reservas naturales, lo cual aumentaría el área de reservas naturales holandesas en una tercera parte.

Los agricultores recibirán el precio comercial por las tierras importantes desde el punto de vista ambiental y se dará especial énfasis a las tierras húmedas.

Según Braks, las reservas naturales existentes aumentarán y se ampliarán los subsidios a los agricultores que mantengan las vegas.

*Viene de la página 1.*

## **Malasia podría afrontar un mayor aumento en la producción de aceite de palma**

Según un funcionario de la industria, “las exportaciones pueden empezar a recuperarse nuevamente en los próximos meses con el incremento de la producción”.

En su preocupación por el nivel de las existencias, el gobierno ha ordenado a los palmicultores vender al precio actual de 660 ringgit por tonelada, el cual se compara con los 900 ringgit del año pasado.

Las fuentes oficiales dijeron que se ha ordenado a los cultivadores y exportadores reducir las existencias a 600.000 toneladas para julio y a 500.000 para agosto, con el fin de que los precios se recuperen.

Los altos funcionarios de la industria del aceite de palma en Malasia han emprendido conversaciones a puerta cerrada con el fin de aumentar la ventaja de

Malasia con respecto a sus competidores en el mercado multimillonario de los aceites comestibles.

Uno de los analistas dijo: “la única opción que tenemos es crear demanda de inmediato, en vista del incremento de la producción”.

Un vocero de una de las principales refinerías de aceite de palma manifestó que “las perspectivas no son tan bajistas. Sin duda existe un pequeño excedente de oferta. No obstante, con los precios bajos que existen en la actualidad, podremos aumentar las exportaciones”.

Los comerciantes opinan que las cuantiosas compras de la India y Pakistán, dos de los principales compradores de aceite, en las últimas semanas, han ayudado a detener la baja de los precios.