



DIRECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial

INFORME EVOLUCIÓN MERCADO INMOBILIARIO Y MEDIDAS CAUTELARES
Período Enero 2006 – Setiembre 2011

El presente informe analiza la evolución del mercado inmobiliario y de las medidas cautelares en el período Enero 2006 - Setiembre 2011. Para el primer ítem se utiliza el Sistema de Matriculación de la Dirección de Registros Públicos (DRP), el cual informa el total de inmuebles involucrados en operaciones ingresadas por Mesa de Entradas, a través de escrituras públicas, títulos judiciales y administrativos, correspondientes a la 1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial.

Para el segundo ítem la fuente es el Sistema Integral de la DRP, el cual permite conocer el número de Medidas Cautelares ingresadas (inhibición general, embargo, litis, prohibición de innovar, prohibición de contratar y medida innominada) para la 1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial.

NOTA

Las Circunscripciones Judiciales mencionadas agrupan a los siguientes departamentos:

1°: Capital, Las Heras, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú, Luján y Llavallarta.

3°: San Martín, Rivadavia, Junín, Santa Rosa y La Paz.

4°: San Carlos, Tunuyán y Tupungato.

1. Inmuebles involucrados en operaciones con escrituras públicas, títulos judiciales y administrativos ingresados a la DRP (1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)

El análisis del período Enero 2006-Setiembre 2011 (cercano ya a los 5 años) nos permite visualizar tendencias en cuanto al comportamiento del mercado inmobiliario.

A grandes rasgos podemos visualizar tres períodos:

- Enero 2006-Julio 2008: La cantidad de inmuebles involucrados en operaciones **asciende mensualmente**, salvo algunas excepciones (enero, junio y setiembre 2007 y enero y marzo 2008). La variación entre 2006-2007 fue del 9.40%, y la primera mitad del año 2008 presenta un aumento promedio, en relación al 2007, del 10.24%. El año 2008 es el año con mayor movimiento (sin contar el 2011, por no haber finalizado todavía).
- Agosto 2008-Agosto 2009: Se producen **fuertes descensos**, en una escala del 9% al 28%, registrándose en el 2009 los niveles más bajos de la serie analizada. La disminución promedio del mismo es del 11.72% y del 20% si tomamos solo los ocho primeros meses. Los valores de este período indicarían una retracción de las operaciones inmobiliarias.
- Setiembre 2009-Setiembre 2011: Se produce una paulatina **recuperación y aumento** de los inmuebles involucrados en operaciones. El 2010 presenta un aumento promedio del 10.32% en relación al año anterior, aunque no llega a superar

los valores anuales del 2007 y 2008. En cuanto a lo que va del año 2011, los valores mensuales se encuentran entre **los más altos** de la serie, superando a los del 2007-2008. En el mes de agosto se encuentra la mayor cantidad de inmuebles involucrados (4.143). El aumento promedio enero-setiembre es también el más alto, con un 16.51%, mientras para el mismo período en los años 2006-2010 los valores respectivos son: 10.39%, 1.35%, -11.43% y 11.24%.

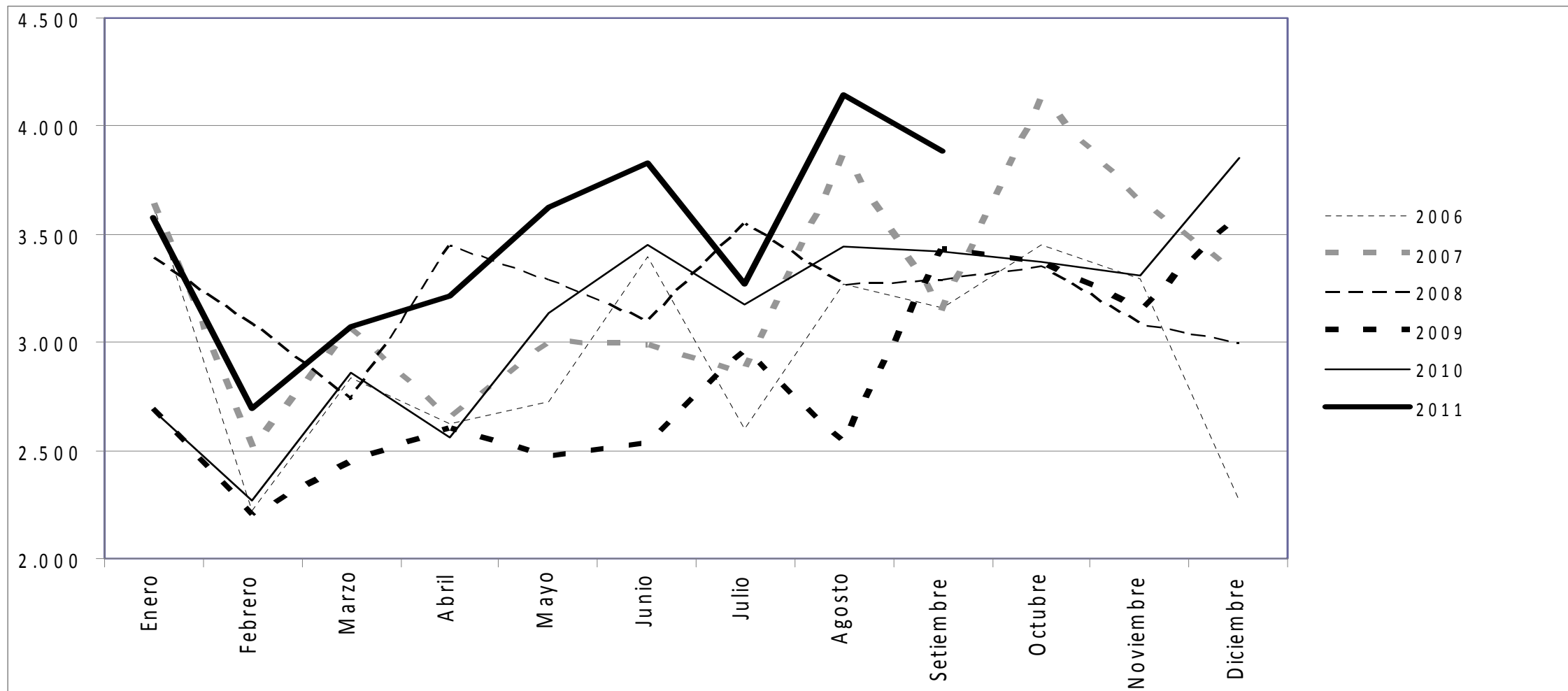
Si bien resta un trimestre para la finalización del año, podríamos afirmar que nos encontramos en un proceso de mejora en cuanto al movimiento del mercado inmobiliario.

Cuadro N° 1:
Totales de Inmuebles involucrados en operaciones con escrituras públicas,
Títulos judiciales y administrativos ingresados a la DRP
(1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)
 Enero 2006-Setiembre 2011

Mes	2006	2007	% Variación 2006-2007	2008	% Variación 2007-2008	2009	% Variación 2008-2009	2010	% Variación 2009-2010	2011	% Variación 2010-2011
Enero	3.642	3.640	-0,05%	3.387	-6,95%	2.693	-20,49%	2.687	-0,22%	3.580	33,23%
Febrero	2.223	2.516	13,18%	3.081	22,46%	2.206	-28,40%	2.270	2,90%	2.692	18,59%
Marzo	2.839	3.067	8,03%	2.731	-10,96%	2.451	-10,25%	2.858	16,61%	3.071	7,45%
Abril	2.622	2.654	1,22%	3.440	29,62%	2.596	-24,53%	2.557	-1,50%	3.217	25,81%
Mayo	2.728	2.998	9,90%	3.287	9,64%	2.472	-24,79%	3.137	26,90%	3.625	15,56%
Junio	3.396	2.987	-12,04%	3.095	3,62%	2.540	-17,93%	3.449	35,79%	3.826	10,93%
Julio	2.597	2.852	9,82%	3.543	24,23%	2.973	-16,09%	3.175	6,79%	3.268	2,93%
Agosto	3.266	3.865	18,34%	3.263	-15,58%	2.533	-22,37%	3.441	35,85%	4.143	20,40%
Septiembre	3.157	3.145	-0,38%	3.288	4,55%	3.426	4,20%	3.417	-0,26%	3.884	13,67%
Octubre	3.455	4.125	19,39%	3.347	-18,86%	3.371	0,72%	3.373	0,06%	--	--
Noviembre	3.291	3.655	11,06%	3.081	-15,70%	3.154	2,37%	3.312	5,01%	--	--
Diciembre	2.268	3.317	46,25%	2.990	-9,86%	3.601	20,43%	3.852	6,97%	--	--
Totales	35.484	38.821	9,40%	38.533	-0,74%	34.016	-11,72%	37.528	10,32%	--	--

Fuente: Sistema de Matriculación DRP

Gráfico N° 1
Totales de Inmuebles involucrados en operaciones con escrituras públicas,
títulos judiciales y administrativos ingresados a la DRP
(1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)
 Enero 2006-Setiembre 2011



Fuente: Sistema de Matriculación DRP

2. Medidas Cautelares ingresadas a la DRP (1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)

El rubro Medidas Cautelares permite aproximarnos a un análisis de las condiciones socio-económicas de la provincia, ya que la gran mayoría de ellas ingresan cuando los distintos tipos de acreedores intentan hacer efectivo el cobro de sus acreencias.

Podemos distinguir dos grandes períodos:

- Enero 2006 – Setiembre 2009: Este período se caracteriza por un **aumento sostenido en el ingreso de las diversas medidas cautelares** ingresadas a la DRP. Los años 2007 y 2008 registran aumentos promedios del 39.10% y del 47.02%, respectivamente, en relación al año anterior. Durante los primeros tres trimestres del 2009 continúa el crecimiento, aunque menor y con algunas disminuciones mensuales (la más significativa en abril, del 21.90%).
- Octubre 2009 – Setiembre 2011: Se visualiza un proceso de **descenso en el ingreso de las medidas cautelares**, reflejado en un promedio de -15.64% para el último trimestre de 2009 y de -8.01% para el 2010 (siempre comparados con igual período del año anterior correspondiente). El comportamiento en lo que va del 2011 ha sido bastante similar al año anterior, con un promedio de variaciones del 12.25% (a favor del presente año y para igual período del 2010).

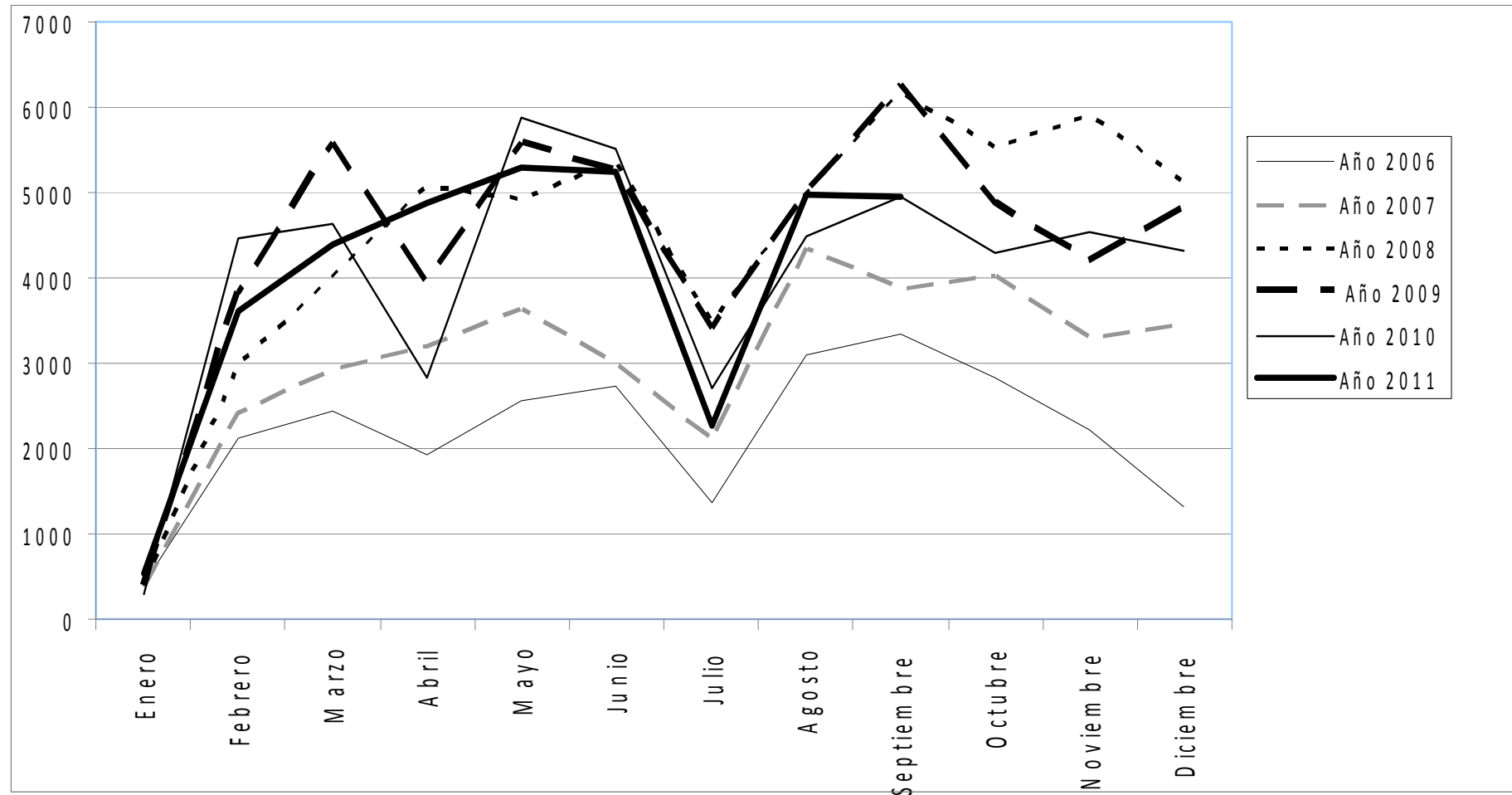
Es importante destacar que los descensos verificados durante los años 2010-2011 son solo en relación al 2008-2009; pero que el ingreso de medidas cautelares es superior al registrado en los años 2006-2007. Un ejemplo de esto es que, en valores absolutos, de enero a setiembre del 2011 ingresaron 36.110 oficios, cifra mayor a los ingresados durante todo el 2006 (26.350) y muy cercana a la del 2007 (36.653).

Cuadro N° 2:
Oficios Cautelares ingresados
a la DRP (1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)
 Enero 2006-Setiembre 2011

Mes	2006	2007	% Variación 2006-2007	2008	% Variación 2007-2008	2009	% Variación 2008-2009	2010	% Variación 2009-2010	2011	% Variación 2010-2011
Enero	411	369	-10,22%	381	3,25	398	4,46	287	-27,89	526	83,28
Febrero	2.110	2.412	14,31	2.983	23,67	3.818	27,99	4.462	16,87	3.605	-19,21
Marzo	2.448	2.935	19,89	3.989	35,91	5.586	40,04	4.631	-17,10	4.398	-5,03
Abril	1.926	3.189	65,58	5.073	59,08	3.962	-21,90	2.821	-28,80	4.870	72,63
Mayo	2.550	3.640	42,75	4.932	35,49	5.586	13,26	5.888	5,41	5.298	-10,02
Junio	2.725	3.002	10,17	5.357	78,45	5.248	-2,03	5.519	5,16	5.233	-5,18
Julio	1.362	2.090	53,45	3.456	65,36	3.403	-1,53	2.715	-20,22	2.261	-16,72
Agosto	3.109	4.344	39,72	4.980	14,64	5.028	0,96	4.487	-10,74	4.965	10,65
Septiembre	3.347	3.887	16,13	6.177	58,91	6.287	1,78	4.963	-20,95	4.954	-0,18
Octubre	2.831	4.032	42,42	5.548	37,60	4.884	-11,97	4.297	-12,00	--	--
Noviembre	2.218	3.284	48,06	5.896	79,54	4.194	-28,87	4.548	8,41	--	--
Diciembre	1.313	3.469	164,20	5.116	47,48	4.802	-6,14%	4.311	-10,26	--	--
TOTALES	26.350	36.653	39,10	53.888	47,02	53.196	-1,28	48.929	-8,01	--	--

Fuente: Sistema Integral de la DRP

Gráfico N° 2
Oficios Cautelares ingresados a la DRP
(1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)
 Enero 2006-Setiembre 2011



Fuente: Sistema Integral de la DRP

Nota aclaratoria: Los picos de descenso que se visualizan en Enero y Julio se deben a que el Poder Judicial se encuentra en FERIA, razón por la cual disminuye el ingreso de oficios judiciales.

