

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

INFORME EVOLUCIÓN MERCADO INMOBILIARIO Y MEDIDAS CAUTELARES
Período Enero 2006 - Marzo 2010

El presente informe analiza la evolución del mercado inmobiliario y de las medidas cautelares en el período enero 2006 a marzo 2010. Para el primer ítem se utiliza el Sistema de Matriculación de la DRP, el cual informa el total de inmuebles involucrados en operaciones ingresadas a la DRP 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 a la DRP (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 Lavalle.

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)

Comparando los años 2006-2007 se visualiza en 2007 un aumento promedio de los inmuebles involucrados en el orden del 9.40%, registrando una suba importante el mes de diciembre (46.25%). Solo el mes de junio registró una disminución significativa (-12.04%), en relación a mismo mes del año anterior.

Al comparar los años 2007-2008 el resultado promedio es una leve disminución en el 2008 del 0.74%. Pero si el análisis se realiza por mes, es claramente notoria la disminución durante el cuarto trimestre: en octubre **-18.86%**, en noviembre **-15.70%** y en diciembre **-9.86%**.

Esta tendencia negativa continuó y se profundizó en los primeros ocho meses del 2009: de enero a agosto las variaciones se ubicaron en un rango que va del -10% al -28%, con un promedio de -20%, lo que indicaría una clara retracción de las operaciones inmobiliarias.

A partir de setiembre la orientación señalada se modificó, al principio con leves subas (4.20%, 0.72% y 2.37%), terminando el año con un aumento del 20.43%, siempre en comparación con igual período del año anterior. Pero si se realiza la comparación de estos meses con, por ejemplo, el mes de agosto (el último con tendencia negativa) los aumentos son más que significativos: 135.25%, 133.08% y 124.52% y 142.16%. Esto permitiría afirmar la existencia de un proceso de recuperación del mercado inmobiliario.

Durante el presente año (2010), se ha mantenido la tendencia ascendente (exceptuando el mes de enero que tiene características especiales por la Feria Judicial), con aumentos del 2.90% y 16.61%, en comparación con el 2009.

Conclusión:

A partir de los datos analizados podemos visualizar durante el 2007 y los primeros tres trimestres del 2008 una **tendencia ascendente** en la evolución del mercado inmobiliario.

A partir del cuarto trimestre del 2008 y hasta el mes de agosto de 2009 se produce una **caída significativa** de los inmuebles involucrados en operaciones, registrándose los valores más bajos del período en estudio.

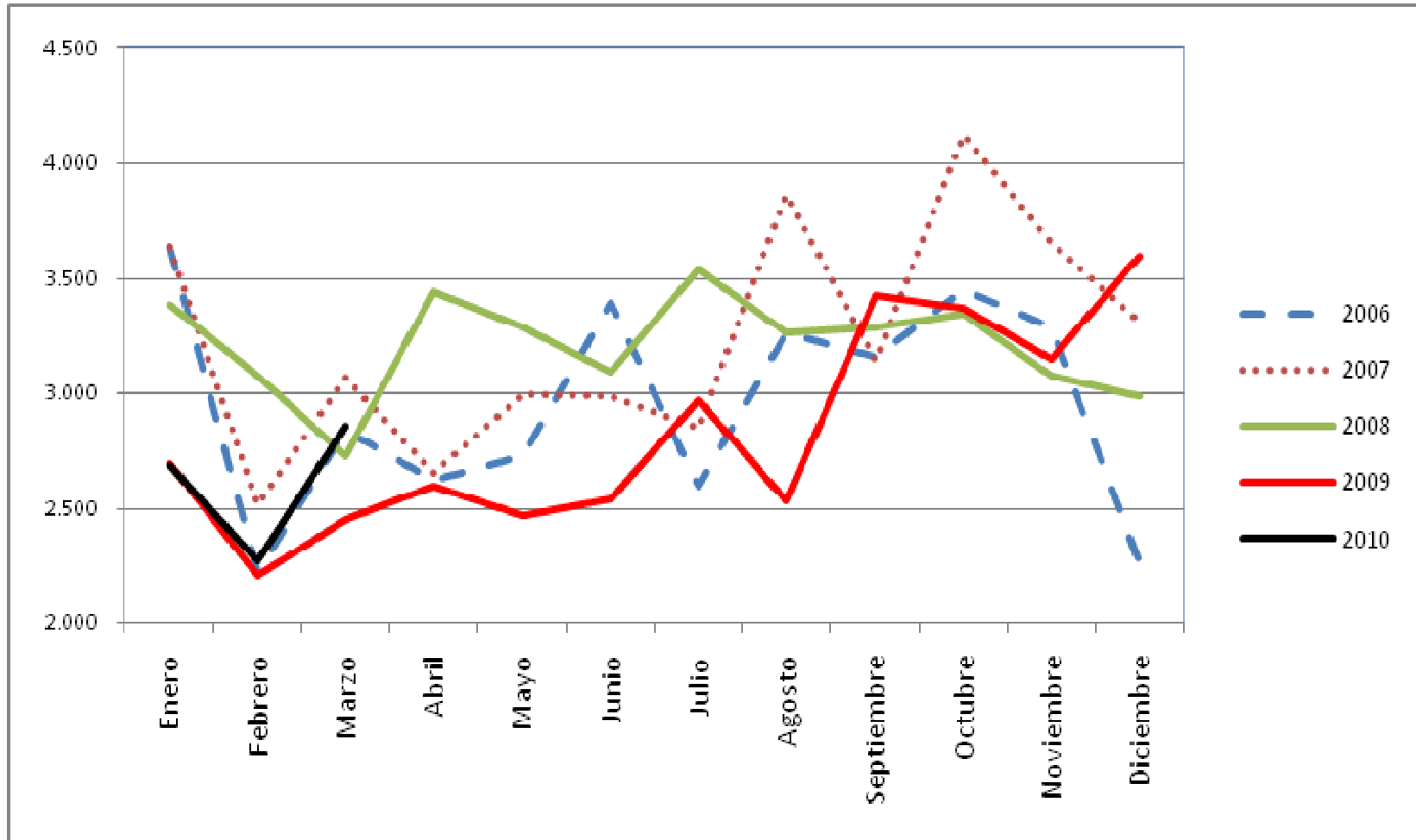
En el mes de setiembre de 2009 se inicia un **proceso de recuperación y ascenso**, el cual continúa durante el primer trimestre del 2010.

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)

Fuente: Sistema de Matriculación DRP

Mes	2006	2007	% Variación 2006-2007	2008	% Variación 2007-2008	2009	% Variación 2008-2009	2010	% Variación 2009-2010
Enero	3.642	3.640	-0,05%	3.387	-6,95%	2.693	-20,49%	2.687	-0,22%
Febrero	2.223	2.516	13,18%	3.081	22,46%	2.206	-28,40%	2.270	2,90%
Marzo	2.839	3.067	8,03%	2.731	-10,96%	2.451	-10,25%	2.858	16,61%
Abril	2.622	2.654	1,22%	3.440	29,62%	2.596	-24,53%	--	--
Mayo	2.728	2.998	9,90%	3.287	9,64%	2.472	-24,79%	--	--
Junio	3.396	2.987	-12,04%	3.095	3,62%	2.540	-17,93%	--	--
Julio	2.597	2.852	9,82%	3.543	24,23%	2.973	-16,09%	--	--
Agosto	3.266	3.865	18,34%	3.263	-15,58%	2.533	-22,37%	--	--
Septiembre	3.157	3.145	-0,38%	3.288	4,55%	3.426	4,20%	--	--
Octubre	3.455	4.125	19,39%	3347	-18,86%	3.371	0,72%	--	--
Noviembre	3.291	3.655	11,06%	3081	-15,70%	3.154	2,37%	--	--
Diciembre	2.268	3.317	46,25%	2990	-9,86%	3.601	20,43%	--	--
Totales	35.484	38.821	9,40%	38.533	-0,74%	34.016	-11,72%	--	--

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)



2. Medidas Cautelares ingresadas a la DRP (1º, 3º y 4º 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.

Durante los años 2006 a 2008 el ingreso de medidas cautelares muestra una tendencia claramente ascendente, con importantes incrementos tanto anual como mensualmente. Los promedios anuales registran valores del 39.10% para el año 2007 y del 47.02% para el 2008; en tanto para los valores mensuales en ambos años se dan aumentos elevados, del orden del 60-70%, siendo el valor máximo el correspondiente a diciembre del 2007, superior en un 164.20% a mismo mes del año anterior.

En el año 2009 se modifica el comportamiento señalado, siendo el promedio de oficios ingresados un 1.28% menor al total del 2008. Exceptuando el primer trimestre, en el cual las subas se asemejan a lo que venía ocurriendo anteriormente, durante el resto del año los incrementos son menores (el mayor es en mayo del 13.26%), a la vez que en los meses de octubre a diciembre se produjeron disminuciones del 11.97%, 28.87% y 6.14% respectivamente.

Si bien se puede destacar que durante el período en estudio solo enero del año 2007 había registrado una baja, aún con los descensos producidos, los valores del 2009 son fuertemente superiores a los del 2006-2007.

El primer trimestre de 2010 presenta valores que dificultan visualizar la tendencia dominante: enero continúa con la disminución de los meses anteriores (-27.89%, aunque por ser mes de Feria Judicial presenta características particulares), febrero registra un aumento del 16.87%, pero en marzo el ingreso de medidas cautelares vuelve a descender, con un 17.10% inferior al mismo mes de año anterior.

Conclusión:

A partir del 2006 y hasta principios de 2009 el ingreso de oficios de Medidas Cautelares presenta importantes y significativos aumentos.

Esta tendencia se modificó a partir del segundo trimestre de 2009, mostrando aumentos menores o descensos. No obstante la suma anual de Medidas Cautelares ingresadas durante el año 2009 fue 101.88% superior a las ingresadas durante el año 2006.

Por último, cabe agregar que el primer trimestre de 2010 presenta valores que no permiten visualizar claramente la tendencia para el presente año.

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

Fuente: Sistema Integral de la DRP

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

Gráfico N° 2
Oficios Cautelares ingresados
a la DRP (1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)

