

**Centro de Investigaciones de Ciencias Económicas
Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Salta**

**Escrituración de Inmuebles en la Provincia de Salta. Período
2000-2013. Su Evolución.**

Documento de Trabajo N° 5

Junio 2013

Resumen Ejecutivo

El presente trabajo de investigación apunta a conocer la evolución del mercado inmobiliario en la provincia de Salta tomando como base las escrituraciones realizadas en la Provincia. Se trabajó en el intervalo de tiempo que va desde el año 2000 hasta el 2013 inclusive. En este último caso se tomó los meses hasta junio inclusive. Se busca conocer la evolución del mercado inmobiliario a lo largo de dicho período y si los grandes eventos económicos nacionales tuvieron su impacto en la provincia. Se trabajó en forma conjunta entre el Colegio de Escribanos y el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Asimismo se da origen al índice de escrituraciones de la Provincia de Salta de manera tal de que en la provincia se cuente con un indicador económico relacionado a las operatorias inmobiliarias y la construcción.

Dr. Juan Lucas Dapena Fernández

Cra. Ana Estefanía Merlo

A. ANTECEDENTES DE LAS INSTITUCIONES INTERVINIENTES

A 1. Colegio de Escribanos de Salta

Nacimiento

El Colegio de Escribanos de Salta, nació como institución el 22 de Abril de 1911, con el nombre de "Centro de Escribanos de la Provincia de Salta" y posteriormente el 22 de Junio, se aprobó su primer Estatuto. Por Asamblea Extraordinaria de fecha 19 de Mayo de 1945 se modificaron íntegramente los primeros estatutos. La primera reforma cambió la denominación del entonces Centro de Escribanos de la Provincia de Salta que pasó a llamarse COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SALTA, tal como lo conocemos ahora. Por acta de Asamblea Gral. Extraordinaria del 4 de Septiembre de 1952 fue solicitado al Ministerio de Trabajo y Previsión su reconocimiento gremial.

El escudo que representa al Colegio de Escribanos de Salta fue diseñado entre los años 1978 – 1979. Dicho emblema, trasunta una innegable alusión a lo que permanece a través del tiempo, está formado por un círculo que es la figura geométrica perfecta ya que "lo perfecto en el universo es circular" afirma José Hernán Figueroa un poeta y escritor salteño que durante muchos años estuvo muy vinculado a la actividad (vida) del Colegio. Otro de los símbolos es la pluma que simboliza el instrumento utilizado por el escribano en su tarea primordial: escribir la voluntad de las partes y firmar convalidando así los actos pasados ante él. El tercer elemento es la llave signo de la seguridad jurídica que es el fin perseguido por quienes acuden al escribano. Ella está diseñada al estilo de las llaves que tenían las antiguas casas en Salta. Por último, la Rosa de los Vientos señalando el Norte, representa el rumbo cierto, la confiabilidad y certeza que surge de todo instrumento notarial.

Entre sus funciones más importantes, se destacan:

- Intervenir ante las autoridades administrativas, legislativas y judiciales para expresar su opinión sobre proyectos de leyes, decretos, reglamentos, resoluciones o en demanda de normas que tuvieren relación con el notariado o con los escribanos en general.
- Administrar el archivo de protocolos y demás documentación de las notarías.
- Ejercer la dirección y administración de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social o de la que la sucediere o reemplazare en sus funciones.
- Ejercer, con exclusividad, la representación gremial de los escribanos de la provincia.
- Vigilar y asegurar el escrupuloso respeto al derecho de libre elección del notario que asiste al requirente.
- Instruir sumario, de oficio o por denuncia, sobre la conducta de los escribanos. Imponer a los escribanos, en ejercicio de su función disciplinaria, las sanciones previstas en la ley.
- Tener a su cargo la matrícula profesional.
- Inspeccionar la labor que cumplen los escribanos.

En la actualidad, el Colegio de Escribanos de Salta cuenta con 217 matriculados activos.

A 2. Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Salta

El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Salta tiene su origen en mayo de 1945 cuando se definía la forma más adecuada de dar cumplimiento al Decreto Ley 5103, del poder ejecutivo nacional. Dicho decreto ley que motivaba la reunión no era otro que el que reglaba el ejercicio de los profesionales de Ciencias Económicas, y a la vez instaba a la creación de los Consejos Profesionales de Ciencias Económicas de cada provincia. Los contadores de aquellos años comprendiendo las obligaciones y derechos que les confería el citado decreto aprovecharon la ocasión histórica y convocaron a una reunión. Con la presencia de varios contadores llegados de La Plata y los que ya ejercían en Salta, aunque oriundos de otros lugares, como de Tucumán, quedaba así constituido el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

En aquella época se atravesaron grandes dificultades: cierta reticencia de los salteños poco acostumbrados a los cambios y más aun si provenían de profesionales que no eran de la provincia, falta de recursos económicos que obligaba a sesionar en los domicilios particulares de los matriculados y hasta aceptar préstamos y donaciones de muebles, sillas, escritorios y demás elementos vitales para el funcionamiento. A medida que pasaron los años los cambios fueron sucediéndose lenta pero firmemente. Se fue constituyendo una entidad que además de agrupar a los profesionales con iguales intereses, comenzara a proyectarse también a la sociedad. Es así como fueron sumándose otras carreras afines a las de aquellos contadores que habían constituido el consejo profesional, se sumó la presencia de mujeres profesionales que comenzaron a tener una participación cada vez más activa en el seno de la institución y la entidad fue organizándose cada día más.

Muchos son los avances y logros obtenidos desde aquellos primeros años hasta llegar a la Institución que es hoy el Consejo. Trabajando para que se pueda contar con todo lo necesario para el correcto funcionamiento de una moderna organización. Todos logros que son el resultado del esfuerzo y del trabajo intenso, igual que la cantidad de servicios que hoy se brindan a los matriculados.

Sus principales funciones son:

- Cumplir y aplicar las prescripciones de las leyes relacionadas con el ejercicio profesional. Proponer a los poderes públicos sus reformas cuando lo estime necesario y conveniente;
- Reglamentar, ordenar y controlar el ejercicio de las profesiones de ciencias económicas y de la administración, dictar las normas éticas, regular y delimitar dicho ejercicio en sus relaciones con otras profesiones;
- Honrar el ejercicio de las profesiones de ciencias económicas y de la administración, afirmando las normas de espectabilidad y decoro propias de una carrera universitaria, estimular la solidaridad y el bienestar entre sus miembros;

- Llevar las matriculas correspondientes de ciencias económicas y administración y un registro con los antecedentes disciplinarios de los profesionales matriculados. Conceder, denegar, suspender, cancelar y rehabilitar la inscripción en las matrículas mediante resolución fundada;
- Acordar matrículas honorarias a aquellos matriculados que se hubieren distinguido por sus estudios, investigaciones o trabajos especiales en las ciencias vinculadas con las profesiones de los matriculados y a los que por sus trabajos y dedicación personal obtuvieren significativos beneficios en provecho de esta institución y de sus matriculados;
- Llevar el registro especial de los no graduados y ordenar su ejercicio profesional de acuerdo a las disposiciones legales;
- Velar para que sus miembros actúen con un cabal concepto de lealtad hacia la Patria, cumpliendo con la Constitución Nacional, con la Constitución Provincial y las leyes. Cuidar que se cumplan los principios de ética que rigen el ejercicio profesional y aplicar las correcciones y sanciones disciplinarias por su transgresión:
- Dictar las normas técnicas a que deberán ajustarse los matriculados y establecer el régimen de incompatibilidades para su actividad profesional;
- Evitar el ejercicio ilegal de las profesiones regidas por esta ley. Acusar y querellar judicialmente en dichos casos y en los de expedición de títulos, diplomas o certificados en infracción a las disposiciones legales. Actuar en juicios cuando sea parte o así lo requiera una obligación legal;
- Asesorar a la Administración Pública en el cumplimiento de las disposiciones que se relacionan con la profesión. Evacuar y suministrar los informes que soliciten las entidades públicas, mixtas o privadas;
- Ejercer todas las otras funciones que tiendan a jerarquizar, estimular y defender la profesión y amparar su dignidad, evitando que sea vulnerada tanto en lo colectivo como en lo individual, arbitrando en su caso, las acciones pertinentes para hacer efectiva la protección de las profesiones y de sus matriculados;

Actualmente, el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Salta cuenta con 2.646 matriculados activos.

B. LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN SALTA

En el presente Trabajo de Investigación, se apunta a conocer la evolución de la economía salteña medida mediante la evolución de la Compra-Venta de Inmuebles en la Provincia de Salta desde el mes de Enero de 2000, a Diciembre de 2012.

Si bien es un indicador que refleja solamente parte del sector económico provincial, se puede afirmar que es sumamente útil como termómetro de la actividad inmobiliaria y consecuentemente económica. Existen antecedentes de un indicador similar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual se elabora desde hace tiempo siendo muy seguido por los agentes económicos en general dado que me permite conocer, al menos en una primera instancia, lo que sucede con la evolución de la economía.

Para tal fin, se trabajó en forma conjunta entre el Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta y el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Salta. Dentro del Colegio de Escribanos, se trabajó sobre la base de datos de dicha Institución procesando la cantidad de Compra-Venta de Inmuebles y el monto de las mismas, durante el período mencionado anteriormente.

Si bien el Colegio de Escribanos cuenta con todas sus operaciones codificadas para su tratamiento administrativo, desde el punto de vista de la presente investigación se depuraron dichos códigos dejando únicamente aquellos actos, reflejados en códigos que impliquen una compra venta de inmuebles.

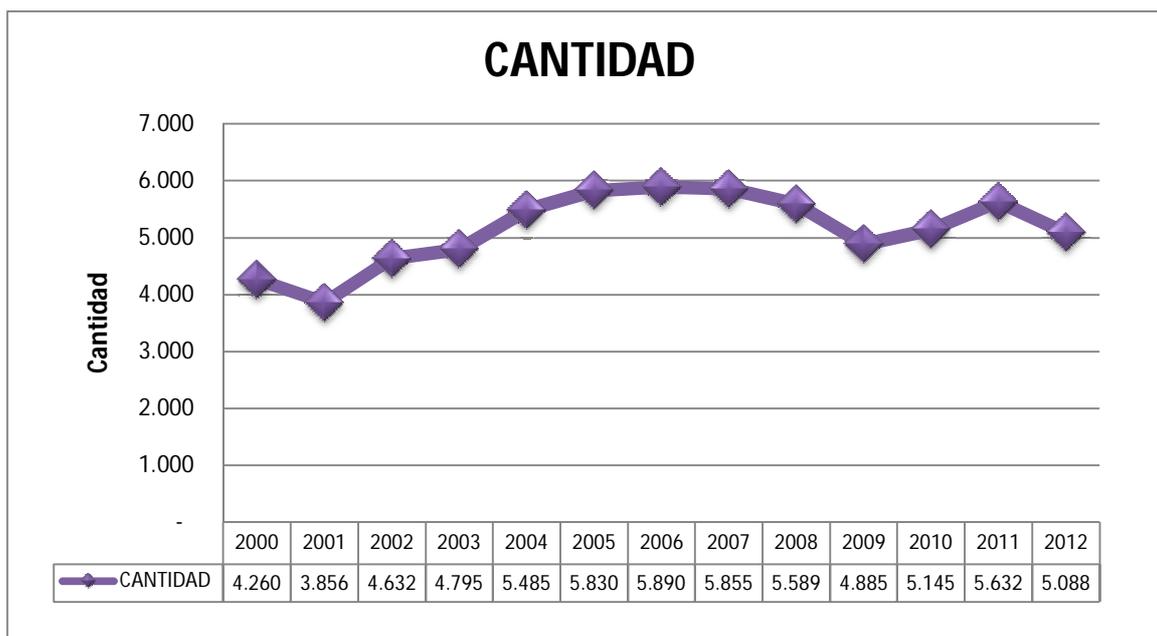
Los mismos se detallan a continuación

CODIGO	ACTO
70104	BOLETO DE COMPRA VENTA
20100	COMPRA VENTA +900000MIL
20101	COMPRA VENTA HASTA 900MIL
20106	COMPRA VENTA E HIP.ACCES
20107	HIPOTECA
20108	COMPRA VENTA - DONACION
20111	COMPRA VENTA P/TRACTO ABREVIADO
20121	COMPRA VENTA JUDICIAL
21101	COM.VTA-HIP. BHN
21102	COM.VTA-HIP.SDO.PRECIO
90105	COMPRA VENTA

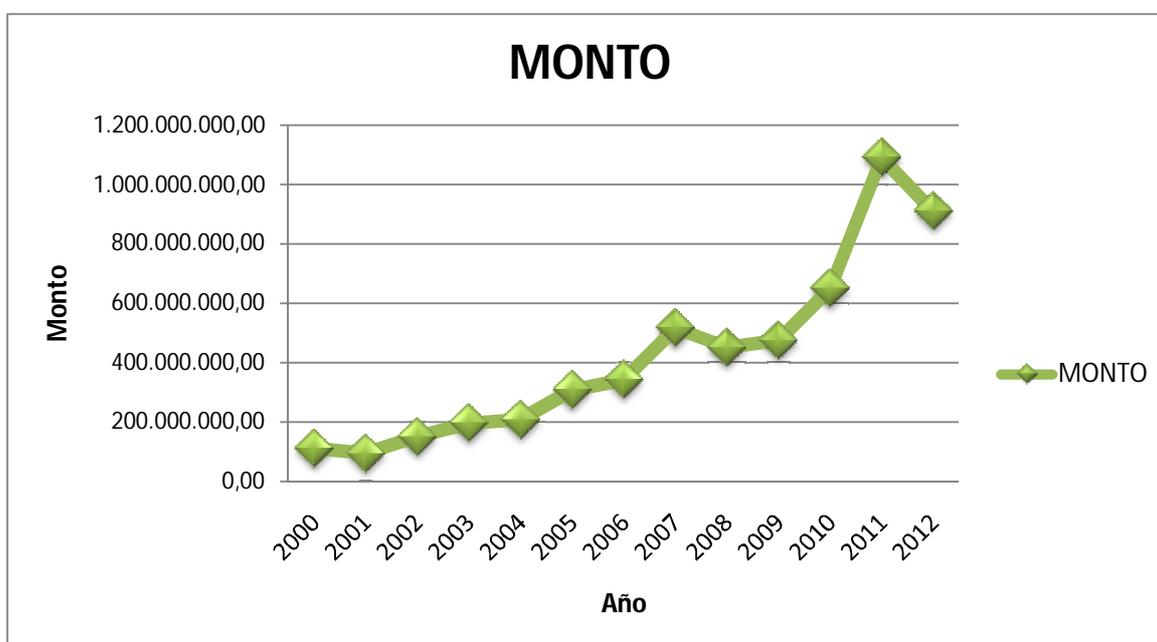
A partir del tratamiento de la información suministrada por el Colegio de Escribanos, se procedió a elaborar los siguientes gráficos para comprender mejor la evolución del mercado inmobiliario en el período analizado para la Provincia de Salta.¹

En cuanto a cantidad de operaciones realizadas se puede observar con nitidez las tres caídas importantes que hubo en la evolución de las variables.

¹ Agradecemos la colaboración de la Sra. Carmen Singh, del Colegio de Escribanos, en la recolección de datos.



No obstante la evolución, medida desde el inicio hasta el final del período analizado muestra una suba en la cantidad de operaciones realizadas de un 19,4%. El cierre del año de 2012 muestra un total de 5.088 operaciones. Si se toma como año final el 2011, la evolución sería de un 32,2%.

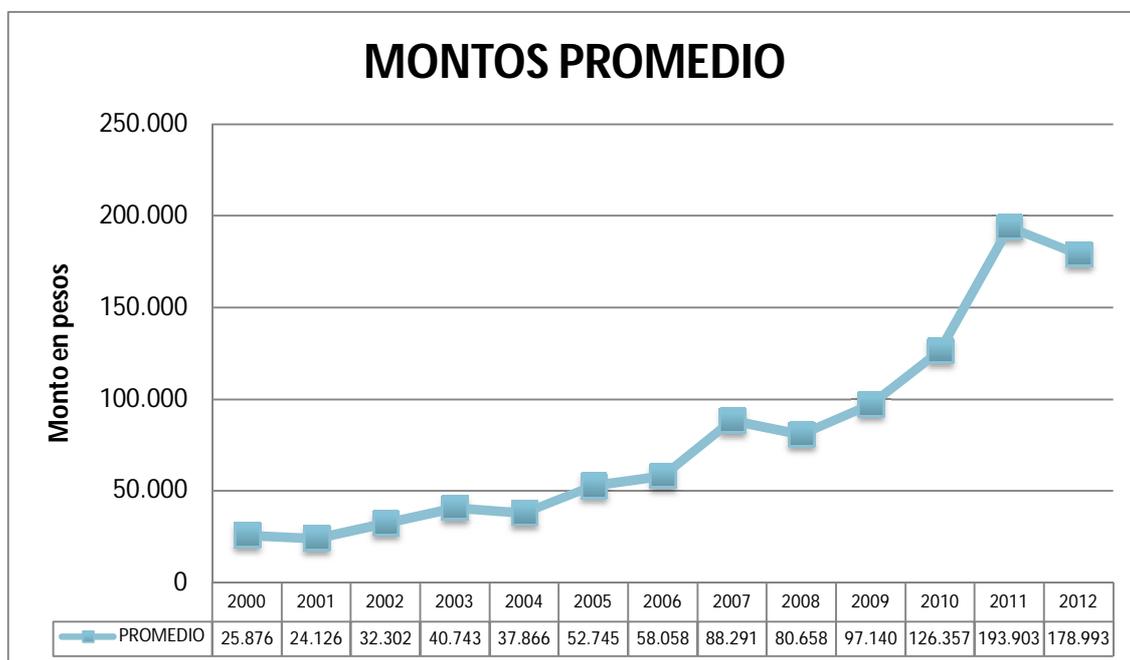


En cuanto al monto total comprendido en dichas operaciones, tomado a valores corrientes dada la imposibilidad de deflactarlo por un índice de precios con consenso general, muestra un aumento, tomado de punta a punta de un 726%.

Esto como consecuencia de las crisis del 2001-2002 en Argentina, la crisis internacional del 2009 y por último la caída en el 2011 en el mercado inmobiliario como consecuencia de las restricciones aplicadas en el mercado de cambios y sobre todo a la operatoria en dólares que se pueden realizar en Argentina.

Un porcentaje notoriamente mayor, pero que se ve afectado en gran medida por las restricciones cambiarias enunciadas precedentemente.

La evolución de los montos promedio de operaciones también registró una suba notable, en el gráfico a continuación se puede observar la evolución del mismo y la caída en el 2011 – 2012 como consecuencia de las restricciones cambiarias.

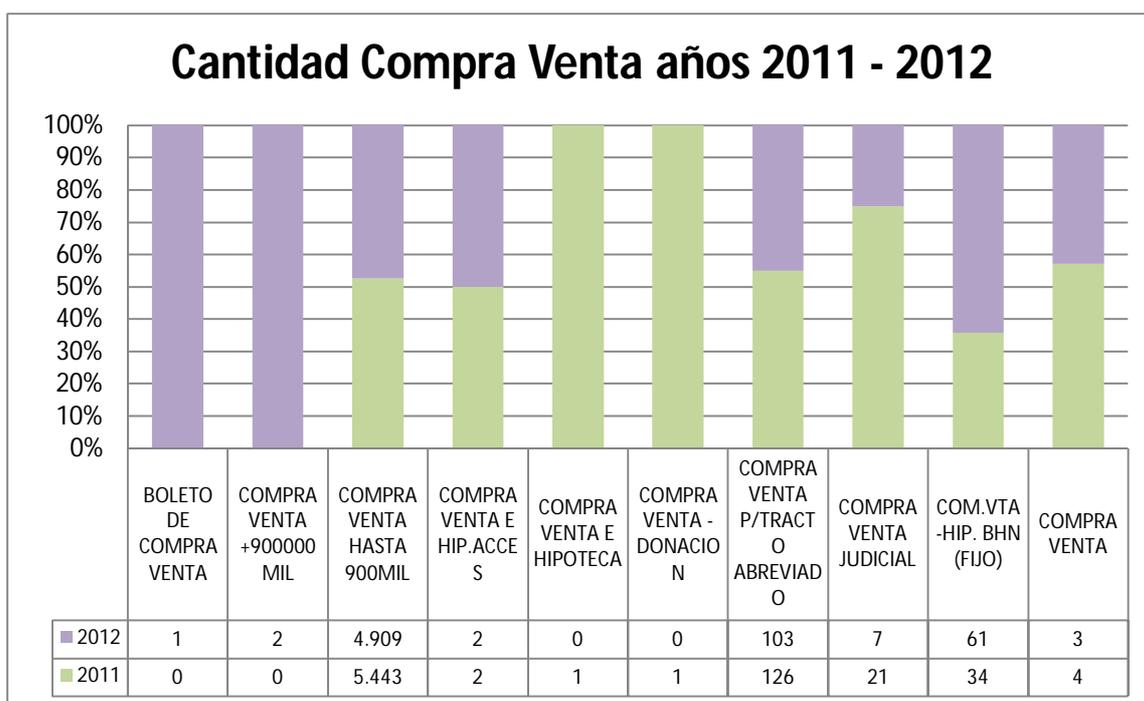


B.1. La Caída en el Mercado del 2012

VARIACIONES EN LA CANTIDAD

	2011	2012	VARIACION
BOLETO DE COMPRA VENTA	0	1	No Aplica
COMPRA VENTA +900000MIL	0	2	No Aplica
COMPRA VENTA HASTA 900MIL	5.443	4.909	-9,81%
COMPRA VENTA E HIP.ACCESES	2	2	0,00%
COMPRA VENTA E HIPOTECA	1	0	-100,00%
COMPRA VENTA - DONACION	1	0	-100,00%
COMPRA VENTA P/TRACTO ABREVIADO	126	103	-18,25%
COMPRA VENTA JUDICIAL	21	7	-66,67%
COM.VTA-HIP. BHN (FIJO)	34	61	79,41%
COMPRA VENTA	4	3	-25,00%

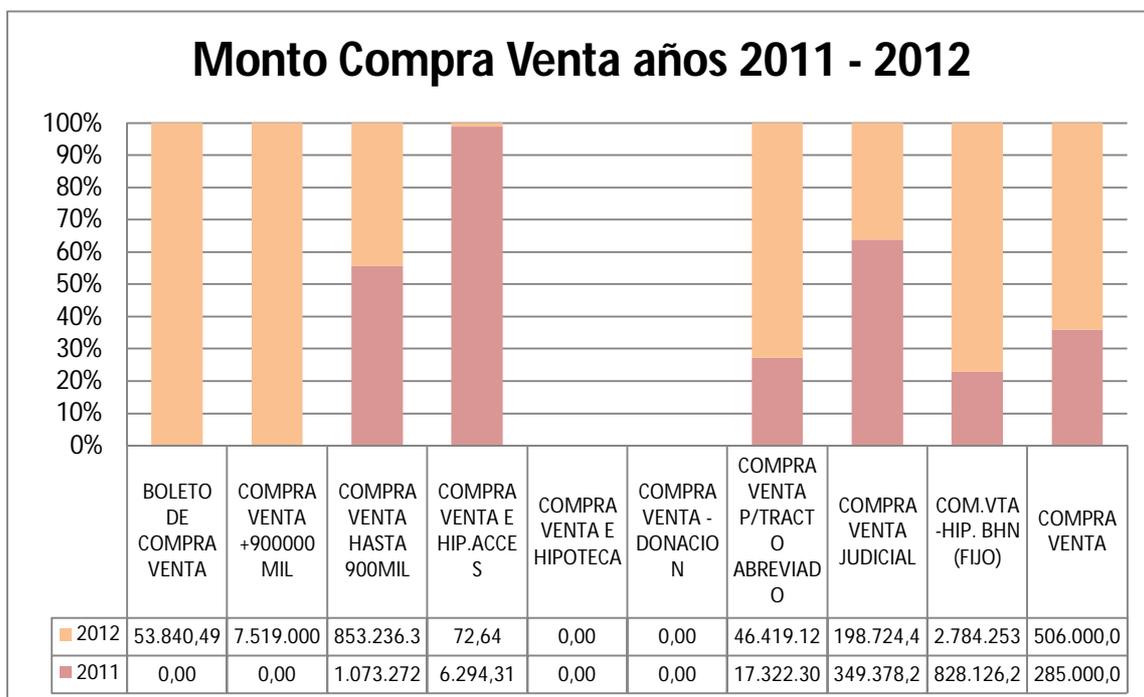
En el gráfico se puede observar la caída de la cantidad de Compra Venta de Inmuebles del año 2012, respecto del 2011. Como se mencionó antes, se concluye que se debe a las restricciones en la adquisición de moneda extranjera a nivel nacional; hecho que también tuvo repercusiones a nivel local.



VARIACIONES EN EL MONTO

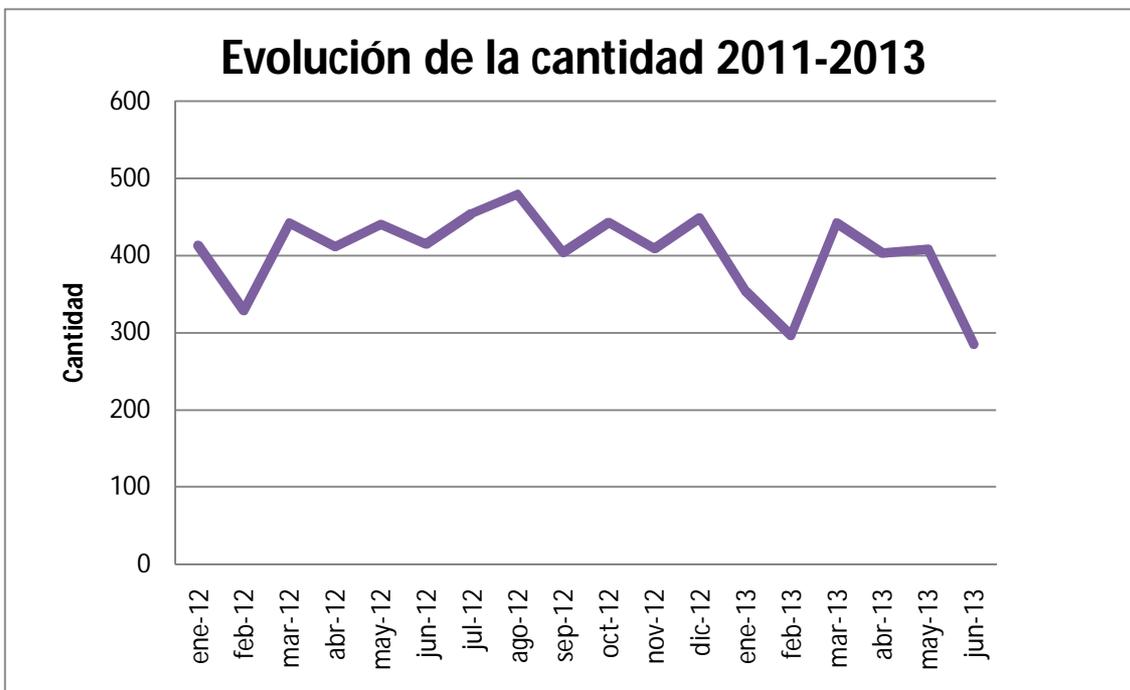
	2011	2012	VARIACION
BOLETO DE COMPRA VENTA	0,00	53.840,49	No Aplica
COMPRA VENTA +900000MIL	0,00	7.519.000,00	No Aplica
COMPRA VENTA HASTA 900MIL	1.073.272.964,25	853.236.374,21	-20,50%
COMPRA VENTA E HIP.ACCESES	6.294,31	72,64	-98,85%
COMPRA VENTA E HIPOTECA	0,00	0,00	No Aplica
COMPRA VENTA - DONACION	0,00	0,00	No Aplica
COMPRA VENTA P/TRACTO ABREVIADO	17.322.308,56	46.419.125,29	167,97%
COMPRA VENTA JUDICIAL	349.378,28	198.724,46	-43,12%
COM.VTA-HIP. BHN (FIJO)	828.126,28	2.784.253,70	236,21%
COMPRA VENTA	285.000,00	506.000,00	77,54%

En cuanto a los montos del periodo 2011-2012, se llega a idéntica conclusión: caída de los mismos debido a las restricciones cambiarias.

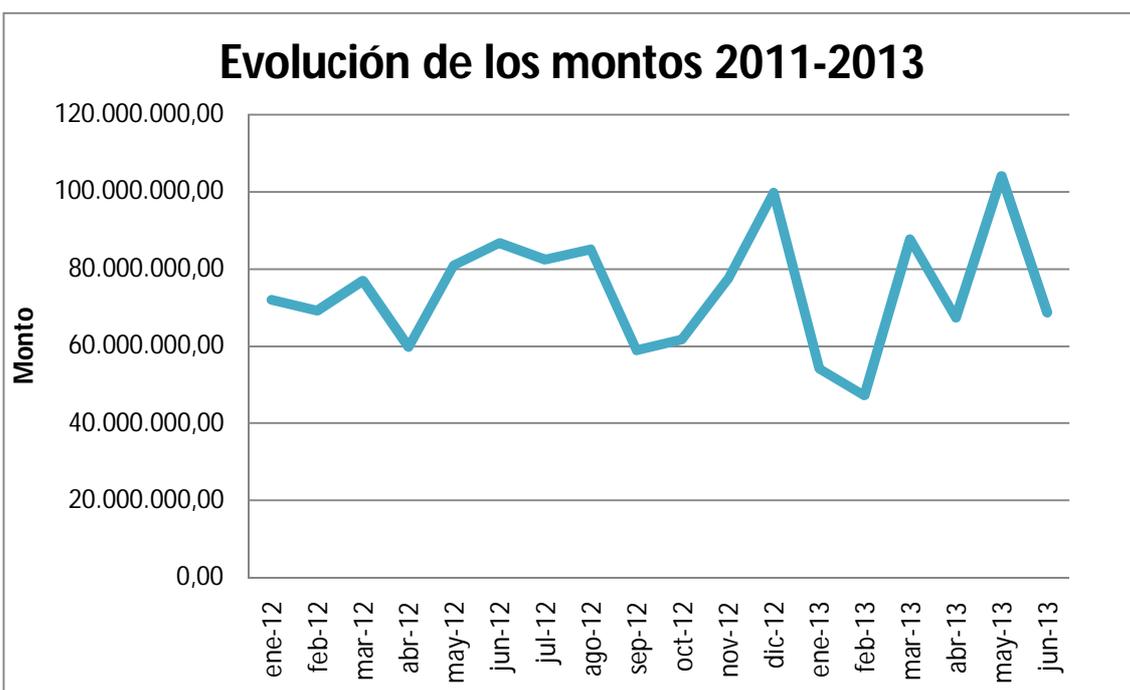


Periodo 01/2012 a 06/2013

En el siguiente grafico se puede ver la evolución de la cantidad de compra venta de inmuebles del periodo 01/2012 – 06/2013. Se evidencian fluctuaciones, con fuertes caídas, como ser en los meses de Feb/2012, Feb/2013 y sobre todo en Jun/2013.



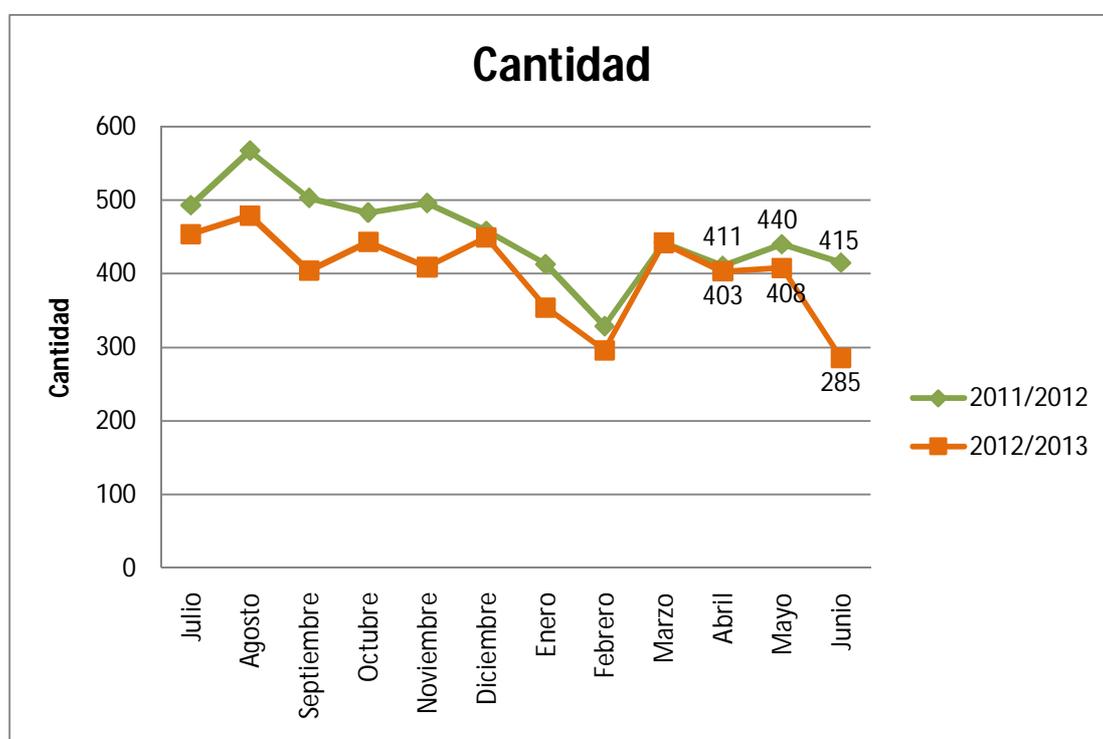
En el caso de la evolución de los montos del mismo período, se ven picos de alza como así también de grandes caídas, siendo la mayor la del mes de Feb/2013.



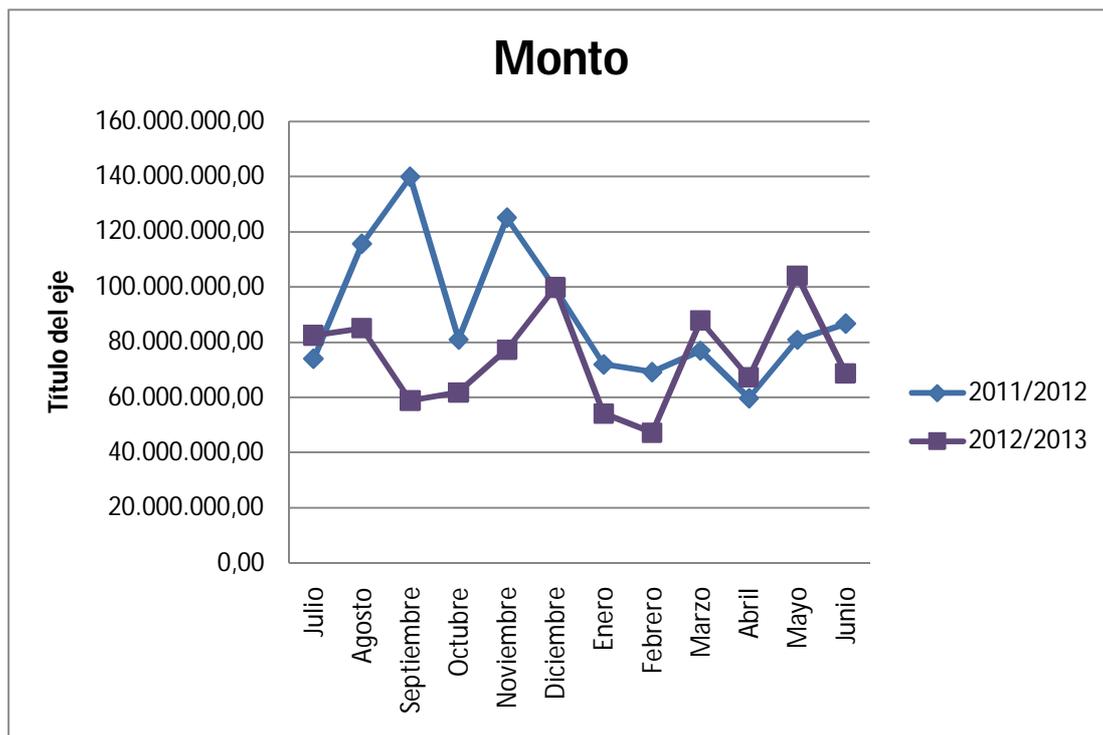
C.2. Indicador de Escrituras en la Provincia de Salta

En el presente Trabajo de Investigación, se analizó la evolución de la Compra Venta de Inmuebles durante el período 2000-2013. A partir de ahora, el CICES elaborará un Indicador Mensual de Escrituras, que brindará a los matriculados y al público en general un seguimiento mas exhaustivo de estas operaciones.

Como se puede observar en el grafico siguiente, en el mes de Abril se registró un total de 403 operaciones, un 1,95% menos que en Abril del año anterior. Mientras que en el mes de Mayo, al existir 408 operaciones, la caída respecto del mismo mes del año 2012 fue del 7,27%. En Junio la cantidad de operaciones fue de apenas 285, registrando una caída del 31,33%



Respecto de los montos, al comparar el pasado mes de Abril con el mismo mes del año anterior, se deduce que creció un 12,71%. Entre Mayo/2013 y Mayo/2012 el crecimiento del monto de las operaciones fue del 28,66%. Por último, el monto del pasado Junio/2013 en relación a Junio/2012, registró una caída del 20,71%.

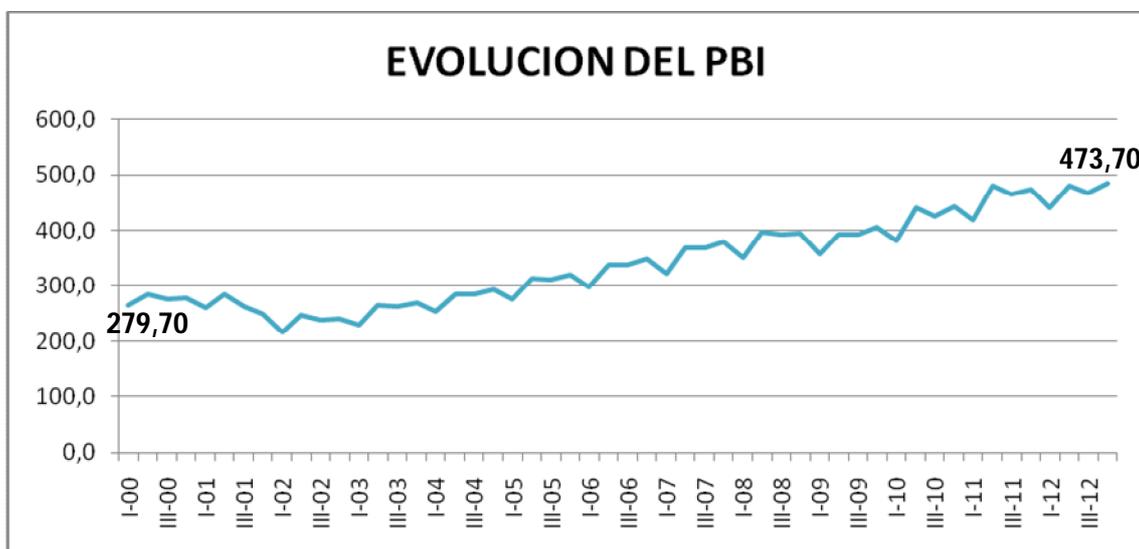


C. MARCO ECONÓMICO DEL PERÍODO ANALIZADO

C. 1 ANTECEDENTES GENERALES

Para contextualizar el estudio realizado dentro del marco económico general durante el período 2000 – 2012, se tomaron dos variables clave. Las mismas son la evolución del Producto Bruto Interno (PBI) y la evolución del Índice Merval a lo largo de dicho período. En ambos casos se puede observar un crecimiento, tomado de punta a punta de un 69,36% para el PBI y un crecimiento de 429,30% para el Índice Merval

PBI



Elaboración propia en basa a datos del INDEC

MERVAL



Tomado de ar.finanzas.yahoo.com

C.2 LAS TRES CAÍDAS EN LA ECONOMÍA

C. 2.1 LA CRISIS DEL 2001

A partir del 2001 Argentina vivió una crisis económica, política y social de enorme envergadura y de imprevisibles consecuencias.

Ésta se originó por diversas causas, siendo las principales la aplicación de una deficiente política económica, tener un gigantesco aparato estatal y una inestabilidad política que, durante décadas, han afectado al país y lo han arrastrado al caos económico en que se encontraba en ese momento. El país soportó cinco años de recesión y carga con una deuda pública de 132.000 millones de dólares, que lo llevó a la cesación de pagos (default).

Argentina ostenta un récord nada de envidiable. Es la única nación en la historia reciente que ha pasado de ser una nación rica (en el año 1913 estaba dentro de las diez naciones más ricas del planeta) a una pobre (ocupaba el puesto 36 en el año 1998).

Breve cronología del estallido de la Crisis:

4 de marzo de 2001. Ricardo López Murphy es nombrado ministro de Economía, mientras el presidente Fernando De la Rúa asegura que se cumplirán las metas pactadas con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y reafirma el sistema de cambio fijo que desde 1991 ata el peso al dólar en paridad uno a uno.

16 de marzo. El Gobierno anuncia un nuevo plan económico que prevé un recorte en el gasto público por 1.962 millones de dólares en 2001 y por 2.485 millones en 2002,

para combatir un abultado déficit fiscal. Tres ministros y seis funcionarios del Frepaso presentan su dimisión.

20 de marzo. Domingo Cavallo, ex ministro de Menem, acepta la cartera de Economía, tras la dimisión de López Murphy. Nueve días después, el Congreso otorga "superpoderes" a Cavallo para restablecer la economía.

2 de abril. Argentina supera en 1.000 millones de dólares la meta de déficit fiscal para el primer trimestre, acordada en 2.100 millones.

16 de abril. El Gobierno anuncia que planea un recorte de 300 millones de dólares en el gasto para cumplir un déficit fiscal anual acordado con el FMI en 6.500 millones. Dos días después, anuncia que planea emitir bonos a dos años por un total de 760 millones de dólares.

27 de abril. El FMI dice que Argentina no debería modificar su sistema de cambio y rebaja, desde el 2%, las previsiones de crecimiento para 2001 a entre 1,0 y 1,5%.

10 de julio. Cavallo anuncia que llevará a cero el déficit público mediante recortes en el gasto.

30 de julio. El Senado aprueba un recorte de 13% en salarios y pensiones públicas que superen los 500 pesos (dólares).

30 de octubre. De la Rúa advierte que la participación en una reestructuración de la deuda será "voluntaria".

16-17 de octubre. Standard & Poor's y Moody's advierten que podrían calificar a Argentina en situación de suspensión de pagos técnica si los tenedores de bonos pierden dinero en el canje de deuda voluntario planeado por el Gobierno.

19 de noviembre. El Gobierno inicia la masiva reestructuración de su deuda pública. El riesgo-país roza los 3.000 puntos. Dos días después, Economía decide prorrogar una semana el plazo de los tenedores locales de títulos para presentarse al canje de deuda, y unos días más tarde, retrasa de nuevo el plazo hasta el 7 de diciembre para que los inversores "minoristas" puedan participar plenamente.

3 de diciembre. El Gobierno limita a 250 dólares la cantidad semanal que podrá retirar cada ciudadano de su cuenta bancaria para frenar la fuga de capitales, medida que se populariza con el nombre de 'corralito' financiero.

5 de diciembre. El FMI decide no conceder un préstamo de 1.260 millones de dólares ante la falta de cumplimiento de las metas fiscales de Argentina. El Banco Mundial (BM) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) congelan préstamos de 1.230 millones de euros. Cavallo amplía a 1.000 pesos a la semana la cantidad de efectivo que pueden sacar los argentinos y a 10.000, el máximo que pueden sacar del país. Al día siguiente, el superministro admite que el país ha entrado en una "virtual"

suspensión de pagos y se traslada urgentemente a Washington para negociar con el Fondo Monetario Internacional la concesión del préstamo. No lo consigue.

13 de diciembre. Huelga general en Argentina contra las impopulares restricciones bancarias. Al día siguiente, dimite "por motivos personales" el viceministro de Economía, Daniel Marx. Mientras, Argentina cancela los 700 millones de dólares en obligaciones y evita la suspensión de pagos. El FMI exige al Gobierno un Presupuesto 2002 "creíble" y prevé un retroceso del PIB en torno al 1,4%.

18 de diciembre. Estalla una violenta ola de saqueos a supermercados y violentas protestas. El Gobierno declara el estado de sitio. Al día siguiente, Domingo Cavallo presenta la dimisión junto con la del resto del gabinete.

20 de diciembre. De la Rúa dimite, tras un ineficaz intento de lograr un Gobierno de coalición con los peronistas. Pocas horas antes, los dos sectores de la Confederación General del Trabajo habían convocado una huelga general por tiempo indeterminado hasta lograr su renuncia. Quedan derogadas las leyes de restricción bancaria vigentes desde principios de diciembre.

23 de diciembre. Rodríguez Saá, ungido como presidente, declara la mayor suspensión de pagos de la historia económica internacional. Este peronista es investido nuevo presidente provisional y anuncia un programa populista que no convence a los expertos, en el que promete la creación de un millón de empleos y ayudas a los más desfavorecidos.

29 de diciembre. Rodríguez Saá y su flamante gobierno presentan la dimisión ante las protestas populares generalizadas.

2 de enero de 2003. El peronista Eduardo Duhalde asume la Presidencia, cargo para el que es elegido por la Asamblea Legislativa para un período de dos años. De esta manera, Duhalde cumplirá lo que resta del mandato, que concluye el 10 de diciembre de 2003.

1 de febrero. El Supremo argentino declara inconstitucional el decreto firmado por el ex presidente De la Rúa que impuso, desde el 3 de diciembre, severas restricciones a la retirada del dinero de los bancos ('corralito').

3 de febrero. Forzado por la escasa confianza con que el FMI y las empresas extranjeras acogieron sus primeras medidas económicas, el Gobierno anuncia un nuevo paquete de decisiones. Entre ellas destaca la flexibilización del 'corralito', aunque no su desaparición. En concreto, a partir del 6 de febrero, los argentinos podrán acudir al banco para retirar de golpe sus salarios, así como las indemnizaciones por despido y las jubilaciones. Además, se confirma la pesificación de la economía argentina (las deudas, depósitos y contratos privados se convertirán de dólares a pesos, y la cotización de éste fluctuará libremente con respecto a la divisa estadounidense).

6 de febrero. Continúa la guerra entre poderes del Estado. A la decisión, adoptada pocos días atrás, de la Corte Suprema de declarar inconstitucional el decreto del 'corralito' del ex presidente De la Rúa, responde la clase política anunciando que el Parlamento juzgará a los nueve miembros del máximo órgano judicial por sobornos y extorsión. La intención última de esta medida es que estos magistrados abandonen su cargo. El procedimiento establece que la decisión no se podrá producir hasta dentro de al menos un mes, aunque los parlamentarios están estudiando fórmulas para que se les suspenda cautelarmente en el ejercicio de sus funciones de forma inmediata.

B. 2.2 LA CRISIS DEL 2009²

La crisis económica internacional, iniciada en Estados Unidos en 2008, repercutió en Argentina, según datos oficiales en el segundo y tercer trimestre de 2009 la economía se contrajo, para luego volver a crecer en el último trimestre. En 2009 la economía finalizó con un crecimiento del 0,9%. En materia de empleo, en el cuarto trimestre de 2009 se registró un tasa de desocupación del 8,4%.

Durante el 2008 empiezan a manifestarse algunos problemas que establecen límites al crecimiento sostenido entre 2002 y 2007. Caen los precios internacionales de los bienes primarios exportados por Argentina; existe una importante fuga de capitales del orden de los 23.000 millones de dólares y empiezan a manifestarse problemas fiscales en provincias y en la Nación. Se inician políticas activas para contrarrestar la crisis: estatización de AA y de las AFJP incidiendo con la utilización de los fondos previsionales para intentar mantener el nivel de actividad. El balance es aún precario, pero pone en evidencia los problemas y explicita la aplicación de políticas activas, aún manteniendo un asimétrico modelo productivo y de distribución del ingreso, consolidando la brecha entre ricos y pobres.

Culminado el primer cuatrimestre del 2009 se hace evidente la desaceleración de la economía con pronósticos diversos de un crecimiento limitado para el año. Desde el propio gobierno se bajan las expectativas por debajo del 3% para todo el ejercicio; en el informe de la economía mundial el FMI pronostica un valor negativo en -1,5% y la Revista The Economist syndica un -3% para el año. Cualquiera de las variantes destaca el fin del ciclo de expansión del PBI en los últimos años. Empiezan a manifestarse problemas de empleo y con ello el crecimiento de la conflictividad laboral y social. Se mantiene la fuga de capitales en niveles similares al 2008, alcanzando ya los 30.000 millones de dólares salidos desde la emergencia de la crisis mundial. Hay cambios en la composición de los depósitos bancarios, creciendo los nominados en dólares y se consolida una corrección del tipo de cambio cotizando a 3,72 pesos por dólar y con depreciaciones anunciadas en el corto y mediano plazo. Es cierto que la suba de los precios (en la coyuntura) de la soja y otras materias primas mejora la situación fiscal y pone límites al crecimiento del precio de las divisas.

Según datos del BCRA y el INDEC, en 2009 el PBI en valor nominal fue de 1.145.458 millones de pesos a precios corrientes equivalente a 306.747 millones de dólares, con

² Fuente: BCRA - INDEC

un PBI per cápita nominal de 7.643 dólares. En 2009 el gobierno de Cristina Fernández anunció el lanzamiento del canje de deuda que no ingresó en 2005, por alrededor de 20.000 millones de dólares. Además del intento de negociar la deuda pendiente de pago que existía con el Club de París, de alrededor de 6.500 millones de dólares. Con este fin, Fernández creó en diciembre de 2009 el Fondo del Bicentenario, con el que debía pagar a los tenedores privados de bonos de la deuda usando reservas del Banco Central de la República Argentina. Tras el alejamiento de Martín Redrado de la presidencia del BCRA, asume ese cargo Mercedes Marcó del Pont.

El 15 de abril de 2010 el ministro de economía Amado Boudou lanzó el nuevo canje de la deuda con una quita del 66,3%, la oferta final indicaba que Argentina terminaría pagando 10.500 millones de dólares en lugar de los 20.000 millones de dólares que se adeudaban.

C.2.3 LA RESTRICCIÓN A LA COMPRA DE DÓLARES Y SU RELACION EN LA CAIDA DE COMPRA VENTAS DE INMUEBLES³

Cronología de las medidas de la AFIP que limitan la adquisición de moneda extranjera:

El 31 de octubre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos implementó un sistema de permisos para la adquisición de divisas, regulado por la Resolución AFIP 3210/11 y Comunicación "A" 5239 del BCRA. Los interesados deben ingresar su número de DNI o CUIT/CUIL y monto a comprar, el organismo evalúa los antecedentes tributarios y decide validar o rechazar la operación. En este entonces, la fuga de capitales llegaba a los 3.700 millones de dólares mensuales.

Noviembre de 2011. Tras el debut de los controles, las operaciones cambiarias disminuyeron en un 35%. El total de operaciones con billetes, que promediaba US\$ 500 millones a mediados de octubre, se redujo a US\$ 370 millones en lo que va de la semana, aunque alcanzó un piso de apenas US\$ 298 millones.

Llega la Resolución AFIP 3212/11, con necesarias precisiones a la anterior. Explicaba cómo superar "inconsistencias" del tipo "insuficiente capacidad económica financiera". El interesado podía superar el inconveniente aportando documentación que acredite una mejora de su situación patrimonial.

Diciembre 2011. El mercado del dólar paralelo amplió su brecha con el tipo de cambio oficial como resultado de las trabas impuesta a la oferta de divisas. Ante del inicio de los controles de la AFIP la diferencia era del 5%, para diciembre había trepado al 10%.

Febrero de 2012. La AFIP incorpora a la contratación de servicios en el exterior al régimen de Ventanilla Única Electrónica, por lo que se debía presentar Declaración Jurada de Importación antes de la operación.

³ Fuente: Resoluciones AFIP (<http://biblioteca.afip.gob.ar/>)

Marzo 2012. Por instrucción de las autoridades, los bancos comenzaron a trabar los giros minoristas de divisas al exterior, incluso los destinados al pago de salarios y becas.

Abril 2012. Comenzó a regir una circular del Banco Central que dispone la obligatoriedad de mantener una cuenta en moneda extranjera para realizar extracciones de fondos con tarjeta de débito en el exterior. La obligatoriedad de esta norma rige para cualquier persona, empresa u organismo que desee realizar extracciones en el exterior a través de una tarjeta de débito.

Mayo 2012. Se registró un crecimiento exponencial en la oferta en el mercado paralelo de divisas. A finales de mes el dólar blue alcanzó los \$6, su nivel histórico más alto.

Un refuerzo al control cambiario llegaría con la Resolución AFIP 3333, el 28 de mayo de 2012, que establecía nuevos requisitos para las "evaluaciones sistémicas" que realizaba la AFIP a fin de autorizar o no la compra de divisas para viajes al exterior.

El 28 de mayo, el cepo cambiario se extendía a las operaciones con créditos hipotecarios. Desde ese momento, quienes adquiriesen un inmueble a través de un crédito hipotecario necesitarían un aval de la AFIP para comprar dólares con el préstamo en pesos obtenido de las entidades financieras para escriturar un inmueble.

Frente a los primeros amparos presentados por los contribuyentes ante el impedimento de comprar divisas, la AFIP deslindó su responsabilidad asegurando que la decisión estaba en manos del Banco Central.

Junio 2012. En respuesta a otras incógnitas que iban generando sus resoluciones, la AFIP sumó el 14 de junio nuevas opciones al sistema online que autoriza la compra de dólares. Se avanzaba así en el control de las compras de divisas para, además de compra de inmuebles y viajes al exterior, pagar libros, medicamentos, becas de estudio y otros. El 15 de junio quedaba definitivamente eliminada la opción de comprar dólares para ahorro. Cuatro días después, hubo una falsa marcha atrás, por lo menos en el plano formal. En el formulario, la casilla de destinos "Otros no especificados" permitía escribir si era para atesoramiento. Aunque no se autorizaba, al menos se informaba que el pedido quedaba en análisis.

Por tercera vez en menos de 7 días, el 20 de junio, el organismo volvía a ajustar su aplicativo. Ahora, además de consultar por "viajes" habilitaba la posibilidad de tipear "otros destinos" para la compra de divisas, dejando abierta todas las opciones posibles.

Oficializada ya la prohibición del atesoramiento en moneda extranjera, la compra autorizada de dólares turistas a 4,57 pesos adquiría aspecto de odisea. Después de un trámite muy detallado, el contribuyente debía además comprometerse a devolver el dinero si el viaje se cancelaba. La AFIP quería asegurarse de no dejar ninguna rendija a la fuga de divisas.

Precisamente, a fines de julio el ente recaudador empezó a enviar notificaciones a los contribuyentes que solicitaron comprar la divisa a precio oficial para salir de la Argentina y no lo hicieron. Había detectado un 20% de casos en los cuales personas que adquirieron moneda extranjera no habían salido del país.

Amplían el plazo para liquidar importaciones. La medida fue dispuesta mediante la resolución 231, firmada por el ministro de Economía, Hernán Lorenzino, que fija un nuevo plazo de 30 días para el ingreso al sistema financiero de las divisas provenientes de operaciones de exportación. En los países limítrofes, el peso argentino se devaluó hasta 30% durante el mes de mayo, dado que su cotización toma como referencia la punta vendedora del dólar informal.

Agosto 2012. El 6 de agosto, la Resolución 3356 de la AFIP estableció que quienes viajen sólo podrán adquirir "la moneda de curso legal o de uso corriente en el país de destino". El 30 de agosto, mediante la Resolución N° 3378, llegó la restricción a las compras con tarjetas de crédito en el exterior que desde el 1° de septiembre pagan un recargo del 15% a cuenta de Ganancias o Bienes Personales. Enseguida vino su complemento, la Resolución General N° 3379, que extiende el recargo del 15% a las operaciones que los argentinos realicen desde el país con tarjeta de débito y las compras online. El último anuncio del organismo recaudador en 2012 fue una advertencia a los turistas que, a su regreso al país, declaren menos compras que las que realmente hicieron.

Marzo 2013. El Banco Central limitó el uso de tarjetas de crédito para poder realizar apuestas en casinos del exterior. La medida busca evitar que los turistas compren fichas y luego las cambien por dólares.

La AFIP decide elevar del 15 al 20% la percepción que cobra como adelanto de impuesto a las Ganancias y Bienes Personales en los consumos con tarjetas de crédito y débito efectuados en el exterior del país. Además, ahora el recargo será extensivo para la compra de paquetes turísticos, pasajes y otros servicios vinculados.

La norma quedó firme con la publicación de la Resolución 3450 en el Boletín Oficial. De este modo, el tipo de cambio real al cual se comprarán bienes y servicios en el exterior a través de plásticos quedará en \$6,12.

Aquí se nos presentan dos realidades distintas: por un lado, se evidencia principalmente en la Provincia de Salta y de acuerdo a los números obtenidos, una caída de la Compra Venta de Inmuebles, afectado principalmente por las restricciones a la compra de dólares. Por otro lado, se ve un crecimiento sostenido del PBI, con proyecciones de un incremento del 3%, de acuerdo al pronóstico del Banco Mundial.

D. CONCLUSIONES

En este Trabajo de Investigación, se busca estudiar el avance de la economía salteña tomando como base la evolución de la Compra-Venta de Inmuebles en la Provincia de Salta desde el mes de Enero de 2000, a Diciembre de 2012.

Con ese objetivo propuesto, se consultó la base de datos del Colegio de Escribanos de Salta, respecto de la cantidad de Compra-Venta de Inmuebles y el monto de las mismas, durante el período mencionado.

En cuanto a cantidad de operaciones realizadas se observan claramente las tres caídas importantes que hubo en la evolución, concluyendo que se debieron a las crisis del 2001-2002 en Argentina, la crisis internacional del 2009 y por último la caída en el 2011 en el mercado inmobiliario como consecuencia de las restricciones a la adquisición de moneda extranjera.

En el análisis, medido desde el inicio hasta el final del período, muestra una suba en la cantidad de operaciones realizadas de un 19,4%. Al 31 de Diciembre de 2012 se evidencia un total de 5.088 operaciones.

Respecto del monto total comprendido en dichas operaciones, tomado a valores corrientes, muestra un aumento durante el período en análisis, de un 726%.

La evolución de los montos promedio de operaciones también evidencian una suba importante, y una caída en el 2011 – 2012 como consecuencia de las restricciones cambiarias.

Al comparar los años 2011-2012, se ve una importante caída tanto en la cantidad como en el monto de las operaciones, causado fundamentalmente por las mayores restricciones a la compra de divisas a nivel nacional, hecho que impactó fuertemente en el mercado inmobiliario local.

El CICES, tomando como punto de partida el presente Trabajo de Investigación, elaborará un Indicador de Escrituras mensual, que permitir a la matrícula conocer de qué manera impactan diferentes actos en el mercado inmobiliario de la provincia.