



# Novedades de la Caja Forense

35 Años  
de solidaridad  
con equidad

17/10/2012 Santa Rosa, La Pampa.

## Villa Pampa.

**Antecedentes de la operación de compra del inmueble.**



Con motivo de la nota publicada por un diario de esta ciudad el día 9 de octubre pasado, relacionada con una inversión inmobiliaria efectuada por la Caja Forense en el año 2006 y atento el tiempo transcurrido, el Directorio ha considerado necesario remitir la presente nota a los profesionales, a los efectos de que quienes se afiliaron con posterioridad a dicho año estén debidamente informados sobre la misma, a la vez de servir de recordatorio al resto.

El inmueble, hoy conocido como Villa Pampa, originalmente le fue ofrecido en venta a la Caja de Previsión Profesional en la suma de U\$S 2.400.000. Luego de haber efectuado ésta

un detallado estudio de la inversión y posibilidades de desarrollo, sus autoridades desistieron del negocio, ya que los martilleros estimaron que el precio solicitado excedía al de mercado.

Posteriormente el inmueble le fue ofrecido a la Caja Forense en la suma de U\$S 1.750.000. Luego de un exhaustivo análisis y con los antecedentes proporcionados por la Caja de Previsión Profesional, el Directorio concluyó que se trataba de una oportunidad de inversión muy interesante que podría llegar a encararse entre las tres cajas de profesionales de la Provincia y la del personal del BLP.

Otro factor importante que se tuvo en consideración fue que esta operación constituiría una buena oportunidad para diversificar las inversiones de la Caja Forense, ya que los asesores financieros habían recomendado proceder a vender los bonos recibidos por el canje de la deuda efectuado por el Gobierno, pues se preveía que el ciclo alcista de los títulos de deuda soberana de los países emergentes estaba llegando a su fin, supuesto que se comenzó a verificar a partir del mes de febrero del año siguiente.

Se tomó contacto con las autoridades de las tres cajas y, finalmente, se llegó a un acuerdo de realizar la inversión en forma



# Novedades de la Caja Forense

35 Años  
*de solidaridad  
con equidad*

17/10/2012 Santa Rosa, La Pampa.

conjunta con la Caja de Previsión Profesional. Por diferentes motivos, tanto la Caja de Previsión Médica como la del Personal del Banco de La Pampa decidieron no participar de la inversión.

En función de la importancia de las operaciones a realizar, el Directorio consideró prudente requerir la opinión de los afiliados, para lo cual procedió a convocar a Asamblea Extraordinaria, la que se celebró el día 25 de noviembre de 2006 y que, en forma unánime, dio su apoyo para que se procediera la venta de los títulos públicos y se concretara la operación inmobiliaria.

A los fines de concretar la inversión inmobiliaria, se decidió de común acuerdo con la Caja de Previsión Profesional, efectuar una oferta equivalente a U\$S 19.512 por hectárea, precio similar al de compra del Autódromo efectuada por la Caja Forense el año anterior.

Cabe aclarar que en las primeras conversaciones preliminares mantenidas con la Caja Profesional meses antes, el propietario había fijado el precio de la hectárea en U\$S 44.491 y, posteriormente, había rebajado su pretensión a U\$S 28.455 por hectárea.

La oferta conjunta efectuada por ambas Instituciones de U\$S 1.200.000 fue aceptada por

el vendedor, por lo que la venta se concretó el día 22 de diciembre de 2006.

Posteriormente y luego de un cambio de autoridades, la Caja Profesional mudó su criterio respecto a desarrollar el inmueble en el mediano plazo, razón por la cual ambas Instituciones coincidieron en la conveniencia de proceder a la división del condominio, acto que se materializó en el mes de mayo de 2009.

Sobre este punto en particular corresponde aclarar que la Caja Forense resultó compradora de la porción indivisa de la Caja de Previsión Profesional porque ese fue el resultado del sorteo que preveía el mecanismo de división de condominio acordado. Si el resultado hubiera sido el contrario, Villa Pampa sería hoy propiedad de la Caja de Previsión Profesional.

A partir de mediados del año 2009 se comenzó a trabajar sobre la idea de que la Caja Forense pudiera efectuar por sí misma el desarrollo urbanístico del predio, por lo que – con un esbozo muy básico- el 9 de septiembre de ese año se mantuvo una reunión con las autoridades municipales de entonces, a los efectos de conocer su opinión respecto a la factibilidad del mismo. De esta reunión se informó a todos los afiliados mediante nota de fecha 21 de septiembre y, en los meses



# Novedades de la Caja Forense

35 Años  
de solidaridad  
con equidad

17/10/2012 Santa Rosa, La Pampa.

sucesivos el Intendente Municipal expresó públicamente su apoyo a la iniciativa en múltiples oportunidades

Mediante nota remitida el día 23 de julio de 2010 por el Secretario de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, Ing. Diego Mauricio BOSCH, el Municipio de la ciudad de Santa Rosa manifestó que "...Visto el informe de la Dirección de Obras Particulares y Planeamiento Urbano en relación a la propuesta urbana denominada "Villa Pampa",...considero se puede dar curso a dicha propuesta."

En virtud de ello, se constituyó un equipo técnico para el estudio y materialización de los diferentes proyectos ejecutivos del emprendimiento, a los efectos de la posterior aprobación por parte de los organismos técnicos competentes del municipio.

La oposición al proyecto que surgió de parte de un concejal generó la consiguiente politización del tema, lo que se tradujo en un alargamiento de los plazos.

A comienzos del mes de febrero del corriente año, el actual Intendente también se expresó públicamente sobre la importancia que tiene el proyecto Villa Pampa para el desarrollo de la ciudad.

Respecto del precio por hectárea en la zona, sobre el cual el mencionado artículo periodístico pareciera intentar instalar un manto de sospecha, cabe precisar:

- a) En el mes de agosto de 2010, en una licitación judicial llevada a cabo en el marco del proceso de quiebra del Club Santa Rosa, se vendieron 3,93 has hectáreas por un monto total de U\$S 360.000 (\$ 1.435.000), o sea: U\$S 91.603 por hectárea.

La base había sido fijada en U\$S 324.000, es decir: U\$S 82.443 por hectárea.

- b) Se han realizado diversas operaciones de venta particulares en la zona, en las que el precio siempre fue muy superior al pagado por Villa Pampa.
- c) Actualmente, varias inmobiliarias de esta Ciudad están ofreciendo la parcela contigua a Villa Pampa, a un valor de U\$S 30.000 por hectárea.

Desde el momento mismo de su presentación el proyecto de urbanización contó con el apoyo explícito y público de las autoridades municipales. La posterior politización del tema, seguramente motorizada por los variados intereses con los que colisiona el proyecto, ha tenido como consecuencia un



# Novedades de la Caja Forense

35 Años  
*de solidaridad  
con equidad*

17/10/2012 Santa Rosa, La Pampa.

avance en la tramitación del mismo más cauteloso, tanto de parte de la Caja Forense como de las autoridades provinciales y municipales intervinientes.

Las Instituciones como la nuestra han sido creadas para perdurar en el tiempo; cabe recordar que el vínculo de un afiliado con su Caja, medido desde el momento en que se afilia al régimen hasta la extinción del beneficio de pensión que generó su beneficio previsional, es de alrededor de 60 años.

En consecuencia y para preservar el patrimonio de la Institución, tratando de evitar los efectos de la inflación y el consecuente deterioro de la moneda, desde hace varios años se han incrementado fuertemente las inversiones inmobiliarias, disminuyendo proporcionalmente las de carácter financiero.

Para que se tenga una idea acabada de lo que significó la venta de los bonos de la deuda efectuada entre diciembre de 2006 y enero de 2007, cabe mencionar que a fines de febrero de 2008 el valor de los títulos había bajado exactamente U\$S 705.100 menos. Para febrero del año 2010, con la profundización de la crisis financiera mundial, la diferencia entre lo percibido por la venta de los bonos y su valor de cotización ascendía a U\$S 1.237.000.

La diversificación de inversiones se ha efectuado mediante la adquisición de inmuebles estratégicos, cuyo desarrollo podrán efectuar la actual o las futuras generaciones de afiliados.

No cabe ninguna duda que, más temprano o más tarde, se materializará el inevitable crecimiento de Santa Rosa hacia el Este, principal vía de acceso a la ciudad.

Para sentar las bases de este necesario crecimiento, el proyecto de Villa Pampa está llamado a constituirse en un valioso modelo para las futuras urbanizaciones, aún a pesar de los arteros ataques de los que periódicamente es objeto.

Porque, al contrario de los loteos tradicionales, se constituiría en el primer emprendimiento urbanístico en contar con su propia infraestructura de servicios esenciales: red de agua potable, red de cloacas y equipamiento para el tratamiento de efluentes cloacales y de las aguas servidas, etc. lo que significará que el Municipio no tendrá que incurrir en ningún gasto por estos conceptos.

En resumen:

- La operación de compra del predio Villa Pampa se hizo en conjunto con la Caja de Previsión Profesional;



# Novedades de la Caja Forense

35 Años  
*de solidaridad  
con equidad*

17/10/2012 Santa Rosa, La Pampa.

- El precio pagado por hectárea, U\$S 19.512, fue el mismo que se pagó el año anterior por el Autódromo;
- La operación de compra y el precio fueron avalados por una Asamblea Extraordinaria, celebrada previamente a su concreción y su principal objetivo fue la de diversificar las inversiones de la Caja Forense, disminuyendo la exposición en inversiones financieras.
- El proyecto de desarrollo urbanístico fue encarado con la previa pre-factibilidad informada por la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano del municipio.
- Ha sido explícita y pública la opinión favorable para con el proyecto por parte del anterior y del actual Intendente Municipal.
- El desarrollo de los diferentes proyectos ejecutivos para su posterior aprobación municipal, está supeditado a la decisión formal que deben emitir las autoridades municipales.

Se encuentra a disposición de todos los afiliados interesados el material con los trabajos elaborados con relación al desarrollo del proyecto Villa Pampa, y que han sido

presentados oportunamente ante las autoridades provinciales y municipales competentes.

Saludamos a Ud. muy cordialmente.

EL DIRECTORIO