

## INFORMACIÓN PARA ASAMBLEA

### Ley Nº 10.405

#### TÍTULO III - DE LOS COLEGIOS DE DISTRITO

#### CAPÍTULO II

#### AUTORIDADES

**Art. 63.-** Son órganos directivos de los colegios de Distrito:

- 1) La Asamblea de Colegiados del Distrito
- 2) El Consejo Directivo

#### CAPÍTULO III

#### DE LA ASAMBLEA DE COLEGIADOS

**Art. 64.-** La Asamblea es la autoridad máxima del colegio de Distrito, pudiendo integrarla todos los colegiados en pleno ejercicio de sus derechos como tales, con domicilio profesional en el Distrito. Las Asambleas pueden ser de carácter ordinario o extraordinario y deberán convocarse con por lo menos, quince (15) días de anticipación, explicitando el orden del día a tratar.

**Art. 65.-** La Asamblea Ordinaria se reunirá una vez cada año en la fecha y forma que determine el Reglamento Interno del Colegio de Arquitectos de la Provincia. En las Asambleas sólo podrán tratarse los temas incluidos en el Orden del Día.

**Art. 66.-** La Asamblea sesionará válidamente con la presencia de, por lo menos, un tercio de los colegiados con domicilio profesional en el Distrito, en primera citación. Una hora después de la fijada para la primera citación, se constituirá válidamente con el número de colegiados presentes. Sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos.

**Art. 67.-** Las Asambleas Extraordinarias podrán ser convocadas:

- 1) Por el Consejo Directivo
- 2) Por el Consejo Superior, en el caso de acefalía o de intervención al Colegio de Distrito.
- 3) Por pedido expreso de un número no inferior a un quinto de los colegiados del Distrito.

**Art. 68.-** En las Asambleas Extraordinarias serán de aplicación en lo pertinente las disposiciones de los artículos 65 y 66.

**Las propuestas concebidas por el Consejo Directivo para los inmuebles del Distrito que son sometidas a evaluación por parte de la matrícula, se enmarcan en un proyecto institucional orientado al fortalecimiento de la presencia Colegial de cara a la comunidad, la defensa gremial y la formación profesional, que demanda en forma creciente infraestructuras acordes a las misiones y funciones básicas de la Institución.**

**Las mismas no pretenden entenderse como acciones aisladas, sino como una continuidad de objetivos de crecimiento planteados a lo largo de distintas conducciones colegiales y que con certeza seguirán evolucionando en las gestiones que vendrán.**

**Con ellas no se pretende resignar patrimonio ni restringir servicios, si no enfocar estratégicamente el uso de los recursos hacia las demandas funcionales que una institución como el Capbauno tiene, tanto en la Sede Distrital como en las Delegaciones.**

## A) PROYECTO DE VENTA PREDIO Avenida 32 y calle 153 – “El Campito”

### 1. POR QUÉ SE PROPONE VENDERLO?

- Porque la inversión afectada a su funcionamiento representa costos económicos y esfuerzos administrativos que se considera más útil orientar a satisfacer las funciones y demandas referidas.
- Porque los valorables objetivos iniciales al momento de su compra, entendibles para su época y que representaban la búsqueda de un lugar de comunión y participación para los arquitectos de la

Región, por distintas y variadas circunstancias en la actualidad no se manifiestan, habiendo mutado hacia otras modalidades de encuentro.

- Porque la evolución manifestada en su entorno inmediato, con la vecindad de un asentamiento marginal, transformó el perfil de la zona y la convirtió en insegura. En ese contexto el predio es víctima de permanentes robos e invasiones, corriéndose serios riesgos de instrucción.
- Porque los beneficios que reciben los matriculados a partir del uso del predio, pueden mantenerse y hasta mejorarse con otras modalidades, más razonables económicamente para la institución.

## 2. CUAL ES EL ESTADO DE SITUACIÓN?

- El uso habitual del predio por parte de la matrícula a la fecha y en coincidencia con la situación histórica, no llega al 4% de la misma. Los usuarios matriculados visitantes en la temporada estival son en promedio entre 90 y 100.
- La situación en términos económicos es históricamente deficitaria desde sus inicios, debiendo interpretarse de todos modos que dicho uso está entendido como un “servicio al matriculado”.
- La inversión anual para su sostén deducida del balance entre ingresos y egresos (\$912.000.-) equivale al 6,5% del gasto total del Distrito (\$14.831.259 por fuera de la coparticipación al CS); o tomado en comparación con la recaudación ideal en concepto de matrícula (\$ 4.256.55 si el total de los matriculados abonará en forma anual), el porcentaje representa el 21,5% del mismo.
- El componente de riesgo en relación al entorno es novedoso, con una escalada creciente desde el año 2009 aproximadamente – con la radicación del asentamiento vecino-, siendo particularmente preocupante en los horarios nocturnos por los robos y los fines de semana con la invasión a las canchas de fútbol. Por estas circunstancias se realizaron numerosas denuncias en sede policial y Fiscalía.

Atendiendo al uso efectivo que se la da por parte de los matriculados, es en esos términos de costo-beneficio que se evalúa la viabilidad y razonabilidad de mantener el mismo.

## 3. EN CUANTO SE ESTIMA SU COSTO MENSUAL Y ANUAL PARA SU FUNCIONAMIENTO?

- El costo de manutención es dificultoso evaluarlo en términos mensuales, habida cuenta de la dispar situación de uso y generación de recursos entre los meses de verano y los restantes.
- Desarrollando un análisis de carácter anual, que incluye el balance entre lo recaudado en términos de alquiler de las instalaciones, convenios con otras instituciones, ingresos al predio, estacionamiento, revisión médica y demás, y lo erogado en términos de impuestos, gastos de personal permanente, personal transitorio, vigilancia, mantenimiento del predio e instalaciones y demás, el resultado sería:

### INFORME ANUAL - desde el 01/06/2016 al 31/05/2017-

CONCEPTO	TOTAL INGRESOS	TOTAL EGRESOS	RESULTADO
Alquiler instalaciones	279.240,00		
cuotas de uso	96.990,00		
recaudación ADULP convenio	171.500,00		
recaudación ADULP	126.980,00		
total ingresos	674.710,00		
<b>EGRESOS</b>			
sueldos campo de deportes		678.186,38	
cargas sociales		406.911,82	
gastos funcionamiento			
Luz, gas y teléfono		50.673,46	
Seguridad Privada 901		13.777,40	
Service Bs de Uso		11.245,00	
Corte de pasto		89.250,00	
Mantenimiento		101.578,05	
APR		2.253,60	
Mantenimiento Pileta		16.350,00	
Arba		4.609,40	
comp y honorarios		180.306,00	
personal eventual temporada		32.000,00	
total egresos		1.587.141,11	
diferencia de ingresos y egresos			-912.431,11

- Prorrateando el resultado de la inversión anual en el predio de \$912.431,11.-, el déficit operativo mensual sería aproximadamente de \$76.000.-
- Por otra parte, las condiciones para su puesta en marcha en temporada estival resultan muy complicadas, al ser dificultoso tanto el reclutamiento del personal temporario (guardavidas, médicos), como las ofertas para la explotación del buffet por su baja o nula rentabilidad.

#### **4. SE ESTUDIARON ALTERNATIVAS PARA REACTIVAR SU NIVEL DE ACTIVIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA?**

- Identificadas desde los inicios de la gestión determinadas falencias o faltantes para brindar mejores o más amplios servicios en el predio, tales como la refacción del quincho, incorporación de una piscina para niños menores, la ampliación de vestuarios, la construcción de canchas para otras disciplinas deportivas y demás, se verificó la completa imposibilidad económica de la institución para encarar mejoras sustanciales, restringiendo la acción a tareas de mantenimiento y mejoras menores del equipamiento (reposición de filtro de pileta, reparaciones permanentes del cerco perimetral, compra de freezers, mobiliario y otros).
- Desde hace muchos años se formalizan convenios con otras instituciones como el Colegio de Psicólogos y actualmente ADULP (Sindicato de Docentes Universitarios La Plata), que paga un canon mensual por el uso de las instalaciones de \$23.500 y cuotas de uso “per cápita” durante la temporada, variable naturalmente según la cantidad efectiva de usuarios.
- Paralelamente se intentaron opciones como la conformación de una Escuela de Fútbol Infantil, la cesión de los espacios deportivos a Escuelas de la Zona para las actividades de Educación Física y otros, que fracasaron fundamentalmente por las dificultades de accesibilidad y riesgo de la zona.
- Los convenios de uso a son a su vez un paliativo de dudoso beneficio, ya que si bien representan aparentemente un ingreso de dinero para alimentar la sostenibilidad del predio, demandan mayores recursos humanos y de infraestructura para atender la demanda extendida. La situación resulta paradójicamente en que en cualquier jornada estival en el predio, la concurrencia es mayormente ajena a la matrícula.
- En relación a la problemática de seguridad integral del predio, ya sea de las instalaciones y el equipamiento como de los usuarios y sus pertenencias, se cotizó la protección a través de las empresas de vigilancia del rubro. Las prestaciones promediaban a 2016 un costo de \$50.000 mensuales (\$600.000 anuales), nuevamente fuera del alcance de la economía colegial.

#### **5. QUÉ PASOS PREVIOS SE REALIZARON PARA LLEGAR A ESTAS INSTANCIAS?**

- Identificadas las circunstancias relativas a los bienes colegiales sin uso o parcialmente activos, se determinó en la Asamblea General Ordinaria del año 2015 la constitución de la “**Comisión de Estudio de Bienes Inmuebles del Distrito**”, donde se invitó a la matrícula a participar en el análisis de las distintas alternativas para los bienes propiedad de la institución y desarrollar un Plan de Acción para ser sometido a consideración de la Asamblea. <http://www.capbauno.org.ar/comisin-de-estudio-de-bienes-inmuebles>
- La convocatoria fue abierta a todos los matriculados activos o jubilados, que participaron con carácter “Ad- Honorem” en sucesivas reuniones realizadas durante el año 2016 y cuyas conclusiones fueran comentadas en la Asamblea Anual Ordinaria de dicho año.

En dicha ocasión se fijó el llamado para Asamblea Extraordinaria para tratar los siguientes temas:

- a) Cambios en el Reglamento Interno del Distrito Uno, puntualmente el Art. 58: llamado a elecciones en las delegaciones y el Art. 64: informe periódico de la gestión: institucional, administrativo, contable y áreas de trabajo.*
- b) Bienes Patrimoniales | A partir del informe realizado sobre el Campito y el lote de Diag. 76 por la Comisión de Bienes Patrimoniales, se busca definir un plan de acción que permita mejorar la situación actual de los bienes analizados.*

- Existe a su vez como antecedente la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA convocada el 17 DE JULIO DE 2009, donde se presentó a la matrícula un proyecto de venta del predio.

En la misma no se llegó a un acuerdo y se mociono pasar a un cuarto intermedio para conformar una Comisión que estudie el tema en profundidad y ofrezca sus conclusiones para definir la situación en otra Asamblea posterior, que finalmente no se cristalizó.

**6. EXISTEN OFERTAS ECONÓMICAS CONCRETAS PARA SU VENTA?**

- Existe una **oferta formal del gremio ADULP**, actual conveniado para el uso de las instalaciones.
- Dicha oferta es de \$6.000.000 (aprox. U\$S 375.000), considerados libres de todo gasto para la institución (costos de escrituración, impuestos, etc.).
- En dicho términos se encuadra razonablemente en el rango de valor establecido en las tasaciones solicitadas y comparativamente es apreciablemente mayor a los U\$S 250.000 ofertados para su compra en el año 2009.
- La misma incluye el convenio de uso por parte del CAPBAUNO en idénticos términos recíprocos a los actuales entre el gremio y la Institución, así como el traspaso del personal permanente y temporario afectado a tareas en el predio.

**7. ES POSIBLE O MÁS RENTABLE SU FRACCIONAMIENTO PREVIAMENTE A UNA EVENTUAL VENTA?**

- Ante la sugerencia de estudiar el potencial urbanístico y económico de un fraccionamiento previo a una hipotética venta, la Comisión “ad-hoc” analizó la situación y encontró dos dificultades centrales:
  - a. Por un lado, las gestiones gubernamentales para una eventual subdivisión demandarían costosas inversiones previas y tiempos que exceden largamente el mandato de gobierno de cualquier gestión colegial, con resultados efectivos también dificultosos de prever.
  - b. Por otra parte, tanto los bajos indicadores urbanísticos de la zona como la carencia de servicios, posicionan al predio como de muy bajo potencial edificatorio y consecuentemente poco rentable en términos estrictamente inmobiliarios.

El terreno se encuentra incluido en partes iguales en zona de corredor con usos ligados a la producción y servicios (C/CS); y zona de reserva urbana (RU). Cualquier iniciativa urbanística demandaría a la fecha el cambio de zonificación y la aprobación por parte del Concejo Deliberante.

**8. SE PIENSA EN BENEFICIOS COMPENSATORIOS PARA LOS MATRICULADOS USUARIOS HABITUALES DEL PREDIO?**

- En el caso que la eventual venta se formalizará con el gremio ADULP, existe el compromiso de las partes ligado al acto de venta de recrear el convenio de modo inverso, siendo el Gremio el propietario y los matriculados arquitectos los usuarios conveniados del predio.
- Se estudian a su vez la concreción de otros convenios con instituciones deportivas y recreativas de la ciudad, para ampliar la cobertura de servicio para los matriculados.

**9. CUAL SERIA EL DESTINO DEL PRODUCIDO DE SU VENTA?**

- La moción de venta detalla taxativamente que el producido de la eventual venta **NO PUEDE SER APLICABLE A GASTOS CORRIENTES**. El mismo estaría destinado a transformar el actual patrimonio que representa el predio en “**NUEVO PATRIMONIO**” de infraestructura edilicia –ya sea en Sede como en Delegaciones-, más acorde a las misiones y funciones básicas institucionales, tales como:
  - a. Un Auditorio/SUM tecnológicamente avanzado y con capacidad de alojar más asistentes, ya que en la actualidad es muy limitada la logística y calidad organizativa de determinados eventos.
  - b. Un área con potencial de realizar exposiciones temporarias o permanentes.
  - c. Locales suficientes y adecuados para la coexistencia de actividades, tales como el dictado de cursos y trabajo de comisiones desarrollados en forma simultánea.
  - d. Alternativas de estacionamiento para los matriculados, principal déficit a satisfacer en cuanto a la localización céntrica.

**B) PROYECTO DE VENTA PREDIO calle 47 y Diagonal 76 – “El Triángulo”**

**10. POR QUÉ SE PROPONE VENDERLO?**

- Porque a partir de la mutación de variables relacionadas con su proyecto de uso original, en la actualidad es un bien ocioso que demanda recursos y atención de manera innecesaria.

- Porque el edificio previsto de emplazar y resultado del concurso celebrado en 2010, de indudable calidad arquitectónica, ni por localización ni por desarrollo programático (entendido en cuanto a locales y superficies edificables según las Ordenanzas Vigentes) alcanza a satisfacer las necesidades actuales de la institución.
- Porque esta conducción considera, en el marco del proyecto institucional planteado a la matrícula, que la condición de “centralidad” y la vecindad con los Organismos Públicos y demás Instituciones Representativas de la ciudad es un valor trascendente dentro del mismo.
- Porque el histórico anhelo institucional de compra del inmueble lindero a la Sede Distrital de calle 10, posible a partir de la modificación de la voluntad de venta de sus dueños y materializado con indudable acierto por la conducción colegial del periodo 2009/2013, resulta absolutamente determinante al respecto.

**11. CUAL ES SU POTENCIAL CONSTRUCTIVO?**

- A partir de la rezonificación operada con la puesta en vigencia de la Ordenanza 10703, el predio vio reducidas sus potencialidades constructivas en relación a lo vigente al momento de su compra. En la actualidad el FOT admisible es de 398 M2.

**12. ES POSIBLE VENDERLO EN FORMA CONJUNTA CON EL LOTE VECINO QUE COMPLETA LA MANZANA?**

- Es posible, pero dificultoso, habida cuenta que las condiciones de venta en las que tiene que encuadrarse la Institución no son las habituales que se dan entre particulares. A modo de ejemplo, no se contempla la posibilidad de tomar como pago M2 de construcción ni unidades funcionales futuras, la operación debiera ser al contado, la escrituración es al 100% del precio de venta, y otras.

**13. EXISTEN OFERTAS PARA SU COMPRA?**

- Existen tal solo sondeos preliminares de particulares y de la inmobiliaria que ofrece a la venta la parcela lindera.

Detalle Ubicación e Indicadores Urbanísticos de los Predios [\(Ver 01\)](#)

**C) PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO**

**14. QUE ES EL REGLAMENTO INTERNO DEL DISTRITO? [\(ver 02\)](#)**

- Es el instrumento que define en la esfera distrital las cuestiones funcionales no específicamente establecidas en la Ley 10430, tales como las pautas para el desarrollo de las Asambleas distritales y las sesiones del Consejo Directivo, la delimitación de funciones y atribuciones de la Mesa Directiva, las funciones y jurisdicción de las Delegaciones y otros.
- El mismo fue aprobado en sus 4 capítulos y 63 artículos, en la Asamblea Anual Ordinaria del 23 de Noviembre de 1990. Por tanto toda modificación a operar sobre el mismo, deberá ser también ratificada por la Asamblea como máximo exponente del gobierno distrital.

**15. POR QUÉ SE PROPONE MODIFICARLO?**

- Porque en el transcurso de las gestiones que siguieron a la aprobación del mismo, surgieron dificultades en la aplicación de algunos considerandos y diversas propuestas de ajuste, que necesitan de un mandato de Asamblea para formalizarse.

**16. POR QUÉ SE PROPONE INCORPORAR UN INFORME ECONÓMICO TRIMESTRAL?**

- Porque en la actualidad existe sólo una instancia de presentación y evaluación de la situación económica colegial, que es el Balance Anual desarrollado para el cierre de los Ejercicios Contables.
- Porque existen cambiantes situaciones del nivel de actividad, variables condiciones recaudatorias estacionales (caída en meses de verano, incrementos considerables en coincidencia con los cambios de Unidad Arancelaria), variables demandas de egresos (fundamentalmente en relación del pago de aguinaldos al personal) y otras particularidades, que demandan elementos

comparativos de diagnóstico más frecuentes para evaluar y eventualmente corregir estrategias económicas de gestión.

- Porque la estructuración de los balances y presupuestos, propios de la técnica contable, no resultan del todo operativos para su lectura amable y al alcance del conjunto de la matrícula. Para ello proponemos un modelo de informe trimestral, complementario al Balance Anual, de carácter OBLIGATORIO, contenido sintético y desagregado en términos más claros, desarrollado fundamentalmente en forma gráfica. [\(ver 03\)](#)

#### 17. POR QUÉ SE PROPONE INCORPORAR VARIANTES EN EL LLAMADO A ELECCIONES EN LAS DELEGACIONES?

- Porque ni la Ley de Colegiación en su Régimen Electoral, ni las resoluciones de Consejo Superior del CAPBA establecen el llamado a elecciones en las Delegaciones.  
*Art. 52.- La elección de las autoridades del Colegio se realizará cada tres (3) años, con una anticipación no mayor de quince (15) días a la fecha fijada para la realización de la Asamblea Anual Ordinaria. El Consejo Superior convocará a elecciones con una anticipación no menor a treinta (30) días de la fecha fijada para el acto eleccionario, especificando los cargos a cubrir y las disposiciones reglamentarias que regirán el mismo. El acto eleccionario se realizará en forma simultánea en todos los Distritos, debiendo votar los matriculados en listas separadas a los candidatos a integrar el Consejo Superior, el Tribunal de Disciplina y los Consejos Directivos de Distrito.*
- Porque es una saludable tradición del Distrito uno, que la matrícula de cada región constituyente del mismo elija democráticamente sus representantes en el territorio.
- Porque en los dos últimos actos electorales (2013 y 2016), surgieron dificultades que motivaron la suspensión de las elecciones de delegados.
- Porque si bien el Art. 58 del Reglamento Interno establece que “los integrantes de la Comisión de la Delegación serán electos por el voto directo de los matriculados de la jurisdicción, de la misma forma, en listas separadas y en fecha coincidente con las convocatorias para todos los órganos del Colegio”, no está establecida su OBLIGATORIEDAD.

Para ello se propone modificar el **Art 58**, estableciendo que: **“el Concejo Directivo Distrital, en coincidencia con la convocaría electoral para todos los órganos de gobierno colegial, llamará a elecciones para integrar a la Comisión de cada Delegación -existente o a crear- por el voto directo de los matriculados de la jurisdicción. Las mismas serán en fecha coincidente con la elección principal, en urnas separadas y con sistema de fiscalización a determinar por dicho Concejo. Para la adjudicación de cargos regirán los considerandos previstos en el Art. 57, inciso 4) de la Ley 10405”.**

#### 18. POR QUÉ SE PROPONE MODIFICAR EL SISTEMA DE ELECCIÓN DE JURADOS Y ASESORES DE CONCURSOS REPRESENTANTES DEL DISTRITO?

- Porque la Resolución del CD n°7 de 2010 [\(ver 04\)](#) recogió la inquietud de un amplio conjunto de matriculados que manifestaron su inquietud por “conformar una lista única de Jurados y Asesores”, separada de las listas de candidatos a autoridades del CD, consignando que la tarea puede comprenderse no afectada a las empatías políticas de cualquier índole.
- Porque la Resolución del CD n°4 de 2013 [\(ver 05\)](#), reglamento en acuerdo a lo referido anteriormente, un llamado a elecciones anticipado para integrar las listas de precandidatos a los Cuerpos de Jurados y Asesores de Concursos, formalizadas el 20 de Septiembre de 2013 y donde los elegidos acompañaron las boletas de todas las listas en pugna en la elección correspondiente.
- Porque la iniciativa, de valorables intenciones -compartidas por la actual gestión-, se vio desnaturalizada por la muy escasa participación de la matrícula, adjudicable a diversos factores (distancias, dificultad operativa para concurrir a la votación, falta de información, desinterés, etc.).
- Porque una eventual elección nominal en coincidencia con el acto electoral, no es posible reglamentariamente, ya que es obligatorio por ley que el cuerpo de jurados y asesores esté integrado a las listas que compiten.
- Porque interpretamos que es posible recuperar el espíritu manifestado en las Resoluciones mencionadas, a través de un mecanismo que garantice mayor participación, tanto de electores

como de postulantes, abriendo camino a representantes de distintas vertientes del Ejercicio Profesional no necesariamente ligados a los concursos ni a la política colegial.

Para ello se propone instrumentar un mecanismo de votación "on-line", donde la matrícula pueda analizar a conciencia y sin apremios temporales las distintas postulaciones.

Los electores deberían "loguearse" en un sitio dispuesto solo a los fines de la elección -o de ser posible a futuro en el sistema "capba en línea"-, donde se podrán consultar los perfiles de los candidatos adecuadamente protocolizados (para uniformar las condiciones de exhibición).

La votación estaría abierta por un plazo razonable de tiempo, finalizado el cual se conforman los listados, según el orden de prelación que establezca el recuento de votos recibos por cada postulante.

Una vez concluido el proceso, la lista resultante de Jurados y Asesores, acompañaría en el acto eleccionario a cada una de las agrupaciones en pugna.