



Consejo de Administración

310.^a reunión, Ginebra, marzo de 2011

GB.310/PFA/BS/2

Subcomisión de Construcciones

PFA/BS

PARA DECISIÓN

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Estrategia a largo plazo para la financiación del mantenimiento y la renovación de los edificios de la OIT

Presentación resumida

Cuestiones abordadas

En el presente documento se proporciona información sobre la estrategia a largo plazo para financiar los futuros trabajos de mantenimiento periódico y las obras de renovación de los edificios de la OIT.

Repercusiones en materia de políticas

Ninguna.

Repercusiones financieras

En este documento se define una estrategia que exigiría que el Consejo de Administración considerase una financiación adicional como parte de su examen de los programas y presupuestos futuros.

Decisión requerida

La Subcomisión tal vez estime oportuno proponer a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración que recomiende al Consejo de Administración respaldar la estrategia a largo plazo para financiar el mantenimiento periódico y la renovación de todos los edificios de la OIT, según se propone en el párrafo 9 del presente documento.

Referencias a otros documentos del Consejo de Administración y a instrumentos de la OIT

GB.309/PFA/BS/2 (&Corr.), Reglamento Financiero de la OIT, artículo 11, 3), *Actas Provisionales* de la OIT núm. 11 y núm. 19, Conferencia Internacional del Trabajo (99.^a reunión, Ginebra, junio de 2010).

1. En su 99.^a reunión (junio de 2010), la Conferencia Internacional del Trabajo aprobó la transferencia de la mitad de la prima neta devengada en 2008-2009 al Fondo de Construcciones y Alojamiento (en adelante, FCA) para financiar parcialmente la renovación del edificio de la sede, a reserva, entre otras cosas, de que la Oficina prepare una estrategia a largo plazo para financiar los trabajos futuros de mantenimiento periódico y las obras de renovación de los edificios y propiedades de la OIT. En su 309.^a reunión (noviembre de 2010), el Consejo de Administración dio mayor orientación a la Oficina sobre el contenido de dicha estrategia. En el presente documento se propone una estrategia, para aprobación por el Consejo de Administración.
2. El mantenimiento de los edificios requiere, por su propia índole, realizar inversiones no periódicas para solventar problemas de envejecimiento y desgaste. Aunque el mantenimiento normal y ordinario se sufraga en el marco de los costos corrientes, las necesidades de mantenimiento estructural y otros grandes trabajos de mantenimiento pueden ser significativos e irregulares. Deberían acumularse fondos para atender a los gastos en el momento en que se incurra en los mismos. Concretamente, habría que establecer un fondo de reserva a largo plazo, que se financiaría de manera continua y regular a fin de disponer de los recursos financieros necesarios para realizar oportunamente las tareas de mantenimiento periódico y las obras estructurales de mayor envergadura.
3. Los profesionales del sector han aconsejado que para las actividades extraordinarias de mantenimiento periódico y renovación se reserve una cantidad anual correspondiente al 1 por ciento del valor de seguro de los edificios. Dicha provisión complementaría los costos normales de funcionamiento de los edificios y de su mantenimiento ordinario, así como toda labor excepcional de renovación no atribuible al deterioro ocasionado por el uso.
4. Según las actuales valoraciones de las propiedades de la OIT hechas por las aseguradoras (2010), una provisión del 1 por ciento ascendería a 4,3 millones de dólares de los Estados Unidos al año (es decir, a 8,6 millones de dólares por bienio).

Cuadro 1. Evaluaciones y provisiones (en miles de dólares de los Estados Unidos)

	Valor de seguro	Provisión anual (1 por ciento)
Sede, Ginebra	410.680	4.107
Lima	2.400	24
Brasilia	2.841	28
Abidján	4.800	48
Dar es-Salaam	1.500	15
Buenos Aires	381	4
Islamabad	1.670	17
Santiago	2.547	25
Bruselas	677	7
Nueva Delhi	1.163	12
Total, fuera de la sede	17.979	180
Total	428.659	4.287

5. Una vez terminado el proyecto de renovación en curso del edificio de la sede (cuya culminación está prevista para 2018), se dispondrá de un edificio íntegramente renovado; en ese momento habría que comenzar a aprovisionar la reserva del caso. En el cuadro 1

puede verse que la provisión anual actualmente requerida para el edificio de la sede se eleva a 4,1 millones de dólares de los Estados Unidos (8,2 millones por bienio). La provisión anual para las propiedades fuera de la sede asciende a 180.000 dólares de los Estados Unidos (360.000 por bienio). Es decir, habría que disponer de la provisión anual íntegra de 4,287 millones de dólares de los Estados Unidos (8,574 millones por bienio) sólo después de que haya concluido la renovación de la sede.

6. En 2008-2009 se consignaron 2,54 millones de dólares de los Estados Unidos en la parte IV del Presupuesto Ordinario para el mantenimiento a largo plazo de los edificios. En 2010-2011 se incluyó una provisión adicional de 2,92 millones de dólares de los Estados Unidos por este concepto. Una vez contabilizados los beneficios generados por las fluctuaciones cambiarias y los intereses devengados, quedan disponibles para este fin 6,3 millones de dólares de los Estados Unidos en el Fondo de Construcciones y Alojamiento. Teniendo en cuenta la edad y la fecha de compra de las propiedades fuera de la sede, la aplicación regular de una reserva del 1 por ciento se traduciría en un nivel deseable de 2,96 millones de dólares de los Estados Unidos al 31 de diciembre de 2011. Como el total disponible en el FCA para este propósito sobrepasa el nivel deseable, el Consejo de Administración aprobó en su 309.^a reunión (noviembre de 2010) la utilización de 3,3 millones de dólares de los Estados Unidos como parte del plan para financiar la primera fase de la renovación del edificio de la sede ¹.
7. Suponiendo que se mantenga el nivel actual de la provisión incluida en el Presupuesto Ordinario para financiar los trabajos futuros de mantenimiento periódico y las obras de renovación, el plan de financiación aprobado para la primera fase de la renovación de la sede exige recurrir también a la parte de la provisión que sobrepase la tasa de acumulación requerida para las propiedades fuera de la sede. Esta cantidad se elevaría a 2,5 millones de dólares de los Estados Unidos por bienio (esto es, 2,92 millones menos 360.000) durante el período 2012-2015.
8. Mantener en términos reales el nivel actual de la provisión consignada en la parte IV del Presupuesto Ordinario garantizaría un adecuado financiamiento de los trabajos futuros de mantenimiento y las obras de renovación de las propiedades fuera de la sede. A fin de asegurar una provisión anual de 4,3 millones de dólares de los Estados Unidos para todos los edificios de la OIT, incluida la sede, una vez que lleguen a su término las renovaciones en 2018, a la provisión actualmente incluida en la parte IV del Presupuesto Ordinario habría que añadir 2,8 millones de dólares de los Estados Unidos por año (5,6 millones por bienio). Esto podría lograrse con los siguientes medios:
 - a) ingresos en concepto de alquileres: el Reglamento Financiero permite transferir al Fondo de Construcciones y Alojamiento los ingresos netos en concepto de alquileres ². Así todo ingreso neto derivado del alquiler de espacio sobrante de oficinas, en el edificio de la sede o en cualquier otro edificio de la OIT, que no resulte necesario para financiar el reembolso de los préstamos contraídos con miras a la renovación de la sede, se transferiría a la reserva a largo plazo del FCA. Actualmente, el precio normal del alquiler anual es de 450 francos suizos por metro cuadrado, por lo cual si se alquilase un piso entero a este precio, se obtendrían ingresos brutos por valor de unos 1,8 millones de francos suizos (es decir, un total neto de 1,2 millones de francos suizos). En el plan financiero de la renovación de la sede se ha previsto recurrir a un préstamo comercial, que según los tipos de interés vigentes tendría un costo de servicio de 1,8 millones de francos suizos, cantidad equivalente al alquiler de un piso y medio. Si bien la capacidad total para alquilar oficinas renovadas se

¹ Documento GB.309/PFA/BS/2 (&Corr.).

² Reglamento Financiero de la OIT, artículo 11, 3).

conocería sólo después de que se lleven a cabo una planificación detallada y se realicen los correspondientes planos durante los próximos 18 meses, según las estimaciones actuales se podrían alquilar entre uno y tres pisos del edificio. Será posible alquilar espacio sobrante de oficinas una vez que concluya el proyecto de renovación, en 2018;

- b) los intereses devengados por los superávit temporales del FCA seguirían conservándose en éste y acreditándose en las cuentas de las que se deriven tales intereses. En 2008-2009, las cantidades que figuran en la reserva a largo plazo generaron 84.316 dólares de los Estados Unidos en concepto de intereses. A medida que vaya aumentando el saldo disponible en el FCA, los intereses devengados deberían aumentar también;
- c) un incremento de la cantidad prevista en la parte IV del Presupuesto Ordinario para complementar los ingresos producidos por alquileres e intereses. El Consejo de Administración considerará la posibilidad de utilizar las economías y los incrementos de eficiencia que se identifiquen en otras partidas del presupuesto, así como de racionalizar la utilización de los recursos y establecer un orden de prioridades entre los mismos, para incrementar la provisión actual y alcanzar el nivel previsto del 1 por ciento. A la vista de las decisiones adoptadas en el sentido de utilizar parte de la presente contribución del Presupuesto Ordinario dentro del plan financiero para la primera fase de la renovación de la sede (párrafo 6 *supra*), en 2016-2017 se daría inicio a una acumulación anticipada de reservas para el edificio de la sede. La provisión íntegra prevista para el Programa y Presupuesto de 2010-2021 brindaría la posibilidad de acrecentar la acumulación ya en el bienio 2018-2019, (es decir, el primer bienio completo que seguirá al término de las obras de renovación del edificio de la sede). En el contexto de su examen de cada Programa y Presupuesto y basándose en las propuestas del Director General, corresponderá al Consejo de Administración formular recomendaciones a la Conferencia Internacional del Trabajo sobre el nivel que la provisión tendría en el Presupuesto Ordinario en cada bienio, y
- d) el Consejo de Administración podría estudiar también la posibilidad de transferir a la reserva a largo plazo otros ingresos adicionales imprevistos. Si en una fecha ulterior se dispusiera de excedentes de ingresos o primas netas, el Consejo de Administración podría considerar excepcionalmente la posibilidad de asignar íntegra o parcialmente dichos fondos a la reserva a largo plazo del FCA. Dicha decisión por parte del Consejo de Administración quedaría sujeta a su examen de las prioridades de otro tipo que puedan plantearse en esa fecha.

9. La Subcomisión tal vez estime oportuno proponer que la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración recomiende al Consejo de Administración que apruebe la estrategia a largo plazo para financiar el mantenimiento periódico y la renovación de todos los edificios de la OIT, según se propone en el párrafo 8 del presente documento.

Ginebra, 31 de enero de 2011

Punto que requiere decisión: párrafo 9