



Consejo de Administración

326.ª reunión, Ginebra, 10-24 de marzo de 2016

GB.326/PFA/3

Sección de Programa, Presupuesto y Administración
Segmento de Programa, Presupuesto y Administración

PFA

Fecha: 4 de marzo de 2016

Original: inglés

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Información actualizada sobre el proyecto de renovación del edificio de la sede

Finalidad del documento

En el presente documento se facilita información sobre la situación actual y las novedades registradas con respecto a la renovación del edificio de la sede de la OIT desde la 325.ª reunión del Consejo de Administración en noviembre de 2015. También se proporciona información sobre las obras que en la actualidad no están incluidas en el proyecto y sobre las opciones de financiación.

Objetivo estratégico pertinente: Ninguno.

Repercusiones en materia de políticas: Ninguna.

Repercusiones jurídicas: Ninguna.

Repercusiones financieras: Ninguna repercusión inmediata; a reserva de las decisiones del Consejo de Administración.

Seguimiento requerido: Otro informe en noviembre de 2016.

Unidad autora: Proyecto de renovación del edificio de la sede (Director General Adjunto de Gestión y Reforma).

Documentos conexos: GB.309/PFA/BS/2 (& Corr.); GB.309/PFA/11/1; GB.310/PFA/BS/1; GB.312/PFA/5 (& Corr.); GB.313/PFA/INF/2; GB.313/PFA/INF/2 (Add.); GB.313/PFA/3/2; GB.315/6/1; GB.316/PFA/3; GB.170/FA/BS/D1/2; GB.317/PFA/2; GB.319/PFA/4; GB.320/PFA/5 (Rev.); GB.322/PFA/3; GB.323/PFA/3; GB.325/PFA/1.

1. Las obras de renovación del edificio comenzaron a finales de marzo de 2015 con las instalaciones de obra y están progresando a un ritmo constante, para ser finalizadas de acuerdo con los planes en 2019. En el presente informe se resumen los progresos alcanzados y se señalan a la atención del Consejo de Administración otras cuestiones conexas; las orientaciones que éste formule al respecto facilitarán la planificación por parte de la Oficina, de conformidad con la decisión del Consejo de Administración en su 325.^a reunión (noviembre de 2015) ¹.

Principales novedades

2. Las obras de desmantelamiento y extracción del amianto han concluido en el tercio sur del edificio principal (plantas 1 a 11). Las obras de renovación comenzaron el 4 de enero de 2016 con la aplicación de la protección ignífuga en la cara inferior de las losas de hormigón, y con la construcción de oficinas piloto.
3. Se ha hecho hincapié en revisar con el contratista principal todas las obras proyectadas antes de hacer los pedidos y comenzar las obras sobre el terreno. Esto ha generado un ahorro considerable y simplificará en parte la ejecución de la obra. Las autoridades suizas han respaldado este proceso y han dado su aprobación expedita para algunas alternativas relativas al diseño y los materiales. Dichas revisiones se sucederán a lo largo de toda la elaboración del proyecto, hasta que todos los contratos hayan sido adjudicados.
4. La obra se ha separado físicamente y de forma clara de las partes operativas del edificio mediante paredes de amortiguación acústica y de protección contra incendios de «noventa minutos». Las interferencias iniciales causadas por las actividades de la obra han disminuido.
5. Alrededor de 150 miembros del personal participaron en las visitas organizadas de la obra para comprobar los avances de la obra misma y de las actividades de extracción del amianto. Las reacciones posteriores a las visitas fueron positivas.
6. En el marco de su plan de auditoría continua para el proyecto, la Oficina de Auditoría Interna y Control contrató a una empresa independiente especializada para que auditara el proyecto. Los resultados de la auditoría, recibidos en enero de 2016, fueron positivos y se incluirán en el informe del Auditor Interno Jefe al Consejo de Administración sobre sus actividades para 2016. En el informe de auditoría se señalaba en particular que «El tipo de contrato elegido es adecuado para proyectos de renovación extensos como el del edificio de la sede de la OIT. El enfoque abierto aplicado garantiza transparencia y control sobre el conjunto del proyecto, mientras que el precio máximo garantizado aporta seguridad con respecto a los costos globales y reduce el riesgo. Además, al incluir una cláusula de ahorros compartidos, se alienta al contratista a cargo de la gestión a que efectúe de forma activa un análisis de valor y cree valor añadido tanto para la OIT como para el contratista mediante la optimización de costos.».

Próximas obras

7. En breve se iniciarán las obras de instalación mecánica, eléctrica y de fontanería, e inmediatamente después las obras de renovación de la fachada.
8. A finales de 2016 habrá concluido la renovación del tercio sur del edificio y se habrá reubicado al personal. La Oficina planificará activamente los traslados a las instalaciones

¹ Documento GB.325/PV/Proyecto, párrafo 649.

renovadas para se efectúen de la forma más rápida y eficiente posible, a fin de proceder a la renovación del tercio medio del edificio sin retrasos indebidos. La planificación para este tercio del edificio comenzará en el segundo trimestre del presente año.

Presupuesto del proyecto

9. El presupuesto total sigue estando dentro de los límites previstos en el plan de financiación aprobado anteriormente por el Consejo de Administración, a saber, unos 205 millones de francos suizos. Los ahorros que se están generando como resultado de las revisiones del diseño se reasignarán a la reserva para gastos imprevistos y la renovación parcial de las plantas inferiores.

Información financiera actualizada, a 31 de diciembre de 2015

	En miles de francos suizos
Presupuesto aprobado	205 549
Contratos emitidos	197 094
Gastos hasta la fecha	42 848

Renovación de las plantas inferiores

10. El Consejo de Administración recordará que, en su reunión de noviembre de 2014 ², se describieron las diferentes etapas de las obras. La primera etapa comprendía la renovación del edificio principal (en curso), pero se procedería a una reevaluación de las obras de las plantas inferiores antes de llevarlas a cabo, en función de los recursos disponibles. Sin embargo, esto no se haría antes de que concluyeran las obras de renovación del primer tercio del edificio principal. Las obras poco considerables de las plantas inferiores que actualmente se había previsto financiar con los 205,5 millones de francos suizos de presupuesto disponible, se detallan en el documento presentado a la reunión de marzo de 2015 ³, a saber: la instalación de vidrios aislantes en los grandes ventanales de las salas de conferencias y la instalación de salidas de emergencia para garantizar que la OIT se ajuste a los requisitos establecidos.
11. Actualmente se han terminado de preparar el diseño y el mandato para la renovación completa de las plantas inferiores, junto con las estimaciones preliminares de los costos. Los documentos están listos para ser enviados con miras al procedimiento de licitación, una vez que se hayan definido la financiación y la programación.
12. A fin de minimizar el impacto de las obras de renovación de las plantas inferiores en el funcionamiento de la Oficina, las obras se escalonarán en tres fases principales: el centro de conferencias (extremo sur), las áreas de servicios generales (extremo norte) y la zona de aparcamiento. La renovación del centro de conferencias se dividirá a su vez en tres partes y cada una de ellas durará aproximadamente nueve meses. Se ha previsto proceder de la misma manera con las zonas de servicios generales, y con los mismos plazos. Las obras de renovación del aparcamiento podrían llevarse a cabo por separado y en paralelo con las obras mencionadas anteriormente, en una planta a la vez; se calcula que el tiempo medio para cada una de las plantas será de aproximadamente cinco meses. Habida cuenta de la necesidad de

² Documento GB.322/PFA/3.

³ Documento GB.323/PFA/3.

maximizar la capacidad operacional durante la renovación y de minimizar los costos de alquiler de locales exteriores, las obras se han programado provisionalmente para un período de cinco años.

13. Las demás obras de renovación ⁴ se detallan a continuación:

a) Centro de conferencias

- i) renovación completa de las salas II, III, IV, V, VIII, IX y del Consejo de Administración, con exclusión del mobiliario, pero incluyendo toda la iluminación, las unidades de tratamiento de aire y los sistemas de gestión del edificio;
- ii) las cabinas de interpretación de las salas de conferencia mencionadas anteriormente se ampliarán y renovarán para ajustarlas a las normas ISO acordadas;
- iii) renovación de la columnata (sustitución del acristalamiento sencillo de los ventanales por un doble acristalamiento y renovación del sistema de iluminación);
- iv) renovación de las oficinas, de acuerdo con las normas de seguridad, confort y calidad definidas para el edificio principal;
- v) renovación de la infraestructura de la biblioteca y los acabados, y
- vi) obras de renovación y otras intervenciones necesarias en las salas de conferencia para cumplir con la normativa de protección contra incendios, además de la instalación de salidas de emergencia en los grandes ventanales.

b) Zonas de servicios generales

- i) renovación completa de las zonas de servicios generales, con exclusión del restaurante y de las zonas recientemente renovadas incluidas en el proyecto de la Unidad de Servicios de Salud (HR/HSU) y el Departamento de Comunicación e Información al Público (DCOMM) (oficinas en R1 y M3, y el servicio médico en R3);
- ii) sustitución del acristalamiento de las ventanas en las oficinas en M3;
- iii) sustitución de los grandes ventanales del restaurante (R2);
- iv) reformas en los demás ascensores;
- v) tratamiento adicional del hormigón a la vista;
- vi) redistribución y compartimentación anti-incendios de la sala de archivo (R2);
- vii) renovación de las oficinas, de acuerdo con las normas de seguridad y calidad definidas para el edificio principal, y
- viii) renovación de los muelles de carga, las instalaciones de almacenamiento y las zonas logísticas conexas, de acuerdo con las normas de seguridad y calidad necesarias.

⁴ Como se señala en el documento GB.320/PFA/5 (Rev.), no se ha previsto ningún diseño ni idea de concepto para la sala de «cine» en R2, que no está incluida en el proyecto de renovación.

c) Aparcamiento

- i) aplicación de dispositivos de protección contra incendios ajustados al código en las zonas de aparcamiento;
- ii) eliminación de las áreas de almacenamiento;
- iii) mejora de la señalización;
- iv) instalación de rociadores;
- v) instalación de nuevos elementos de compartimentación de incendios;
- vi) escaleras de evacuación adicionales, y
- vii) sustitución de las demás vigas Gerber.

14. La capacidad para realizar esas obras se examinará tan pronto como se disponga de fondos. Cualquier obra de carácter urgente tendrá que financiarse, en la medida de lo posible, con cargo a las partidas destinadas al mantenimiento en el presupuesto ordinario, como se ha hecho recientemente para la sustitución de las subestaciones eléctricas desfasadas. El Consejo de Administración recordará que en su 320.^a reunión (marzo de 2014) expresó preocupación por el hecho de que no habían sido renovadas ⁵. Desde entonces, la Oficina se ha ocupado de esta cuestión y ha sustituido dos de las tres subestaciones, y ha programado renovar la tercera en mayo de 2016.

15. Como se indicó en mayo de 2015, es evidente que, desde una perspectiva financiera, convendría completar todas las obras de renovación sin interrupciones que conlleven nuevas movilizaciones de recursos. Si la renovación de las plantas inferiores tuviera que iniciarse mucho después de haber finalizado las obras actuales, esta falta de continuidad implicaría gastos adicionales en la reinstalación de la infraestructura de obra, la constitución de un nuevo equipo de gestión del proyecto y la licitación de las obras de renovación.

Venta de parcelas y financiación

16. Se ha alcanzado un acuerdo con el Estado de Ginebra en relación con la renuncia al derecho de arrendamiento sobre el terreno situado en route de Ferney (parcela núm. 3924). Esta parcela fue arrendada por un período de 99 años a la OIT en 1975 para responder a futuras necesidades de la Oficina y según las condiciones del contrato de arrendamiento, no podía utilizarse para otros fines. Como se recordará, el Consejo de Administración decidió en su 301.^a reunión (marzo de 2008) ⁶ que podía procederse a la enajenación de esta parcela de terreno no estratégico a fin de generar recursos para el proyecto de renovación del edificio de la sede.

17. Según el acuerdo alcanzado con el Estado de Ginebra, la Oficina renunciaría a sus derechos de arrendamiento sobre la propiedad y, a cambio, recibiría derechos de plena propiedad de la mitad del terreno que ha de venderse a la Fundación Hans Wilsdorf a precio de mercado. La Fundación pondrá la propiedad a disposición del Instituto Universitario de Altos Estudios Internacionales para la construcción de una residencia de estudiantes.

⁵ Documento GB.320/PV.

⁶ Documento GB.301/PFA/10.

18. La venta efectuada por este acuerdo generará 28 millones de francos suizos, que se acreditarán al proyecto de renovación. Si bien esta cantidad es inferior a la estimación realizada en 2010, refleja los precios de mercado actuales confirmados por diferentes valoraciones independientes y otras ofertas recibidas. El valor final es inferior al previsto anteriormente por la Oficina, dado que las estimaciones iniciales se hicieron partiendo del supuesto de que, a cambio de la renuncia anticipada al derecho de arrendamiento, se recibiría una parcela más extensa en plena propiedad. Habida cuenta de los términos del arrendamiento, la Oficina considera que el acuerdo final supone una compensación equitativa.
19. Tras la enajenación de la parcela núm. 3924 y la venta del terreno en avenue Appia (parcela núm. 3844), que fueron comunicadas al Consejo de Administración en noviembre de 2015, el presupuesto aprobado de 205,5 millones de francos suizos se desglosa de la manera siguiente:

	Francos suizos
Fondo de Construcciones y Alojamiento, que dispone de una reserva de fondos constituidos a partir de los excedentes y saldos de prima neta devengada de años anteriores	70 800 000
Transferencias de fondos de la reserva a «largo plazo» destinada a sufragar las principales obras de renovación del edificio de la sede	8 300 000
Venta o enajenación de dos parcelas de terreno	54 000 000
Utilización, para pagar el préstamo, de los ingresos generados por el alquiler del espacio adicional que quedaría disponible a raíz de la renovación	
Monto del préstamo	70 000 000
Subtotal	203 100 000
Déficit	2 400 000
Total	205 500 000

20. En noviembre de 2010, el Consejo de Administración aprobó la utilización de una parte de la partida bienal incluida en la parte IV del Programa y Presupuesto para la reserva de financiación a largo plazo del Fondo de Construcciones y Alojamiento, a modo de contribución para la renovación del edificio de la sede ⁷. La contribución bienal relativa a las propiedades fuera de la sede estaba plenamente protegida, pero como la reserva para el edificio de la sede probablemente deberá constituirse tan sólo cuando se haya completado el actual proyecto de renovación, la parte de esta partida correspondiente al edificio de la sede se transfirió al proyecto hasta el 31 de diciembre de 2015. La fecha de finalización de la fase actual de la renovación está prevista para finales de 2019. Siguiendo esta misma metodología, la parte correspondiente al edificio de la sede contemplada en la asignación presupuestaria para la reserva de financiación a largo plazo del Fondo de Construcciones y Alojamiento para 2016-2017 y 2018-2019, que suma un total de 2,9 millones de francos suizos en términos corrientes, podría transferirse al proyecto sin que tuviera repercusiones sobre las necesidades a largo plazo, pero compensaría el déficit provocado por los reducidos ingresos generados de la venta.
21. En su 325.^a reunión (noviembre de 2015), el Consejo de Administración pidió a la Oficina que propusiera métodos de financiación que permitieran finalizar la renovación, incluidas las obras que no se habían incluido en el proyecto por falta de financiación. Estas obras, enumeradas en los párrafos 9 a 14 del presente documento, tienen un costo estimado adicional de 120 millones de francos suizos. En el anexo del presente documento figura un resumen de las obras y su costo estimado. Al proporcionar estas estimaciones, el piloto del

⁷ Documento GB.309/PFA/BS/2 (& Corr.), párrafos 39 y 40.

proyecto ha advertido de que, en espera de que se realice la licitación competitiva, cabría prever un margen de error de la estimación de alrededor del 15 por ciento.

22. La razón principal del aumento de los costos estimados con respecto a los que se presentaron en noviembre de 2014 ⁸, ha sido la necesidad de ampliar la infraestructura y la gestión del proyecto para incorporar las obras adicionales, sin tener que incluirlas en la fase en curso, por las razones descritas en el párrafo 15 *supra*. Los costos finales dependerán en gran medida de qué tan pronto se pueda iniciar esta segunda fase, a fin de reducir al mínimo las probabilidades de tener que prolongar el proyecto.

23. Las opciones para financiar las obras restantes incluyen:

a) Un préstamo comercial

24. El préstamo financiado para la fase inicial del proyecto se limitaba a la cantidad estimada que podría financiarse con los ingresos por arrendamiento, con lo cual se evitarían cargas para los Estados Miembros. Sería posible negociar un préstamo estructurado y sindicado en el mercado financiero internacional con una amortización de veinticinco a treinta años. Esta solución requeriría consignar partidas incrementales en el presupuesto ordinario a fin de cubrir la amortización y el pago de los intereses. Pese a que en el contexto económico actual quizá sería posible obtener financiación a corto plazo con un tipo de interés cero o cercano a cero, seguiría siendo necesario hacer frente al pago de la amortización y habría de prever una refinanciación del préstamo a mediano plazo.

25. Un préstamo a treinta años de 120 millones de francos suizos con un tipo de interés indicativo del 1 por ciento anual requeriría una cuota anual de amortización (el principal y los intereses) de 4,6 millones de francos suizos.

b) Contribuciones voluntarias

26. Se podrían solicitar contribuciones voluntarias a los Estados Miembros, las agrupaciones regionales o las fundaciones. Dichas contribuciones podrían estar asociadas a derechos de denominación de las salas de conferencia u otra forma de reconocimiento. Aunque no se han hecho solicitudes formales de este tipo de contribuciones, las propuestas anteriores para optar por esta solución no han despertado mucho interés.

27. El proyecto para la sede es una renovación y no una nueva construcción, por lo cual se presta menos para obtener contribuciones en especie (materiales y mobiliario). Las contribuciones directas a los costos de renovación, ya sea para las obras globales o para áreas específicas, contribuirían en mayor medida a la financiación del proyecto. Toda contribución de este tipo representaría un ahorro para la Organización y, por tanto, sería apropiado que recibieran el debido reconocimiento. La Oficina está preparando una serie de posibles paquetes de donaciones relacionados con la renovación de las salas de reunión individuales y las áreas de acceso público colindantes. Estos paquetes se pondrán en común con los Estados Miembros para evaluar si, como en el caso de otras organizaciones de las Naciones Unidas, cabe considerar la posibilidad de recurrir a ayuda financiera voluntaria. En el supuesto de que el Consejo de Administración indicara que aprobaría una opción de este tipo, se establecería un procedimiento para aprobar los términos de cualquier donación propuesta por la Mesa del Consejo de Administración.

⁸ Documento GB.322/PFA/3, párrafo 11.

c) Contribución de los Estados Miembros

28. Los grandes proyectos de renovación realizados en los últimos años en el ámbito de la comunidad de las Naciones Unidas se han financiado mediante contribuciones especiales impuestas a los Estados Miembros (por ejemplo el edificio de la Secretaría de las Naciones Unidas y la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra). De esta manera se evitó tener que transferir recursos desde los programas operacionales y se obviaron los obstáculos que tienen ciertos Estados Miembros con respecto al pago de intereses de los préstamos. Es una solución eficiente desde el punto de vista administrativo. En el caso de la OIT, casi dos tercios del coste total del proyecto se ha financiado sin realizar un prorrateo directo de la proporción que correspondería a cada Estado Miembro, mediante la utilización de las reservas acumuladas y el arrendamiento previsto de espacios de oficina para cubrir el pago de los intereses.
29. En caso de que se decidiera financiar las obras restantes de este modo, la medida podría aplicarse mediante una única contribución adicional calculada sobre la base de la escala de prorrateo más reciente, o a través de una serie de contribuciones durante un período de cinco años sobre la base del plan de trabajo provisional para esta fase del proyecto. Provisionalmente dichas contribuciones ascenderían a:

Año de contribución (con una fecha de inicio de 1.º de enero de 2018)	Monto en francos suizos
2018	24 900 000
2019	24 700 000
2020	29 600 000
2021	28 300 000
2022	12 500 000
Total	120 000 000

30. Habida cuenta del costo que entrañaría la contratación de consultores expertos para que efectuaran exámenes sucesivos o para que actualizaran las estimaciones de costos calculados anteriormente, la Oficina solicita la opinión del Consejo de Administración acerca de las posibles opciones de financiación antes de incurrir en gastos adicionales.

Proyecto de decisión

31. El Consejo de Administración:

- a) *toma nota del informe sobre los progresos realizados en el proyecto de renovación del edificio de la sede;*
- b) *aprueba la utilización por el proyecto de renovación del edificio de la sede de las partidas contempladas en la parte IV del presupuesto ordinario con respecto a la reserva de financiación a largo plazo para el edificio de la sede a la espera de que concluya la renovación, y*
- c) *solicita al Director General que prepare y distribuya a los Estados Miembros una lista de posibles paquetes de donaciones.*

Anexo

Resumen de las obras de la fase y su valor estimado (en miles de francos suizos)

Área	Construcción	Instalación de obra	Gestión del proyecto	Imprevistos e inflación	Total
Centro de conferencias	43 400	1 100	3 600	4 300	52 400
Servicios generales	46 500	1 400	3 800	4 700	56 400
Aparcamiento	8 900	800	600	900	11 200
Total	98 800	3 300	8 000	9 900	120 000