

Consejo de Administración

337.^a reunión, Ginebra, 24 de octubre – 7 de noviembre de 2019

GB.337/PFA/2 (Add. 1)

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

PFA

Fecha: 25 de octubre de 2019

Original: inglés

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Información actualizada sobre el proyecto de renovación del edificio de la sede y el proyecto relativo al perímetro de seguridad

Adenda

1. En su 335.^a reunión (marzo de 2019), el Consejo de Administración dio su aprobación de principio a la venta de la parcela 4057 conforme a las condiciones que negociara el Director General y autorizó a éste a convocar una licitación para seleccionar a un socio promotor que colaborara con la Oficina en el proceso de planificación y aprobación. El Consejo de Administración también pidió al Director General que le sometiera a su aprobación final las condiciones generales de toda venta que pudiera derivarse de la licitación ¹.
2. Dado que el proceso de licitación aún no ha concluido, se espera que el Consejo de Administración comprenda que, a fin de mantener la confidencialidad comercial sobre las ofertas recibidas y debido al carácter público de los documentos del Consejo de Administración, en el presente documento no se puede exponer información pormenorizada más específica.
3. Se presentaron al proceso de licitación 11 ofertas procedentes de entidades individuales y de consorcios. Entre ellas figuran tanto ofertas incondicionales en efectivo y pagaderas en la fecha de firma del acta notarial, o asociadas a pagos escalonados a lo largo de un período de cinco años, como ofertas con pagos condicionados a la aprobación del plan de ordenación y a la concesión de permisos de construcción por parte del Estado de Ginebra. En muchas de ellas no sólo se propone un valor base de venta, sino también valores crecientes en función de la densidad de edificación que se apruebe finalmente y de la flexibilidad de otros parámetros urbanísticos que puedan ser establecidos por las autoridades locales. Salvo contadas excepciones, las ofertas recibidas cumplen o superan las expectativas manifestadas ante el Consejo de Administración en su 332.^a reunión (marzo de 2018) y bastarían para cubrir el costo de la fase 2 de la renovación del edificio de la sede. También permitirían

¹ Documento [GB.335/PFA/3\(Add.\)](#).

sufragar buena parte de los gastos derivados del establecimiento de un nuevo perímetro de seguridad completo para el edificio de la sede y de ciertos elementos de las plantas inferiores que se excluyeron de la fase 2, como la Sala de Cine de la OIT.

4. En colaboración con asesores profesionales, la Oficina preseleccionó a determinados licitantes y se entrevistó con cada uno de ellos para esclarecer algunos aspectos de sus ofertas y, en particular, los posibles riesgos asociados. Las propuestas se evaluaron en función de los objetivos que, por orden de prioridad, deben tenerse en cuenta como criterios para lograr una solución satisfactoria, a saber:
 - a) obtener los recursos necesarios, dentro de los plazos previstos a modo indicativo para financiar las obras de la fase 2²;
 - b) minimizar el riesgo de que la OIT no reciba el valor total del contrato;
 - c) limitar la intervención de la Oficina tras la venta, y
 - d) posibilitar la oportunidad de participar en un mayor aprovechamiento de la parcela, a reserva de la autorización de las autoridades locales.
5. A continuación se escogieron tres ofertas que respondían en mayor medida a las necesidades de la OIT. Se emprenderán negociaciones de inmediato, a fin de ultimar y firmar documentos contractuales lo antes posible. La Oficina contará con juristas externos especializados en transacciones inmobiliarias para asistir a la Oficina del Consejero Jurídico en la revisión de las condiciones contractuales definitivas.
6. Las ofertas seleccionadas proponen un precio contractual de base superior al costo proyectado de la fase 2. Se trata de sumas en efectivo pagaderas a la firma del contrato o de pagos progresivos suficientemente ajustados a las necesidades de flujo de efectivo del proyecto de renovación y que se garantizarían con préstamos hipotecarios acreditados o garantías equivalentes. Una de las ofertas preseleccionadas también brinda la posibilidad de aumentar el valor del contrato mediante mayores derechos de aprovechamiento.
7. Las empresas o entidades implicadas son actores importantes y de prestigio en el mercado inmobiliario ginebrino.
8. A fin de ultimar las negociaciones contractuales de manera confidencial y ágil para minimizar los costos añadidos que pueden acumularse a causa de una interrupción prolongada entre las dos fases de renovación, se solicita al Consejo de Administración que autorice al Director General a entablar y concluir negociaciones con el licitante que se seleccione para alcanzar condiciones contractuales que, como mínimo, permitan cubrir totalmente los costos estimados de la fase 2.

Proyecto de decisión

9. *El Consejo de Administración:*

- a) ***autoriza al Director General a ultimar las condiciones contractuales para la venta de la parcela 4057, situada en Ginebra, de conformidad con los criterios establecidos en el párrafo 4 del presente documento GB.337/PFA/2 (Add. 1);***

² Documento [GB.335/PFA/3](#), anexo I.

- b) recomienda a la Conferencia que, en su 109.^a reunión (junio de 2020), apruebe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 del Reglamento Financiero, la transferencia del producto de la venta al Fondo de Construcciones y Alojamiento mediante la adopción de una resolución del siguiente tenor:***

La Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo:

Decide que el producto neto que se obtenga de la venta de la parcela 4057, propiedad de la OIT situada en Ginebra, Suiza, se ingrese en el Fondo de Construcciones y Alojamiento.

y

- c) decide que dicho producto, destinado a la conclusión del proyecto de renovación del edificio de la sede, incluido el perímetro de seguridad, sea asignado a tal fin.***