

**PARA DEBATE Y ORIENTACION**

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA

Informe sobre la marcha de las actividades de renovación en curso y los preparativos para los trabajos futuros**I. Trabajos de renovación terminados y en curso en el edificio de la sede**

1. El presente documento tiene por finalidad informar a la Subcomisión de Construcciones sobre los avances de la renovación que se está llevando a cabo, así como sobre las obras que se han concluido con posterioridad a la reunión de marzo de 2008 de la Subcomisión.

Los trabajos urgentes en la sede

2. Como resultado del procedimiento de licitaciones internacionales, los trabajos relativos a los techos del edificio principal y a las terrazas este y oeste, a los aparcamientos y a los dos montacargas, se han adjudicado dentro de los límites del marco financiero aceptado por el Consejo de Administración, de 7,7 millones de francos suizos ¹. Por lo que respecta a los techos y los aparcamientos, se suscribió el contrato con la empresa seleccionada y los trabajos comenzaron el 15 de agosto de 2008. En este momento, se prevé que estarán terminados a finales de septiembre de 2009. En cuanto a los trabajos relativos a los dos montacargas, deberían comenzar a finales de 2008 y quedar ultimados a finales de 2009.
3. Con el apoyo de la empresa consultora C.B. Richard Ellis, se ha establecido un equipo interno de proyecto. Este equipo planifica, organiza y supervisa la totalidad de los trabajos y vela por el respeto del presupuesto, de la planificación y de todas las normas financieras y administrativas de la OIT. También tiene a su cargo la coordinación entre todos los participantes, internos y externos. Este equipo de proyecto vigila, especialmente, el cumplimiento con las normas de higiene y seguridad exigidas a las empresas que llevan a cabo los trabajos. Las obras se inspeccionan periódicamente y se presta especial atención a las medidas de protección establecidas respecto de los trabajadores, así como a la posible presencia de materiales sospechosos que requerirían la puesta en práctica inmediata de medidas complementarias. A tales efectos, y por intermedio de la Misión de Suiza, la

¹ Documento GB.297/PFA/3.

Oficina también puede contar con el apoyo de los organismos administrativos locales especializados en temas de seguridad e higiene en los lugares de construcción.

4. Periódicamente se informa a los funcionarios y demás personas que trabajan en el edificio de la sede acerca de la evolución de los trabajos, mediante correo electrónico y anuncios específicos colocados en las entradas. En agosto y septiembre de 2008 se organizaron dos reuniones de información para todo el personal.
5. Se mantiene informado al Comité Consultivo para la Seguridad y la Salud (ACOSH) acerca de la marcha de los trabajos y de las medidas adoptadas en materia de higiene y salud.

Ascensor para discapacitados

6. Según se explicó a la Subcomisión de Construcciones durante la reunión de marzo de 2008 ², los resultados de las pruebas complementarias realizadas en los aparcamientos subterráneos han obligado a la Oficina a suspender el procedimiento de licitación para la construcción de un ascensor para discapacitados. Mientras tanto, un ingeniero consultor ha confirmado la posibilidad de esa construcción habida cuenta del estado de la estructura de esta parte del edificio y, en consecuencia, ha adaptado los planes de ejecución.
7. Estos trabajos podrían llevarse a cabo entre el verano y finales de 2009.

Trabajos en los restaurantes y las cocinas

8. La sustitución del equipo defectuoso en las cocinas tendrá lugar a final de 2008 y el costo ascenderá a 390.000 francos suizos. Su financiación está a cargo del concesionario actual en virtud del contrato que lo vincula con la Oficina.
9. El mismo contrato de concesión prevé la sustitución del mobiliario y de los revestimientos dañados de los restaurantes una vez concluido el procedimiento de licitación. Tales trabajos, cuyo costo se calcula en unos 485.000 francos suizos, deberían tener lugar durante el verano de 2009.
10. La renovación más completa de los restaurantes y las cocinas se calcula en 4,5 millones de francos suizos. Esta renovación se incorporará en la futura licitación para la concesión de las cocinas, que se pondrá en marcha en 2009, a sabiendas de que el contrato actual expira a finales de 2009.

Trabajos en las salas de conferencias

11. Se han instalado tomas eléctricas en los pupitres de las salas III y IV a fin de poder conectar las computadoras personales o recargar los teléfonos celulares. Estos trabajos, por un monto de 20.000 francos suizos, se han financiado en el marco del presupuesto de mantenimiento ordinario del edificio.
12. Los equipos de interpretación, si bien fueron renovados a finales de 2006 en las salas I, VI, VII y XI, son parcialmente defectuosos por lo que se reduce su capacidad de utilización. La Oficina ha encargado a un experto la evaluación de las causas y la determinación de las

² Documento GB.301/PFA/BS/2/1.

responsabilidades precisas por estos fallos. Tras la presentación de su informe, se intimó a la empresa responsable de la ejecución de esas obras a efectuar las reparaciones necesarias.

II. Trabajos de renovación en el futuro

13. En marzo de 2008, el Consejo de Administración autorizó al Director General a elaborar un plan maestro para la renovación y modernización de los edificios de la sede por un costo total calculado en 182 millones de francos suizos durante un período de diez años (teniendo en cuenta las previsiones respecto del incremento de los costos). Al mismo tiempo que comenzaba a prepararse para la elaboración de un plan maestro, la Oficina estimó que era prudente examinar todas las cuestiones e ideas relacionadas con la modernización del edificio de la sede, incluida la posible construcción de un nuevo edificio. En el presente documento se brinda información sobre ambas posibilidades.
14. El plan maestro incluirá un calendario detallado de los trabajos, así como información sobre los aspectos técnicos, financieros, jurídicos y de organización de los mismos. Habrá de especificar las condiciones con arreglo a las cuales la Oficina podría seguir funcionando mientras se llevan a cabo los trabajos, o desocupar el edificio total o parcialmente, lo que podría redundar en una disminución de la duración de las obras. Una menor duración reduciría, a su vez, los costos totales calculados y compensaría la necesidad, aún no confirmada, de alquilar temporalmente locales de oficinas.
15. Como cuestión de debida diligencia, la Oficina ha examinado con un reconocido arquitecto la posibilidad de construir un nuevo edificio para la sede de la OIT en terrenos adyacentes de la misma. El costo preliminar estimado es de 268 millones de francos suizos (según valores de 2008) para un edificio de 40.000 metros cuadrados con capacidad para 1.500 empleados. Tal edificio tendría en cuenta las normas ambientales y de seguridad más recientes y también sería plenamente accesible para las personas con discapacidades. Un nuevo edificio brindaría más oportunidades para un uso eficiente del espacio, incluidos los aparcamientos. Un edificio de estas dimensiones necesitaría aproximadamente 20.000 metros cuadrados, es decir la mitad de los derechos de construcción en los terrenos que ocupa la OIT.
16. La Oficina ha seguido analizando los acuerdos de financiación para ambas opciones, teniendo en cuenta los elementos que se indican a continuación.
17. En primer lugar, la Oficina reconoce que el Gobierno anfitrión ha manifestado reiteradamente que considera que la renovación del edificio de la OIT es responsabilidad del propietario/ocupante del edificio, es decir, de la OIT.
18. En segundo lugar, la OIT sigue pagando un préstamo obtenido en 1973 para la construcción del edificio actual, con un saldo de aproximadamente 66 millones de francos suizos al 31 de diciembre de 2007, que deben ser abonados en su totalidad en 18 cuotas anuales de 3,7 millones de francos suizos. Cualquier acuerdo de financiación deberá tener en cuenta la continuación del pago de este préstamo.
19. En tercer lugar, se alentó a la Oficina a que considerara las asociaciones entre los sectores público y privado como posibles acuerdos idóneos. La Oficina ha efectuado consultas con la Escuela Politécnica Federal de Lausana (EPFL), que ha recurrido a ese tipo de asociaciones para construir y administrar varias instalaciones en terrenos de la Escuela, y con Bouygues/Losinger, una empresa privada de construcción, con experiencia en asociaciones entre los sectores público y privado en Suiza y en el Reino Unido. Estas discusiones preliminares han confirmado la importancia de tales asociaciones.

- 20.** Una asociación de los sectores público y privado brindaría acceso a capitales de inversión de origen privado o público. Una posibilidad sería que los inversores privados o públicos construyeran y administraran en terrenos de la OIT oficinas o instalaciones para conferencias, en el marco de acuerdos de locación a largo plazo con la OIT. Los inversores privados o públicos aportarían el capital de inversión, con la garantía de que pueden construir y administrar tales instalaciones. La Oficina también está examinando las condiciones financieras de una posible asociación con inversores públicos o privados para la construcción y/o la administración de edificios. Las primeras indicaciones señalan que, habida cuenta de la notable demanda de locales de oficinas en Ginebra, tal posibilidad podría interesar a los sectores público y privado.
- 21.** En cuarto lugar, la Oficina ha afirmado de manera permanente que los beneficios de la venta de terrenos adyacentes al edificio de la OIT deben evaluarse cuidadosamente a fin de salvaguardar los intereses superiores de la Organización. El valor de los terrenos en plena propiedad (dos parcelas de 40.500 y 7.200 metros cuadrados) y el de los derechos de superficie (una parcela de 21.100 metros cuadrados) de la OIT podría aumentarse notablemente si se los vinculara con la construcción de nuevas instalaciones en el marco de una asociación de carácter público y privado. Un acuerdo de ese tipo podría brindar un flujo de ingresos valioso para la OIT, que podrían asignarse ya sea al Fondo de Construcciones y Alojamiento, ya al pago de los préstamos pendientes.
- 22.** Si se decide construir una nueva sede, podría concluirse un acuerdo de asociación semejante entre los sectores público y privado para arrendar el actual edificio de la OIT. Se podría negociar un contrato de gestión inmobiliaria con una entidad pública o privada externa. Los cálculos preliminares indican que el arrendamiento de todos los locales de oficinas y el espacio para aparcamiento del edificio existente (excluidas las instalaciones para conferencias) podría proporcionar unos 6 millones de francos suizos por año, una vez descontados su mantenimiento, el pago del préstamo existente y una reserva de renovación del 1 por ciento.
- 23.** En el caso de que se optara por el arrendamiento de la totalidad del edificio, los costos de los trabajos pendientes de renovación estarían a cargo de la entidad que administre el arrendamiento y, en última instancia, de los arrendatarios. Sin embargo, la OIT debería hacerse cargo de los trabajos de renovación necesarios que son responsabilidad del propietario. Se calcula que el monto de estas obras de renovación sería aproximadamente de entre 15 y 20 millones de francos suizos, según las estimaciones del estudio llevado a cabo por la empresa Techdata S.A. en agosto de 2006.
- 24.** Si la OIT decidiera renovar totalmente el edificio actual, todavía seguiría siendo conveniente la posibilidad de recurrir a una asociación de capitales públicos y privados para arrendar parte del espacio de oficinas disponible como resultado de la renovación, lo que redundaría en ingresos para la OIT.
- 25.** La Oficina ha mantenido contactos con varias organizaciones con sede en Ginebra (Oficina de las Naciones Unidas, Organización Meteorológica Mundial y otras) y en otros lugares (Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA), en Roma, UNESCO en París, y la Secretaría de las Naciones Unidas en Nueva York). Estas organizaciones han compartido sus experiencias, tanto en cuanto a la construcción como a la gestión de edificios ajustándose a normas ambientales actualizadas.
- 26.** Un plan pormenorizado para financiar la construcción de un nuevo edificio de la sede o la renovación del edificio actual debería tener en cuenta lo siguiente:

- i) los recursos disponibles en el Fondo de Construcciones y Alojamiento como resultado de decisiones adoptadas por el Consejo de Administración³ y la Conferencia Internacional del Trabajo⁴ en marzo y junio de 2008, respectivamente, por un valor de aproximadamente 57 millones de francos suizos;
 - ii) las ganancias obtenidas por el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos y de los derechos de superficie que posee la OIT;
 - iii) todo préstamo que deba negociarse con instituciones de los sectores público y/o privado;
 - iv) el flujo de ingresos generados a través de asociaciones de carácter público o privado; y
 - v) posibles contribuciones específicas de los Estados Miembros.
- 27.** Según la legislación de Suiza, el Gobierno Federal está autorizado para conceder préstamos de hasta 50 años de duración sin intereses a las organizaciones internacionales para la construcción de nuevos edificios, pero no para la renovación de los existentes. La decisión respecto de los préstamos para los edificios nuevos se adopta caso por caso.
- 28.** Se está llevando a cabo el correspondiente proceso de contratación para un puesto de administrador de proyecto encargado de los planos de la Oficina, ya sea para construir un nuevo edificio o para renovar el actual, así como de establecer contactos con las autoridades públicas, las empresas de construcción y los consultores técnicos.
- 29.** La Oficina está reuniendo más información, recabando asesoramiento técnico y encargando una serie de estudios de viabilidad para examinar las dos opciones antes mencionadas. Estos estudios incluyen posibles asociaciones con los sectores público y privado y con otras organizaciones internacionales para la construcción y administración de nuevas instalaciones, y la gestión de todo o parte del edificio actual de la sede que podría alquilarse.
- 30.** Se presentará al Consejo de Administración en su reunión de marzo de 2009, a efectos de que adopte una decisión, un análisis financiero pormenorizado de las dos posibilidades, es decir, la construcción de un nuevo edificio o la renovación del edificio existente.
- 31.** La Oficina mantiene estrecha colaboración con la Fundación Suiza de Inmuebles para las Organizaciones Internacionales (FIPOI) respecto de estos estudios y realiza consultas periódicas con la Fundación.
- 32.** El perfeccionamiento de estos planes exigirá consultas estrechas y frecuentes con la Subcomisión de Construcciones de la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración.
- 33.** A fin de realizar una mejor evaluación de las diferentes posibilidades, la Oficina tiene el propósito de establecer un órgano de asesoramiento especializado, integrado por arquitectos, ingenieros y especialistas de la construcción independientes y por autoridades locales (del Estado, de la ciudad de Ginebra y de la FIPOI). El papel de dicho órgano de asesoramiento especializado sería el de brindar orientación a la Oficina respecto de los

³ Documento GB.301/10/1 (Rev.).

⁴ *Actas Provisionales* núm. 11-2, Conferencia Internacional del Trabajo, 97.^a reunión, Ginebra, 2008.

proyectos de renovación y de construcción que se examinan. Durante las etapas de planificación y construcción del edificio actual de la sede también se estableció un órgano de asesoramiento de ese tipo.

34. Se pide a la Subcomisión de Construcciones que examine las propuestas que figuran en el presente documento y señale pautas sobre el camino a seguir.

Ginebra, 24 de octubre de 2008.

Este documento se presenta para debate y orientación.