



TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA

Plan de renovación del edificio de la sede: Examen del estudio independiente y del plan financiero

Introducción

1. En su reunión de marzo de 2005 ¹, el Consejo de Administración solicitó a la Oficina que encargara un estudio técnico independiente del edificio de la sede y considerara las posibles fuentes de financiación para un plan de renovación del edificio.
2. En su reunión de marzo de 2006 ², se informó a la Subcomisión del resultado del proceso de licitación. Ese mismo mes, la sociedad pericial internacional Techdata S.A. fue seleccionada para llevar a cabo el estudio, cuya versión definitiva fue entregada a la Oficina en agosto de 2006. El estudio consistía en una evaluación técnica exhaustiva de las necesidades de reforma del edificio, una propuesta de plan de ejecución en tres etapas y una estimación de los costes.

Resumen de las principales conclusiones del estudio

Conclusiones generales

3. El estudio puso de relieve que la sede de la OIT, inaugurada en 1974, era sólida desde el punto de vista estructural y que su construcción estaba en estricta conformidad con las normas técnicas vigentes por aquella fecha. Además, reveló que en determinados campos, tales como la elección de los materiales utilizados, la disposición modular del espacio interior, la previsión para la incorporación de nuevas tecnologías y la protección contra movimientos sísmicos, el edificio estaba más avanzado que las normas de la época.

¹ Documento GB.292/9/1.

² Documento GB.295/PFA/14.

4. El estudio concluyó que algunas instalaciones técnicas, equipos y materiales estaban deteriorados, habían llegado al final de su vida útil o necesitaban ser sustituidos por motivos de seguridad y eficiencia energética. Partiendo de la base de dos informes independientes anteriores³ llevados a cabo por la Oficina sobre la presencia de amianto en el edificio, que pusieron de manifiesto que el problema del amianto en la OIT no era significativo, Techdata S.A. siguió investigando sobre la cuestión. Sus conclusiones y recomendaciones se resumen en el párrafo 13 *infra*.
5. La Subcomisión tomó nota de que el ámbito de actuación del estudio excluía los restaurantes y las salas de reuniones, que se renovarán de forma independiente⁴.

Conclusiones técnicas

Seguridad contra incendios⁵

6. El estudio puso de manifiesto que era necesario compartimentar mejor el edificio para evitar que se propague el fuego y facilitar la evacuación segura de sus ocupantes. A tal efecto, el estudio recomienda que se modernicen o sustituyan las puertas cortafuegos, las luces de emergencia, la señalización y los detectores de incendios.
7. El estudio recomendó que se instalara un sistema de rociadores en todo el edificio y que se adoptaran medidas suplementarias para proteger determinadas vigas maestras de acero. Para montar el sistema de rociadores, habría que sustituir los falsos techos. Con todo, esta solución evitaría la necesidad de construir huecos de escalera adicionales y aislar las capas de hormigón entre cada planta.

Aparcamientos

8. El estudio reveló que el firme de hormigón de los aparcamientos está dañado por la acción del cloruro y que el refuerzo de las juntas entre las losas de hormigón del piso («vigas Gerber») se ha deteriorado y presenta riesgos estructurales para el edificio. El estudio indicó que estos problemas exigían soluciones inmediatas. Recomendó que se adoptaran medidas para evitar futuras infiltraciones de cloruro, así como para mejorar la adherencia del suelo y eliminar el peligro de sufrir un resbalón. Además, se propusieron mejoras en la iluminación y señalización de las áreas de acceso a los aparcamientos.

Instalaciones técnicas

9. El estudio recomendó que se sustituyeran los mecanismos de control del aire acondicionado; estimó que el sistema neumático de regulación del aire estaba obsoleto y recomendó que se sustituyera por un sistema eléctrico con controles termostáticos. Dichas medidas reducirían el consumo de energía, regularían y mantendrían una temperatura constante en todo el edificio y facilitarían el control a distancia del sistema.

³ Franchetti (2003): *Asbestos risk analysis (OIT)* y Carbotech AG Suisse (2004): *Asbestos air measurement tests (OIT)*.

⁴ Documentos GB.297/PFA/BS/2 y GB.292/PFA/9.

⁵ Techdata S.A. fundó su estudio de la seguridad contra incendios en la OIT en el informe y recomendaciones preparados por el *Institut de sécurité de Neuchâtel* (2005).

10. El estudio recomendó sustituir en su totalidad el sistema de cañerías, que está dañado por el tiempo y la corrosión. Ello permitiría también introducir medidas para fomentar el ahorro de agua.
11. El estudio puso de relieve que la iluminación y los sistemas eléctricos estaban obsoletos y recomendó su sustitución. Además de la recomendación del párrafo 7 *supra* sobre la instalación de un sistema de rociadores y la sustitución de los falsos techos, el estudio recomendó que se sustituyeran al mismo tiempo el sistema de iluminación, los cables eléctricos y los cuadros de distribución. Estas medidas contribuirán asimismo a reducir el consumo de energía en el edificio y permitirán la gestión y control centralizados de los cuadros de distribución.

Interior del edificio

12. Junto con la sustitución de los falsos techos recomendada anteriormente, el estudio propuso la sustitución de los tabiques de separación entre despachos. Los tabiques existentes se componen de dos paneles de madera aglomerada con un panel de aislamiento intermedio de cemento de amianto, que era el material ignífugo estándar recomendado cuando se construyó el edificio. Dado que esta capa intermedia no está expuesta y está protegida por ambos lados por paneles de 18 mm, sólo se plantearían riesgos para la seguridad y la salud en caso de que los paneles de protección estuvieran dañados.
13. Las investigaciones adicionales sobre el amianto llevadas a cabo por Techdata S.A., a las que hace referencia el párrafo 4 *supra* pusieron de manifiesto que las baldosas del piso de los aseos y algunas de las áreas de archivo centrales contienen entre un 5 y un 10 por ciento de crisotilo. Cuando se puso en conocimiento de la Oficina, ésta dispuso inmediatamente que una empresa especializada en muestras y análisis de fibras de amianto en aire realizara pruebas en el edificio. El informe elaborado por esta empresa confirma que todos los lugares analizados se encontraban muy por debajo del umbral máximo autorizado de 500 fibras por metro cúbico; el resultado fue inferior a 95 fibras por metro cúbico y, por consiguiente, se trata de una cantidad inapreciable. A pesar de que los resultados confirman que estas baldosas no presentan riesgos para la salud y la seguridad, la Oficina está implantando una serie de medidas preventivas, merced a los conocimientos y servicios de una empresa especializada y de un ingeniero consultor independiente, con objeto de neutralizar y sellar todas las baldosas dañadas o desgastadas. A tenor de la recomendación del estudio, todas las baldosas afectadas se sustituirán durante la tercera fase de la renovación. Se instaurarán procedimientos de seguridad y peritaje especiales para garantizar que se retiren con toda seguridad y para proteger la salud y la seguridad tanto del personal de la OIT como de los trabajadores que participen en los trabajos.
14. El estudio formuló una serie de propuestas sobre el uso optimizado del espacio, tales como la introducción de mayor número de zonas abiertas, zonas de servicios comunes, zonas de almacenamiento y archivo mejoradas y zonas de seguridad ignífugas. Las recomendaciones relativas a la mejora del diseño y disposición del espacio pretenden optimizar el entorno de trabajo y facilitar la comunicación y colaboración en el seno de la Oficina. La optimización del uso del espacio brindará la oportunidad de alquilar espacios a terceros.

Ascensores

15. El estudio recomendó que se reacondicionaran por completo 32 de los 33 ascensores del edificio por razones de seguridad, para mejorar la calidad del servicio y reducir los elevados costes de mantenimiento. El estudio recomendó que se sustituyeran todos los cables, la maquinaria del ascensor, los mandos e interruptores internos y externos, los

equipos de seguridad, la instalación eléctrica y la iluminación. Podrían conservarse el marco exterior y las guías de los ascensores.

Exterior del edificio

16. El estudio puso de manifiesto que la cubierta del edificio principal y las de las terrazas este y oeste precisaban una reparación urgente y recomendó que se renovaran con carácter prioritario. Recomendó que las cubiertas de las terrazas norte y sur fueran reparadas durante la tercera fase.
17. El estudio recomienda que se aisle el piso de la planta inferior (R1 norte y central) que se encuentra justo encima de los aparcamientos subterráneos para evitar pérdidas de calor y ahorrar energía.
18. El estudio puso de relieve que las juntas entre los marcos de las ventanas y la fachada de hormigón no proporcionaban el aislamiento necesario. Para corregir esto, recomendó que se colocaran aislantes internos y burletes debajo de cada ventana. Además, esta medida servirá también para aislar los paneles de hormigón armado, que contienen fibras de amianto. El estudio no recomienda su retirada debido a la dificultad de acceso y al escaso riesgo que entrañan, puesto que el amianto está sellado en el interior de los paneles de hormigón.
19. El estudio reveló que el doble acristalamiento estaba llegando al final de su vida útil y debía ser sustituido. Reveló una serie de problemas, tales como burletes defectuosos, bajo coeficiente de aislamiento y falta de protección en caso de explosión. Además, el estudio recomendó que se mejorara la seguridad limitando la apertura de las ventanas a la parte superior, mediante un mecanismo basculante.
20. Las persianas exteriores de las ventanas están sometidas a la acción de las tormentas y el viento y se han de reparar o sustituir con regularidad. El estudio propuso solucionar este problema cuando se proceda a sustituir el doble acristalamiento, según se recomienda anteriormente. Para ello, habrá que sustituir todas las persianas y colocarlas entre las dos hojas de vidrio, conectándolas a un sistema de mando centralizado desde el que se podrán subir o bajar automáticamente.

Plan de renovación

21. El estudio propuso un plan de renovación consistente en tres fases superpuestas, como sigue:

Primera fase (2007-2009)

Reparaciones urgentes especificadas.

Preparación de un plan director.

Procesos de licitación y administración de contratos para la segunda y la tercera fase.

Segunda fase (2009-2013)

Todas las obras relativas a la renovación a medio plazo.

Tercera fase (2009-2016)

Todas las obras relativas a la renovación a largo plazo.

22. El estudio propuso que se pusiera a punto un plan director antes de iniciar cualquiera de los trabajos previstos para la segunda fase. Este plan director está encaminado a evitar el traslado de personal a locales situados fuera del edificio de la sede. La calidad del plan director influirá directamente en el coste, la duración y la calidad del proyecto global.

Costes y planificación

23. El coste total estimado de la renovación asciende a 119,5 millones de francos suizos. No se ha tenido en cuenta la inflación. La estimación total incluye los costes directos por valor de de 91,6 millones de francos suizos según se detalla a continuación para cada una de las tres fases y una provisión para:

- honorarios y gastos profesionales (preparación del plan director, licitación y administración de contratos y supervisión técnica de las obras), desembolsos iniciales y seguros (12,3 millones de francos suizos, lo que representa el 13,5 por ciento de los costes directos);
- gastos imprevistos (15,6 millones de francos suizos, lo que representa el 17 por ciento de los costes directos. La norma industrial suiza para gastos imprevistos está establecida entre el 15 y el 20 por ciento de los costes directos).

24. A continuación figura el desglose de los costes directos en cada una de las tres fases del plan:

Primera fase: reparaciones urgentes (2007-2009)

- 2,1 millones de francos suizos para restaurar las juntas de hormigón («vigas Gerber») de los aparcamientos;
- 3,9 millones de francos suizos para reconstruir las cubiertas del edificio principal y de las terrazas este y oeste;
- 0,3 millones de francos suizos para reacondicionar dos montacargas (uno en el ala norte y el otro en el ala sur del edificio).

Primera fase: 6,3 millones de francos suizos.

Segunda fase: obras de renovación a medio plazo (2009-2013)

- 2,2 millones de francos suizos para reacondicionar 16 ascensores y un montacargas en la zona de cocinas.

Segunda fase: 2,2 millones de francos suizos.

*Tercera fase: obras de renovación a largo plazo (2009-2016)***Aparcamientos**

- 5,1 millones de francos suizos para tratar el hormigón, solucionar la carbonatación y la corrosión por cloruro y aplicar una capa de resina en la superficie del suelo;

- 1,3 millones de francos suizos para instalar un sistema de rociadores;
- 0,4 millones de francos suizos para la iluminación y señalización de los accesos.

Total para los aparcamientos: 6,8 millones de francos suizos.

Cubiertas restantes

- 5,1 millones de francos suizos para reconstruir las cubiertas de las terrazas norte y sur.

Total para las cubiertas restantes: 5,1 millones de francos suizos.

Edificio

- 17,6 millones de francos suizos para renovar las plantas 1-11 de la parte central del edificio;
- 17,7 millones de francos suizos para renovar las plantas 1-11, ala sur del edificio;
- 17,6 millones de francos suizos para renovar las plantas 1-11, ala norte del edificio;
- 16,1 millones de francos suizos para renovar las plantas de servicio (S2-R3);
- 0,5 millones de francos suizos para tratar el hormigón dañado por carbonatación.

Total para la reforma de todas las plantas: 69,5 millones de francos suizos ⁶.

Ascensores

- 1,7 millones de francos suizos para reacondicionar los 14 ascensores restantes.

Total para los ascensores restantes: 1,7 millones de francos suizos.

Tercera fase: 83,1 millones de francos suizos.

25. La siguiente tabla sintetiza los costes totales del plan de renovación.

Coste (millones de francos suizos), antes de impuestos	Obras	Honorarios y gastos	Gastos imprevistos	Total
Primera fase	6,3	6,3	1,9	14,5
Segunda fase	2,2	0,2	0,3	2,7
Tercera fase	83,1	5,8	13,4	102,3
Total	91,6	12,3	15,6	119,5

26. El gráfico del anexo I ilustra la secuencia de las tres fases del plan previsto para un período de diez años, junto con la estimación de gastos.

⁶ El coste de la reforma de todas las plantas se desglosa como sigue: 72 por ciento para los sistemas rociadores, la seguridad (incluida la eliminación de amianto según recomienda el estudio) y los elementos interiores de los despachos; 28 por ciento para calefacción, iluminación, electricidad y fontanería.

Opciones de financiación

27. Será necesario financiar el plan de renovación durante todo el período, por lo que deben estudiarse distintas fuentes de financiación.
28. El Fondo de Construcciones y Alojamiento tiene un saldo de 8,1 millones de francos suizos, que incluye una cantidad reservada para el mantenimiento de las instalaciones técnicas de la sede de 4,5 millones de francos suizos. La Subcomisión ya señaló que estaba a favor de un nivel de financiación más realista del Fondo, con una tasa anual del 1 por ciento sobre el valor de sus propiedades. Siguiendo este método y en función de la antigüedad de otras propiedades de la OIT, el Fondo debería tener en depósito, o bien ingresar, una cantidad acumulada de 1 millón de francos suizos correspondiente a estas propiedades.
29. Tal vez se podría optar por vender los terrenos no utilizados propiedad de la OIT que se encuentran junto al edificio de la sede y renunciar a arrendar una propiedad adyacente, con lo que se podría obtener entre 35 y 45 millones de francos suizos. El anexo II contiene un plan anotado en el que se identifican las dos parcelas de terreno que podrían ponerse a la venta (números 4057 y 3844) y la parcela cuyo arrendamiento se podría revocar (número 3924).
30. No será necesario recurrir a los recursos identificados en el estudio (entre 66,4 y 76,4 millones de francos suizos) hasta 2011 y éstos pueden obtenerse de una o más de las siguientes fuentes:
- Un préstamo sin intereses para amortizar en un plazo de 50 años, que sería similar a la solución hallada para sufragar los costes iniciales de construcción del edificio de la sede, y que necesitaría un presupuesto anual de 1,53 millones de francos suizos. Como se informó anteriormente, las consultas informales con el gobierno anfitrión indican que hay pocas probabilidades de que se apruebe este crédito para cubrir los costes de renovación. Tal vez otros Estados Miembros podrían ofrecer un préstamo en términos similares o contribuir al mismo.
 - Contribuciones voluntarias de los Estados Miembros: este tipo de contribuciones presentan la ventaja de que no deben ser reembolsadas y disminuirían el importe del préstamo y los consiguientes intereses y gastos de amortización a cargo del presupuesto.
 - Una contribución única de los Estados Miembros, asignada a los Estados Miembros en función de la escala de contribuciones aprobada.
 - Un préstamo comercial, al tipo de interés vigente y amortizable en 30 años (el período máximo propuesto por una entidad bancaria con la que se mantienen relaciones); el impacto presupuestario durante el primer año⁷ se elevaría a 5,5 millones de francos suizos. Además, los costes administrativos y legales para constituir el préstamo garantizado ascenderían a cerca de 3 millones de francos suizos.
31. El estudio contempla que, al finalizar las obras de renovación, se dispondrá de espacio adicional en el edificio para alquilarlo a terceros. Al precio actual de los arrendamientos, los ingresos anuales podrían rondar los 300.000 francos suizos. De conformidad con el Reglamento Financiero y la Reglamentación financiera detallada, todos los ingresos procedentes de los arrendamientos, una vez deducidas las cargas, se ingresarán en el Fondo

⁷ En años posteriores este importe se irá reduciendo en proporción a la disminución de la cuantía del préstamo.

de Construcciones y Alojamiento y contribuirán a reducir las provisiones presupuestarias necesarias en futuros bienes.

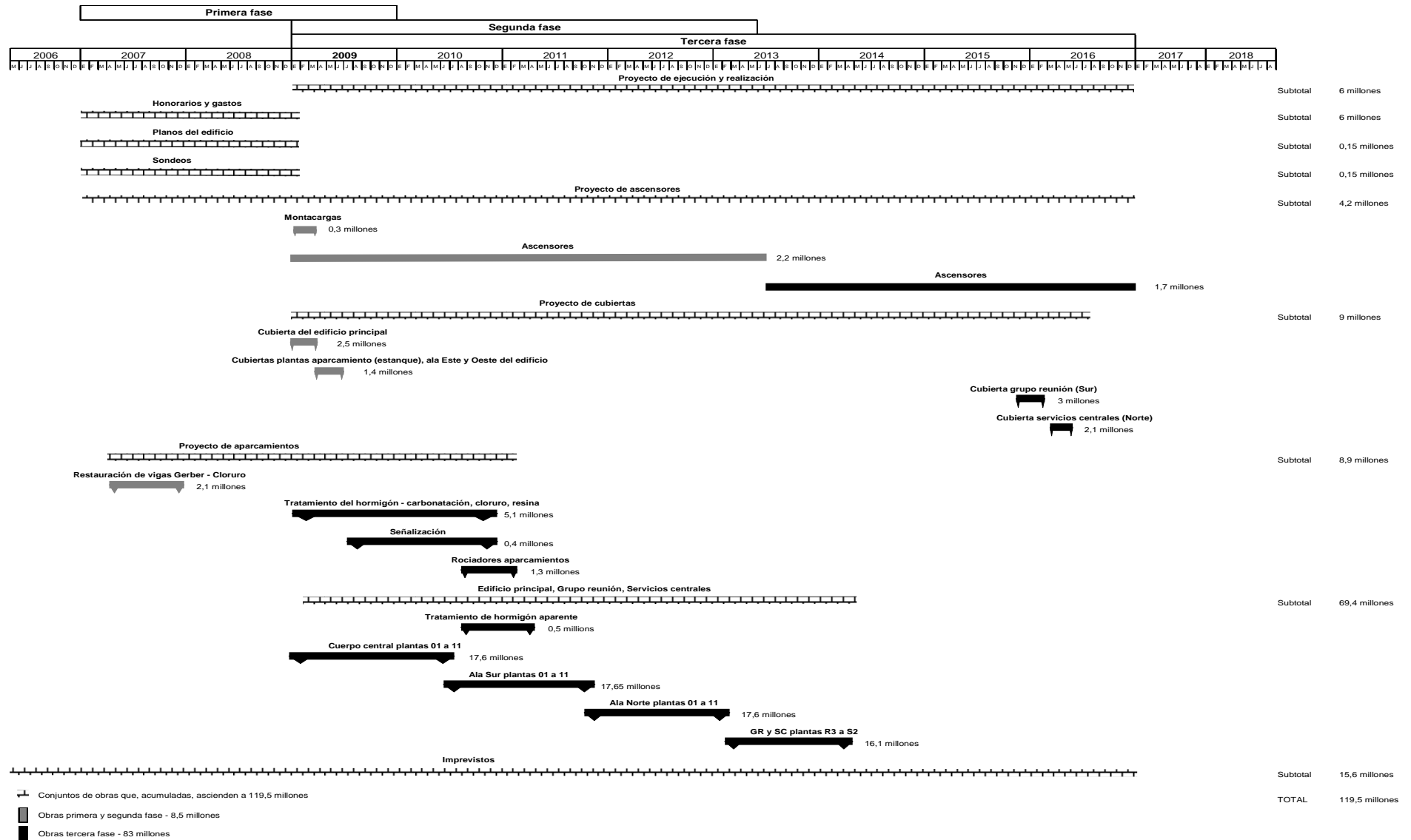
32. El estudio recomendó que las obras estructurales urgentes identificadas en la primera fase se acometieran sin más dilación. Asimismo, recomendó que se emprendieran las obras independientemente de las decisiones que pudieran tomarse ulteriormente en relación con la ejecución de la segunda y tercera fases. Además de los costes directos estimados en 6,3 millones de francos suizos mencionados en el párrafo 24, hay que tomar en consideración un importe de 850.000 francos suizos en concepto de honorarios y gastos profesionales y una provisión de 500.000 francos suizos para gastos imprevistos. Por consiguiente, el coste total estimado de las obras más urgentes asciende a 7,7 millones de francos suizos. La Oficina propone que se asignen a estos fines los fondos disponibles en el Fondo de Construcciones y Alojamiento.
33. Se ha solicitado a la Oficina que apruebe la venta del terreno señalado en el anexo II y que ingrese los beneficios netos de esta venta en el Fondo con objeto de compensar en parte el coste global de la renovación. También se ha solicitado a la Oficina que apruebe la revocación del arrendamiento de la parcela identificada en el anexo II.
34. La Oficina informará a la Subcomisión en la 298.^a reunión (marzo de 2007) y en reuniones posteriores del Consejo de Administración sobre los progresos alcanzados y recabará las necesarias autorizaciones.
35. *La Subcomisión tal vez estime oportuno proponer que la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración recomiende al Consejo de Administración que:*
- a) *se sufraguen con cargo al Fondo de Construcciones y Alojamiento hasta 7,7 millones de francos suizos del coste de las reparaciones urgentes señaladas en la primera fase de la renovación del edificio de la sede;*
 - b) *se autorice a la Oficina a poner a la venta los terrenos no utilizados situados en Ginebra e identificados en el anexo II (parcelas 4057 y 3844), y*
 - c) *se autorice a la Oficina a renunciar al arrendamiento de la parcela situada en Ginebra e identificada en el anexo II (parcela 3924).*
36. *Asimismo, la Subcomisión tal vez estime oportuno invitar a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración a que proponga que el Consejo de Administración recomiende a la Conferencia Internacional del Trabajo, en su 96.^a reunión (junio de 2007), que, haciendo excepción al artículo 11.1 del Reglamento Financiero, el producto neto procedente de la venta de terrenos en Ginebra (Suiza) se ingrese en el Fondo de Construcciones y Alojamiento, y que apruebe una resolución en los siguientes términos:*

La Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo decide, haciendo excepción al artículo 11.1 del Reglamento Financiero, que el producto neto de la venta de terrenos en Ginebra (Suiza) se ingrese en el Fondo de Construcciones y Alojamiento.

Ginebra, 20 de octubre de 2006.

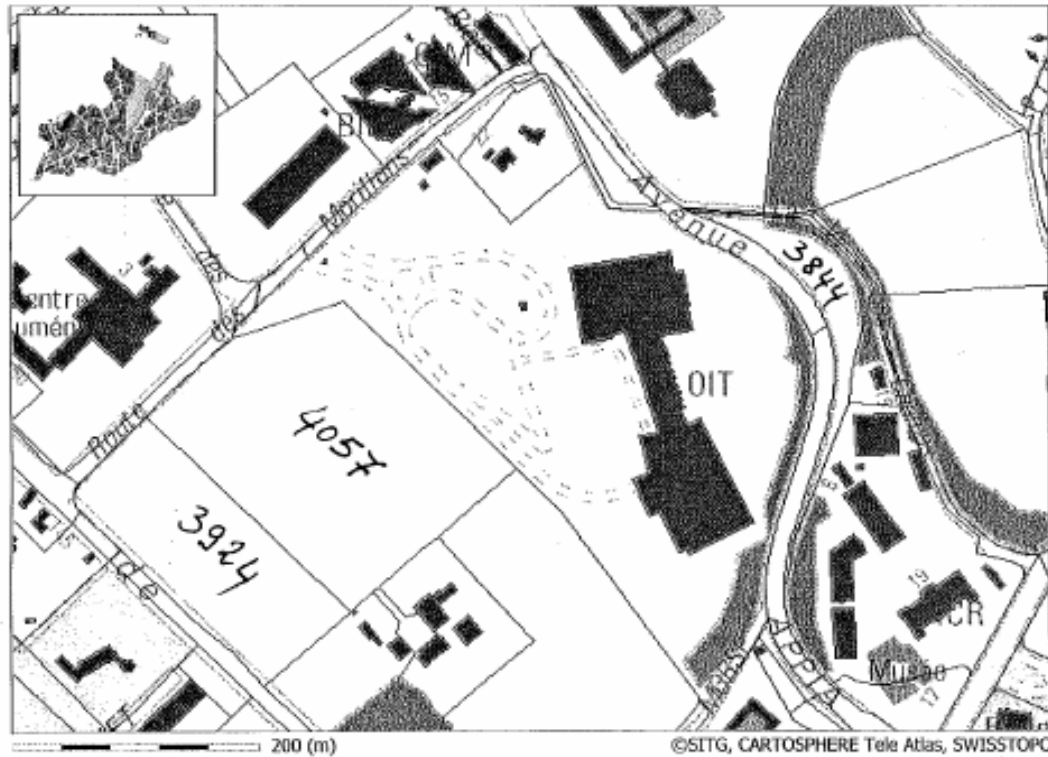
Puntos que requieren decisión: párrafo 35;
párrafo 36.

Anexo I



Referencias: INTER/RD/Aoút2006.

Anexo II



Anexo II: 4057, 3844, 3924

Escala 1:4771

Leyenda

■ Edificios

Parcelas (inmuebles, bienes raíces)

Plano general

◆ Plano de ciudad, plano de conjunto

Coordenadas

 Xmin=498856

 Xmax=499696

 Ymin=120318

 Ymax=120918