



Consejo de Administración

313.ª reunión, Ginebra, 15-30 de marzo de 2012

GB.313/PFA/3/2

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

PFA

Fecha: 26 de marzo de 2012

Original: inglés

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Cuestiones relacionadas con las construcciones: proyecto de renovación del edificio de la sede

Finalidad del documento

En el presente documento se propone introducir un cambio con respecto a la puesta en práctica del proyecto con el fin de que el cuarto objetivo del plan general aprobado por el Consejo de Administración para la renovación del edificio de la sede resulte más eficaz en función de los costos (véase el punto que requiere decisión que figura en el párrafo 18).

Objetivo estratégico pertinente: No se aplica

Repercusiones en materia de políticas: Ninguna

Repercusiones jurídicas: Ninguna

Repercusiones financieras: No entraña gastos adicionales; podría suponer un ahorro de 4,4 millones de francos suizos

Seguimiento requerido: Punto que requiere decisión: párrafo 18

Unidad autora: Departamento de Gestión de Instalaciones (FACILITIES)

Documentos conexos: GB.297/PFA/BS3 (& Corr.), GB.309/PFA/BS/2 (& Corr.), GB.313/PFA/INF/2 (Add.)

Antecedentes

1. La primera fase del proyecto (2011-2015) del plan general de renovación del edificio de la sede comprende cuatro objetivos principales:
 - el inventario del amianto para determinar con exactitud la cantidad de ese material en el edificio;
 - la sustitución de los 16 ascensores principales;
 - la renovación de las cocinas, y
 - la renovación de dos terceras partes de las plantas 1 a 11 (el tercio restante se renovaría en 2016-2018, durante la fase final del proyecto).
2. Las actividades relativas a estos cuatro objetivos se están llevando a cabo con arreglo al calendario y al presupuesto previstos (para más información, véase el anexo). Con el fin de mantener la buena marcha de los trabajos y seguir ajustándose a la dotación presupuestaria aprobada por el Consejo de Administración, la Oficina propone que se introduzca un cambio de enfoque en relación con las obras de renovación de las plantas 1 a 11.
3. En un estudio técnico preliminar realizado en 2006 como preparación del proyecto se recomendó que todo el personal permaneciera en el edificio durante las obras de renovación ¹. El estudio preveía que las obras de renovación se llevaran a cabo en diferentes etapas a lo largo de unos diez años. Posteriormente, en un asesoramiento independiente que se prestó a la Oficina, y que ésta puso en conocimiento del Consejo de Administración, se consideró que la permanencia del personal prolongaría innecesariamente la duración de las obras, lo que entrañaría un incremento considerable del costo del proyecto. Para acortar la duración del proyecto, se presentó la propuesta, que posteriormente fue incluida en el plan general, de desalojar dos terceras partes de las plantas 1 a 11 y trasladar a unos 600 funcionarios fuera del edificio de la sede durante las obras de renovación y reubicarlos en locales provisionales. A tal efecto, se propusieron tres opciones:
 - el alquiler de oficinas;
 - la construcción de un edificio prefabricado temporal en los terrenos de la OIT, o
 - la construcción de un edificio permanente en la parcela número 3844 de la Avenue Appia y la ocupación temporal de ese edificio que, una vez concluido el plan de renovación, sería puesto en venta o alquiler.
4. El Consejo de Administración expresó su preferencia por la segunda opción, ya que la primera era mucho más cara e implicaba diversos problemas logísticos, mientras que la tercera estaría sujeta a decisiones de recalificación urbanística y suponía emprender un importante proyecto de construcción. Por consiguiente, el Consejo de Administración aprobó el plan general, ² con inclusión de una asignación de 7,5 millones de francos suizos para la construcción del edificio prefabricado temporal. Esta estimación fue calculada por un consultor independiente tras pedir presupuesto a un proveedor de edificios

¹ Documento GB.297/PFA/BS3 (&Corr.), párrafo 22.

² Documento Gb.309/PFA/BS2 (&Corr.).

prefabricados. Evidentemente, el costo final sólo se conocerá una vez que se ultimen los estudios de viabilidad, se presenten las especificaciones detalladas y se realice el proceso de licitación internacional.

Últimos avances

5. En 2011 la Oficina preparó la planificación y las especificaciones preliminares necesarias para la puesta en marcha de un proceso de licitación pública internacional con miras a la construcción del edificio prefabricado. La contratación de los servicios externos de arquitectura y de ingeniería para la preparación de la planificación y las especificaciones preliminares costó alrededor de 200.000 francos suizos. Dado el carácter preliminar y exploratorio de esos servicios, los gastos no se imputaron al presupuesto del proyecto, sino que se financiaron con cargo a los recursos disponibles previstos en la asignación del presupuesto ordinario del Departamento de Gestión de Instalaciones.
6. Antes de iniciar el proceso de licitación, la Oficina dio a conocer de manera oficiosa la planificación y las especificaciones a las autoridades del país anfitrión para asegurarse de que estuvieran en consonancia con las normas y las reglamentaciones locales. La Oficina propuso que, de conformidad con lo previsto en el acuerdo suscrito con el país anfitrión, el proceso de construcción del edificio prefabricado fuese similar al seguido en la construcción del propio edificio de la sede, para el que la Oficina no había solicitado oficialmente ningún permiso de construcción, sino que un grupo de trabajo compuesto por funcionarios del país anfitrión y por personal de la Oficina había dirigido el proceso y supervisado el cumplimiento de las normas de construcción locales.
7. Las autoridades del país anfitrión señalaron de manera oficiosa que estaban preocupadas por el tamaño de la estructura temporal propuesta y que preferirían que la Oficina cumpliera todos los procedimientos y la normativa de construcción locales, en particular la solicitud oficial de un permiso de construcción. Tras mantener consultas con otras organizaciones internacionales ubicadas en Ginebra y con expertos en construcción nacionales, la Oficina estimó que el proyecto se retrasaría al menos un año si la Oficina tuviera que iniciar el proceso de solicitud de un permiso de construcción. Dicho retraso podía aumentar el costo total del proyecto en unos 3,6 millones de francos suizos como resultado de la inflación durante el período ampliado del proyecto.
8. Para reexaminar las opciones disponibles, en febrero de 2012 la Oficina encomendó a dos empresas consultoras independientes el estudio de toda la documentación disponible. Se pidió a estas empresas que: *a)* determinaran la viabilidad técnica de la remodelación de una tercera parte de las plantas 1 a 11 al mismo tiempo, en lugar de dos terceras partes simultáneamente, con lo que se podría evitar la construcción de una estructura temporal, y *b)* establecieran las posibles consecuencias que ello tendría para el proyecto en lo que respecta al costo y a las demoras. Ambas empresas consultoras independientes concluyeron que la remodelación de las plantas 1 a 11 por tandas sucesivas de un tercio del espacio no presentaba ninguna dificultad técnica y tendría un efecto limitado sobre la duración de las obras de renovación. Si bien esta opción aumentaría en cierta medida el costo de la renovación, debido a la posibilidad de que hubiera que aumentar el número de mudanzas del personal y a la probable necesidad de alquilar «locales provisionales» en el mercado inmobiliario, dicho costo se compensaría ampliamente con los ahorros resultantes de la supresión de la construcción del edificio prefabricado.
9. Asimismo, lo que es más importante, las empresas consultoras afirmaron que era probable que, dada la gran extensión de la superficie, ningún contratista general pudiera llevar a cabo la renovación de dos tercios de las plantas 1 a 11 de forma simultánea. Esto significaba que, si se adoptaba el enfoque previsto en el plan general, durante la mayor

parte del proyecto quedarían desocupadas partes considerables de las plantas 1 a 11. Esta conclusión se confirmó durante las entrevistas realizadas en febrero y marzo de 2012 con las seis empresas de arquitectura e ingeniería que se presentaron a la licitación para ser contratadas como «piloto»³ del proyecto de renovación.

Consecuencias de un posible cambio de enfoque

10. La decisión de suprimir la construcción del edificio prefabricado temporal generaría un ahorro potencial directo en el presupuesto del proyecto de unos 4,4 millones de francos suizos. Si bien los fondos asignados a la construcción de ese edificio no se emplearían, se tendrían que prever fondos para:
 - mudanzas adicionales del personal dentro del edificio (costo estimado de 500.000 francos suizos);
 - el alquiler de un número limitado de locales provisionales para algunas unidades independientes, como el Instituto Internacional de Estudios Laborales y uno o más proyectos de cooperación técnica (costo estimado de aproximadamente 1 millón de francos suizos)⁴;
 - la instalación y el mantenimiento de redes de TI en los locales provisionales (costo estimado de 150.000 francos suizos);
 - comunicación, transporte y otras cuestiones de logística (costo estimado de 250.000 francos suizos);
 - una reserva para cubrir un posible aumento de los costos debido a los cuatro meses adicionales que puede durar la renovación; esto supone un costo estimado de 1,2 millones de francos suizos, aunque sólo se conocerán el calendario concreto y, por tanto, el costo final cuando el piloto termine de elaborar los planes detallados de la renovación.
11. La supresión de la construcción del edificio prefabricado no sólo sería ventajosa en términos financieros, sino que también tendría otras ventajas importantes. Eliminaría todos los riesgos relacionados con las obras de construcción, así como los problemas y los costos logísticos y de seguridad derivados del hecho de trabajar en dos lugares distintos, si bien los funcionarios seguirían teniendo acceso regular a las zonas comunes, como las salas de conferencias, el restaurante, la oficina de correos, el banco, etc. Asimismo reduciría el impacto ambiental negativo del proyecto, ya que, por definición, debido a su carácter temporal, los edificios prefabricados no son eficientes en términos energéticos y tienen que desmantelarse tras la finalización del proyecto.
12. En caso de que, debido a necesidades imprevistas, fuese preciso disponer de espacio adicional para ubicar al personal, sería posible alquilar un espacio considerablemente mayor

³ El *piloto del proyecto* será una empresa profesional con experiencia en la gestión de proyectos de renovación a gran escala. El equipo encargado de actuar como piloto del proyecto estará integrado por profesionales de la arquitectura, la ingeniería y la gestión de proyectos. Desarrollará toda la planificación y las especificaciones concretas necesarias para los distintos elementos de la renovación y será una parte integral de la estructura general de gestión del proyecto.

⁴ Independientemente de si se construye o no el edificio prefabricado, la Oficina deberá pedir a la Asociación Internacional de la Seguridad Social (AISS), que actualmente tiene a unos 50 funcionarios en el edificio, que alquile locales comerciales fuera del edificio durante las obras de renovación corriendo con los gastos correspondientes, tal y como se prevé en los acuerdos iniciales entre la OIT y la AISS respecto del espacio de oficinas para la secretaría de la AISS en el edificio de la OIT.

sin aumentar el presupuesto global previsto en el plan general, como se desprende de los datos financieros que figuran en el párrafo 10 que antecede. Además, el presupuesto del proyecto incluye ya una partida de 7,1 millones de francos suizos para gastos imprevistos.

13. Si bien es cierto que un número de funcionarios más elevado de lo que se había previsto en un principio podría verse afectado por el ruido y otras molestias que pudieran perturbar el entorno de trabajo durante la renovación, la Oficina encomendaría en cualquier caso al piloto del proyecto que se esforzase al máximo por realizar fuera del horario normal de trabajo de la Oficina las obras que generasen ruido y otras perturbaciones. Se debería tener en cuenta que la estructura vertical del edificio consta de tres partes separadas entre sí por amplias juntas de dilatación. Según los ingenieros consultados por la Oficina, dado que con arreglo a la planificación preliminar se emprenderían las obras en los segmentos verticales, las tres partes separadas del edificio y las amplias juntas de dilatación limitarían la propagación horizontal del ruido y otras posibles perturbaciones en el entorno de trabajo.
14. La Oficina ha determinado que si se administra de manera más estricta la asignación del espacio de oficinas, pero ciñéndose a las normas vigentes por lo que atañe al personal hasta el grado P4, y se reduce ligeramente el espacio disponible para el personal superior, debería ser posible ubicar a la mayor parte del personal de la OIT en las dos terceras partes de las plantas 1 a 11 durante la renovación. Esto ya se ha discutido con los representantes del personal que son conscientes de la necesidad de que se observen con mayor rigor las normas vigentes. En la planificación preliminar relacionada con la construcción de un edificio prefabricado ya se adoptaba este enfoque para la asignación del espacio de oficinas.
15. La decisión de suprimir la construcción del edificio prefabricado no afectaría en modo alguno a los mandantes o visitantes del edificio ya que todos los servicios y apoyo que requieren seguirían estando a su disposición en el edificio de la sede.
16. En vista de las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, la Oficina estima que, tanto desde el punto de vista técnico como financiero, la mejor manera de alcanzar los objetivos de renovación de las plantas 1 a 11 dentro de los plazos y el presupuesto aprobados por el Consejo de Administración es proceder a la renovación de las plantas en tres fases consecutivas, con lo que ya no sería necesario construir un anexo temporal.
17. A raíz de la reforma del Consejo de Administración y dado que ya no existe la Subcomisión de Construcciones, se precisa un marco para las consultas tripartitas periódicas que se mantengan con los miembros del Consejo de Administración sobre cuestiones relacionadas con el proyecto, como se confirmó en la discusión del documento GB.313/PFA/INF/2 (Add.). La Oficina establecerá un mecanismo adecuado y presentará una propuesta en consecuencia a la reunión de noviembre de 2012 del Consejo de Administración.

Proyecto de decisión

18. ***El Consejo de Administración: a) aprueba la propuesta de no construir un edificio prefabricado temporal para utilizarlo como local provisional durante la renovación del edificio de la sede, siempre y cuando el proyecto se ajuste al presupuesto y los plazos previstos en un principio, y b) solicita a la Oficina que presente a la reunión de noviembre de 2012 del Consejo de Administración otro informe sobre la marcha de las labores en relación con el proyecto, que incluya una propuesta para el establecimiento de un mecanismo tripartito que velaría por que se informe y consulte periódicamente a los miembros del Consejo de Administración sobre la evolución de las actividades de renovación.***

Anexo

Renovación del edificio de la sede – fase 1 Situación financiera al 31 de diciembre de 2011

	Plan general ¹	Compromisos actuales (en miles de francos suizos)	Gastos al 31 de diciembre de 2011
Costos directos			
Inventario del amianto	336	152	–
Cocinas	4.144	870	242
Plantas 1 a 11	55.776	–	–
Acristalamiento triple de las ventanas de las oficinas	672	–	–
Subtotal	60.928	1.022	242
Otros costos			
Oficinas temporales	7.500	–	–
Costos de la mudanza	1.500	–	–
Gestión de proyectos	6.000	325	–
Gastos imprevistos	7.100	–	–
Seguro y gastos varios	400	–	–
Subtotal	22.500	325	–
Inflación	5.700	–	–
Total	89.128	1.347	242

¹ Documento GB.309/PFA/BS/2, anexo II.