



Consejo de Administración

332.^a reunión, Ginebra, 8-22 de marzo de 2018

GB.332/PFA/3

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

PFA

Fecha: 2 de marzo de 2018

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 331.^a reunión (octubre-noviembre de 2017) del Consejo de Administración. También se proporciona información detallada acerca del costo estimado y las posibilidades de financiación de la fase 2 del proyecto, que no está prevista en el presupuesto, incluso mediante el aprovechamiento de las parcelas de terreno vacías de la OIT (véase el proyecto de decisión en los párrafos 40 a 42).

Objetivo estratégico pertinente: Ninguno.

Resultado/eje de política transversal 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 de actualización en noviembre de 2018.

Unidad autora: Oficina del 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/INS/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; GB.326/PFA/3; GB.328/PFA/3, GB.329/PFA/3 y GB.331/PFA/1.

Principales novedades

1. El presente documento se inscribe en el proceso de presentación de informes periódicos al Consejo de Administración sobre las novedades registradas con respecto a la renovación del edificio de la sede. También se ha preparado para facilitar la información adicional solicitada con respecto a la segunda fase del proyecto de renovación, que abarca el centro de conferencias y las plantas inferiores, y con respecto a las diversas opciones para financiarla, incluidos los resultados de un estudio efectuado con miras al aprovechamiento de las parcelas de terreno vacías de la OIT.
2. El Consejo de Administración recordará que la primera fase del proyecto de renovación, que abarca las plantas 1 a 11, se ha articulado en torno a tres etapas, correspondientes a los tercios sur, medio y norte del edificio. La renovación del tercio sur (etapa 1) se completó en 2017 y los trabajos relativos al tercio medio (etapa 2) progresan adecuadamente. Actualmente, se están ultimando las obras arquitectónicas en varias plantas de oficinas y se están poniendo a prueba los sistemas de calefacción y refrigeración. Se espera que los miembros del personal puedan volver al tercio medio entre los meses de abril y mayo de 2018. Las obras en curso avanzan según lo previsto y sigue pareciendo factible concluir la renovación de las plantas 1 a 11 para finales de 2019.
3. En los espacios de obra, donde trabajan más de 220 personas, se ha mantenido un nivel de seguridad elevado y sólo se ha registrado un incidente en 2017. Se han mantenido buenas relaciones con los inspectores técnicos de obras locales. El número de quejas del personal por molestias e inconvenientes derivados de las obras sigue siendo bajo.

Próximas obras

4. En breve comenzarán los preparativos para las obras de renovación del tercio norte del edificio (etapa 3) con la instalación de sistemas provisionales de calefacción y refrigeración, así como del andamiaje interior y exterior de dicho tercio. Las obras de renovación comenzarán tan pronto como los ocupantes actuales hayan sido reubicados en las oficinas renovadas del tercio medio. El sistema de gestión de proyectos de construcción LEAN se ha revelado sumamente eficaz y seguirá aplicándose en esta nueva etapa.

Presupuesto del proyecto

5. El presupuesto total consignado para financiar las obras iniciales se mantiene dentro de los límites previstos en el plan de financiación que aprobó el Consejo de Administración, a saber, unos 205 millones de francos suizos. Como se anunció en la 326.^a reunión del Consejo de Administración (marzo de 2016), los ahorros generados por los análisis de valor se reasignarán a la reserva para gastos imprevistos y a las obras de renovación de las plantas inferiores que se han incluido en la fase 1 del proyecto para resolver problemas apremiantes en materia de seguridad y protección.

Información financiera actualizada, al 31 de diciembre de 2017

	En miles de francos suizos
Presupuesto aprobado	205 549
Contratos emitidos	199 441
Gastos hasta la fecha	116 236

Renovación de las plantas inferiores (fase 2)

6. El objetivo inicial del proyecto de renovación era subsanar el problema que suponía la vetustez de las instalaciones, para algunas de las cuales ya no se fabrican piezas de repuesto. Los beneficios previstos de la renovación, en particular la reducción del consumo eléctrico y la mejora del desempeño ambiental, se podrán apreciar cuando se hayan completado todas las obras de todo el edificio, previstas en las fases 1 y 2 del proyecto.
7. El Consejo de Administración recordará que la segunda fase del proyecto, consistente en la renovación completa de las plantas inferiores del edificio, incluido el centro de conferencias, no forma parte del proyecto de obras que cuentan con financiación. El costo total estimado de las obras que no están previstas en el presupuesto es de unos 120 millones de francos suizos ¹ y, en espera de que se realice la licitación competitiva, cabría prever un margen de error en la estimación de alrededor del 15 por ciento.
8. Cabe recordar que la última vez que se estimó el costo de estas obras fue en julio de 2014 y que, según se informó previamente al Consejo de Administración, la suma final variará en función de la fecha de inicio de la segunda fase. Toda interrupción en las actividades del proyecto o revisión de la secuencia de las obras resultará en un incremento de los costos. Habida cuenta de que aún no se ha adoptado decisión alguna con respecto a la financiación de la segunda fase, las últimas estimaciones prevén un costo adicional de entre 4,7 y 11,1 millones de francos suizos. Dicho costo adicional puede atribuirse a:
 - a) La pérdida de la posibilidad de hacer ahorros: las primeras estimaciones se basaron en una serie de precios unitarios para grandes proyectos de renovación, a los que podían aplicarse descuentos por compra al por mayor. Si se interrumpiera el proyecto, es poco probable que esos descuentos se sigan aplicando cuando se reanuden las obras. Si las obras continuaran inmediatamente después de la finalización de la primera fase, el proyecto podría beneficiarse de algunos de los precios unitarios aplicados en la fase en curso. Todos los trabajos que debieran iniciarse mucho después de la fecha de finalización de la fase actual, representarían, según las estimaciones, un aumento del 4 por ciento (lo que supondría un costo incremental de entre 3,2 y 4,9 millones de francos suizos).
 - b) La inflación: las primeras estimaciones partieron del supuesto de que las obras se ultimarían a finales de 2022 y, por consiguiente, el costo estimado sólo incluye la inflación hasta esa fecha. Si bien las previsiones en materia de inflación para 2023 y años posteriores son muy limitadas, se ha asumido una tasa anual del 1 por ciento (lo que supondría un costo incremental de entre 0,55 y 1,17 millones de francos suizos).
 - c) Los costos de los espacios de obra: estos costos fueron incluidos en las estimaciones de 2014, en las que se asumió que, en el marco del proyecto, se conservarían y utilizarían las instalaciones actuales de los espacios de obra. Si se aplazaran las obras, habría que dismantelar algunas de las instalaciones existentes para volver a instalarlas ulteriormente, y mantener otras instalaciones por más tiempo de lo previsto (lo que supondría un costo incremental de entre 120 000 y 720 000 francos suizos).
 - d) El personal del proyecto: las estimaciones incluyeron gastos de personal para las obras por un período de cinco años, asumiendo un cierto solapamiento con la fase actual del proyecto. Si las obras de la fase 2 durasen más de lo previsto, los gastos de personal aumentarían. Por otro lado, si las obras de la fase 2 empezasen mucho después de la conclusión de la fase actual, sería necesario disolver el equipo del proyecto y contratar

¹ Documento [GB.326/PFA/3](#).

a otro nuevo en su momento. En este caso, se estima que el proceso de contratación podría durar nueve meses. Con la marcha de personal clave del proyecto desaparecerían los conocimientos adquiridos sobre la obra, lo cual supondría una pérdida y un riesgo graves para el proyecto. Además, habría que abrir un nuevo proceso de contratación y adquisición para la ejecución de la fase 2 en una etapa ulterior, lo cual aumentaría los gastos de personal. El proceso de contratación y adquisición, entendido desde el momento en que se da a conocer públicamente hasta el inicio de las obras, podría extenderse otros 12 meses (lo que supondría un costo incremental de entre 200 000 y 3,3 millones de francos suizos).

- e) La ingeniería: será necesario revisar por completo y actualizar los términos de referencia para las obras de la fase 2, a fin de incluir las estimaciones de valor realizadas en la fase actual, de integrar toda revisión de la secuencia de las obras y tomar en consideración las correspondientes necesidades en materia de licitación, con arreglo a las nuevas prioridades (lo que supondría un costo incremental de entre 600 000 y 1,1 millones de francos suizos).
9. La Oficina informó con anterioridad al Consejo de Administración acerca de dos posibles enfoques que podrían utilizarse para las obras previstas en las plantas inferiores, cuyo coste dependería del momento en que se lleven a cabo.
 10. En virtud del primer enfoque, la Oficina procedería a renovar las plantas inferiores como estaba previsto inicialmente y según el plan que se describió en detalle al Consejo de Administración en marzo de 2016 ², y que duraría cinco años. Las obras se escalonarían 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 dividiría a su vez en tres partes y cada una de ellas duraría aproximadamente nueve meses. En los espacios de servicios generales se aplicarían el mismo sistema y los mismos plazos aproximados. Las obras de renovación del aparcamiento podrían llevarse a cabo por separado y en paralelo con los trabajos antes mencionados, planta por planta. La renovación de cada planta requeriría aproximadamente cinco meses.
 11. El segundo enfoque fue elaborado a petición del Consejo de Administración, con miras a determinar qué obras cabía priorizar en caso de que no se dispusiera de toda la financiación necesaria. En virtud de este enfoque, la renovación debería proceder de forma secuencial, con arreglo a las prioridades definidas por el Consejo de Administración en noviembre de 2016 ³, y la duración del proyecto se ampliaría cuatro años más. A continuación se describen las obras a las que se ha dado prioridad ⁴:
 - i) centro de conferencias (32,4 millones de francos suizos): 1) renovación de las oficinas situadas cerca del centro de conferencias; 2) obras de renovación y otras intervenciones necesarias en las salas de conferencia para cumplir con la normativa de protección contra incendios, y 3) renovación de la columnata;
 - ii) otras áreas (30,1 millones de francos suizos): 1) renovación de las oficinas; 2) redistribución y compartimentación antiincendios de la sala de archivo (R2);

² Documento [GB.326/PFA/3](#).

³ Documento [GB.328/PFA/3](#).

⁴ Las estimaciones de costos no comprenden el costo incremental dimanante del retraso en la fecha de inicio y la ampliación de la duración del proyecto.

- 3) sustitución de los grandes ventanales del restaurante (R2), y 4) sustitución del acristalamiento de las ventanas en las oficinas en M3;
- iii) estacionamientos (9,4 millones de francos suizos): instalación de rociadores y medidas de compartimentación y escaleras de evacuación;
- iv) centro de conferencias (20 millones de francos suizos): 1) renovación completa o parcial de todas las salas de reunión, con exclusión del mobiliario; 2) renovación de las cabinas de interpretación para ajustarlas a las normas ISO, y 3) renovación de la infraestructura de la biblioteca y los acabados;
- v) otras áreas (26,3 millones de francos suizos): 1) renovación completa de las zonas de servicios generales, con exclusión de las zonas recientemente renovadas; 2) reformas en los demás ascensores; 3) tratamiento adicional del hormigón a la vista, y 4) renovación de los muelles de carga, las instalaciones de almacenamiento y las zonas logísticas conexas, y
- vi) estacionamientos (1,8 millones de francos suizos): 1) eliminación de las áreas de almacenamiento; 2) mejora de la señalización, 3) sustitución de las demás vigas Gerber.
12. La Oficina ha analizado los costos estimados de estos dos enfoques con dos fechas de inicio diferentes. En el cuadro que figura a continuación se indican los costos estimados y las fechas de conclusión.

Comienzo	Enfoque inicial	Prioridades secuenciales
Una vez concluida la fase 1 (2019)	124,7 millones de francos suizos	128 millones de francos suizos
	Finales de 2024	Finales de 2028
Tras la posible la enajenación de parcelas de terreno (2021)	128,9 millones de francos suizos	131,1 millones de francos suizos
	Mediados de 2027	Mediados de 2031

13. La Oficina considera que sería sumamente ventajoso emprender las obras de acuerdo con el plan inicial (véase el párrafo 10 *supra*) y comenzar tan pronto como sea posible, una vez concluidas las obras en curso. De esta forma, se minimizarían los costos (véase el cuadro del párrafo 12), se mantendría la dinámica actual y se aprovecharían al máximo la experiencia y los conocimientos especializados adquiridos por el actual equipo del proyecto. La Oficina volvería a estimar el costo de las obras de acuerdo con las orientaciones del Consejo de Administración, tomando en consideración los precios de mercado vigentes y las obras de emergencia realizadas por la Unidad de Gestión de Instalaciones durante el período intermedio.

Financiación de la próxima fase

14. El costo de las obras relacionadas con el centro de conferencias y las plantas inferiores (fase 2) se estimó en un primer momento en 120 millones de francos suizos. Según se indicó anteriormente, dicha estimación se situará entre 124,7 y 131,1 millones de francos suizos, en función de las decisiones que adopte el Consejo de Administración. Actualmente, no hay financiación para la fase 2 del proyecto.
15. Varios Estados Miembros declararon anteriormente que preferían que el proyecto de renovación no se financiase por medio de contribuciones adicionales. Ante la inviabilidad de prever un fondo de reposición de capital en el marco de unos presupuestos de crecimiento cero desde la construcción del edificio, la Organización adoptó las decisiones necesarias para

enajenar parcelas de terreno e invertir el excedente en la financiación de la fase 1 del proyecto, a fin de evitar un cargo directo sobre los Estados Miembros.

16. Entre las opciones disponibles para financiar la fase 2 figuran:

- a) las contribuciones voluntarias;
- b) una partida adicional en el Programa y Presupuesto;
- c) un préstamo comercial, y
- d) el aprovechamiento o la enajenación de parcelas de terreno vacías de la OIT.

a) Contribuciones voluntarias

17. La Oficina ha elaborado propuestas encaminadas a recabar contribuciones voluntarias de los Estados Miembros, ya sean de carácter general o vinculadas a la renovación de salas y zonas específicas del edificio. En general, esta opción no ha suscitado interés. Si bien la Oficina la seguirá promoviendo, todo parece indicar hasta la fecha que esta solución no permitirá financiar una parte significativa del costo de la fase 2.

b) Partida presupuestaria adicional

18. Se podría incluir una partida adicional en el Programa y Presupuesto para 2020-2021, 2022-2023 y 2024-2025, con objeto de financiar el costo de la fase 2 del proyecto de renovación. De acuerdo con el nivel presupuestario actual y el flujo de efectivo vinculado a la fase 2, los 125 millones de francos suizos necesarios (129 millones de dólares de los Estados Unidos al tipo de cambio presupuestario) podrían distribuirse en tres presupuestos bienales, lo que representaría un incremento del 5,6 por ciento en 2020-2021, del 6,7 por ciento en 2022-2023 y del 4,1 por ciento en 2024-2025, con respecto a los niveles actuales. Un enfoque de esta índole evitaría el pago de intereses y resultaría fácil de aplicar desde un punto de vista administrativo.

c) Préstamo comercial

19. Se podría solicitar un préstamo comercial a 30 años, con su correspondiente tipo de interés, cuya amortización se efectuaría por medio de partidas en futuros Programas y Presupuestos. Para un préstamo de 125 millones de francos suizos a un tipo de interés del 2 por ciento anual, la cuota anual de amortización oscilaría entre 5,6 y 5,8 millones de francos suizos, al tipo de cambio presupuestario. Algunos Estados Miembros ya han informado al Consejo de Administración sobre sus limitaciones a la hora de contribuir al pago de intereses.

d) Aprovechamiento del terreno

20. En su 329.^a reunión (marzo de 2017), la Oficina solicitó asesoramiento al Consejo de Administración en relación con el aprovechamiento de una parcela de terreno vacía (a saber, la parcela 4057), adyacente al edificio de la sede de la OIT. En esa reunión se informó al Consejo de Administración acerca del interés de la Escuela Internacional de Ginebra por dicha parcela y de la posibilidad de explotar con fines comerciales, vender o arrendar otras partes del terreno.

21. Una empresa independiente de asesoramiento inmobiliario acaba de finalizar, en estrecha cooperación con las autoridades suizas, un primer estudio sobre opciones para el aprovechamiento de la parcela 4057, en el que propone diversas alternativas a tal efecto y estima el valor de los terrenos. La parcela definida en el anexo I tiene una superficie de 40 498 metros cuadrados y actualmente da acceso a la zona de obras de la sede de la OIT y a una propiedad vecina, y se utiliza para el pastoreo de caballos.
22. Habida cuenta de las demandas del mercado, los requisitos en materia de servicios locales, de ordenación urbanística y construcción, las prioridades en términos de desarrollo de las autoridades locales y otras novedades patentes en la zona, el estudio concluye que la mejor forma de utilizar esos terrenos consiste en dedicarlos principalmente a fines residenciales (81 700 metros cuadrados), así como a una serie de servicios comerciales limitados (3 200 metros cuadrados), y reservar un único bloque de oficinas para una organización internacional (6 600 metros cuadrados). La reservación y ulterior arrendamiento de esos terrenos para construir instalaciones deportivas para uso de la Escuela Internacional y la comunidad en general se han integrado provisionalmente como una posible opción de aprovechamiento del terreno.
23. El estudio también sugiere que se modifiquen ligeramente las lindes entre las parcelas 3927 (donde se halla el edificio de la sede) y 4057, para dotar a esta última de una forma más regular. El triángulo trazado con una línea roja discontinua en el anexo I se transferiría de la parcela 3927 a la parcela 4057.
24. La ley de zonificación en vigor exige que el terreno se aproveche principalmente con fines internacionales. Las autoridades han precisado que esta disposición no implica su reserva exclusiva para residentes internacionales y que, de hecho, en las directrices generales se prefiere una ocupación diversa. Las autoridades locales han expresado un apoyo provisional a las propuestas de aprovechamiento formuladas, lo que resultará importante para la aprobación formal del plan de zonificación.
25. En el estudio se determina que hay una preferencia por las opciones de aprovechamiento que se aplican en varias fases y dividen la parcela en tres zonas. Un enfoque gradual facilitaría la comercialización y la financiación del aprovechamiento y permitiría escoger entre la venta en régimen de plena propiedad y el arrendamiento de las distintas zonas. Las áreas colindantes con el edificio de la OIT podrían no ser objeto de aprovechamiento hasta más adelante y albergar construcciones de menor densidad. En el anexo II se proponen tres zonas de aprovechamiento y una división provisional del espacio, cuyo único objetivo es definir una posible composición de uso y determinar los volúmenes que podrían construirse en los terrenos.
26. El valor estimado de los terrenos varía en función de la etapa del proceso de ordenación en que se ultime la venta, y de si estos se venden en régimen de plena propiedad o se enajenan en virtud de un contrato de arrendamiento de 99 años. Dado que la Oficina considera que no debe asumir más riesgos relacionados con la construcción de estructuras, y a fin de acelerar el proceso de obtención del valor de la propiedad, las estimaciones no comprenden ningún margen de construcción. El anexo III ilustra una serie de valores estimados de acuerdo con distintas hipótesis. El máximo valor estimado de acuerdo con la hipótesis de la venta en régimen de plena propiedad asciende a 136 millones de francos suizos.
27. Por ejemplo, si se aprobaran permisos para las tres zonas que componen la parcela, los valores correspondientes al arrendamiento y a la venta en régimen de plena propiedad ascenderían a aproximadamente 67 y 136 millones de francos suizos, respectivamente. Si el terreno se enajena en virtud de un contrato de arrendamiento con el ordenamiento y el permiso de construcción aprobados únicamente para la zona I, el valor de esa zona sería de unos 39 millones de francos suizos. Por otro lado, el arrendamiento del conjunto de la parcela

generaría unos ingresos anuales en concepto de alquiler de alrededor de 2,4 millones de francos suizos. Si la zona I se vendiera en régimen de plena propiedad con el ordenamiento y el permiso aprobados, su valor aumentaría a unos 83 millones de francos suizos.

28. El grado de avance del proyecto de aprovechamiento del terreno influye mucho en su valor en función de la eliminación del riesgo. Cuanto más avance la Oficina con los procesos de aprobación de permisos y de zonificación previstos en el proyecto, menos riesgos correrán los posibles inversores y, en consecuencia, más valor recabará la OIT. Según se indica en el anexo III, en caso de venta en régimen de plena propiedad, la aprobación de un permiso de construcción en la zona I agregaría 50 millones de francos suizos netos al valor del terreno, en comparación con su valor estimado sin planes de ordenación ni permisos de construcción aprobados. No obstante, la Oficina tendría que invertir recursos para impulsar cada fase del proyecto, y la venta final y la recepción de los beneficios se verían aplazadas.
29. La próxima etapa de este proceso consistiría en elaborar un plan de desarrollo local, en colaboración con las autoridades competentes. A tal efecto, se requerirían minuciosos estudios de ingeniería, así como análisis de la movilidad, el cumplimiento de la normativa en materia de ordenación urbanística y el impacto ambiental. Este proceso tomaría unos 24 meses y tendría un costo estimado de 600 000 francos suizos. Según se indicó anteriormente, la aprobación de un plan de desarrollo local eliminaría un riesgo importante para los posibles inversores, porque garantizaría el potencial de aprovechamiento de la parcela. Si bien el aumento en el valor de venta del terreno acabaría por compensar el costo, esta medida requeriría financiación previa. Lógicamente, los productos de las cesiones se acreditarían al Fondo de Construcciones y Alojamiento. En consecuencia, la Oficina propondría que el Consejo de Administración autorizase la financiación previa de las medidas de aprovechamiento con cargo a dicho Fondo, si no se dispusiera de ahorros en el marco del presupuesto ordinario. A fin de mantener la dinámica generada por el estudio y aprovechar los conocimientos adquiridos, convendría que la Oficina prosiguiese su colaboración con esta empresa de asesoramiento en la próxima fase.
30. Las siguientes etapas del proceso incluirían la celebración de concursos de arquitectura y la elaboración de solicitudes de permisos de construcción. Se estima que este proceso requeriría una inversión de aproximadamente 10 millones de francos suizos para el conjunto de la parcela, cuyo valor de venta en régimen de plena propiedad aumentaría unos 30 millones de francos suizos. La aplicación de este mismo proceso en la zona definida en el anexo II como «zona I» requeriría una inversión de alrededor de 5,6 millones de francos suizos, y propiciaría un aumento de su valor de venta en régimen de plena propiedad de 17 millones de francos suizos, en comparación con el valor del terreno unido a un plan de desarrollo local. El valor iría aumentando a medida que se fueran obteniendo permisos para otras zonas.
31. La finalización de la propuesta de aprovechamiento del conjunto del terreno podría requerir unos tres años. De acuerdo con las prospecciones de mercado que se realicen en ese momento, cabrá decidir si es aconsejable optar por una enajenación gradual de las diferentes zonas.
32. Si bien apoyan la opción del aprovechamiento, los representantes de la administración local que participan en este proceso han definido una serie de cuestiones que convendría resolver, con objeto de facilitar la aprobación del plan de ordenación y optimizar el posible valor del terreno. En calidad de organización internacional, la Oficina está exenta de ciertos requisitos en materia de ordenación y aprovechamiento del terreno. Actualmente, se pretende esclarecer la aplicabilidad y transferibilidad de dichas exenciones en las diversas etapas de los procesos de aprovechamiento, arrendamiento o venta. Las autoridades también consideran necesario examinar una serie de cuestiones relacionadas con la evolución de la ordenación territorial y los transportes en las zonas colindantes, así como con la preservación

de las características históricas del terreno. Todos estos puntos deberán ser objeto de negociación con las autoridades, a fin de velar por que el valor estimado de los terrenos de la OIT no se reduzca sustancialmente.

- 33.** Si el Consejo de Administración decidiera proceder al aprovechamiento de la parcela 4057, la Oficina propondría:
- a) empezar a preparar de inmediato un plan de desarrollo local para el conjunto de la superficie, y
 - b) considerar la posibilidad de vender en régimen de plena propiedad la zona definida en el anexo II como «zona I».
- 34.** También sería necesario examinar el proceso de financiación de la inversión necesaria para obtener la aprobación de un permiso de construcción. A medida que se vaya avanzando en la planificación del proyecto, se podría negociar con los posibles compradores la financiación previa de ciertos costos de aprovechamiento, aunque ello redujese el valor de venta final.
- 35.** Habida cuenta de las consideraciones que anteceden, el ingreso del capital procedente de la venta o la enajenación de la parcela 4057 podría demorarse entre 30 y 36 meses, como mínimo. Si ésta fuese la única fuente de financiación disponible para completar las obras de renovación de la sede, habría que disolver el equipo del proyecto y dismantelar las instalaciones de los espacios de obra para restablecerlos una vez obtenidos los fondos necesarios. En el cuadro del párrafo 12 se indican los costos que podría entrañar la fase 2, de acuerdo con distintas hipótesis, en caso de que se produjese dicha demora.
- 36.** Teniendo en cuenta el tiempo que se podría tardar en disponer de los fondos procedentes de la enajenación del terreno, así como las previsiones de los ingresos de tesorería para las obras de renovación, se requeriría una financiación puente de aproximadamente 70 millones de francos suizos para poder iniciar las actividades antes de ultimar los acuerdos de venta, a fin de mantener la dinámica del proyecto y evitar aún más costos adicionales. En este caso, se podría recurrir a un préstamo comercial a corto plazo, que podría amortizarse, incluidos los intereses conexos, mediante la venta final del terreno. A título ilustrativo, una financiación puente a cinco años a los tipos de interés actuales conllevaría unos 3,5 millones de francos suizos en concepto de intereses.
- 37.** Si bien varios Estados Miembros han dicho claramente que no están dispuestos a financiar, ni siquiera parcialmente, los costos de las obras de renovación, como ha sido el caso en otros proyectos de renovación de las Naciones Unidas, otra opción para obtener la financiación puente podría consistir en que los Estados Miembros financiaran previamente la fase 2. A tal efecto podría crearse una contribución presupuestaria especial, en el entendimiento de que el producto neto del aprovechamiento del terreno compensaría futuras contribuciones al presupuesto ordinario por la misma suma, a fin de evitar cargas financieras adicionales con el paso del tiempo. Cabría la posibilidad de someter un presupuesto complementario a la Conferencia en su reunión de 2018, que, de aprobarse, permitiría empezar a planificar la finalización del proyecto con efecto inmediato. Otra opción podrían consistir en que el Consejo de Administración se declarase en principio a favor de una iniciativa de esa índole, y que se elaborara una propuesta más detallada para su próxima reunión. Si el Consejo de Administración aprobara entonces la presentación de dicha propuesta a la reunión de 2019 de la Conferencia, se podría planificar la siguiente fase y, de esta forma, mantener la dinámica del proyecto y reducir al mínimo los costos adicionales.

Consideraciones

38. Se solicita orientación al Consejo de Administración con respecto a las siguientes consideraciones relativas a la financiación de las obras restantes en las plantas inferiores:
- a) ¿Debería preverse una partida adicional en futuros ejercicios del Programa y Presupuesto para financiar la fase 2 del proyecto de renovación?
 - b) ¿Debería la Oficina considerar oficialmente las posibilidades que ofrece la financiación mediante un préstamo comercial?
 - c) ¿Debería la Oficina proceder con el aprovechamiento de la parcela 4057, a fin de contribuir a la financiación de los elementos del proyecto de renovación del edificio de la sede que no están previstos en el presupuesto?
 - i) ¿El terreno debería aprovecharse sobre la base de un contrato de arrendamiento, de una venta en régimen de plena propiedad o de una posible combinación de enfoques en las diferentes zonas?
 - ii) ¿Cabría aprovechar una o dos de las tres zonas?
 - iii) ¿Debería la OIT invertir recursos en la aprobación de planes de zonificación y permisos a fin de optimizar el valor final?
 - iv) ¿Podría obtenerse una financiación puente mediante la imposición de una contribución especial a los Estados Miembros, con miras a la financiación previa de la próxima fase del proyecto de renovación?
39. En función de la orientación recibida, se proponen los siguientes proyectos de decisión alternativos.

Proyecto de decisión

40. *El Consejo de Administración solicita al Director General que incluya en los próximos tres presupuestos bienales una contribución adicional que se ha de prorratear entre los Estados Miembros, con objeto de financiar la fase 2 del proyecto de renovación de la sede;*
- o*
41. *El Consejo de Administración autoriza al Director General a contraer un préstamo comercial para financiar la fase 2 del proyecto de renovación de la sede e incluir partidas en futuros ejercicios del Programa y Presupuesto para amortizar el principal y los intereses;*
- o*
42. *El Consejo de Administración toma nota de las conclusiones del estudio relativo al aprovechamiento de la parcela 4057, y:*
- a) *autoriza a la Oficina a proseguir con el proceso de aprobación de la ordenación del conjunto de la parcela, según se propone en el estudio;*

- b) aprueba la utilización de recursos del Fondo de Construcciones y Alojamiento, hasta un máximo de 600 000 francos suizos, con objeto de financiar previamente los costos de la próxima etapa de aprovechamiento;*
- c) aprueba la venta de la parcela definida en el anexo I como «parcela 4057», en los términos que negocie el Director General, y*

o bien

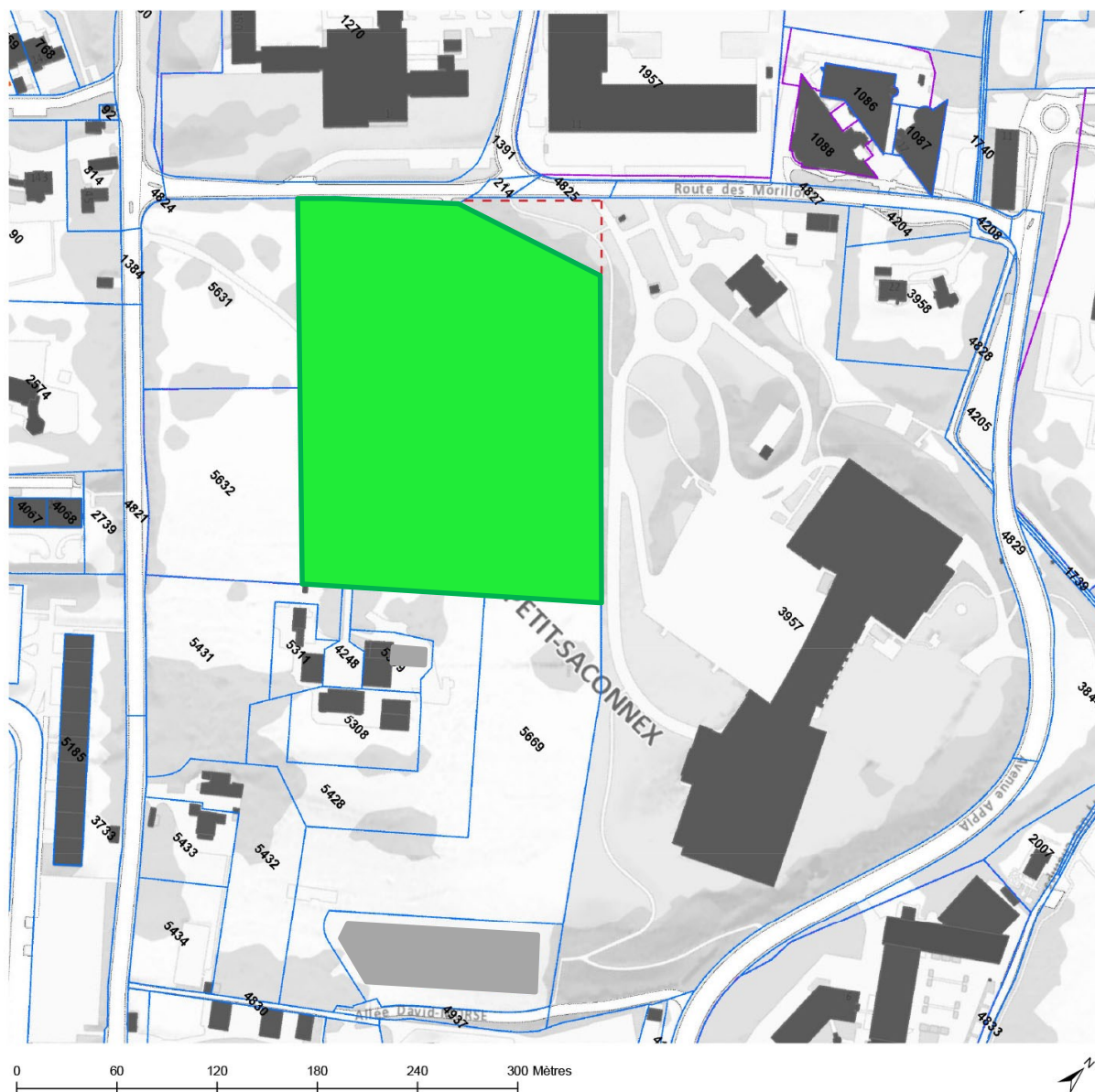
- d) solicita al Director General que presente al Consejo de Administración, en su 334.ª reunión, un proyecto de presupuesto complementario para la financiación previa de la próxima fase del proyecto de renovación de la sede, en el entendimiento de que el producto neto del aprovechamiento del terreno compensará futuras contribuciones al presupuesto ordinario por la misma suma;*

o

- e) decide que la fase 2 del proyecto se aplaze hasta que la operación de cesión de la parcela 4057 haya generado ingresos suficientes para reanudar el proyecto.*

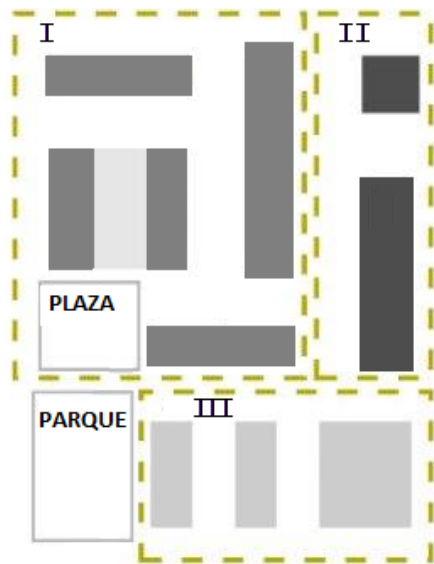
Anexo I

Panorámica de las parcelas propiedad de la OIT y los terrenos adyacentes

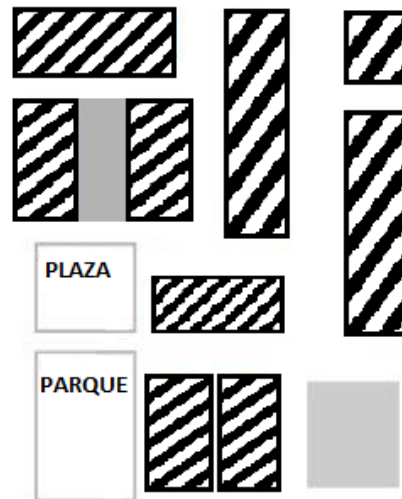


Anexo II

Propuestas de delimitación de zonas de aprovechamiento y atribución del espacio



Zonificación



Residencial



Comercial



Organización
internacional

Anexo III

Valores indicativos de venta y de los costos de inversión

CUADRO SINÓPTICO DE OPCIONES

OPCIÓN	INVERSIÓN REQUERIDA	VALOR DE VENTA (bruto) * Arrendamiento (e ingresos anuales)	VALOR DE VENTA (bruto) * Venta en régimen de plena propiedad (antes de la construcción)
Terreno 	175 000 <i>Gastos de transacción</i> 0	0 Ingresos anuales 0	≤ 52 900 000 * Precio total abonado en el momento de la concesión del permiso
Terreno + plan de desarrollo local 	600 000 <i>Gastos de transacción</i> 810 000	0 Ingresos anuales una vez entregados los edificios	107 000 000 ** Precio en función del acuerdo de venta
Todas las zonas + permisos 	10 070 000 <i>Gastos de transacción</i> 860 000	66 800 000 Ingresos anuales 2 470 000 una vez entregados los edificios	136 100 000 Precio del terreno incluido 52 900 000
Zona I + permiso 	5 570 000 <i>Gastos de transacción</i> 700 000	39 000 000 Ingresos anuales 1 490 000 una vez entregados los edificios	82 800 000 *** Precio del terreno incluido 32 300 000
Zona II + permiso 	2 600 000 <i>Gastos de transacción</i> 330 000	17 300 000 Ingresos anuales 580 000 una vez entregados los edificios	32 800 000 *** Precio del terreno incluido 12 200 000
Zona III + permiso 	1 900 000 <i>Gastos de transacción</i> 270 000	10 500 000 Ingresos anuales 400 000 una vez entregados los edificios	20 500 000 *** Precio del terreno incluido 8 400 000

* Tasas prescritas a escala cantonal; ** Según los valores de los últimos terrenos vendidos por la OIT; *** Según las estimaciones de mercado, una vez entregados los edificios.