



## Consejo de Administración

320.<sup>a</sup> reunión, Ginebra, 13-27 de marzo de 2014

GB.320/PFA/5

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

PFA

Fecha: 27 de febrero de 2014

Original: inglés

### QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

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

#### Finalidad del documento

En su 309.<sup>a</sup> reunión (noviembre de 2010), el Consejo de Administración aprobó un plan general de renovación del edificio de la sede de la OIT. En el presente documento se proporciona información sobre los avances desde la 319.<sup>a</sup> reunión (octubre de 2013) del Consejo de Administración.

Se invita al Consejo de Administración a que tome nota de la propuesta de reducción requerida en el alcance del proyecto a fin de que se puedan introducir las medidas de seguridad y medioambientales necesarias sin que se sobrepasen los costos totales aprobados en el plan de 2010 y aliente al Director General a que explore opciones para buscar fondos adicionales a los ya aprobados en el plan general que permitan ejecutar todo el alcance del proyecto.

**Objetivo estratégico pertinente:** Ninguno.

**Repercusiones en materia de políticas:** Ninguna.

**Repercusiones jurídicas:** Ninguna.

**Repercusiones financieras:** Ninguna.

**Decisión requerida:** Párrafo 29.

**Seguimiento requerido:** Otro informe en noviembre de 2014.

**Unidad autora:** Proyecto de renovación del edificio de la sede (Director General Adjunto de Gestión y Reforma).

**Documentos conexos:** GB.317/PFA/2; 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 y GB.319/PFA/4.



## Principales novedades

1. La fase de diseño del proyecto de renovación del edificio de la sede concluyó con la presentación, el 11 de diciembre de 2013, de una solicitud para un permiso de obra. Durante las conversaciones posteriores con las autoridades locales se plantearon peticiones adicionales relativas a nuevas medidas de seguridad contra incendios y al patrimonio arquitectónico del edificio. Se está evaluando el impacto de estas peticiones, y las negociaciones con las autoridades locales proseguirán para identificar las soluciones adecuadas.
2. Pese a que los costos del proyecto han sido objeto de una evaluación exhaustiva, estas peticiones adicionales siembran una cierta incertidumbre en lo que se refiere a los costos finales. En cuanto se conozcan todas las obras adicionales que habría que efectuar como consecuencia de las conclusiones del proceso de solicitud del permiso de obra, será necesario reevaluar las previsiones de costos.
3. Se ha presentado al Estado anfitrión una solicitud de financiación del préstamo para el proyecto de renovación del edificio de la sede. Se prevé que el proceso de examen y aprobación se prolongue por espacio de unos 12 meses. Un representante del Departamento Federal de Asuntos Exteriores de Suiza competente para examinar las solicitudes de concesión de préstamos se ha incorporado al Comité de Coordinación OIT-Suiza.
4. En el informe que se presentó al Consejo de Administración en octubre de 2013 se planteaban tres hipótesis en relación con el plan aprobado por el Consejo de Administración en noviembre de 2010 («el plan de 2010»). Si bien la opción preferida sigue siendo la renovación total, tal y como se subrayaba en el informe de 2013, en vista de la incertidumbre sobre la capacidad de la Oficina para financiar todo el alcance de las obras, se propone reducir su alcance para que no superen el nivel de recursos identificado en el plan de 2010, a saber unos 205 millones de francos suizos.

## Aspectos financieros

5. El Consejo de Administración recordará que el plan de 2010 <sup>1</sup> incluía los recursos siguientes:

**Cuadro 1. Recursos disponibles y recursos estimados**

	En millones de francos suizos
Recursos disponibles	79,1
Recursos estimados	
■ Venta de parcelas	
– Avenue Appia	26,3
– Route de Ferney	50,5
■ Ingresos por arrendamiento	50,0
<b>Total</b>	<b>205,9</b>

<sup>1</sup> Documento GB.309/PFA/BS/2 (&Corr.).

6. Los avances en lo que respecta al aprovechamiento de dos parcelas de terreno no estratégicas con miras a su venta o enajenación se han visto restringidos a la espera de que se promulgue una nueva ley que modifica el régimen urbanístico de los terrenos propiedad de la OIT. La ley se aprobó en septiembre de 2013, y ya ha expirado el plazo para presentar objeciones. Este aprovechamiento permitirá a la Oficina seguir adelante con la elaboración de los planes de desarrollo zonal de ambas parcelas, según sea necesario, y buscar posibles socios inversores para aprovechar y, en última instancia, enajenar los terrenos. El plan de desarrollo zonal de la parcela de la *Avenue Appia*<sup>2</sup> se revisará a la luz de la nueva ley y de la situación actual del mercado inmobiliario.
7. La OIT dispone de la parcela situada en la *Route de Ferney* en virtud de un contrato de arrendamiento que expirará dentro de 60 años. La Oficina ha respondido favorablemente al interés manifestado por las autoridades locales para reanudar las conversaciones sobre las condiciones para enajenar este bien arrendado, y está previsto que se celebre una reunión en abril de 2014.
8. La Oficina recurrirá a la asistencia de expertos para que orienten las negociaciones con las autoridades locales que tienen por objetivo velar por la tramitación eficaz de las propuestas de extensión posible para las aprobaciones relativas a los terrenos y el régimen urbanístico y contribuyan a alcanzar los objetivos estratégicos que se han fijado para el proyecto. También puede recurrirse a expertos para garantizar que se lleva a cabo una búsqueda amplia de socios inversores y en materia de aprovechamiento de los terrenos con el fin de optimizar el valor de estas dos parcelas de terreno no estratégicas.
9. Con independencia de la actividad anteriormente expuesta, de resultas de la promulgación de la nueva ley que modifica el régimen urbanístico se han solicitado valoraciones actualizadas de los terrenos propiedad de la OIT. Pese a que los valores estimados que se habían transmitido en el pasado al Consejo de Administración incluían unas hipótesis basadas en lo que a la sazón era una propuesta de ley, y que no ha introducido cambios en lo que concierne a la valoración, el mercado inmobiliario está sujeto a cambios constantes y las valoraciones revisadas se harán eco de cualquier evolución en este mercado.
10. Desde la presentación del plan de 2010, el Gobierno anfitrión ha anunciado una nueva política en lo que respecta a la asistencia financiera para los grandes proyectos de renovación, que incluye la financiación del préstamo con un tipo de interés preferencial. Este acceso a condiciones preferenciales mejoraría la capacidad para devolver un préstamo y, por lo tanto, las posibilidades de incorporar nuevos elementos resultantes de la evaluación del alcance del proyecto identificados en el presente documento. No obstante, el mercado de los alquileres de oficinas comerciales ha experimentado una cierta caída, hecho que podría tener un efecto negativo en los posibles ingresos que se prevé obtener del espacio vacío en el nuevo edificio y que servirían para financiar el préstamo.
11. En diciembre de 2013, la Oficina sometió a la consideración del Gobierno anfitrión una solicitud para examinar la posibilidad de que el proyecto de renovación del edificio de la sede pudiera financiarse a través de un préstamo con un tipo de interés preferencial. Para que las autoridades federales suizas dispusieran de tiempo suficiente para estudiar las condiciones del préstamo (se estima que el período ronda los 12 meses), se solicitó que se consignara una cantidad indicativa así como un posible valor máximo en caso de que fuera necesario financiar provisionalmente el proyecto a la espera de que se consumara la venta o la enajenación de los terrenos no estratégicos. De acuerdo con los tipos de interés preferenciales vigentes, los costos de servicio de la financiación del préstamo adicional para cubrir todo el alcance del proyecto ascenderían a unos 3 millones de francos suizos al año.

<sup>2</sup> Documento GB.309/PFA/BS/2, párrafo 49.

12. La Oficina también ha retomado las conversaciones exploratorias con una institución financiera sobre la posibilidad de solicitar un préstamo comercial como alternativa al préstamo que podría ofrecer el Gobierno anfitrión. Aunque esta solución permitiría acortar el proceso para que se aprobara la concesión del préstamo, aumentarían los costos de servicio. Con arreglo a lo previsto en el plan de 2010, los costos adicionales para un préstamo a 30 años serían de entre 4,6 millones y 9 millones de francos suizos. Durante las conversaciones también se analizaron posibilidades de inversión y aprovechamiento en relación con los terrenos que la OIT puede enajenar.
13. La conclusión de la Oficina es que, tras explorar con el Consejo de Administración las opciones de financiación disponibles durante la elaboración del plan de 2010, en ausencia de subvenciones, un aumento de las cuotas del presupuesto ordinario para sufragar un préstamo adicional u otras fuentes de financiación todavía no identificadas, el plan de recursos aprobado en noviembre de 2010 sigue siendo un punto de partida prudente sobre el que seguir avanzando en el proyecto, si bien habría que reducir significativamente su alcance.
14. Si se consiguieran fondos adicionales de la eventual enajenación del terreno o por otros conceptos, la Oficina puede volver a solicitar al Consejo de Administración que apruebe ampliar las obras de renovación a aquellas intervenciones que no pueden acometerse de acuerdo con el nivel de recursos previsto, a saber 205,9 millones de francos suizos.

## **Reducción del alcance de las obras**

15. El proyecto de renovación nace de la constatación de que, después de unos 30 años en los que los trabajos de mantenimiento que se han llevado a cabo en el edificio de la sede han sido limitados, era necesaria una renovación a fondo de la sede de la OIT. Las instalaciones mecánica, eléctrica y de fontanería estaban llegando al final de su vida útil y era necesario sustituirlas. Además, era preciso adoptar una serie de medidas de carácter estructural y de impermeabilización. Durante los distintos estudios técnicos y procesos de diseño también se identificaron problemas relacionados con cuestiones de seguridad y medioambientales que debían corregirse. La reducción propuesta del alcance de las obras tiene en cuenta los requisitos iniciales así como los requisitos de seguridad identificados más recientemente, y garantizaría que se realizan todas las obras esenciales de manera inmediata. El resto podrían posponerse, y su necesidad se reevaluaría en cuanto se hubieran conseguido los fondos.
16. Qué se entiende por «reducción del alcance de las obras» se determinará con la ayuda de las autoridades locales encargadas de identificar las prioridades normativas.

## **Renovación total del edificio principal**

17. Se propone una renovación total del edificio de la Sede, incluidas las medidas de seguridad y medioambientales y la renovación de las instalaciones mecánicas, eléctricas y de fontanería. Estos trabajos ofrecerán al personal y a los visitantes un entorno de trabajo que cumpla con las normas de seguridad y permitirán reducir significativamente la huella de carbono del edificio y mejorar la eficiencia energética.
18. Prosiguen las conversaciones con las autoridades locales a fin de minimizar los nuevos cambios que habría que introducir de resultados del proceso de solicitud del permiso de obra.

## Plantas inferiores

19. Se propone abordar las necesidades inmediatas en materia de cumplimiento de las normas de seguridad y las medidas medioambientales recomendadas de las plantas inferiores. Las salas de conferencias de la OIT, la biblioteca y el restaurante no reúnen las normas vigentes en lo que respecta a las salidas de emergencia. Para adecuarse a dichas normas, habría que sustituir los ventanales de las salas de conferencia y del restaurante y añadir salidas de emergencia. Para ello se utilizaría cristal aislante, lo que mejoraría la eficiencia energética del centro de conferencias y del restaurante.
20. La sustitución de los ventanales permitiría renovar el resto de salas de conferencia (GB, II, III, IV, V, IX y X) sin que se viera afectado de manera significativa el funcionamiento del centro de conferencias, ya que se accedería a las salas por el exterior. El alcance de las obras de renovación sería limitado para ajustarse a las que se realizaron en 2008 en las salas I, VI, VII y XI.

## Aparcamiento

21. La reducción del alcance de las obras afectaría a elementos de seguridad, como rociadores, la supresión de zonas de almacenamiento y la reparación de las vigas Gerber en el aparcamiento.
22. En el cuadro 2, que se presenta a continuación, se recogen los distintos elementos que se han conservado en la propuesta de revisión del alcance de las obras.

**Cuadro 2. Proyecto de renovación del edificio de la sede** (en miles de francos suizos)

Descripción	Total		
	Plan de 2010	Estimación revisada	Alcance previsto en 2014
Inventario del amianto	336	292	292
Cocinas	4 144	5 250	5 250
Plantas 1 a 11	85 680	124 919	121 138
Sustitución de vigas Gerber	1 792	1 484	1 000
Rociadores en zonas de aparcamiento	1 568	4 140	2 100
Tratamiento del hormigón a la vista	2 688	1 140	500
Subestaciones eléctricas	2 240	1 835	–
Salas de conferencia	8 960	26 896	18 671
Plantas inferiores	22 064	31 754	6 300
Doble acristalamiento de la columnata	3 584	2 996	2 545
Ascensores restantes	1 792	2 312	500
Techos restantes	4 032	3 827	–
Acristalamiento triple de las ventanas de las oficinas	1 008	251	200
Utilización del sistema «Genève–Lac–Nations» para calefacción	9 184	1 500	– *
Oficinas provisionales	7 500	6 625	6 625
Costos de mudanza	2 000	1 500	1 500
Gestión del proyecto (personal del proyecto)	9 000	12 769	12 769
Seguros y otros costos	900	900	900

Descripción	Total		
	Plan de 2010	Estimación revisada	Alcance previsto en 2014
<b>Subtotal</b>	<b>168 472</b>	<b>230 390</b>	<b>180 290</b>
Imprevistos	17 300	23 730	18 570
Inflación	17 600	8 558	6 689
<b>Total general</b>	<b>203 372</b>	<b>262 678</b>	<b>205 549</b>

\* Pese a que se ha suprimido del presupuesto, sigue siendo posible instalar el sistema «Genève-Lac-Nations» para calefacción, por medio de una colaboración con el suministrador de energía local (SIG).

## Actuaciones que han quedado fuera del alcance del proyecto

23. En el anexo I se enumeran las actuaciones que han quedado fuera del alcance del proyecto y que habría que acometer más adelante. Llegado ese momento, habría que reevaluar las repercusiones financieras para incorporar los costos adicionales en términos de movilización y preparación del lugar.
24. En el anexo II se incluye una lista con las opciones identificadas en la ampliación del alcance del proyecto y cómo se han visto afectadas por la reducción del alcance del proyecto.

## Permiso de obra

25. El 11 de diciembre de 2013 se presentó una solicitud para un permiso de obra basado en la propuesta de diseño integral que se presentó al Consejo de Administración en octubre de 2013. El período previsto para que las autoridades examinaran la solicitud se fijó en cinco meses. Después de las conversaciones iniciales con las autoridades locales, este plazo se ha ampliado dada la complejidad de la operación. Según las previsiones, el permiso estará ultimado este verano. Las obras deben empezar en los doce meses posteriores a la obtención del permiso de obra.

## Progresos en lo que respecta al diseño

26. Se ha completado el diseño de todo el alcance del proyecto. Asimismo, ingenieros y arquitectos han elaborado unas especificaciones detalladas de las obras de renovación del edificio de la sede que se examinarán y modificarán en cuanto haya culminado el proceso de solicitud del permiso de obra; en ese momento, se convocarán las licitaciones. En breve se adjudicará un contrato para elaborar las especificaciones sobre las plantas inferiores que permita garantizar la licitación asimismo de las obras incluidas en la reducción del alcance del proyecto.

## Posible nueva construcción

27. En respuesta a las preguntas planteadas durante la reunión de octubre de 2013 del Consejo de Administración, la Oficina ha examinado la viabilidad y el costo de construir una nueva sede en los terrenos vacíos situados junto a la ubicación actual de la Oficina en lugar de emprender la renovación del edificio. El argumento principal en contra de esta opción

atañe al valor del edificio actual, a tenor del estado en el que se encuentra. La necesidad de realizar una cuantiosa inversión para acondicionarlo disuadiría a los posibles inversores, al igual que las restricciones en cuanto a su uso, en particular dado su tamaño, y la existencia de otros edificios de oficinas en la zona de reciente construcción o el proyecto para levantar otros. Construir un nuevo edificio con la misma capacidad que el edificio actual de la sede y adaptado a las técnicas y a las tecnologías de aprovechamiento del espacio actuales costaría unos 436 millones de francos suizos. Esta estimación no incluye un nuevo centro de conferencias pero sí la renovación de las salas de conferencia existentes y presupone que la Oficina seguiría teniendo derecho a utilizar esa parte del edificio actual. Incluir un centro de conferencias similar en un proyecto de nueva construcción, renunciando de este modo a renovar las instalaciones existentes, elevaría el costo estimado hasta unos 483 millones de francos suizos.

28. Debería preverse un retraso de entre dos y tres años, dada la necesidad tanto de llevar a cabo estudios preliminares y concursos de proyectos arquitectónicos como de ceñirse a los procedimientos locales para la aprobación de las obras.

### **Proyecto de decisión**

29. *El Consejo de Administración toma nota de la propuesta de reducción requerida del alcance del proyecto para que los costos totales se ciñan a las cantidades aprobadas en el plan de 2010 y, al mismo tiempo, se puedan introducir las medidas de seguridad y medioambientales necesarias y alienta al Director General a que explore opciones para buscar fondos adicionales a los ya aprobados en el plan integral a fin de que se pueda ejecutar todo el alcance del proyecto.*

## Anexo I

### Cambios con respecto a la estimación revisada

En la lista siguiente se identifican las actuaciones que se han suprimido del alcance del proyecto y que habría que acometer más adelante.

- 1) **Plantas 1 a 11** – En la reducción del alcance se incluyen todos los elementos del diseño previstos antes de que se presentara la solicitud para la obtención del permiso de obra; la diferencia en términos de costos obedece a simplificaciones en el diseño. Todavía no se ha cuantificado o incluido ningún requisito adicional resultante de la solicitud del permiso.
- 2) **Sustitución de vigas Gerber** – La renovación de las vigas Gerber solamente se llevará a cabo en aquellas zonas en las que se estén efectuando obras de renovación. Se retrasará la finalización de esta intervención para proteger los refuerzos de acero en el resto de zonas.
- 3) **Rociadores en zonas de aparcamiento** – Se cumplirá con la obligación de instalar rociadores en las zonas de aparcamiento; asimismo, se suprimirán las zonas de almacenamiento y se mejorará la señalización. Las medidas adicionales de evacuación y compartimentación anti-incendios se acometerán en una etapa ulterior.
- 4) **Tratamiento del hormigón a la vista** – El hormigón a la vista solamente se tratará en aquellas zonas en las que se estén efectuando obras de renovación. Todo tratamiento adicional formará parte del mantenimiento periódico del edificio y se llevará a cabo de manera gradual, si se dispone de fondos para ello.
- 5) **Subestaciones eléctricas** – En la reducción del alcance del proyecto no se ha previsto sustituir las subestaciones eléctricas desfasadas, de modo que seguirán empleándose. Será necesario reforzar las labores de mantenimiento.
- 6) **Salas de conferencia** – Ni se sustituirán las unidades de tratamiento de aire, ni se conectarán a un sistema de gestión del edificio. Se renovarán las cabinas de los intérpretes, si bien no se ampliarán para cumplir con las nuevas normas en materia de superficie. Las intervenciones en el contexto del proyecto de renovación no contemplan la instalación de una pantalla central en la sala del Consejo de Administración o la renovación de los dispositivos de las salas de conferencias. No se introducirán cambios en las zonas centrales (como «Les Gobelins» y la biblioteca).
- 7) **Plantas inferiores** – No se renovarán las salas de archivos, aunque se adoptarán medidas para protegerlas contra incendios. Tampoco se renovarán las oficinas de las plantas inferiores y los servicios de apoyo (como los servicios de correo, los talleres y los almacenes).
- 8) **Doble acristalamiento de la columnata** – Se sustituirá el acristalamiento para mejorar el impacto medioambiental, pero no se llevarán a cabo más intervenciones en esa zona.
- 9) **Ascensores restantes** – Se realizarán algunas modificaciones en el montacargas situado junto a la sala de archivos por motivos relacionados con la protección contra incendios, pero no se efectuarán otras obras de renovación en los montacargas o los ascensores centrales.
- 10) **Techos restantes** – No se realizarán obras de impermeabilización de los techos restantes, y solamente se llevarán a cabo las reparaciones debidas a las obras de renovación. En lugar de la renovación integral propuesta, la reparación de las filtraciones se incluirá en el mantenimiento periódico del edificio.

- 11) **Acristalamiento triple de las ventanas de las oficinas** – El acristalamiento triple solamente se instalará en las oficinas renovadas, y no en otras oficinas de las plantas inferiores.
- 12) **Utilización del sistema «Genève-Lac-Nations» para calefacción** – No se ampliará el sistema de refrigeración actual para que funcione como calefacción. Esta intervención podría llevarse a cabo más adelante.

## Anexo II

### Opciones en la ampliación del alcance del proyecto <sup>1</sup>

A continuación se explica el impacto que tendría la reducción del alcance del proyecto en las opciones identificadas en el informe de octubre de 2013 como «ampliación del alcance del proyecto», y se señala si estas intervenciones podrían acometerse más adelante.

- 1) **Extinción por gas** – No se incluye el sistema de extinción por gas para las salas eléctricas y de informática, si bien esta intervención podría incluirse en un futuro como medida para garantizar la continuidad de las operaciones.
- 2) **Entrada principal** – La entrada principal propuesta no se incluye en la reducción del alcance del proyecto. Habrá que diseñar una vía segura para evacuar la primera planta, a fin de mejorar la seguridad del edificio. Las vías para evacuar el espacio central de la sede dependen excesivamente de una entrada principal. En el caso de que la decisión sobre la entrada principal se pospusiera, en todo caso habría que tomarla antes de que empezaran las obras en el tercio central del edificio de la sede y antes de proceder a la sustitución del acristalamiento de la columnata. Las autoridades locales estiman que esta opción tiene un impacto no deseado en el patrimonio arquitectónico del edificio y podría ser un impedimento para obtener el permiso de obra.
- 3) **Biblioteca** – Ni la biblioteca, ni los sanitarios del M2 se renovarían. Estas obras podrían realizarse más adelante. Esta opción también tiene un impacto no deseado en el patrimonio arquitectónico del edificio y podría ser un impedimento para obtener el permiso de obra.
- 4) **Protección de los archivos contra los incendios** – En lugar de instalar un sistema de extinción de incendios en los archivos situados en el nivel P2, eliminar de las salas todo aquello susceptible de prender reducirá la posibilidad de que se declare un incendio. Más adelante podría instalarse en las salas un sistema de extinción de incendios por gas, a fin de proteger los documentos históricos de gran valor para la Organización.
- 5) **Aguas grises** – En el alcance del proyecto no se incluye este sistema de ahorro de agua, y tampoco podría instalarse más tarde en las zonas renovadas.
- 6) **Aire acondicionado de las salas de conferencia** – En la reducción del alcance del proyecto no se contempla la sustitución de las unidades de tratamiento de aire, si bien esta intervención podría realizarse en cualquier momento.
- 7) **Aislamiento de las plantas inferiores** – En la reducción del alcance del proyecto no se contempla el aislamiento de las plantas inferiores, por cuanto no se han previsto trabajos de renovación en las oficinas de las plantas inferiores.
- 8) **Calefacción eficiente de las salas de conferencias** – El sistema de calefacción de las salas de conferencias seguirá utilizando los acumuladores estáticos situados en todo el contorno de las salas, así como las unidades de tratamiento de aire, que están obsoletas. No obstante, la propuesta de instalar vidrios aislantes mejorará la situación actual.

<sup>1</sup> La «ampliación del alcance» se refiere a las obras descritas en el documento GB.319/PFA/4 que, a juicio del piloto del proyecto, aportarán beneficios adicionales a la sede de la OIT, pero que no se previeron en el alcance del proyecto inicialmente aprobado.

- 9) **Señalización de los accesos a las salas de conferencias** – La propuesta de mejorar la señalización de las salas de reuniones puede añadirse en cualquier momento.
- 10) **Transformación del cine en un espacio de exposiciones** – No se llevará a cabo intervención alguna en el cine. La propuesta de transformar la sala en un espacio de exposiciones sobre la historia de la OIT y que serviría asimismo para celebrar presentaciones y conferencias seguirá siendo posible en el futuro.