



Consejo de Administración

323.ª reunión, Ginebra, 12-27 de marzo de 2015

GB.323/PFA/3

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

PFA

Fecha: 2 de marzo de 2015

Original: Inglés

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Información actualizada sobre el proyecto de renovación del edificio de la sede

Finalidad del documento

En su 309.ª 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 facilita información sobre los avances realizados desde la 322.ª reunión del Consejo de Administración (noviembre de 2014) y se solicita autorización para que el Director General pueda suscribir un acuerdo de préstamo con el Gobierno del país anfitrión (véase el proyecto de decisión que figura en el párrafo 22).

Objetivo estratégico pertinente: Ninguno.

Repercusiones en materia de políticas: Ninguna.

Repercusiones jurídicas: Ninguna.

Repercusiones financieras: Ninguna.

Seguimiento requerido: Otro informe en noviembre de 2015.

Unidad autora: Proyecto de renovación del edificio de la sede (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 (Rev.); 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 (Rev.); GB.319/PFA/4; GB.320/PFA/5 y GB.322/PFA/3.

Principales novedades

1. La Oficina ha iniciado oficialmente el proceso para la obtención de un préstamo del Gobierno del país anfitrión, con respecto al cual se proporciona información detallada en el párrafo 14.
2. La Oficina y las autoridades suizas competentes están trabajando activamente para elaborar propuestas con miras a la venta de las dos parcelas de terreno.
3. Se están finalizando las obras preliminares (traslado de la Unidad de Servicios de Salud, nuevo espacio de oficinas en el nivel R1 y reforma del espacio de oficinas en el nivel M3) dentro de los límites presupuestarios.
4. Se ha ultimado prácticamente el traslado del personal del ala sur del edificio. Algunos traslados, como la Oficina del Director General, se han aplazado hasta después de la clausura de la reunión del Consejo de Administración de marzo de 2015.
5. Se ha adjudicado el contrato para la prestación de servicios de asistencia para la gestión de proyectos; se va a firmar en breve el contrato para la demolición, la extracción del amianto y la instalación de obra; y el proceso de licitación pública para la selección del contratista principal se cerrará a finales de marzo de 2015.

Próximas obras

6. Tal como se había anunciado en la reunión del Consejo de Administración de noviembre de 2014, el equipo del proyecto se está reforzando con varios especialistas en servicios de asistencia para la gestión de proyectos que están bajo la dirección del director de proyecto de la OIT. El equipo del proyecto estará plenamente constituido en junio de 2015 cuando comiencen las obras principales.
7. La Oficina ha puesto en marcha un proceso de licitación pública internacional para las principales obras de renovación del edificio de la sede y prevé concertar acuerdos contractuales a principios de junio de 2015. A la espera de concluir este proceso, la Oficina procederá con la orden de demolición, extracción del amianto e instalación de obra a fin de poder empezar cuanto antes las obras de renovación.

Renovación de las plantas inferiores

8. Se están ultimando los pliegos de condiciones de las obras de renovación de las plantas inferiores que por el momento no están abarcadas por el proyecto. Esto permitirá a la Oficina proceder con las obras si dispone de fondos en el futuro.

Valoración de los terrenos y financiación

9. Cabe recordar que el plan financiero para el proyecto de renovación se presentó al Consejo de Administración en noviembre de 2010¹ y se aprobó oficialmente en marzo de 2011.

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

- 10.** De conformidad con el plan financiero y las decisiones del Consejo de Administración en virtud de las cuales se autorizaba al Director General a proceder a la enajenación de las parcelas de terreno no estratégicas ², se ha puesto en marcha un procedimiento de enajenación de las dos parcelas en estrecha colaboración con las autoridades competentes del gobierno del país anfitrión. Las dos parcelas siguen presentando un gran interés y se han recibido propuestas directas de varios posibles compradores. Habida cuenta de la modificación del régimen urbanístico de los terrenos, es indispensable que las propuestas se examinen teniendo en cuenta los objetivos definidos en el plan de aprovechamiento por las autoridades locales, cantonales, municipales y comunales.
- 11.** Desde 2010, fecha en que se preparó el plan financiero, ha habido una evolución del mercado inmobiliario de Ginebra que se han traducido en una disminución de los alquileres de oficinas comerciales. Sin embargo, los terrenos de la OIT son bienes raíces que siguen estando muy bien cotizados, como muestra el interés que por ellos se ha manifestado. El valor final que podrá obtenerse de la enajenación de ambas parcelas dependerá no sólo de la situación del mercado sino también de la naturaleza de la utilización prevista y de la densidad de edificación autorizable en función de las restricciones de planificación locales. A fin de mantener la confidencialidad comercial que requieren estas transacciones, en el presente documento sólo se puede facilitar información financiera de carácter general.
- 12.** En colaboración con las autoridades locales, se están considerando tanto las propuestas directas recibidas de posibles compradores como la posibilidad de convocar una licitación pública para la venta de la parcela que la OIT dispone en plena propiedad (parcela núm. 3844) y la cesión de los derechos de arrendamiento de otra parcela (parcela núm. 3924) que es propiedad del Cantón de Ginebra. Una licitación pública es un proceso que requeriría más tiempo que las negociaciones directas con las partes interesadas que ya han manifestado un firme interés por las dos parcelas. Las autoridades locales y la Oficina están estudiando detenidamente ambas posibilidades basándose en las evaluaciones independientes recibidas para determinar la mejor solución tanto en lo que respecta al propio proceso como al posible resultado financiero.
- 13.** Por el momento parece que el monto que se prevé obtener por la parcela de la que la OIT es propietaria, según figura en el plan financiero, es realista. El monto que podría obtenerse de la parcela arrendada vendrá determinado por las decisiones que se adopten en relación con las propuestas recibidas con respecto al plan de aprovechamiento y las condiciones finales en las que el propietario del terreno (el Cantón de Ginebra) acepte definir un valor de compensación para la Oficina debido a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. Si los ingresos obtenidos con la enajenación de los terrenos fuesen insuficientes, dicho déficit habría que suplirlo con una reducción del alcance del proyecto, un aumento de la financiación del préstamo u otros métodos de recaudación de fondos.
- 14.** El plan financiero de 2010 incluía un préstamo comercial que estaba previsto se financiase con los ingresos generados por el alquiler de los locales de oficina que quedarían disponibles gracias a un mejor aprovechamiento del espacio a raíz de la renovación. En 2013 el Gobierno suizo revisó su política relativa a la financiación de proyectos de renovación de edificios de organizaciones internacionales con sede en Ginebra. El Gobierno examinará ahora la financiación de préstamos con un tipo de interés preferencial para tales proyectos. En diciembre de 2014, el Director General solicitó oficialmente a Suiza que considerase la financiación del préstamo. La solicitud incluye 50 millones de francos suizos (CHF) previstos en el plan financiero como un préstamo a más largo plazo,

² Documentos GB.301/PFA/BS/1 y GB.304/PFA/BS/2.

y una cantidad de hasta 80 millones de francos suizos para financiar provisionalmente el proyecto en espera de la venta y enajenación de las dos parcelas de terreno.

15. El ciclo de examen de esa solicitud se desarrolla sobre la base del año civil. La solicitud será examinada por el Consejo Federal Suizo y posteriormente por las dos cámaras parlamentarias. Se prevé que se adopte una decisión definitiva a finales de 2015, mucho antes de que sea necesario liberar fondos para sufragar los gastos del proyecto.
16. El período de reembolso del préstamo sería de 30 años y los tipos de interés se fijarían una vez el Parlamento suizo diese su aprobación definitiva. No se cobrarían intereses por el préstamo durante el período de renovación y el préstamo empezaría a reembolsarse una vez finalizado el proyecto.
17. La autoridad acordada al Director General en el Reglamento Financiero para contraer préstamos se limita a las sumas que puedan ser necesarias para financiar gastos presupuestarios en espera del pago de contribuciones una vez agotados los recursos del Fondo de Operaciones³. Aunque el Consejo de Administración había aprobado previamente el plan financiero, incluida la financiación del préstamo, se requiere la autorización oficial de la Conferencia Internacional del Trabajo para que el Director General pueda firmar documentos relacionados con el préstamo entre la 104.^a (junio de 2015) y la 105.^a (junio de 2016) reuniones de la Conferencia.
18. Como ya había informado el Consejo de Administración, el aumento de los costos registrado tras la aprobación del plan financiero en 2010 (de 205 millones a 299 millones de francos suizos) ha restringido el alcance de la fase inicial de las obras previstas en el proyecto (por un valor total de 205 millones de francos suizos). Las obras previstas se limitan en general al edificio principal (plantas 1-11) y a algunas obras de seguridad en el interior y alrededor de las salas de conferencia. Entre las demás obras de renovación (por un valor de 94 millones de francos suizos) que carecen todavía de financiación cabe mencionar las previstas en las plantas inferiores, a saber:
 - a) sustitución de las demás vigas Gerber;
 - b) aplicación de dispositivos de protección contra incendios ajustados al código en las zonas de aparcamiento (eliminación de las áreas de almacenamiento, mejora de la señalización, instalación de rociadores, instalación de nuevos elementos de compartimentación de incendios y escaleras de evacuación adicionales);
 - c) tratamiento del resto del hormigón a la vista;
 - d) sustitución de las subestaciones eléctricas desfasadas;
 - e) renovación interna de las zonas de conferencia (unidades de tratamiento de aire, iluminación, cables de datos, alfombras, falsos techos) y el recubrimiento ignífugo de divisiones internas (separación de las salas de conferencia del espacio de circulación y el espacio «Les Gobelins»);
 - f) obras de renovación y otras intervenciones necesarias en las salas de conferencia para cumplir con la normativa de protección contra incendios, además de la instalación de salidas de emergencia en los grandes ventanales;
 - g) renovación de la columnata (sustitución del acristalamiento sencillo por un doble acristalamiento y renovación del sistema de iluminación);

³ Reglamento Financiero de la OIT, artículo 21.1, b).

- h) sustitución del resto de los ascensores;
 - i) utilización del sistema «Genève-Lac-Nations» para calentar el edificio. (Hay discusiones en curso con miras a llegar a un acuerdo con el proveedor de energía local para utilizar esta fuente de energía renovable sin que suponga un costo adicional para la Oficina.)
- 19.** Todos los elementos arriba enumerados deberán examinarse en el futuro. Es evidente que, desde una perspectiva financiera, convendría que todas las obras de renovación se completasen sin interrumpir el proyecto, lo que evitaría tener que proceder a nueva movilización de recursos.
- 20.** La Oficina sigue examinando las posibilidades para financiar los costos de la extensión del proyecto. Entre las opciones que se están considerando cabe mencionar las siguientes:
- a) las contribuciones de mandantes tripartitos, como propuso el grupo de los países industrializados con economía de mercado (grupo de los PIEM) durante la reunión del Consejo de Administración de noviembre de 2014. En este sentido, se está estudiando una lista de salas o zonas de la Oficina cuya renovación podría patrocinarse con las contribuciones voluntarias, con o sin derechos de denominación.
 - b) la posibilidad de conservar una parte de los beneficios devengados por el terreno en lugar de reembolsar por completo la suma correspondiente a la financiación provisional. El costo del aumento del préstamo se compensaría con tipos de interés fijos inferiores a los previstos establecidos en el contexto actual de tipos de interés favorables.
 - c) con sujeción a la aprobación del Consejo de Administración y de la Conferencia Internacional del Trabajo, la retención de los futuros superávit, en caso de que se generen;
 - d) una evaluación puntual de los Estados Miembros en 2018-2019 a semejanza del enfoque aplicado para el Plan Maestro de Mejoras de Infraestructura de las Naciones Unidas.
- 21.** Se presentará un nuevo informe sobre la evolución de la situación en la 325.ª reunión (noviembre de 2015) del Consejo de Administración.

Proyecto de decisión

- 22. *El Consejo de Administración recomienda que la Conferencia Internacional del Trabajo adopte la siguiente resolución en su 104.ª reunión (junio de 2015):***

La Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo decide que se autorice al Director General a contraer un préstamo con la Fundación de Inmuebles para las Organizaciones Internacionales (FIPOI) por un monto máximo de 130 millones de francos suizos con miras a la financiación parcial de las obras de renovación del edificio de la sede.