



Consejo de Administración

309.ª reunión, Ginebra, noviembre de 2010

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

Subcomisión de Construcciones

PFA/BS

PARA DECISIÓN

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Informe sobre las actividades de renovación futuras

Presentación resumida

Cuestiones abordadas

Este documento consta de tres partes principales: una descripción del proyecto de renovación del edificio de la sede que incluye el calendario y los costos estimados; una propuesta para la financiación del proyecto; y una discusión sobre las opciones para la financiación de las actividades futuras de mantenimiento y renovación de los edificios y demás propiedades de la OIT. Las dos primeras partes se presentan para decisión y la tercera (párrafos 60 a 69) para debate y orientación.

Repercusiones en materia de políticas

Ninguna.

Repercusiones financieras

Aprobación para emprender la siguiente fase del plan general de renovación del edificio de la sede con un costo estimado de 89,1 millones de francos suizos.

Decisión requerida

Párrafo 59.

Referencias a otros documentos del Consejo de Administración y a instrumentos de la OIT

GB.291/PFA/BS/4, GB.297/PFA/BS/3 (& Corr.), GB.300/PFA/BS/2, GB.301/PFA/BS/1, GB.303/PFA/BS/1, GB.303/PFA/4, GB.304/PFA/BS/2, GB.306/PFA/BS/1, GB.306/PFA/10, GB.307/PFA/BS/1, GB.307/PFA/7/1, GB.309/PFA/11/1.

Reglamento Financiero de la OIT.

Resumen

Este documento consta de tres partes principales. En la parte I se ofrece una descripción del proyecto de renovación del edificio de la sede que incluye el calendario y los costos estimados. En la parte II se plantea una propuesta para la financiación del proyecto. Por último, en la parte III se presentan las propuestas y opciones a largo plazo para la financiación de las actividades futuras de mantenimiento y renovación de los edificios y demás propiedades de la OIT.

El proyecto de renovación comprende los siguientes trabajos: inventario del amianto; renovación de las cocinas; renovación de las plantas 1 a 11; sustitución de dos «vigas Gerber» en los lados del edificio; instalación de rociadores en las zonas de aparcamiento; tratamiento del hormigón a la vista; modernización de tres subestaciones eléctricas; renovación de las demás salas de conferencias; renovación de las zonas de oficinas y servicios de las plantas inferiores; doble acristalamiento de la columnata; modernización de los demás ascensores; renovación de los demás techos; acristalamiento triple en las zonas de oficinas; y utilización del sistema «Genève-Lac-Nations» (GLN) para la calefacción.

El proyecto de renovación se llevará cabo en dos fases. La primera, que comenzará en 2011 y se prolongará hasta 2015, tiene un costo estimado de 89,1 millones de francos suizos, 90 por ciento de los cuales pueden sufragarse con cargo al Fondo de Construcciones y Alojamiento. El proyecto se completará en el período 2016-2018 a un costo estimado de 114,2 millones de francos suizos. La conclusión del proyecto depende de que se obtengan fondos procedentes de diversas fuentes, que incluirán muy probablemente la venta de terrenos y un préstamo que se reembolsará con futuros ingresos procedentes de los arrendamientos.

Entre las propuestas y opciones a largo plazo que pueden contemplarse para garantizar la transferencia de recursos suficientes al Fondo de Construcciones y Alojamiento con el objeto de financiar las actividades futuras de mantenimiento y renovación de los edificios y demás propiedades de la OIT cabe mencionar las siguientes: un incremento excepcional del presupuesto ordinario que establezca un nuevo nivel de referencia en las transferencias al Fondo de Construcciones y Alojamiento para los próximos bienios; una transferencia de recursos desde otros programas del presupuesto ordinario; ingresos por arrendamiento; intereses devengados por el saldo de los recursos del Fondo de Construcciones y Alojamiento; transferencias parciales de las primas netas; y transferencias (parciales) de los excedentes del presupuesto ordinario.

Introducción

1. La Subcomisión ha celebrado debates periódicos sobre la necesidad de renovar el edificio de la sede de modo que se ajuste a las normas actuales de construcción, seguridad y salud, y mejore su rendimiento energético. En 2004 se identificaron los principales elementos de los trabajos de renovación que deben realizarse ¹. En un estudio técnico realizado en 2006 se proponía un plan de renovación escalonado en tres fases: reparaciones y trabajos con carácter urgente; trabajos de renovación a mediano plazo; y trabajos de renovación a largo plazo. Según este estudio, el costo total estimado de las tres fases ascendía a aproximadamente 120 millones de francos suizos ². Esta estimación inicial se ajustó ulteriormente de modo que se tuvieran en cuenta el impacto de la inflación y las propuestas mejoradas en materia de medio ambiente, y se previera la creación de un equipo interno de gestión del proyecto. El costo estimado resultante ascendía a 181,7 millones de francos suizos ³.
2. Entre tanto el Consejo de Administración aprobó una financiación con cargo al Fondo de Construcciones y Alojamiento para los trabajos más urgentes, por ejemplo la reparación de las zonas de aparcamiento, la renovación del techo y las terrazas de la parte central del edificio, la impermeabilización del estanque situado en frente del edificio, la renovación de los montacargas, la sustitución de dos calderas y la sustitución de los detectores de humo. La mayor parte de estos trabajos urgentes ya se han realizado. En la reunión en curso se le ha pedido al Consejo de Administración que apruebe la concesión de fondos para la sustitución de los 16 ascensores principales en el edificio de la sede, lo cual es ahora urgente y no puede aplazarse hasta que se inicie el proyecto de renovación general del edificio ⁴.
3. El Consejo de Administración también aprobó la financiación de varios trabajos menos urgentes pero importantes que ya se han completado en su totalidad, por ejemplo la instalación de un ascensor para personas con discapacidad, la renovación de cuatro salas de conferencias (y de sus respectivas cabinas de interpretación) y la conexión del edificio al sistema «Genève-Lac-Nations», con lo cual la Oficina ha logrado reducir las facturas de energía de la refrigeración del edificio y utilizar agua del sistema GLN para regar los terrenos y alimentar el estanque.
4. En 2008 y 2010, por recomendación del Consejo de Administración, la Conferencia Internacional del Trabajo adoptó resoluciones sobre el tratamiento de las primas netas devengadas en 2006-2007 y 2008-2009; en ellas se decidía que el monto de las primas netas devengadas, que ascendían a 32.270.415 francos suizos y 14.869.967 francos suizos respectivamente, se acreditara al Fondo de Construcciones y Alojamiento para financiar una parte de los trabajos de renovación. La resolución adoptada en 2010 pedía a la Oficina que para marzo de 2011 preparara un plan general de renovación del edificio de la sede y, asimismo, que elaborara una estrategia a largo plazo para la financiación de las actividades futuras de mantenimiento y renovación de los edificios y demás propiedades de la OIT. En este documento dividido en tres partes se presentan el plan general de la Oficina y su estrategia a largo plazo.

¹ Documento GB.291/PFA/BS/4, párrafo 5.

² Documento GB.297/PFA/BS/3 (& Corr.).

³ Documento GB.301/PFA/BS/1, párrafo 7.

⁴ Documento GB.309/PFA/11/1.

Parte I. Plan general de renovación del edificio de la sede

5. El edificio de la sede, construido a comienzos del decenio de 1970, todavía es sólido desde el punto de vista estructural, pero por diversas razones resulta necesario realizar trabajos de renovación. Ante todo, algunas de las instalaciones técnicas, equipos y materiales han llegado al final de su vida útil y su mantenimiento es imposible o muy oneroso, mientras que otros necesitan ser sustituidos por motivos de seguridad o para mejorar la eficiencia energética y ajustarlos a las actuales normas medioambientales. En los últimos meses la empresa de peritaje que llevó a cabo el estudio técnico de 2006 ha venido revisando sus conclusiones previas, de modo que se tomaran en consideración los trabajos urgentes ya concluidos y los trabajos en curso, así como las nuevas normas de construcción, particularmente en materia de seguridad, salud y ahorro de energía.

6. La revisión estableció que todavía eran pertinentes los resultados del estudio de 2006 y facilitó estimaciones actualizadas de los costos de los diferentes trabajos que es necesario realizar. La Oficina también encargó un estudio de las zonas de cocina, que no fueron incluidas en el estudio de 2006, y en las que deben hacerse trabajos de reparación y renovación. Además, sobre la base del costo real de los trabajos de renovación de las cuatro salas de conferencias ya mencionadas, la Oficina ha hecho una estimación del costo de renovación de las cuatro salas restantes, incluida la sala del Consejo de Administración. Asimismo, ha calculado el costo de renovación de las tres subestaciones eléctricas del edificio, que tampoco fueron incluidas en el estudio de 2006. El actual plan general, que recoge las recomendaciones de estos tres estudios y estimaciones de costos, comprende los siguientes trabajos (por orden de prioridad):
 - inventario del amianto;
 - renovación de las cocinas;
 - renovación de las plantas 1 a 11;
 - sustitución de dos «vigas Gerber» en los lados del edificio;
 - instalación de rociadores en las zonas de aparcamiento;
 - tratamiento del hormigón a la vista;
 - modernización de tres subestaciones eléctricas;
 - renovación de las demás salas de conferencias;
 - renovación de las zonas de oficinas y servicios de las plantas inferiores;
 - doble acristalamiento de la columnata;
 - modernización de los demás ascensores;
 - renovación de los demás techos;
 - acristalamiento triple en las zonas de oficinas; y
 - utilización del sistema «Genève-Lac-Nations» (GLN) para la calefacción.

Amianto

7. Tanto en el estudio de 2006 como en la revisión de este año se detectó la presencia de amianto en varias zonas del edificio ⁵. El análisis del aire de las zonas afectadas estableció que ello no suponía riesgos para la salud; no obstante, en cumplimiento de la normativa vigente, se procederá a realizar un inventario completo del amianto tan pronto se apruebe el plan general, lo que permitirá retirar los materiales con amianto que representen un riesgo para la salud antes de dar comienzo a los trabajos de renovación propiamente dichos. Al igual que en ocasiones anteriores, una empresa especializada se encargará de retirar todos los materiales con amianto, de conformidad con la normativa local y las directrices internacionales al respecto.

Cocinas

8. Los suelos de hormigón de la zona de cocinas del nivel R2 presentan graves indicios de deterioro. De hecho, a consecuencia de la corrosión por cloruros se han deteriorado hasta el punto de producirse filtraciones de agua de una planta a otra. Esto último plantea importantes riesgos de seguridad para las personas que trabajan en las cocinas. Aparte de las reparaciones estructurales de los suelos, en todas las zonas de cocinas (de los niveles R1 y R2) es necesario sustituir las instalaciones de ventilación, fontanería y electricidad, así como adaptar la disposición de las cocinas a las técnicas modernas de *catering* y a las normas de higiene vigentes. Como los equipos de cocina modernos requieren mucho menos espacio, este cambio en la disposición de las cocinas permitirá despejar cerca de 250 metros cuadrados para funciones de almacenamiento en el nivel R1.

Plantas 1 a 11

9. El estudio de 2006 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. Recomendaba que se modernizaran o sustituyeran las puertas cortafuegos, las luces de emergencia, la señalización y los detectores de incendios. Asimismo, recomendaba que se instalara un sistema de rociadores en todo el edificio y que se adoptaran medidas suplementarias para proteger determinadas vigas maestras de acero. La instalación del sistema de rociadores, que requiere la sustitución de los falsos techos, evitaría la necesidad de construir huecos de escalera adicionales y aislar las capas de hormigón entre cada planta. Debe señalarse que, conforme a lo aprobado por el Consejo de Administración en marzo de 2010 ⁶, ya se están sustituyendo los detectores de humo.
10. Por otra parte, es necesario sustituir todo el sistema de fontanería, que el paso del tiempo y la corrosión han ido deteriorando. La instalación de un nuevo sistema reduciría considerablemente las pérdidas de agua.
11. La revisión que se hizo este año del estudio de 2006 recomienda que se sustituya el actual sistema de calefacción y ventilación (que utiliza unidades de inducción colocadas en la fachada del edificio) por un sistema de alto rendimiento energético con difusores de techo de inducción. Dado que, aunque no se considere peligroso, se retirará el amianto que se ha detectado en el sistema de aislamiento de la fachada y en los materiales de aislamiento de los conductos de calefacción y ventilación, los costos adicionales que implicaría la retirada de las unidades de inducción son muy reducidos. La ventaja que ofrece un sistema de

⁵ Documento GB.297/PFA/BS/3 (& Corr.).

⁶ Documento GB.307/PV, párrafo 209.

calefacción y ventilación con difusores de techo de inducción provisto de termostatos es que permite ganar espacio adicional. Asimismo, este sistema, que puede operarse a distancia, ayudará a reducir el consumo de energía y a regular y mantener constante la temperatura en todo el edificio.

12. El sistema eléctrico y de iluminación, al igual que el sistema de cableado de red de datos son obsoletos y deben sustituirse. Como para la instalación del sistema de rociadores y del sistema de calefacción y ventilación con difusores de techo de inducción es necesario retirar los falsos techos que existen actualmente, los cables eléctricos, los tableros de distribución y el cableado de red de datos se sustituirán al mismo tiempo. En lugar de lámparas en los techos, cada oficina estará dotada de lámparas de suelo con detectores de presencia, lo que también contribuirá a reducir el consumo de energía del edificio.
13. El estudio de 2006 puso de relieve que las juntas entre los marcos de las ventanas y la fachada de hormigón no proporcionaban el aislamiento necesario. También debían sustituirse las ventanas, pues el doble acristalamiento estaba llegando al final de su vida útil y presentaba 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. 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. Este problema se solucionará mediante la instalación de persianas más grandes fabricadas específicamente para uso exterior. Para solucionar de una sola vez todos estos problemas se instalarán perfiles prefabricados de aluminio, totalmente aislados y de la misma altura de las plantas, que incorporan un tablero cerrado de un metro de altura y ventanas laminadas con acristalamiento triple.
14. Junto con los falsos techos se sustituirán los tabiques de separación entre despachos, ya que estos últimos 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). Se retirarán los actuales revestimientos textiles de los suelos, sustituyéndolos por revestimientos antiestáticos o linóleo. En el estudio de 2006 se formulaban una serie de propuestas sobre el uso optimizado del espacio, por ejemplo la creación de más zonas abiertas, de servicios comunes y de almacenamiento, así como la delimitación de zonas de archivo y de seguridad ignífuga mejoradas. Las recomendaciones relativas a la mejora del diseño y disposición del espacio pretendían optimizar el entorno de trabajo y facilitar la comunicación y colaboración en el seno de la Oficina. El plan definitivo para la nueva disposición de las oficinas se elaborará en consulta con representantes del personal. Asimismo, la optimización del uso del espacio brindará la oportunidad de alquilar espacios a terceros.

Sustitución de dos «vigas Gerber»

15. Como parte de los trabajos con carácter urgente realizados en 2008-2009, y de conformidad con la recomendación formulada en el estudio de 2006, se sustituyeron todas las «vigas Gerber» de las zonas de aparcamiento. No obstante, aún deben sustituirse dos de estas vigas situadas en lugares de difícil acceso en los lados del edificio.

Instalación de rociadores en las zonas de aparcamiento

16. Por razones evidentes que tienen que ver con la protección contra incendios es indispensable instalar rociadores en las zonas de aparcamiento. Se trata de una medida que las compañías de seguros y las consultorías de construcción han recomendado en repetidas

ocasiones, pero que debido a restricciones presupuestarias no había sido incluida en propuestas anteriores.

Tratamiento del hormigón a la vista

17. Es necesario reparar las secciones en hormigón de la parte más baja de la fachada del edificio y las paredes exteriores de la zona de aparcamiento que sufren los efectos de la carbonatación.

Subestaciones eléctricas

18. Las tres subestaciones eléctricas que distribuyen la electricidad datan de la fecha en que fue construido el edificio. Entre tanto las normas pertinentes han cambiado considerablemente y las piezas de recambio ya no se consiguen, de ahí que resulte forzoso modernizarlas.

Salas de conferencias

19. Como ya se indicó, ya se han renovado cuatro salas de conferencias. Las siete salas restantes tienen que renovarse de modo que se ajusten a las mismas especificaciones, especialmente en materia de instalaciones audiovisuales, cabinas de intérpretes e instalación de rociadores.

Plantas inferiores

20. Todas las zonas de oficinas y servicios situadas en las plantas inferiores (del nivel S2 al nivel M3) serán objeto de los mismos trabajos de renovación efectuados en las zonas de oficinas de las plantas 1 a 11.

Columnata

21. El actual acristalamiento sencillo de la columnata será sustituido por un doble acristalamiento con vidrio laminado. Ello mejorará considerablemente el aislamiento térmico, reduciendo de este modo el calor y el frío de la zona de la columnata, y disminuirá el riesgo de roturas.

Ascensores

22. Ya se han renovado los dos montacargas principales y en la reunión en curso se ha pedido al Consejo de Administración que apruebe la sustitución de los 16 ascensores principales; los demás ascensores del edificio todavía funcionan relativamente bien. Ahora bien, estos ascensores llegarán al final de su vida útil normal en la segunda mitad del decenio en curso. Así pues, en el plan general actual se ha previsto su sustitución, lo que evitará que más adelante se produzca un incremento importante de los costos de mantenimiento.

Techos

23. El techo del edificio principal fue renovado en 2008-2009. En los demás techos, es decir, en los del ala norte y el ala sur, deben hacerse obras de impermeabilización y aislamiento, lo que también servirá para mejorar aún más el rendimiento energético del edificio.

Ecologización del edificio

24. Los trabajos de renovación que se proponen en este plan general tendrán una repercusión muy positiva en el rendimiento energético del edificio. En la revisión del estudio de 2006 efectuada este año figuraban dos propuestas que tenían por objeto lograr un mayor grado de eficiencia energética y reducir a la mitad la huella de carbono del edificio. Para aumentar la eficiencia energética es necesario instalar un acristalamiento triple (en lugar de uno doble) en todas las zonas de oficina. Para reducir la huella de carbono a la mitad debe utilizarse el sistema «Genève-Lac-Nations» (GLN) para la calefacción. Estos dos elementos han sido incluidos en el proyecto de renovación, en primer lugar porque están en consonancia con el objetivo del Marco de Políticas y Estrategias de llegar a la neutralidad climática y, además, porque podrían contribuir a reducir la necesidad de adquirir derechos de emisión de carbono para alcanzar dicho objetivo.

Calendario

25. Por razones técnicas, financieras y de seguridad se propone que los trabajos de renovación se realicen en dos fases. La primera, entre 2011 y 2015, incluye un período de preparación para efectuar el inventario del amianto, elaborar especificaciones técnicas y planes de trabajo detallados, organizar el traslado temporal de las oficinas, y completar los procedimientos de licitación internacional y contratación pública. Los trabajos propiamente dichos se iniciarán cuanto antes con la renovación de las cocinas; tras ello, entre 2013 y 2015, se emprenderá la renovación de dos tercios de las plantas 1 a 11, obra que por razones de seguridad y salud tiene un carácter urgente, pues la mayor parte de los equipos e instalaciones de estas plantas son obsoletos. Se propone comenzar con la renovación de dos tercios de las plantas en lugar de todo el edificio, ya que el traslado simultáneo de todo el personal a otro emplazamiento plantea graves problemas logísticos y aumentaría considerablemente los costos que acarrea el traslado temporal de las oficinas (véanse los párrafos 28 a 33 *infra*).
26. En la segunda fase, entre 2016 y 2018, se completará la renovación del tercio restante de las plantas 1 a 11 y se realizarán todos los demás trabajos siguiendo el orden indicado en el párrafo 6. La renovación del tercio restante se basa en un plan de acción evolutivo y, en caso de que se consigan antes los fondos necesarios, los trabajos podrían adelantarse. En el anexo I figura el calendario pormenorizado en que se prevé ejecutar los diferentes trabajos.

Estimación de los costos

27. En el anexo II se indica el costo de los trabajos de renovación que van a realizarse en las dos fases, cuyo monto total aproximado asciende a 203,3 millones de francos suizos. Esta suma no sólo incluye el costo estimado de los trabajos de renovación, sino también el costo de todas las labores preparatorias, de la construcción de las oficinas temporales y de la gestión del proyecto; asimismo, incluye una provisión contra el riesgo de inflación y otras provisiones para seguros y gastos diversos e imprevistos. Las cifras se basan en las estimaciones de los diferentes estudios, el asesoramiento de consultores y la experiencia adquirida en los últimos años con los trabajos de renovación urgentes, tanto en lo que concierne a la diferencia entre los costos reales y las estimaciones iniciales como en la manera en que la Oficina ha abordado esas discrepancias. Estas estimaciones deberán precisarse en la fase preparatoria (2011-2012), en la que se iniciarán los procedimientos de contratación públicos.

Instalaciones temporales

28. Realizar al mismo tiempo los trabajos de renovación de las plantas 1 a 11 durante un período de tres años aproximadamente limita la duración de las perturbaciones ocasionadas por estos trabajos. No obstante, las obras obligan a cerrar por completo dos tercios de las plantas durante casi todo el período comprendido entre 2013 y 2015 y, en la última parte de 2015 y durante todo 2016, un tercio de las mismas. Ello significa que por lo menos 600 funcionarios deben trasladarse a unas instalaciones temporales que abarcan un área aproximada de 8.000 metros cuadrados, y que se reducirá el espacio disponible para los funcionarios que permanezcan en el edificio. Se han planteado tres opciones por lo que respecta a estas instalaciones temporales: alquiler de espacios comerciales de oficinas en Ginebra; compra de edificios prefabricados que deberán acondicionarse para que funcionen como oficinas; y construcción de un edificio en la parcela 3844 (para la localización de esta parcela véase el anexo III).
29. Según el estudio encargado por la Oficina, la primera opción, es decir, el alquiler de espacios comerciales de oficinas en el mercado libre, tendría un costo total aproximado de 13,5 millones de francos suizos, suma que incluiría la mudanza y el funcionamiento de un servicio de transporte durante todo el tiempo que duren los trabajos. Aparte de su elevado costo, otras desventajas de esta primera opción son los problemas logísticos que plantea y la disminución de la productividad que ocasionaría el hecho de estar operando en dos instalaciones separadas durante un período prolongado de tiempo. Además, aunque según el estudio existe actualmente suficiente espacio para oficinas en el mercado de Ginebra, no puede garantizarse la disponibilidad de estos espacios en la fecha indeterminada en que den comienzo los trabajos. Por otra parte, quizá resulte difícil negociar un contrato con tarifas razonables para un período de tres años, pues la mayoría de los alquileres de oficinas en Ginebra cubren períodos más largos, por lo general de cinco años como mínimo.
30. La segunda opción consiste en instalar temporalmente edificios de oficinas prefabricados que se habilitarían en los terrenos adyacentes a la sede. Esta opción tiene la ventaja de que todo el personal estaría en un mismo espacio físico, con acceso fácil a todos los servicios e infraestructuras comunes situados en las plantas inferiores del edificio de la sede. Además, en virtud de la naturaleza modular de estas construcciones, esta opción permitiría a la OIT adaptar a sus necesidades específicas el calendario, el número, la disposición y el equipamiento de estos edificios.
31. El importe de la compra de los edificios prefabricados que se necesitan ascendería a 8 millones de francos suizos aproximadamente; esta suma incluiría los costos de la preparación del terreno, de la mudanza y de la conexión de los edificios prefabricados a la infraestructura de agua, electricidad y de tecnología de la información. Los edificios prefabricados podrían venderse una vez que se haya completado la renovación de las plantas 1 a 11. Los ingresos procedentes de esta venta (que podrían ascender a 1,7 millones de francos suizos aproximadamente) se transferirían al Fondo de Construcciones y Alojamiento.
32. La tercera opción, esto es, la construcción de un edificio en la parcela 3844, parece menos adecuada debido al hecho de que ésta sólo podría iniciarse cuando entre en vigor el nuevo régimen urbanístico que afecta a esta parcela y, en ese caso, los trabajos se llevarían a cabo con arreglo al régimen de construcción/cesión-arrendamiento (*lease-back*) discutido por la Comisión en septiembre de 2008 ⁷. Tanto la reclasificación urbanística como la construcción del edificio son procesos que llevan tiempo y en los que intervienen

⁷ Véase el documento GB.303/PFA/4.

numerosas partes. En realidad es imposible predecir cuántos años tomará completar esos procesos, por lo que resulta difícil realizar un análisis realista de costo-beneficio. También debe tenerse en cuenta el hecho de que los retrasos previsibles para concretar esta opción producirían un aumento de los costos de mantenimiento periódico (debido al deterioro de muchas de las instalaciones) y, como consecuencia de la inflación, incrementarían todavía más el costo de los trabajos de renovación.

33. Por las razones indicadas, la segunda opción (la compra de edificios prefabricados) es la que figura en el plan general y los detalles de su costo se indican en el anexo II.

Aspectos relacionados con la gestión

34. El Departamento de Gestión de Instalaciones (FACILITIES), creado recientemente, se encargará de la gestión y supervisión de los trabajos. En esta labor recibirá orientaciones de un comité directivo integrado por la Directora Ejecutiva del Sector de Gestión y Administración, el Tesorero y Contralor de Finanzas, un representante de la Oficina del Director General, un representante del Consejero Jurídico y (*ex-officio*) del Director de FACILITIES. Para la planificación y ejecución de los trabajos de renovación, la Oficina creará un equipo de proyecto especial análogo al que se encargó de la ejecución de los trabajos urgentes en 2008-2009. Este equipo, que contará con el apoyo de expertos externos en gestión de construcciones, estará dirigido por el Director de FACILITIES. En él participará personal de los diferentes servicios pertinentes, entre los que cabe mencionar el Departamento de Servicios Centrales, Seguridad y Protocolo, la Oficina de Compras y Contratos, la Oficina de Servicios Jurídicos, la Unidad de Servicios de Salud, el presidente del Comité Consultivo para la Seguridad y la Salud, y varios especialistas de la construcción (por ejemplo un ingeniero, un experto en seguridad y otras categorías de personal técnico que irán contratándose con carácter temporal según las necesidades). La Oficina también establecerá un mecanismo interno de consulta con el objeto de mantener al personal plenamente informado de la evolución de los trabajos y, si procede, celebrar consultas.
35. Como ya se hizo antes con los trabajos urgentes, para la ejecución de los trabajos de renovación se propone que, sobre la base de un procedimiento de licitación pública, se adjudique un contrato global a un contratista general que trabajará bajo la supervisión del equipo de gestión del proyecto.

Riesgos e hipótesis

36. En el anexo IV figura un registro de riesgos importantes. Durante la fase preparatoria se elaborará un registro de riesgos más detallado. El plan asume que el inventario del amianto, la elaboración de las especificaciones técnicas y el proceso de licitación no requerirán más de dos años. Asume igualmente que la instalación de las oficinas provisionales puede completarse a finales de 2012 y que las tasas de inflación durante la fase de renovación (2011-2018) se mantendrán estables.
37. Un riesgo potencialmente más importante es la detección de amianto en lugares distintos a los que ya se han identificado. En efecto, ello no sólo aumentaría los costos previstos para la retirada del amianto y los trabajos de aislamiento, sino que produciría retrasos en la ejecución de los trabajos, lo que a su vez tendría repercusiones en los costos. Durante la ejecución de las obras también podrían surgir problemas técnicos imprevistos, que a su vez podrían ocasionar retrasos e incrementar los costos.

38. En previsión de estos riesgos, la estimación de costos que se presenta en el anexo II incluye una partida para gastos imprevistos.

Parte II. Financiación

Primera fase

39. Como se indica en el anexo II, la primera fase de los trabajos de renovación suponen un desembolso de 89,1 millones de francos suizos. Para su financiación inicial se han reservado 68,3 millones de francos suizos en el Fondo de Construcciones y Alojamiento⁸, suma que se encuentra disponible para su utilización inmediata. Además, podrían asignarse otros 3,3 millones de francos suizos de la reserva de financiación a largo plazo del Fondo de Construcciones y Alojamiento; esta suma, junto con una parte de las partidas existentes del presupuesto ordinario y los intereses devengados por el saldo de los recursos del Fondo de Construcciones y Alojamiento, cubrirían el 90 por ciento del costo estimado de la primera fase.
40. Como se indica en la parte III de este documento, desde 2008-2009 la reserva de financiación a largo plazo del Fondo de Construcciones y Alojamiento se ha alimentado mediante contribuciones al presupuesto ordinario con cargo a la Parte IV del presupuesto. La reserva para los futuros trabajos de renovación del edificio de la sede sólo deberá constituirse una vez se haya completado el actual proyecto de renovación. Dicha reserva deberá contener el equivalente al 1 por ciento anual del valor asegurado de las propiedades distintas a la sede, calculado desde la fecha en que se adquirieron esas propiedades. Cuando concluya el presente bienio la reserva tendrá cerca de 3,3 millones de francos suizos por encima de este saldo teórico exigido, suma que podría transferirse al proyecto de renovación del edificio de la sede. Además, de los 2,9 millones de francos suizos (2,9 millones de dólares de EE.UU.) de la actual partida bianual del presupuesto ordinario para esta reserva solamente se requieren 360.000 francos suizos para las oficinas exteriores, lo que liberaría 2,5 millones de francos suizos por bienio como contribución adicional para el proyecto actual.
41. En resumen, la financiación disponible para la primera fase del proyecto de renovación del edificio de la sede comprende las siguientes fuentes:

Cuadro 1. Financiación disponible

Fuente de financiación	Millones de francos suizos
Trabajos de renovación de la sede (Fondo de Construcciones y Alojamiento)	68,3
Transferencia desde la reserva a largo plazo (Fondo de Construcciones y Alojamiento)	3,3
Provisiones de la Parte IV 2012-2015 (previstas)	5,0
Intereses devengados	2,5
Total	79,1

42. Para completar la primera fase del proyecto se necesitarían 10 millones de francos suizos adicionales. En caso de que antes de finalizar esta fase del proyecto no se hayan encontrado otras fuentes de financiación, este déficit podría cubrirse temporalmente con

⁸ Tras descontar los fondos para la sustitución de los ascensores que se propone en el documento GB.309/PFA/11/1.

recursos del Fondo de Operaciones⁹, ya sea mediante un préstamo o una combinación de estas dos fuentes.

43. Previa autorización del Consejo de Administración, el Fondo de Operaciones puede proporcionar anticipos para atender necesidades imprevistas¹⁰. Las sumas retiradas se reembolsarían tan pronto se disponga de los ingresos procedentes de la venta de terrenos u otras fuentes¹¹. En caso de que sea necesario solicitar un préstamo comercial, los costos anuales por concepto de intereses de un préstamo a un año de 10 millones de francos suizos ascenderían a 80.000 francos suizos (a los tipos de interés actuales). Habría que recurrir a un préstamo de este tipo si no se hicieran economías en los costos estimados de los trabajos, si la venta de los terrenos no se hubiera concretado en 2015, o si no se encontraran otras fuentes de financiación y el Fondo de Operaciones se hubiera agotado debido a la demora en el pago de las contribuciones prorrateadas por parte de los Estados Miembros. La utilización del Fondo de Operaciones se plantea como una medida especial para cubrir cualquier posible déficit de financiación durante la primera fase del proyecto de renovación.

Conclusión del proyecto de renovación

44. Según las estimaciones, la conclusión del proyecto de renovación costaría 114,2 millones de francos suizos. El Consejo de Administración ha examinado diversas opciones para financiar el proyecto de renovación¹². Tras descartarse las opciones de transferencias de superávits imprevistos, una contribución del país anfitrión y contribuciones directas de los Estados Miembros, se retuvieron dos posibilidades a efectos de este plan general: la venta de dos parcelas de terreno no estratégicas y la utilización de los ingresos procedentes de los arrendamientos para pagar un préstamo comercial.

Venta de terrenos

45. La Oficina ha celebrado amplias consultas con las autoridades suizas sobre las posibilidades de mejorar para la venta dos parcelas de terreno no estratégicas (se trata de las parcelas 3844 y 3924 descritas en el anexo III). El valor de estas dos parcelas depende directamente del régimen urbanístico que se les aplique. El cuadro 2 presenta las diferentes hipótesis sobre el valor de estas parcelas en cada fase del plan de aprovechamiento. A pesar de la considerable labor realizada para preparar los terrenos con vistas a su posible venta y aprovechamiento, la incertidumbre acerca del calendario, del potencial de aprovechamiento definitivo y, por consiguiente, del valor de estos terrenos seguirá siendo muy grande hasta tanto las autoridades suizas no hayan efectuado los cambios jurídicos necesarios y completado los procedimientos administrativos que ello requiere. Aunque las estimaciones sobre el valor de las parcelas que figuran en esta sección han sido realizadas por expertos en construcción y gestión inmobiliaria y son las mejores de que se dispone hasta la fecha, son sólo indicativas debido a la persistencia de las incertidumbres. En los párrafos que figuran a continuación del cuadro 2 se explican algunos pormenores de las fases del plan de aprovechamiento.

⁹ Capítulo V del Reglamento Financiero de la OIT.

¹⁰ Artículo 19 del Reglamento Financiero de la OIT.

¹¹ Artículo 21 del Reglamento Financiero de la OIT.

¹² Documentos GB.300/PFA/BS/2, GB.301/PFA/BS/1 y GB.304/PFA/BS/2.

Cuadro 2. Hipótesis sobre el valor de las parcelas de terreno (en millones de francos suizos)

	Valor actual	Zona 3 y plan de desarrollo zonal	Permiso de construcción
Parcela 3844 de la <i>avenue Appia</i> , 7.250 metros cuadrados	8,4		
Resultado 1		26,3	36,8
Resultado 2		48,3	66,5
Parcela 3924 de la <i>route de Ferney</i> , 21.109 metros cuadrados	15,5	50,5	64,5

46. Las posibilidades de construcción en la parcela de la *avenue Appia* oscilan entre 14.000 y 24.000 metros cuadrados de espacio para oficinas. Actualmente, la posible oposición al aprovechamiento del mayor potencial de construcción no se ha resuelto y, por lo tanto, no puede darse por sentado que se vaya a obtener la aprobación oficial. Así pues, a efectos de la planificación se ha utilizado la estimación más baja de metros cuadrados. El plan no incluye estimaciones alternativas en el caso de la parcela de la *route de Ferney* ya que es improbable que se plantee una oposición similar con respecto al aprovechamiento de su potencial de construcción.
47. Las actuales estimaciones del valor de las parcelas se basan en una valoración profesional independiente revisada por el Auditor Externo. El valor de las parcelas depende tanto de su actual condición jurídica como de las normativas urbanísticas y de ordenación del territorio en vigor. La Oficina es titular de un derecho de superficie sobre la parcela 3924 (en virtud de un contrato de arrendamiento de 99 años del que todavía quedan 64) y propietaria absoluta de la parcela 3844.
48. Las autoridades locales han elaborado un proyecto de ley, en virtud del cual se reclasificarían, entre otros terrenos, las cuatro parcelas que detenta la OIT; así pues, el régimen urbanístico aplicable a estas parcelas sería el de «Zona de desarrollo urbano 3», que las designa como terrenos para uso prioritario de organizaciones internacionales. Ello aumentaría de inmediato el potencial de construcción de los terrenos. La OIT ha formulado reservas con respecto a algunas de las condiciones estipuladas en el proyecto de ley, pero en este momento está negociando una solución con las autoridades suizas.
49. Para mejorar los terrenos y ponerlos en venta es necesario que las autoridades locales aprueben un plan de desarrollo zonal (PLQ). La Oficina, en colaboración con las autoridades locales, ha venido trabajando en un plan general de aprovechamiento de los terrenos de la OIT; este plan prevé una mejor utilización de esos terrenos y un aumento significativo de su densidad de edificación, en consonancia con los requisitos de la normativa urbanística local. Se ha elaborado un proyecto de PLQ para el terreno de la *avenue Appia* que, en caso de ser aprobado, permitirá la construcción en esta parcela de entre 14.000 y 24.000 metros cuadrados de espacios de oficina.
50. Aunque se prevé hacer algo similar con la parcela de la *route de Ferney*, el proceso es más complejo en este caso por el hecho de que la OIT sólo es titular de un derecho de superficie sobre la parcela. Aún se está discutiendo con las autoridades locales la posibilidad de modificar las condiciones de este arrendamiento, de modo que pueda elaborarse un PLQ para este terreno y optimizar así su valor para la OIT.
51. El valor de los terrenos aumenta considerablemente si se ponen a la venta con un permiso de construcción aprobado. En esta etapa, que no incluye la licitación ni las obras de construcción propiamente dichas, es necesario preparar planos arquitectónicos, estados de dimensiones y estudios de ingeniería.

52. Las cifras indicadas en el cuadro 2 no incluyen las tasas y derechos que deberían pagarse para concluir las diferentes etapas del plan de desarrollo. En todos los casos debe entenderse que los valores estimados son indicativos, ya que resulta difícil predecir con exactitud los valores del mercado en una fecha indeterminada en el futuro.
53. Aparte de la volatilidad del mercado y de la incertidumbre acerca del calendario, el valor final de la superficie construida variará en función de ciertas decisiones que tienen que ver, entre otras cosas, con el comprador final y los requisitos que puedan acordarse en materia de vivienda social. A efectos del plan general, para calcular los posibles ingresos procedentes de la venta de ambas parcelas de terreno se utilizó el valor medio de los precios de mercado actuales.

Ingresos por arrendamiento

54. Se prevé que tras la conclusión de los trabajos de renovación del edificio habrá espacio adicional disponible para arrendar. La Oficina considera que la gestión más eficaz del espacio, por ejemplo una mayor utilización de espacios abiertos, permitirá el arrendamiento a terceros de entre una y dos plantas del edificio.
55. Para los fines del plan general se supone que una vez que concluyan los trabajos de renovación podría alquilarse un espacio equivalente a una planta y media del edificio. Los ingresos procedentes de los arrendamientos reportarían recursos suficientes para financiar un préstamo comercial de 50 millones de francos suizos¹³. De conformidad con el Reglamento Financiero, si hubiera más espacio disponible para arrendar, todos los ingresos percibidos por este concepto se transferirían al Fondo de Construcciones y Alojamiento.

Conclusión

56. El costo total estimado del proyecto asciende a 203,4 millones de francos suizos. Como se trata de la renovación de un edificio construido hace años, los expertos y las consultorías de construcción que han hecho estas estimaciones señalan que el costo real puede variar más o menos un 20 por ciento, porcentaje normal en el sector para este tipo de proyectos. A este respecto cabe señalar que el presupuesto del proyecto incluye una provisión para gastos imprevistos.
57. El cuadro 3 presenta un resumen de los recursos disponibles y de los recursos estimados:

Cuadro 3. Recursos disponibles y recursos estimados

	En millones de francos suizos
Disponibles (véase el cuadro 1 <i>supra</i>)	79,1
Estimados	
Venta de la parcela de la <i>avenue Appia</i>	26,3
Venta de la parcela de la <i>route de Ferney</i>	50,5
Ingresos por arrendamiento	50,0
Total	205,9

¹³ Con una amortización del préstamo a 50 años y un tipo de interés del 2,5 por ciento.

58. Como ya se ha indicado, tras la mejora y venta de las dos parcelas de terreno debería contarse con recursos suficientes para completar el proyecto de renovación. El calendario de ambos procesos sigue sin definirse debido a la complejidad de las consultas que se están celebrando con las autoridades suizas en diferentes niveles. Así pues, las disposiciones contractuales se limitarían inicialmente a la primera fase del proyecto. Si los recursos procedentes de la venta de los terrenos o de otras fuentes no se materializaran, se solicitaría entonces la autorización del Consejo de Administración para la financiación de la fase final. Además, cualquier préstamo a largo plazo para financiar la conclusión de los trabajos de renovación debería contar con la aprobación de la Conferencia, con arreglo a la recomendación del Consejo de Administración. En caso de que se materialicen los recursos procedentes de otras fuentes o que la venta de los terrenos se efectúe antes de completar la primera fase, el calendario de ejecución se modificaría a fin de acelerar la conclusión de las obras de renovación de las plantas 1 a 11 y los demás trabajos previstos.
59. *La Subcomisión tal vez estime oportuno proponer que la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración recomiende al Consejo de Administración que:*
- a) *apruebe el plan general de renovación del edificio de la sede conforme a lo indicado en el presente documento;*
 - b) *autorice al Director General a dar comienzo inmediatamente a la primera fase del proyecto de renovación a un costo estimado de 89,1 millones de francos suizos;*
 - c) *autorice la utilización del Fondo de Operaciones y/o un préstamo en caso de que ello sea necesario para completar la primera fase del proyecto de renovación.*

Parte III. Estrategia a largo plazo para la financiación de las actividades futuras de mantenimiento y renovación de los edificios de la OIT

60. Por su naturaleza, el mantenimiento de los edificios requiere llevar a cabo inversiones que no tienen carácter periódico para hacer frente al envejecimiento y uso de los mismos. A mediano plazo, esta necesidad de mantenimiento puede ser importante, motivo por el cual deberían acumularse fondos para sufragar los gastos en su debido momento. A fin de dotar de los recursos financieros necesarios para efectuar oportunamente actividades de renovación periódica y de calidad, así como de mantenimiento, se debería crear un fondo para gastos de renovación financiado de manera constante y regular con cargo al presupuesto ordinario bienal.
61. Los profesionales del sector han aconsejado que para las actividades de mantenimiento extraordinarias se reserve un importe anual correspondiente al 1 por ciento de la valoración del seguro de los edificios. Dicha provisión es complementaria a los costos ordinarios de funcionamiento de los edificios y a toda labor excepcional de renovación no atribuible al deterioro ocasionado por el uso.
62. Según las actuales valoraciones del seguro de las propiedades de la OIT, una provisión del 1 por ciento ascendería a 4,3 millones de dólares EE.UU. al año (es decir, a 8,6 millones de dólares EE.UU. por bienio). Como se indica en el cuadro *infra*, de este importe total, 4,1 millones de dólares EE.UU. corresponderían al edificio de la sede y unos 180.000 dólares EE.UU. a las oficinas exteriores.

Cuadro 4. Valoraciones y provisiones (miles de dólares EE.UU.)

	Valor asegurado	Provisión anual (1 por ciento)
Sede-Ginebra	410.680	4,107
Lima	2.400	24
Brasilia	2.841	28
Abidján	4.800	48
Dar es-Salam	1.500	15
Buenos Aires	381	4
Islamabad	1.670	17
Santiago	2.547	25
Bruselas	677	7
Nueva Delhi	1.163	12
Total	428.659	4,287

- 63.** Teniendo en cuenta la antigüedad y el período en que la OIT ha sido propietaria de los bienes de la OIT, la aplicación del criterio del 1 por ciento habría producido normalmente un nivel deseado del fondo de reserva equivalente a 150,4 millones de dólares EE.UU. al 31 de diciembre de 2009. Si se excluye el edificio de la sede, dicho nivel habría alcanzado 2,6 millones de dólares EE.UU. Dado que está previsto financiar el plan de renovación del edificio de la sede con cargo a otras fuentes, convendría excluirlo del cálculo de la cuantía teórica fijada como meta al 31 de diciembre de 2009.
- 64.** La OIT cuenta con un Fondo de Construcciones y Alojamiento¹⁴ que se encarga de atender en parte a las necesidades más importantes de mantenimiento de los edificios. Los recursos de este Fondo y aquellos transferidos a él del presupuesto bienal no son suficientes para hacer frente a las necesidades de la Organización a corto y largo plazo. Actualmente, se transfieren al Fondo de Construcciones y Alojamiento 177.000 dólares EE.UU. (190.000 francos suizos) procedentes de la Parte I del presupuesto. Otros 1,46 millones de dólares EE.UU. (1,56 millones de francos suizos) se transfieren cada año de la Parte IV del presupuesto para satisfacer las necesidades futuras de renovación a largo plazo. Por otra parte, cada año se acreditan unos 250.000 dólares EE.UU. al año al Fondo de Construcciones y Alojamiento en concepto de ingresos netos anuales. En consecuencia, el total de ingresos medios anuales asciende a 1,89 millones de dólares EE.UU.
- 65.** Al 30 de septiembre de 2010, el Fondo de Construcciones y Alojamiento comprendía los siguientes saldos no comprometidos:

Cuadro 5. Saldos correspondientes al Fondo de Construcciones y Alojamiento

	Millones de dólares EE.UU.
Cuenta ordinaria	3,6
Financiación a largo plazo ¹	3,2
Subtotal	6,8
Renovación de la sede	72,6

¹ Antes de efectuarse la transferencia de 2,9 millones de dólares EE.UU. de la Parte IV del Programa y Presupuesto para 2010-2011.

¹⁴ Artículo 11, 3) del Reglamento Financiero y regla 3.32 de la Reglamentación Financiera Detallada de la OIT.

- 66.** La utilización y gestión eventuales de la cuenta ordinaria del Fondo de Construcciones y Alojamiento están estipuladas en el Reglamento Financiero. La suma de la cuenta ordinaria y la consignación de una reserva destinada a actividades de financiación a largo plazo arrojó un saldo disponible de 6,8 millones de dólares EE.UU. al 30 de septiembre de 2010, importe que supera la cuantía teóricamente necesaria de 2,6 millones de dólares EE.UU. mencionada en el párrafo 63 *supra*, en el supuesto de que la renovación prevista de la sede se financiase con cargo a otras fuentes.
- 67.** Los recursos de que se dispone actualmente para la renovación de la sede (68,3 millones de dólares EE.UU.) se han reunido después de haber recibido las transferencias procedentes de las primas netas y el superávit de ingresos de bienios anteriores que la Conferencia Internacional del Trabajo aprobó en 2008 y 2010 por recomendación del Consejo de Administración. Estas transferencias no estaban previstas y han permitido reservar una cuantía importante para la renovación de la sede.
- 68.** Para garantizar una asignación anual adecuada y segura de 4,3 millones de dólares EE.UU., serían necesarios otros 2,4 millones de dólares EE.UU. procedentes del presupuesto ordinario. Dicho monto podría obtenerse ya sea mediante un incremento excepcional del presupuesto que establezca un nuevo nivel de referencia para los bienios futuros o la transferencia al Fondo de Construcciones y Alojamiento de recursos procedentes de otros programas financiados con cargo al presupuesto ordinario o mediante una combinación de ambas opciones.
- 69.** Otras fuentes de financiación que contribuirían a reducir la carga sobre el presupuesto ordinario pero que tal vez no serían tan previsibles podrían ser, por ejemplo:
- a) los ingresos por arrendamiento: todo aumento de los ingresos netos procedentes de los arrendamientos que no sea necesario para financiar los préstamos destinados a la renovación de la sede podría transferirse, a partes iguales, a la reserva de financiación a largo plazo y a la cuenta ordinaria del Fondo de Construcciones y Alojamiento;
 - b) los intereses devengados por el saldo de los recursos del Fondo de Construcciones y Alojamiento se seguirían manteniendo en dicho Fondo. A medida que vaya aumentando el saldo disponible en el Fondo de Construcciones y Alojamiento, los intereses devengados deberían ir aumentando similarmente;
 - c) las primas netas: el 50 por ciento de las primas netas que actualmente se distribuyen entre los Estados Miembros podrían transferirse, en el futuro, al Fondo de Construcciones y Alojamiento. El saldo restante de todas las primas netas seguiría estando a disposición del Fondo de Incentivos para fomentar el pronto pago de las contribuciones prorrateadas. En el cuadro 6 que figura a continuación se muestra el importe que se habría transferido al Fondo de Construcciones y Alojamiento desde la introducción del sistema de prorrateo en francos suizos y la cuenta de primas netas en el caso de que se hubiera aplicado este criterio;
 - d) el superávit: el superávit del presupuesto ordinario, o un porcentaje del mismo, se podría transferir al Fondo de Construcciones y Alojamiento en lugar de devolverlo a los Estados Miembros ¹⁵ o, desde el bienio 2002-2003, a la Cuenta de programas especiales ¹⁶. El cuadro 7 muestra por separado el superávit presupuestario y el superávit de ingresos que podrían haberse transferido durante los últimos diez bienios si se hubiera aplicado esta opción.

¹⁵ Artículo 18, 2) del Reglamento Financiero de la OIT.

¹⁶ Artículo 18, 3) del Reglamento Financiero de la OIT.

Cuadro 6. Transferencias hipotéticas

Bienio	Dólares EE.UU.
1990-1991	3.742.774
1992-1993	623.537
1994-1995	2.355.345
1996-1997	628.105
1998-1999	7.177.159
2000-2001	3.887.889
2002-2003	248.459
2004-2005	1.625.063
2006-2007	14.153.691
2008-2009	14.436.861

Cuadro 7. Superávit presupuestario y de ingresos (en miles de dólares EE.UU.) ¹⁷

Bienio	Superávit presupuestario	Superávit de ingresos/(déficit)	Superávit total/(déficit)
1990-1991	–	–	11.068
1992-1993	–	–	15.632
1994-1995	–	–	(35.380)
1996-1997	–	–	16.777
1998-1999	12.493	13.741	26.234
2000-2001	268	60.899	61.167
2002-2003	150	(11.661)	(11.511)
2004-2005	532	(36.570)	(36.038)
2006-2007	785	31.433	32.218
2008-2009	1.255	18.570	19.825

- 70.** La Subcomisión tal vez estime oportuno expresar su opinión acerca de las diferentes posibilidades señaladas *supra*, así como proporcionar orientación a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración en relación con la estrategia a largo plazo para la financiación de las actividades futuras de mantenimiento y renovación de los edificios de la OIT.

Ginebra, 28 de octubre de 2010

Punto que requiere decisión: párrafo 59

¹⁷ Las distintas políticas financieras anteriores al bienio 1998-1999 no clasifican por separado los dos tipos de superávit.

Anexo I

Calendario para las obras de renovación del edificio de la sede

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Trabajos preparatorios	■							
Renovación de las cocinas		■						
Renovación de dos tercios de las plantas 1 a 11			■					
Renovación del tercio restante de las plantas 1 a 11						■		
Sustitución de dos «vigas Gerbe						■		
Instalación de rociadores en las zonas de aparcamiento						■		
Tratamiento de las partes de hormigón a la vista							■	
Modernización de tres subestaciones eléctricas							■	
Renovación de las demás salas de conferencias							■	
Renovación de las zonas de oficinas y servicios de las plantas inferiores							■	
Doble acristalamiento de la columnata								■
Modernización de los demás ascensores							■	
Renovación de los demás techos								■

Anexo II

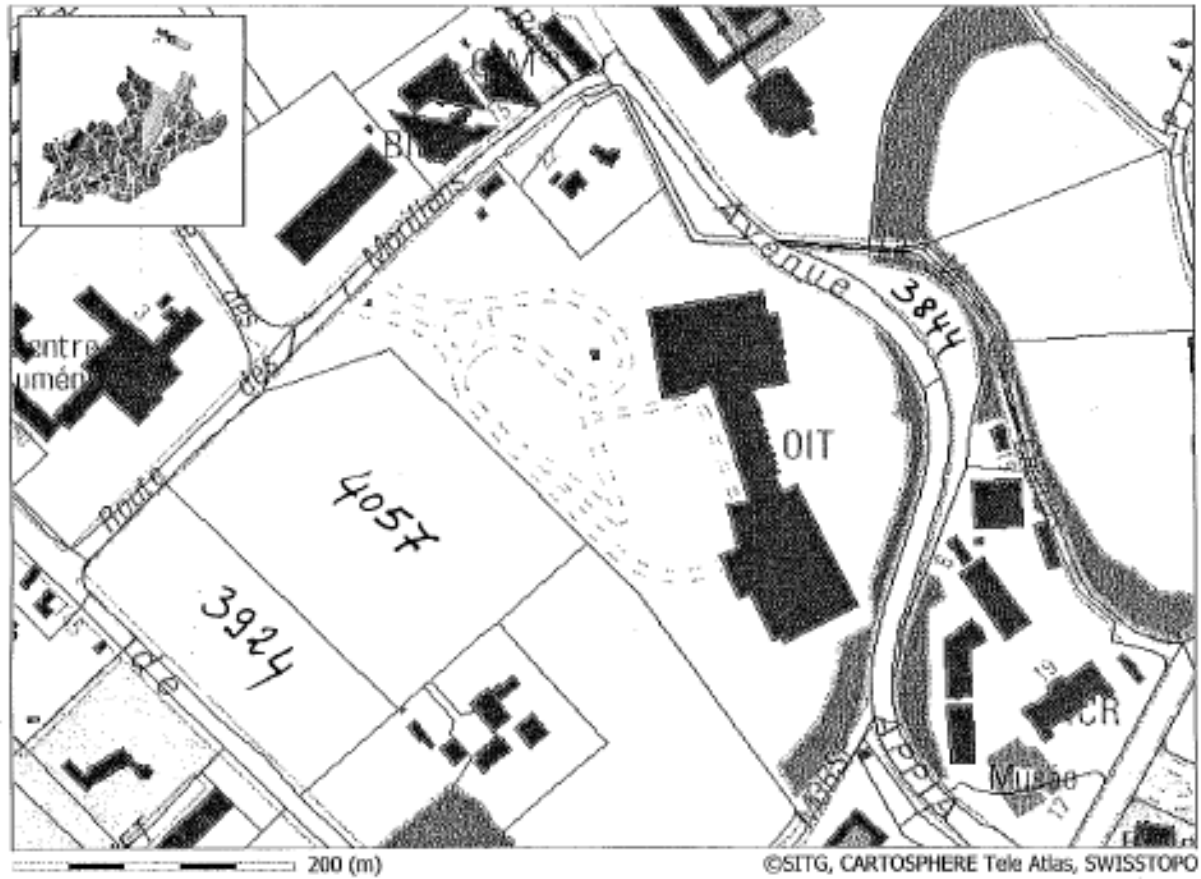
Estimación del costo del proyecto de renovación del edificio de la sede (en miles de francos suizos)

	2011-2015	2016-2018	Total
Costos directos			
Inventario del amianto	336		336
Cocinas	4.144		4.144
Plantas 1 a 11	55.776	29.904	85.680
Sustitución de las «vigas Gerber»		1.792	1.792
Rociadores en las zonas de aparcamiento		1.568	1.568
Tratamiento del hormigón a la vista		2.688	2.688
Subestaciones eléctricas		2.240	2.240
Salas de conferencias		8.960	8.960
Plantas inferiores		22.064	22.064
Doble acristalamiento de la columnata		3.584	3.584
Ascensores restantes		1.792	1.792
Techos restantes		4.032	4.032
Acristalamiento triple en las zonas de oficinas	672	336	1.008
Utilización del sistema «Genève-Lac-Nations» para la calefacción		9.184	9.184
Total parcial	60.928	88.144	149.072
Otros costos			
Oficinas temporales	7.500		7.500
Gastos de mudanza	1.500	500	2.000
Gestión de proyectos	6.000	3.000	9.000
Gastos imprevistos	7.100	10.200	17.300
Seguros y varios	400	500	900
Total parcial	22.500	14.200	36.700
Inflación	5.700	11.900	17.600
Total general	89.128	114.244	203.372

Anexo III

Parcelas 4057, 3844, 3924

Escala: 1:4771



Date: 29.09.2006

Leyenda

- Edificios erigidos
- Parcelas
- ◆ Plano urbano, plano de conjunto

Coordenadas

 Xmin=498856

 Xmax=499696

 Ymin=120318

 Ymax=120918

Anexo IV

Registro de riesgos

Riesgo	Consecuencias	Probabilidad	Medidas que deben adoptarse
1. El inventario del amianto revela que el nivel de amianto es mayor de lo previsto	Aumenta el costo de la eliminación/ aislamiento del amianto	Media	Ajustar el presupuesto
2. La elaboración de las especificaciones técnicas lleva más tiempo de lo previsto	Se retrasa la fecha de inicio de las obras. Posible aumento del costo	Baja	Ajustar el calendario y el presupuesto
3. Los procesos de licitación llevan más tiempo de lo previsto	Se retrasa la fecha de inicio de las obras. Posible aumento del costo	Baja	Ajustar el calendario y el presupuesto
4. El nivel de inflación es superior a lo previsto	Aumento del costo	Baja	Ajustar el calendario
5. La construcción de las oficinas temporales lleva más tiempo de lo previsto	Se retrasa la fecha de inicio de las obras	Baja	Se incluyen cláusulas de penalización en el contrato para compensar las demoras
6. Durante la ejecución surgen problemas técnicos imprevistos	Aumento del costo	Media	Ajustar el calendario y el presupuesto
7. El aumento de costos resultante de los riesgos anteriores rebasa la partida de gastos imprevistos	Las obras de renovación no pueden terminarse a tiempo	Baja	Retrasar parte de las obras hasta la obtención de nuevos fondos y ajustar el presupuesto en consecuencia
8. Las obras de renovación no tienen la calidad requerida	Se necesitan obras de reparación	Baja	Retener el 10 por ciento del precio contractual hasta que se hayan aceptado oficialmente las obras
9. La venta de las dos parcelas no se lleva a cabo antes de finales de 2015	Las obras de renovación no pueden terminarse a tiempo	Baja	Reducir el alcance de la fase final o considerar la financiación provisional
10. Los ingresos provenientes de la venta de terrenos son inferiores a lo previsto	Las obras de renovación no pueden terminarse a tiempo	Media	Reducir el alcance de la fase final
11. El espacio disponible tras la renovación de las plantas no puede alquilarse o sólo puede alquilarse parcialmente	No se obtienen los ingresos previstos (o sólo se obtienen parcialmente)	Baja	Reducir el alcance de la fase final
12. El costo de los préstamos aumenta debido a la subida de los tipos de interés	Disminuye el potencial de financiación	Media	Revisar los contratos de arrendamiento para financiar el préstamo; buscar alternativas de financiación, reducir el alcance de la fase final
13. Los contratistas no respetan las normas de seguridad y salud	Reputación de la OIT en riesgo y litigios posibles	Baja	Prever la inclusión de personal especializado en seguridad y salud en el equipo de gestión del proyecto

