



Consejo de Administración

334.^a reunión, Ginebra, 25 de octubre – 8 de noviembre de 2018

GB.334/PFA/2

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

PFA

Fecha: 9 de octubre de 2018

Original: inglés

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

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

Finalidad del documento

En el presente documento se facilita información sobre la situación actual de la primera fase del proyecto de renovación del edificio de la sede de la OIT. Se facilita asimismo información sobre las novedades relativas a las parcelas de terreno vacías de la OIT que previamente se recomendaba vender o arrendar, y se renueva la propuesta de financiar la segunda fase del proyecto de renovación.

Objetivo estratégico pertinente: Ninguno.

Resultado/eje de política transversal pertinente: Ninguno.

Repercusiones en materia de políticas: Ninguna.

Repercusiones jurídicas: Ninguna.

Repercusiones financieras: Ninguna repercusión inmediata; a reserva de las decisiones del Consejo de Administración.

Seguimiento requerido: Otro informe de actualización en marzo de 2019.

Unidad autora: Oficina del Director General Adjunto de Gestión y Reforma.

Documentos conexos: GB.332/PFA/3; GB.331/PFA/1; GB.329/PFA/3 (Add.).

1. En su 332.^a reunión (marzo de 2018), el Consejo de Administración volvió a examinar las opciones de financiación y el posible aprovechamiento de las parcelas de terreno vacías de la OIT y decidió aplazar hasta la presente reunión la decisión relativa a la financiación de la segunda fase de la renovación. En este documento se ofrece un resumen actualizado sobre las obras de renovación en curso (primera fase) y el posible aprovechamiento y/o venta de terrenos de la OIT.

Principales novedades (primera fase)

2. La renovación del tercio medio del edificio concluyó en el plazo previsto y la reubicación del personal en las zonas renovadas se llevó a cabo entre marzo y abril de 2018. También han concluido las actividades de demolición y de extracción de amianto en el tercio norte del edificio y desde septiembre de 2018 se han acelerado las obras de remodelación. Las obras en curso avanzan según el plazo previsto y sigue pareciendo factible concluir la renovación de las plantas 1 a 11 para finales de 2019.
3. Se ha mantenido un nivel de seguridad alto y este año sólo se han registrado tres accidentes de poca importancia. También se han mantenido buenas relaciones con los inspectores técnicos de obras locales. Por petición de un sindicato, la Oficina está examinando con las diversas partes interesadas la posibilidad de reducir los efectivos de personal contratado a través de agencia en la obra.
4. Sigue siendo prioritario evitar la perturbación de las actividades normales de la Oficina debido a las obras, y el número de quejas por parte del personal sigue siendo bajo.

Presupuesto del proyecto

5. El presupuesto total consignado para financiar la primera fase se mantiene dentro de los límites previstos en el plan de financiación que aprobó el Consejo de Administración, a saber, unos 205 millones de francos suizos. Los ahorros registrados en esta fase se reasignarán a la reserva prevista para gastos imprevistos y a la renovación parcial de las plantas inferiores:

Información financiera actualizada, al 31 de agosto de 2018

	En miles de francos suizos
Presupuesto aprobado	205 549
Contratos emitidos	199 086
Gastos hasta la fecha	143 932

Renovación de las plantas inferiores (segunda fase)

6. El Consejo de Administración recordará que la renovación completa de las plantas inferiores del edificio (segunda fase), incluido el centro de conferencias, no forma parte del proyecto de obras que cuenta con financiación ¹. En la renovación de las plantas inferiores se subsanará el incumplimiento, en la zona de conferencias, de las actuales normas de seguridad contra incendios y otras disposiciones reglamentarias medioambientales y en materia de

¹ En el documento [GB.332/PFA/3](#) figura una descripción más detallada del alcance de la segunda fase.

seguridad y salud. También se renovarán los equipos e infraestructura obsoletos, de suerte que su vida útil se prolongue otros cuarenta años. Como ya se ha informado previamente al Consejo de Administración, se estima que el costo de las obras que no están previstas en el presupuesto será de entre 125 y 132 millones de francos suizos. El costo definitivo dependerá de la fecha de inicio y del desarrollo de las obras, y toda interrupción en la continuidad del proyecto podría incrementar significativamente los costos y riesgos del mismo. En espera de que se realice la licitación competitiva, cabría prever un margen de error del 15 por ciento en la estimación de los costos.

7. Por petición del Consejo de Administración, el 15 de mayo de 2018 se celebró una consulta oficiosa con los miembros del Consejo de Administración para examinar los antecedentes y el alcance de la segunda fase del proyecto de renovación. También se efectuó una visita a las zonas del edificio incluidas en esta fase como parte del proceso de consulta.

Financiación (segunda fase)

8. En los documentos presentados al Consejo de Administración en marzo de 2018² se ofrecían, entre otros datos, los resultados de estudios y evaluaciones independientes sobre las posibilidades de aprovechamiento del terreno vacío situado junto al edificio de la sede (parcela 4057). En dichos documentos se exponían distintas opciones para su aprovechamiento y venta, y el Consejo de Administración concluyó que se deberían efectuar más estudios. Se aprobó la financiación de una nueva serie de estudios para precisar las opciones de aprovechamiento y poder obtener la aprobación de la zonificación mediante el establecimiento de un plan localizado de distrito (*plan localisé de quartier*, PLQ).
9. Desde la discusión del Consejo de Administración, se han mantenido nuevas consultas con los representantes del país anfitrión para aclarar las preocupaciones expresadas por éstos. Se ha informado a la Oficina de que obtener la aprobación de la zonificación del terreno de la OIT llevaría unos cinco años, y que no debería preverse una tramitación urgente de este proceso, en particular debido a que actualmente el terreno se clasifica como un terreno con fines principalmente internacionales. También se le ha informado de que las autoridades cantonales consideran que todavía es pronto para iniciar el proceso de aprobación de la zonificación. Las anteriores propuestas de la Oficina se basaron en el asesoramiento independiente brindado por expertos del sector privado y en observaciones sobre terrenos similares enajenados anteriormente por la Oficina. Todo ello arroja incertidumbre con respecto a las oportunidades de la Oficina para obtener la financiación necesaria en el plazo correspondiente.
10. En las tasaciones estimadas de la parcela 4057 presentadas al Consejo de Administración en marzo de 2018 figuraban distintas hipótesis para la venta del terreno no urbanizado y la venta en diferentes etapas de la aprobación de la zonificación. Contenían además estimaciones de la venta más reciente de otros terrenos de la OIT (parcela 5632 – ex-3924), basadas en una valoración encargada conjuntamente por la OIT y las autoridades cantonales en 2014. La Oficina ha recibido, sin haberlo solicitado, una serie de propuestas de parte de inversores privados interesados en las opciones de aprovechamiento del terreno en las que se señala que, en su opinión, dichas opciones y la tasación estimada se mantienen dentro de expectativas realistas, a reserva de la aprobación de la zonificación.
11. Tras las consultas mantenidas con los representantes del país anfitrión, referidas en el párrafo 9, y la posterior correspondencia de la Oficina para tratar de avanzar en esta cuestión, el 10 de julio de 2018 la Oficina recibió una carta del representante del país anfitrión y de

² Documento GB.332/PFA/3, párrafo 18.

las autoridades cantonales de Ginebra en la que se recordaba las restricciones impuestas por el Parlamento de Ginebra sobre el terreno y en la que se manifestaba también interés en comprar el terreno. El Director General y el Presidente del Gobierno Cantonal celebraron una primera reunión en la que confirmaron su interés común por estudiar la posible compraventa del terreno. Está previsto celebrar una nueva reunión de carácter técnico entre la Oficina y los representantes cantonales para avanzar en esa posible solución a fin de financiar la segunda fase del proyecto de renovación. Se informará oralmente al Consejo de Administración de toda novedad que se produzca como consecuencia de dichos contactos.

12. A la luz de la información proporcionada por las autoridades cantonales sobre la probable duración del proceso de aprobación y del interés expresado en adquirir el terreno, la situación que se le había presentado al Consejo de Administración en su 332.^a reunión (marzo de 2018) ha evolucionado considerablemente. Aunque todavía no se haya recibido ninguna oferta formal por parte del cantón ni otras partes interesadas, no hay duda de que existe un gran interés en el terreno de la OIT. No obstante, también parece que el proceso de aprobación de la zonificación no será tan rápido como se consideró en un principio. Por ello, no se sabe con certeza si los fondos que se deriven del aprovechamiento del terreno de la OIT podrán utilizarse para financiar la segunda fase, ni tampoco cuándo ni en qué medida.
13. Teniendo en cuenta dichas incertidumbres y el riesgo de que el proyecto quede interrumpido, la Oficina plantea de nuevo al Consejo de Administración la propuesta de incluir, en los futuros presupuestos, una partida adicional para que el proyecto pueda concluirse sin demoras y se evite el riesgo de que sigan aumentando los costos, se pierda personal clave para el proyecto y se interrumpa la dinámica del mismo.
14. Como se informó en marzo de 2018³, se podría incluir una partida adicional en el Programa y Presupuesto para los bienios 2020-2021, 2022-2023 y 2024-2025 con objeto de financiar el costo de la segunda fase del proyecto de renovación. De acuerdo con el nivel presupuestario actual y el flujo de efectivo vinculado a la segunda fase, los 125 millones de francos suizos (129 millones de dólares de los Estados Unidos, según el tipo de cambio presupuestario actual) podrían distribuirse en tres presupuestos bienales, lo que supondría un incremento del 5,6 por ciento en 2020-2021, del 6,7 por ciento en 2022-2023 y del 4,1 por ciento en 2024-2025 con respecto a los niveles actuales. Un enfoque de esta índole evitaría el pago de intereses y resultaría fácil de aplicar desde un punto de vista administrativo.
15. Si bien es cierto que varios Estados Miembros han señalado que no están dispuestos a financiar, ni siquiera parcialmente, los costos de las obras de renovación, como ha sido el caso en otros proyectos de renovación de las Naciones Unidas, esa posible partida presupuestaria podría considerarse como financiación provisional, en el entendimiento de que el producto neto de todo aprovechamiento futuro del terreno, en caso de que fuera posible, compensará futuras contribuciones al presupuesto ordinario por la misma suma. De esa forma, se evitarían cargas financieras adicionales más adelante. En caso de que el Consejo de Administración alcanzara un acuerdo de principio en favor de dicha iniciativa, se podría elaborar una propuesta más detallada para examinarla en marzo de 2019, junto con las propuestas de Programa y Presupuesto para 2020-2021 del Director General. Si el Consejo de Administración aprobara en tal caso que dicha propuesta se presentara a la reunión de 2019 de la Conferencia, se podría emprender sin demora la planificación de la siguiente fase y, de esa forma, mantener la dinámica del proyecto y reducir al mínimo los gastos adicionales.

³ Documento GB.332/PFA/3, párrafo 18.

16. La Oficina reitera que una vez que se obtenga el acuerdo de principio para financiar y concluir la segunda fase del proyecto, se emprenderá un procedimiento de reajuste completo de los costos y de licitación a fin de establecer un cálculo del costo actualizado y confirmado.
17. En lo que respecta a las demás opciones de financiación propuestas en el documento de marzo de 2018, no se han recibido ofertas de financiación voluntaria ni se ha llevado adelante la opción de suscribir un préstamo comercial, debido a las limitaciones de algunos Estados Miembros a la hora de contribuir al pago de intereses. En caso de que no se obtuviera la aprobación de la zonificación para el aprovechamiento del terreno de la OIT, de que el precio de venta fuera considerablemente inferior a la tasación estimada y/o de que no pudiera contarse con la contribución de los Estados Miembros al costo del proyecto de renovación, no será posible concluir la renovación del edificio.

Otros asuntos

18. Se han señalado a la atención del Consejo de Administración otras tres cuestiones conexas:
 - a) En su reunión de marzo de 2017, el Consejo de Administración aprobó la venta de una pequeña porción de terreno para facilitar el acceso a una propiedad vecina ⁴. La venta ha concluido y se han abonado 250 000 francos suizos al Fondo de Construcciones y Alojamiento para financiar las siguientes fases de renovación del edificio de la sede.
 - b) La propuesta relativa al diseño y la construcción de un perímetro de seguridad del edificio de la sede que cumpla los requisitos del Departamento de Seguridad de las Naciones Unidas, como se señaló en la reunión del Consejo de Administración de noviembre de 2017, ha sido aprobada por las autoridades suizas. Se estima que la realización de la propuesta costará unos 25 millones de francos suizos, incluida la infraestructura y los elementos técnicos. Las siguientes etapas de este proyecto consistirán en elaborar las especificaciones y planificación detalladas del proyecto, determinar los acuerdos de financiación y de repartición de los costos y determinar asimismo la posibilidad de ejecutar el proyecto gradualmente.
 - c) La Oficina ha recibido una reclamación de un consultor de desarrollo inmobiliario relativa al pago de una comisión de aproximadamente 500 000 francos suizos en concepto de transacciones anteriores relativas a la parcela 3924. La OIT ha rechazado firmemente dicha reclamación, postura que ha sido defendida por un asesor jurídico independiente. El Director General ha suspendido los privilegios e inmunidades de la OIT para que dicha cuestión sea tratada en el marco del sistema de justicia suizo.

Proyecto de decisión

19. *El Consejo de Administración solicita al Director General que:*
 - a) *incluya en los próximos tres presupuestos bienales una contribución adicional que se ha de prorratear entre los Estados Miembros con objeto de financiar la segunda fase del proyecto de renovación del edificio de la sede;*
 - b) *prosiga las conversaciones con las autoridades locales y otras partes interesadas sobre la posible venta de la parcela 4057, y*

⁴ Documento [GB.329/PFA/3 \(Add.\)](#).

- c) *presente al Consejo de Administración, en su siguiente reunión, un informe de situación sobre las obras de construcción en curso y las posibilidades de aprovechamiento y venta de la parcela 4057.*