



## Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles: informe sobre los progresos realizados

### Informe del Director General

#### INTRODUCCIÓN

1. Tras examinar en su 115ª reunión el punto del orden del día relativo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles,<sup>1</sup> el Consejo Ejecutivo pidió que el Director General informara en su 117ª reunión sobre los progresos realizados en la elaboración de un plan decenal de mejoras y sobre el desarrollo de un mecanismo a largo plazo para financiar ese plan.<sup>2</sup>

2. Tradicionalmente, los proyectos presentados para que sean financiados con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles se han basado en las necesidades inmediatas de cada lugar de destino, sin tener en cuenta las prioridades relativas de los diferentes lugares, y han sido examinados con independencia de las necesidades globales. Un plan decenal de mejoras contribuirá a establecer un enfoque integrado, colaborativo y coordinado de la gestión y mantenimiento de la infraestructura física de la Organización. Con un plan así, las necesidades locales serían evaluadas tomando en consideración las necesidades globales, se fijarían prioridades y se evitarían aumentos bruscos de las asignaciones presupuestarias necesarias, lo que permitiría a la Secretaría responder mejor a las necesidades cambiantes. Además ayudaría a asegurar que los proyectos propuestos se ajustan a las necesidades operacionales y están en consonancia con los objetivos de la Organización, y que los recursos se utilizan de la forma más eficaz.

3. En un estudio sobre las prácticas de gestión de edificios,<sup>3</sup> la Dependencia Común de Inspección (DCI) examinó las modalidades de financiación en algunas organizaciones internacionales. El estudio puso de manifiesto la existencia de una pauta en las modalidades de financiación de los proyectos de gestión de edificios, basada en la distinción entre, por una parte, el mantenimiento y la reparación y, por la otra, los gastos de capital. Por «gastos de capital» se entiende el costo de grandes proyectos de renovación, mejora y construcción, así como el costo de proyectos de gran alcance de tecnología de la información, que agregan valor a las instalaciones. En esta expresión no se suele incluir el costo de los trabajos de mantenimiento regulares, pues no modifican el valor contable del edificio en cuestión. La pauta de las modalidades de financiación indicó que las obras de mantenimiento y reparación se

<sup>1</sup> Véase el documento EB115/2005/REC/2, actas resumidas de la décima sesión, sección 1.

<sup>2</sup> Decisión EB115(10).

<sup>3</sup> Dependencia Común de Inspección. Gestión de edificios: prácticas de algunas organizaciones del sistema de las Naciones Unidas pertinentes para la renovación de la sede de las Naciones Unidas (documento JIU/REP/2001/1).

financian mediante pagos en efectivo, principalmente con cargo al presupuesto ordinario, y ocasionalmente en el marco de acuerdos de cuenta especial. Los gastos de capital para mejoras importantes y obras de construcción se financian con pagos en efectivo basados en acuerdos de cuenta especial, con pagos diferidos (es decir, con préstamos de organizaciones paraestatales) o préstamos en condiciones comerciales que se reembolsan con fondos del presupuesto ordinario, o mediante una combinación de los dos métodos.

4. Aunque en el informe de la DCI se considera que el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles de la OMS constituye un ejemplo de buenas prácticas, la experiencia demuestra que este mecanismo no permite lograr el nivel de financiación necesario para poner en marcha un plan de mejoras. Su financiación se hace actualmente en el contexto del presupuesto general bienal, en el que priman las prioridades técnicas. Es necesario explorar otras modalidades de financiación, pues la Organización está teniendo cada vez más dificultad para mantener adecuadamente los edificios de todos los lugares de destino con este mecanismo.

5. El mantenimiento suele ser una de las primeras áreas afectadas por los recortes presupuestarios durante los periodos de gran restricción financiera. Esto es comprensible, pues durante los periodos de austeridad se da mayor prioridad a las actividades programáticas de fondo que a los programas de mantenimiento de las instalaciones. No obstante, cuando los periodos de reducción o aplazamiento del gasto no se siguen de periodos de gasto superior al normal pueden surgir problemas graves. Algunos aspectos del programa de mantenimiento pueden verse aplazados de forma permanente; la falta de mantenimiento produce necesariamente averías, que a su vez incrementan la necesidad global de recursos para realizar reparaciones de emergencia más adelante.

6. Este enfoque «reactivo» tiene otros inconvenientes. Uno de ellos es la alteración del plan de trabajos de mantenimiento, que se ven suplantados por las emergencias. Además hay que tener en cuenta los trastornos que las averías técnicas causan al trabajo de la Organización. Asimismo, los usuarios se ven expuestos a riesgos potencialmente inaceptables en edificios en los que los equipos y los sistemas no cumplen las actuales normas y criterios medioambientales, de seguridad y de protección.

7. El informe del Secretario General sobre el plan de mejoras del complejo de la sede de las Naciones Unidas en Nueva York<sup>1</sup> revela que el mantenimiento de tipo «reactivo» (aquél en el que las modificaciones sólo se emprenden cuando resultan imprescindibles) sale mucho más caro. Se ha calculado que, durante un periodo de 25 años, este enfoque costaría US\$ 1644 millones y que, en lo esencial, el complejo de la Sede no recibiría mejoras ni modernizaciones, sino simplemente reparaciones. En cambio, se calculó que la aplicación de un plan de mejoras costaría US\$ 1290 millones y proporcionaría mejoras y modernizaciones de los edificios y de las instalaciones técnicas.

8. El plan decenal de mejoras de la OMS se hará cargo de la necesidad de un enfoque más estratégico, presentará una visión completa e integrada de las necesidades infraestructurales de la Organización, y proporcionará indicaciones sobre la magnitud de las obras de renovación, mantenimiento, construcción y seguridad necesarias para el periodo 2008-2017. Asimismo, el plan contribuirá a gestionar la reprogramación de los proyectos inmobiliarios, especialmente cuando las prioridades presupuestarias no permitan garantizar la financiación necesaria.

9. Con el fin de disponer de datos de referencia para el plan decenal de mejoras de los principales lugares de destino de la OMS, se está realizando una encuesta sobre la infraestructura de toda la Orga-

---

<sup>1</sup> Documento A/55/117.

nización, mediante la cual se elaborará un inventario de todas las propiedades y edificios que posee u ocupa en todos los lugares de destino. Entre la información que proporcionará esa encuesta se encuentran la naturaleza y magnitud exactas de los bienes inmuebles y la superficie útil bruta de los edificios, así como una apreciación inicial del estado de mantenimiento de los edificios en todos los lugares de destino.

10. Con base en la encuesta de infraestructuras y en nuevos trabajos sobre las modalidades de financiación, en enero de 2007 se presentaría en la 119ª reunión del Consejo Ejecutivo un plan de mejoras sostenible para las operaciones inmobiliarias. Como los proyectos que serán financiados por el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles en el bienio 2006-2007 ya han sido aprobados por la Asamblea de la Salud,<sup>1</sup> se propone adaptar el plan de mejoras al plan estratégico a medio plazo para el periodo 2008-2013. En el anexo que figura a continuación se presenta a examen un plan de acción.

### **INTERVENCIÓN DEL CONSEJO EJECUTIVO**

11. Se invita al Consejo Ejecutivo a que tome nota del presente informe y examine el plan de acción.

---

<sup>1</sup> Resolución WHA58.21.

## ANEXO

**PLAN DE ACCIÓN****1. Elaboración de un inventario de los bienes inmuebles de toda la Organización**

La encuesta sobre las infraestructuras de toda la Organización posibilitará la elaboración de una base de datos de todas las propiedades y edificios que posee u ocupa la OMS en todos los lugares de destino, y servirá como referencia para el plan decenal de mejoras. Esta encuesta revelará la naturaleza y magnitud exactas de los bienes inmuebles de la OMS y de la superficie útil bruta de los edificios, y proporcionará una apreciación inicial del estado de mantenimiento de las infraestructuras en todos los lugares de destino.

**2. Evaluación de las necesidades**

Se elaborará un plan de mejoras evolutivo para todos los lugares de destino principales en el que quedarán reflejados el estado actual, las necesidades de mantenimiento ordinario y los principales trabajos necesarios para mantener la viabilidad y seguridad globales de los edificios de oficinas de la Organización y de los alojamientos para el personal en Brazzaville. El plan se adaptará al plan estratégico a medio plazo para el periodo 2008-2013.

**3. Definición de los indicadores**

Se definirán indicadores para evaluar las condiciones actuales de mantenimiento de los edificios y se priorizarán las necesidades identificadas en el plan de mejoras. Al definir los indicadores se tendrán en cuenta criterios que aseguren un ambiente de trabajo sano, productivo y seguro.

**4. Exploración de las opciones de financiación**

Se explorarán y evaluarán todas las opciones de financiación posibles para hacer frente al costo del plan decenal de mejoras, tales como los créditos sin intereses, los préstamos en condiciones comerciales, los donativos y la posibilidad de aplicar una contribución especial única o en varios años.

**5. Calendario de aplicación****2006**

Enero-abril	Preparación de un inventario de los bienes inmuebles de toda la Organización
Enero-abril	Elaboración de un proyecto de plan de mejoras
Enero-junio	Definición de los indicadores
Julio-septiembre	Priorización de las necesidades con base en los indicadores, y perfeccionamiento del proyecto de plan de mejoras de los bienes inmuebles que incluya la identificación de las opciones de financiación
Septiembre-octubre	Examen del proyecto de plan de mejoras de los bienes inmuebles por los comités regionales de la OMS

**2007**

- Enero Examen del proyecto de plan de mejoras de los bienes inmuebles (incluidas las modificaciones que reflejen las observaciones hechas por los comités regionales) por el Comité de Programa, Presupuesto y Administración del Consejo Ejecutivo y por el Consejo Ejecutivo
- Enero-abril Nuevo perfeccionamiento del proyecto de plan de mejoras de los bienes inmuebles, tomando en consideración las observaciones hechas por el Consejo Ejecutivo
- Mayo Nuevo examen del plan de mejoras de los bienes inmuebles por el Comité de Programa, Presupuesto y Administración del Consejo Ejecutivo, y presentación del plan a la Asamblea de la Salud

= = =