Organización Mundial de la Salud

69.ª ASAMBLEA MUNDIAL DE LA SALUD
Punto 23.1 del orden del día provisional

A69/56
6 de mayo de 2016

# Bienes inmuebles: actualización sobre la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra

## Informe de la Directora General

### INTRODUCCIÓN Y SINOPSIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

1. En su 138.ª reunión, el Consejo Ejecutivo tomó nota de una versión anterior del presente informe[1] en la que se resumía la historia del proyecto de renovación de los edificios de la OMS en Ginebra. El informe fue modificado en respuesta a las observaciones formuladas por el Consejo Ejecutivo y su Comité de Programa, Presupuesto y Administración.[2]

2. La sede de la OMS en Ginebra abarca 100 000 $m^2$ de espacio de oficinas y conferencias, distribuidos en 10 edificios distintos. El edificio principal, el primero en construirse (1966), está considerado un exponente arquitectónico notable y magnífico de su estilo. Se erigieron edificios adicionales para albergar a parte del personal de la OMS, de los que siete son estructuras provisionales y temporales. El edificio de la OMS/ONUSIDA es el más reciente (2006).

3. En 2008 la Secretaría preparó un proyecto de renovación del edificio principal de alcance limitado en el que se preveían importantes trabajos de reparación de la infraestructura del edificio. Sin embargo, durante la fase de planificación se puso de manifiesto que el alcance limitado de dicha renovación solo solucionaba parcialmente los problemas inmobiliarios a los que hacía frente la OMS en Ginebra, además de conllevar considerables perturbaciones y riesgos para la capacidad operacional de la OMS durante la construcción. Por otro lado, este proyecto de alcance limitado no habría resuelto los problemas asociados a las estructuras temporales y provisionales.

4. Por consiguiente, la Secretaría, en estrecha colaboración con las autoridades federales suizas y el Cantón de Ginebra, elaboró un plan integral que abarcaba todos los edificios del recinto de la sede de la OMS.

5. En mayo de 2013 la Asamblea de la Salud examinó cuatro opciones, tomó nota del informe de la Secretaría al respecto y se decantó por un plan[3] consistente en: la construcción de un nuevo edificio de bajo consumo energético y bajo mantenimiento, la demolición de tres edificios anexos, la renovación

[1] Véase el documento EB138/45.

[2] Véase el informe del Comité sobre Programa, Presupuesto y Administración presentado al Consejo Ejecutivo en su 138.ª reunión (documento EB138/3) y el acta resumida de la decimocuarta sesión, sección 3 (documento EB138/2016/REC/2).

[3] Véase el documento WHA66/2013/REC/3, acta resumida de la tercera reunión de la Comisión B, sección 1.

del edificio principal, y la venta de otros tres edificios anexos. Este plan será denominado en lo sucesivo «estrategia de renovación de los edificios de Ginebra».

6. En el periodo 2014-2015 se organizó un concurso arquitectónico en cooperación con la Fundación de Inmuebles para las Organizaciones Internacionales con el fin de seleccionar a un arquitecto para el nuevo edificio propuesto. El jurado eligió a Berrel Berrel Kräutler AG, que empezó a preparar los estudios preliminares.

## ACTUALIZACIÓN SOBRE LA CONVENIENCIA ECONÓMICA DE LA ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE GINEBRA

### Contexto del proyecto

7. La estrategia de renovación de los edificios de Ginebra debería inscribirse en el contexto de las reparaciones y las deficiencias constructivas observadas previamente en los edificios de la OMS en Ginebra.[1] Las deficiencias son las siguientes:

- los sistemas de seguridad y protección contra incendios no cumplen los códigos de edificación actuales;
- los sistemas de calefacción, ventilación y refrigeración han sobrepasado su vida útil y no cumplen los códigos de edificación actuales ni los objetivos locales y de las Naciones Unidas en materia de sostenibilidad ambiental;
- los edificios temporales y provisionales no pueden adaptarse fácilmente a la evolución de las pautas de trabajo y la densidad de ocupación;
- existe un riesgo creciente de fallo crítico de la infraestructura esencial de los edificios debido a la corrosión de las tuberías y otros sistemas de distribución; y
- la presencia de materiales que contienen amianto inhibe y complica el proceso de renovación y representa riesgos sanitarios y de seguridad para la Organización, poniendo en peligro la continuidad de sus actividades.

### Ventajas de una estrategia de renovación integral

8. La estrategia de renovación de los edificios de Ginebra propuesta representa un enfoque integral y está en consonancia con las mejores prácticas profesionales y las recomendaciones de la Dependencia Común de Inspección de las Naciones Unidas.[2] Este enfoque se considera preferible al plan anterior, que consistía en una renovación limitada y planta por planta del edificio principal únicamente (a excepción de la octava planta y las plantas subterráneas), debido a que:

- aborda las necesidades de mantenimiento y renovación de todos los edificios de la OMS en Ginebra;

[1] Véase el documento A66/42.

[2] Véase el documento JIU/REP/2014/3.

- reduce el costo total del ciclo de vida de la renovación en comparación con la reparación fragmentaria de los edificios existentes;

- brinda la oportunidad de racionalizar y reducir el número de edificios en Ginebra, aumentando de este modo la flexibilidad y la eficiencia del recinto;

- facilita el cumplimiento de los requisitos legales locales como norma mínima, sobre todo en relación con la protección contra incendios y las prácticas ambientales;

- facilita la reducción a largo plazo de los costos de mantenimiento y funcionamiento de los edificios gracias a la implantación de instalaciones modernas y de bajo mantenimiento;

- reduce los riesgos que entraña para la seguridad del personal y los visitantes la realización de obras en un edificio ocupado;

- permite reevaluar las necesidades para mejorar el uso del espacio; y

- permite distribuir la inversión de capital necesaria a lo largo de un periodo de 50 años gracias a un préstamo otorgado por el Estado anfitrión.

9. La estrategia de renovación de los edificios de Ginebra, aunque es más amplia que el plan para renovar únicamente el edificio principal, ofrece ventajas financieras a la Organización porque permite acceder a préstamos sin intereses del Estado anfitrión. La Organización solo puede acceder a estos ventajosos préstamos para construcciones nuevas y no para la renovación de los edificios ya existentes. Este préstamo sin intereses permite distribuir la inversión de capital necesaria para financiar la construcción a lo largo de un periodo de 50 años y elimina la necesidad de realizar una gran inversión de manera inmediata.

10. Sin el nuevo edificio y el correspondiente préstamo libre de intereses, el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles de la Organización no dispondría de los recursos necesarios para financiar una renovación de los edificios temporales y provisionales existentes. La calidad e integridad estructural de los edificios provisionales y temporales no justifican el nivel de inversión requerido para adecuarlos a las normas más recientes de seguridad y protección ambiental.

11. La construcción de un nuevo edificio anexo para sustituir los edificios provisionales y temporales, ya obsoletos, proporcionará espacio adicional donde acoger al personal actualmente ubicado en el edificio principal; evitará tener que alquilar espacio, que sería difícil de encontrar y financiar; y significa que el edificio principal estará vacío durante su renovación, lo que permitirá acelerarla (que durará 4 años en lugar de 10), con la consiguiente reducción de los costos y del riesgo de interrupción de la actividad.

## Mayor flexibilidad – mejor utilización del espacio

12. El documento A66/42 establecía que el plan de renovación más costoeficaz es la sustitución de la mayoría de los edificios provisionales y temporales por un único edificio. Ello, a su vez, ha brindado la oportunidad de considerar las necesidades de espacio de la Organización.

13. Los edificios provisionales y temporales existentes (L1, L2, M, C y X) se construyeron mediante técnicas de construcción modular para reducir el tiempo de duración de las obras y el costo. Estas

estructuras carecen de flexibilidad, ya que las separaciones entre oficinas son elementos estructurales y es complicado y caro retirarlas o adaptarlas.

14. Las formas de trabajar y las necesidades de espacio varían entre los distintos grupos orgánicos y departamentos según la naturaleza de su trabajo. Algunos funcionarios desarrollan mejor su labor en espacios de trabajo abiertos y colaborativos, mientras que otros requieren un espacio individual y silencioso. Por tanto, la mejor solución es una disposición que pueda adaptarse a las necesidades cambiantes. La Secretaría también reconoce la necesidad de mejorar la asignación del espacio teniendo en cuenta los viajes del personal, las licencias y ausencias ordinarias y las nuevas oportunidades que ofrece el teletrabajo y las reuniones virtuales. El recurso a consultores y a otras personas mediante mecanismos contractuales que no otorgan la condición de funcionario incrementa el número diario de personas presentes en la Sede. Dado que su número fluctúa es necesario contar con un espacio de trabajo flexible y versátil para poder llevar a cabo una gestión eficaz. Un edificio que pueda adaptarse de manera rápida y eficiente permitirá cumplir esas condiciones.

15. En el contexto actual hay una demanda constante de salas de reunión con capacidad para 50 a 100 personas, si bien existe una necesidad menos frecuente, pero importante de una sala más amplia para 600 personas con instalaciones para grupos más pequeños. La estrategia de renovación satisface esa necesidad mediante la creación de cuatro salas de reunión en una única ubicación dentro del nuevo edificio propuesto que puede convertirse en un único espacio más amplio cuando sea necesario. Esos elementos permitirán a la Organización seguir realizando sus actividades durante la renovación del edificio principal y aumentará su capacidad para atender las solicitudes de locales para reuniones.

16. Tras la ejecución de la estrategia de renovación propuesta, todos los edificios de la Organización en Ginebra tendrán un grado de flexibilidad tal que podrán disponerse en formato de espacio abierto o de cubículos, lo que permitirá a la Organización adaptarse rápida y eficazmente a las cambiantes necesidades de espacio. En el cuadro1 que figura a continuación se ofrece una visión de conjunto de las mejoras en materia de flexibilidad que ofrece la estrategia de renovación propuesta.

**Cuadro 1. Resumen de las mejoras tras la ejecución de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra**

| | **Situación en 2012** | **Situación en 2025** |
|---|---|---|
| Número de edificios | 10 | 3 |
| Número de fachadas | 73 | 46 |
| Número de ascensores | 30 | 27 |
| Número de restaurantes | 3 | 2 |
| Número de salas de reunión oficiales | 26 | 27 |
| Capacidad de las salas de reunión oficiales | 1407 asientos | 1837 asientos |
| Terreno ocupado | 96 432 $m^2$ | 74 691$m^2$ |
| Necesidades de calefacción | 8249 millones de Kwh/año | 3265 millones de Kwh/año |

## Mejora de los resultados ambientales

17. La estrategia de renovación de los edificios de Ginebra propuesta incluye mejoras considerables en los resultados ambientales, que permitirán reducir la cantidad de dióxido de carbono emitido a la atmósfera por los edificios de la Organización.

18. La disminución del número de edificios también facilita la eficiencia energética, ya que se reducen y simplifican las redes de distribución.

19. En 2012, los edificios de Ginebra emitieron aproximadamente 4677 toneladas de dióxido de carbono a la atmósfera. Una vez finalizada la estrategia de renovación propuesta, esta cifra se reducirá a unas 782 toneladas al año si se utiliza el sistema de calefacción y refrigeración urbano. Esto supone una reducción de 3895 toneladas al año, o una reducción del 83% con respecto al total de 2012. En el cuadro 2 que figura a continuación se muestran los resultados ambientales previstos de las opciones que se están considerando.

**Cuadro 2. Resultados ambientales previstos, por opción**

| Estimación de las emisiones de dióxido de carbono en 2012 (toneladas/año) | Estimación de las emisiones de dióxido de carbono en 2025 si se utiliza la calefacción urbana (toneladas/año) | Estimación de las emisiones de dióxido de carbono en 2025 si se utilizan los sistemas convencionales de calefacción y refrigeración (toneladas/año) |
|---|---|---|
| 4677 | 782 | 2285 |

## Ahorros a largo plazo en el costo del ciclo de vida

20. La estrategia de renovación de los edificios de Ginebra reduce el número de edificios en el recinto de la Sede de 10 (en 2012) a 3 y el número de fachadas de 73 a 46. Estos cambios conllevarán una reducción de los costos de mantenimiento, limpieza y reparación de los edificios (actividades a las que se alude colectivamente con la expresión «gestión de los locales»).

21. La aplicación de la estrategia también permite aumentar significativamente la eficiencia térmica de techos y fachadas, con la consiguiente reducción de los costos de los servicios colectivos.

22. La utilización de infraestructura energéticamente eficiente, como sistemas de recuperación y reutilización del calor residual, permite reducir aún más los gastos de funcionamiento.

23. La siguiente fase del proceso de planificación consistirá en un diseño detallado, incluida la especificación de los materiales. Durante esa fase la Secretaría explorará, junto con los equipos de diseño, los consultores de gestión de locales y los consultores de costos, las opciones óptimas en relación con los materiales y las especificaciones para reducir los gastos de funcionamiento de los edificios a lo largo de su ciclo de vida.

24. El diseño preliminar actual incluye la propuesta de utilizar la calefacción urbana en lugar de las calderas y los aparatos de refrigeración instalados en el recinto. Este planteamiento ofrece la ventaja de mitigar la exposición de la Organización a la escasez futura de combustibles fósiles y a las fluctuaciones de los precios de la energía, y reduce los gastos de mantenimiento mediante una disminución significativa de la cantidad y complejidad de la infraestructura de producción de energía calorífica y frigorífica que se requiere en el recinto.

25. El costo de la energía suministrada por el sistema de calefacción urbana todavía tiene que ser fijado por el proveedor, y la Secretaría mantiene la opción de utilizar un sistema convencional de calefacción y refrigeración en caso de que el precio final del sistema de calefacción urbana no sea compatible con el objetivo de reducir los costos del ciclo de vida del edificio. Cabe señalar que la no utilización del sistema de calefacción urbana conllevará en el futuro gastos adicionales de mantenimiento y sustitución de la infraestructura y un aumento considerable de las emisiones de dióxido de carbono. Esta cuestión, así como su impacto sobre los costos del ciclo de vida de los edificios, se reexaminará en el marco de los estudios de diseño detallados y se incluirá en futuras actualizaciones sobre el presente informe. En el cuadro 3 que figura a continuación se muestran las estimaciones de costo de las opciones consideradas.

**Cuadro 3. Desglose del costo estimado de la gestión de locales, por opción (francos suizos)**

| | **Costos en 2012** | **Costos estimados en 2025 si se utiliza la calefacción urbana*** | **Costos estimados en 2025 si se utilizan las calderas y los aparatos de refrigeración convencionales**** |
|---|---|---|---|
| Costo anual del mantenimiento mecánico y eléctrico | 1 605 000 | 690 219 | 852 219 |
| Costo anual de la limpieza y la gestión de desechos | 2 532 000 | 938 876 | 938 876 |
| Mantenimiento anual de los jardines y la finca | 600 000 | 253 631 | 253 631 |
| Costo anual de las reparaciones y el mantenimiento del edificio | 978 010 | 851 061 | 851 061 |
| Costo anual de la calefacción y la refrigeración | 676 500 | 1 977 251 | 316 705 |
| Costo anual de la electricidad | 1 845 000 | 555 585 | 951 269 |
| Costo anual del agua | 153 000 | 82 586 | 82 526 |
| **Costo anual total** | **8 389 510** | **5 349 209** | **4 246 287** |
| | | | |
| **Estimación total del costo sobre la base de un ciclo de vida de 40 años (francos suizos)*** ** | **335 580 400** | **213 968 360** | **169 851 480** |

* Costo estimado de la calefacción urbana: 0,25 francos suizos/Kwh.

** Para establecer el costo estimado de la calefacción y la refrigeración convencionales se ha partido del supuesto de la estabilidad de los precios de los combustibles fósiles en el nivel de 2015.

*** Las cifras no incluyen ningún complemento por inflación.

26. Sobre la base de un ciclo de vida previsto de 40 años del recinto renovado, los costos de mantenimiento, de los servicios colectivos y de la inversión de capital que conlleva la estrategia pueden compararse con la opción de realizar un mínimo de reparaciones y actividades de mantenimiento esenciales de conformidad con los códigos y normas locales de edificación. El costo del proyecto de estrategia de renovación de los edificios de Ginebra sobre la base de un ciclo de vida de 40 años se estima en Fr.s. 442,9 millones. El costo que conlleva la realización de reparaciones mínimas en los edificios existentes durante el mismo periodo de tiempo se estima en Fr.s. 524,8 millones. Se calcula que la

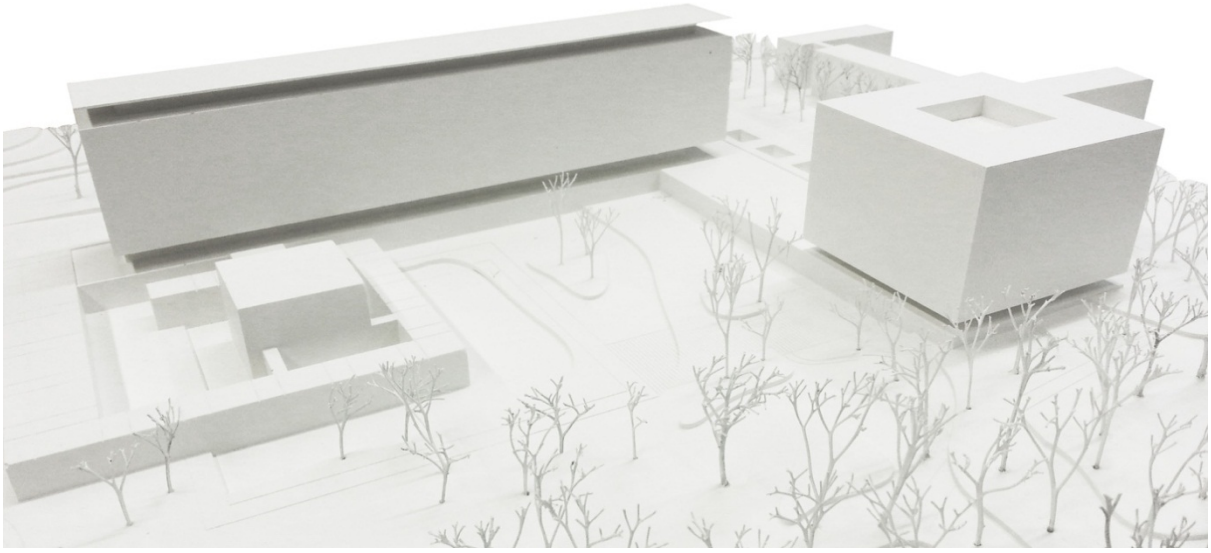
ejecución de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra propuesta permitirá ahorrar Fr.s. 81,9 millones a lo largo del ciclo de vida de 40 años de los edificios.

## ESTUDIOS PRELIMINARES

27. La finalidad de los estudios preliminares era verificar con antelación las hipótesis anteriores sobre la viabilidad financiera y práctica del mencionado proyecto. En los estudios preliminares no se proporcionan garantías de costos, sino estimaciones sujetas a una variación estándar de +/- 15%. En las fases subsiguientes del proyecto se podrá preparar un pliego de condiciones detallado para su utilización en un proceso de licitación, con indicación del importe del contrato. Todas las partes implicadas en el proyecto han realizado esfuerzos considerables para que las estimaciones de los costos sean lo más exactas posibles y reflejen los costos de construcción actualizados.

### Fase I – Construcción de un nuevo edificio

**Figura 1. Propuesta de nuevo edificio adyacente al edificio principal**



28. Tal y como se muestra en la figura 1 *supra*, en los estudios preliminares se describe un plan consistente en la construcción de un nuevo edificio de 11 plantas (más cuatro plantas subterráneas) que tendrá:

- una superficie de 38 389 $m^2$ con capacidad para 770 puestos de trabajo (de los que el 25% estarán en espacios abiertos), con la posibilidad de incrementar esta cifra a 900 en un formato 100% abierto;

- un espacio de conferencias flexible compuesto por cuatro salas con un aforo de 100 personas cada una que se pueden combinar en una única sala con capacidad para 600 participantes;

- una estructura de bajo mantenimiento dotada de un sistema de calefacción y refrigeración urbano, de modo que se reducirán los gastos de infraestructura, mantenimiento y funcionamiento y el impacto ambiental general del edificio;

- un sistema de calefacción y refrigeración que permitirá la recuperación del calor residual mediante la utilización del calor residual de las salas de conferencia y los centros de datos, y el uso de un intercambiador de calor para reducir las necesidades generales de calefacción;

- entornos laborales funcionales y flexibles que podrán adaptarse a la evolución de la densidad y las necesidades de espacio de oficinas;

- un restaurante y comedor con capacidad para 450 personas sentadas; y

- altos niveles de aislamiento térmico y protección solar para reducir las necesidades de calefacción y refrigeración y cumplir las normas suizas[1] en la materia, con el fin de que el edificio alcance un alto nivel de comodidad y protección medioambiental.

29. Está previsto que las obras de construcción comiencen en 2017 y finalicen en 2019. Este calendario depende de la obtención de las aprobaciones necesarias de las autoridades nacionales y locales y de la Asamblea de la Salud.

## Costos de construcción estimados

30. El equipo de diseño estimó inicialmente el costo de construcción del nuevo edificio en Fr.s. 165 millones. Sin embargo, la Secretaría, en colaboración con el equipo de diseño, reexaminó esa estimación para establecer una cifra más exacta y detectar oportunidades de ahorro. Este proceso se centró en el mantenimiento de la calidad y flexibilidad funcional del espacio y en los estándares ambientales y de rendimiento del edificio, ya que estos aspectos se consideran esenciales para lograr los ahorros previstos a lo largo del ciclo de vida del edificio.

31. El equipo de diseño reevaluó el proyecto con la ayuda de un consultor profesional de costos contratado por la Secretaría, y se han identificado importantes posibilidades de ahorro mediante:

- la reducción de la superficie y el volumen de las plantas subterráneas, y, en consecuencia, la reducción del volumen de las subestructuras y cimientos;

- la reducción de la cantidad de piedra natural y madera propuesta;

- la simplificación de la fachada y la infraestructura de calefacción y refrigeración; y

- la simplificación de algunos de los sistemas técnicos y logísticos originalmente propuestos.

32. La reevaluación y simplificación del proyecto permitieron establecer en Fr.s. 139 951 891 la estimación revisada del costo de construcción del nuevo edificio propuesto, incluidos los honorarios y los imprevistos.

[1] SIA 380/1, Sociedad de Arquitectos e Ingenieros Suizos.

## Fase II - Renovación del edificio principal

33. En los estudios preliminares del proyecto de renovación del edificio principal se describe un plan consistente en la sustitución de la infraestructura técnica para cumplir las normas más recientes en esta esfera; la retirada de los materiales que contienen amianto; y la mejora del rendimiento térmico de las fachadas y el techo.

34. El proyecto entraña dificultades especiales en lo que respecta a la modernización de la infraestructura y al logro de los estándares modernos de rendimiento, aspectos que deben equilibrarse con las limitaciones inherentes a la preservación de la integridad arquitectónica del edificio principal.

35. Una vez renovado, el edificio:

- tendrá una capacidad de 1056 puestos de trabajo (de los que el 21% estarán en espacios abiertos), con la posibilidad de incrementar esta cifra a 1300 en un formato abierto;
- estará libre de materiales que contengan amianto;
- contará con una fachada restaurada con un mayor aislamiento térmico y rendimiento energético;
- contará con sistemas de calefacción y refrigeración energéticamente eficientes;
- dispondrá de un interior renovado con entornos de trabajo funcionales y flexibles que se podrán adaptar a la evolución de la densidad y las necesidades de espacio de oficina;
- habrá visto preservado en la medida de lo posible su diseño original y, por consiguiente, su valor e integridad arquitectónicos;
- cumplirá los códigos y normas de edificación locales en la medida en que esto sea posible y factible, habida cuenta de las limitaciones impuestas por la estructura y el diseño originales.

## Costos de renovación estimados

36. El equipo de diseño de la renovación del edificio estimó inicialmente los costos en Fr.s. 118 millones. Al igual que con el nuevo edificio propuesto, la Secretaría pidió al equipo de diseño que, en colaboración con un consultor de costos independiente, reexaminara esta estimación para identificar oportunidades de ahorro y proporcionar una estimación de costos más exacta. El equipo de diseño reevaluó el proyecto e identificó oportunidades de ahorro mediante la adopción de medidas como:

- el mantenimiento de la estructura de la fachada (factible según los estudios); y
- la simplificación de las opciones relativas a los sistemas de abastecimiento energético y refrigeración, mediante el uso de la misma tecnología y sistemas propuestos para el nuevo edificio.

37. La reevaluación y simplificación del proyecto permitieron establecer en Fr.s. 109 545 000 la estimación revisada del costo de renovación del edificio principal, incluidos los honorarios y los imprevistos.

## Costo total de las obras previstas en la estrategia de renovación de la sede de la OMS (fase de estudio preliminar)

38. En el cuadro 4 figura el costo estimado de las obras previstas en la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra:

**Cuadro 4. Costos de construcción estimados**

| Fases | Costo en francos suizos |
|---|---:|
| Construcción del nuevo edificio | 139 951 891 |
| Renovación del edificio principal | 109 545 000 |
| **Costo total estimado** | **249 496 891** |

39. Dada la variación del +/-15% indicada anteriormente, los resultados de los estudios preliminares confirman las estimaciones presupuestarias proporcionadas inicialmente a los Estados Miembros y reafirman la viabilidad de completar la ejecución de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra por un costo de Fr.s. 250 millones.

40. La Secretaría seguirá colaborando con los equipos de diseño y el consultor de costos para explorar nuevas oportunidades de aumentar la eficiencia y contener los costos y, en consonancia con la práctica anterior, agradecería recibir de los Estados Miembros ofertas de patrocinio de los espacios públicos (como las salas de reuniones) del nuevo edificio o del edificio principal renovado.

## LA ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN

41. La estructura de financiación de la estrategia de renovación no se ha modificado desde la última actualización presentada a los Estados Miembros en la 68.ª Asamblea Mundial de la Salud.[1] La fase I, construcción del nuevo edificio, se financiará mediante un préstamo de Fr.s. 140 millones sin intereses, reembolsable en 50 años otorgado por el Estado anfitrión. Las autoridades federales suizas ya habían aprobado un préstamo inicial de Fr.s. 14 millones en febrero de 2014. Esta suma representaba un anticipo del 10% del préstamo completo a efectos de planificación del proyecto, en consonancia con la decisión WHA67(12) (2014).

42. La fase II, renovación del edificio principal se financiará en su totalidad con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles.

### FINANCIACIÓN DEL FONDO PARA LA GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

43. El Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles se financiará mediante el mecanismo de financiación sostenible establecido en virtud de la resolución WHA63.7 (2010):

- US$ 10 millones que el Director General pondrá a disposición al final de cada ejercicio presupuestario con cargo a ingresos no señalados procedentes de los Estados Miembros, y

- US$ 15 millones por ejercicio presupuestario, correspondientes al componente de bienes inmuebles de la tasa por puesto ocupado.

[1] Véase http://www.who.int/about/structure/en/ (consultado el 25 de noviembre de 2015).

44. De ese modo, con el mecanismo de financiación sostenible se pretende garantizar que no se plantee a los Estados Miembros la posibilidad de que aporten contribuciones señaladas adicionales para financiar la estrategia de renovación.

45. Una vez finalizada la renovación del edificio principal, está previsto vender los edificios existentes L1, L2 y M y el terreno sobre el que se erigen (parcela 406) por un precio estimado de Fr.s. 43 millones. Esta venta recapitalizará el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles y proporcionará los recursos necesarios para seguir reparando, manteniendo y renovando los bienes inmuebles de la Organización en todo el mundo.

46. La financiación del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles tendrá que reevaluarse periódicamente, especialmente con respecto a los US$ 8 millones por ejercicio presupuestario previstos para la reparación de todos los bienes inmuebles que sean propiedad de la OMS y la disponibilidad del crédito con cargo a los ingresos no señalados procedentes de los Estados Miembros. El valor de la parcela 406 también evolucionará con el tiempo con arreglo a las tendencias del mercado inmobiliario local. En el cuadro 5 que sigue a continuación se muestra el saldo actual del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles.

**Cuadro 5. Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles: saldo actual (US$ millones)**

| | |
|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2014 | 33,77 |
| Ingresos (crédito presupuestario) | 25,00 |
| Entradas (tasa por puesto ocupado e ingresos procedentes de arrendamientos) hasta julio de 2015 | 16,49 |
| Total | 75,26 |
| Gastos hasta julio de 2015 | 7,74 |
| **Total** | **67,52** |

47. El saldo actual del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles está en consonancia con anteriores previsiones y cuenta con los recursos necesarios para financiar los costos de construcción previstos, así como el pago del préstamo y los gastos de reparación y mantenimiento de otros locales.

48. El flujo de efectivo previsto para el proyecto también está en consonancia con las previsiones anteriores y permanecerá presumiblemente positivo a lo largo del periodo de ejecución de la estrategia de renovación. El saldo positivo es posible gracias al préstamo otorgado por la Confederación Suiza para la construcción del nuevo edificio, la continuación del mecanismo de financiación sostenible del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles y la gestión prudente de dicho Fondo durante el periodo precedente al inicio de la renovación del edificio principal.

49. El saldo positivo del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles facilita la aplicación de la estrategia relativa a los bienes inmuebles sin tener que recurrir a financiación adicional. Aunque la venta de los edificios L1, L2 y M sigue siendo un objetivo a largo plazo de la Secretaría, tras la finalización de la renovación del edificio principal la financiación de la estrategia relativa a los bienes inmuebles no dependerá de los ingresos que se prevé obtener de la venta de la parcela 406 y de los edificios L1, L2 y M.

50. El saldo previsto del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles debe considerarse en el contexto de las necesidades previsibles de todas las oficinas, tanto regionales como en los países, así como del edificio de la OMS/ONUSIDA en Ginebra. El edificio de la OMS/ONUSIDA tendrá 19 años

cuando finalice la renovación del edificio principal, y cabe suponer que necesitará una inversión considerable. Todavía no se han emprendido estudios detallados para evaluar dichas necesidades; cuando se definan, estas necesidades se financiarán, según las previsiones, con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles (véanse los cuadros 6 y 7 que figuran a continuación).

### Cuadro 6. Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles: ingresos previstos (US$ millones)

| **Ingresos** | **2014-2015** | **2016-2017** | **2018-2019** | **2020-2021** | **2022-2023** | **2024-2025** | **2026-2027*** | **2028-2029** | **2030-2031*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tasa por puesto ocupado* | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 |
| Crédito bienal* | 25,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Préstamo | 4,60 | 23,62 | 96,87 | 14,91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por la venta de terreno | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,00 | 0 | 0 | 0 |
| **Total de ingresos** | **44,60** | **48,62** | **121,87** | **39,91** | **25,00** | **68,00** | **25,00** | **25,00** | **25,00** |

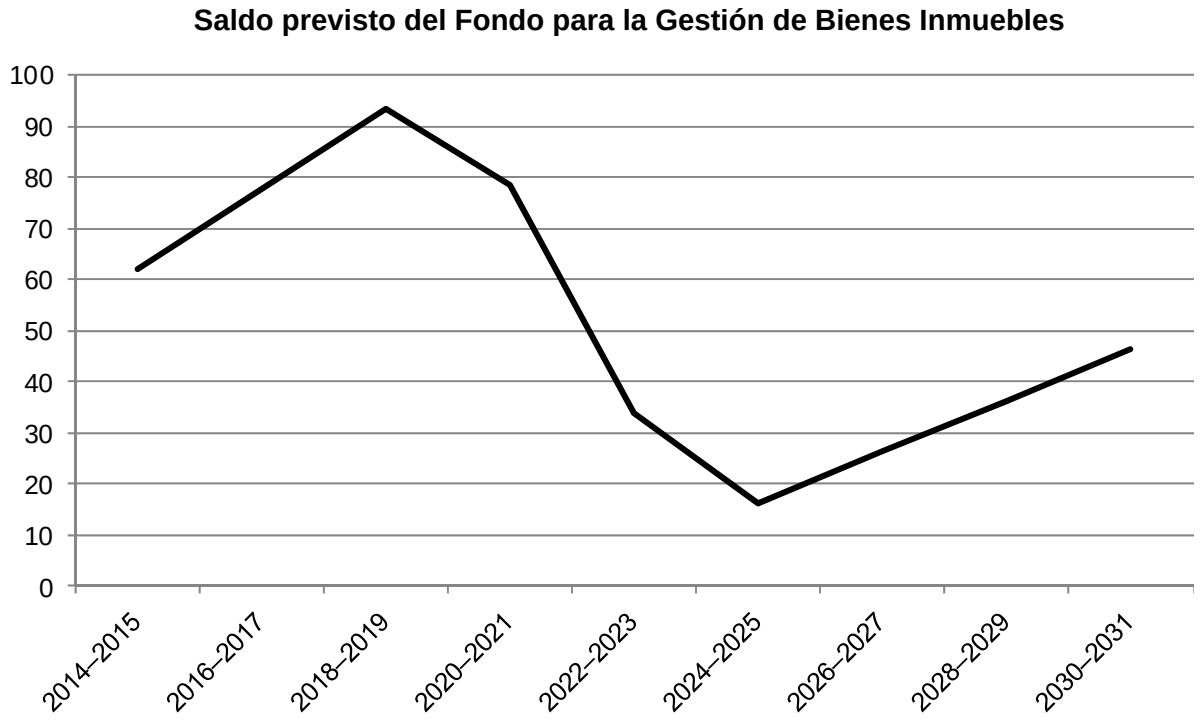
*Constantes. Sujeto a examen en 2026.

### Cuadro 7. Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles: gastos previstos (US$ millones)

| **Gastos** | **2014-2015** | **2016-2017** | **2018-2019** | **2020-2021** | **2022-2023** | **2024-2025** | **2026-2027*** | **2028-2029** | **2030-2031** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Renovación del edificio principal | 0 | 0 | 0 | 25,20 | 53,00 | 22,00 | 0 | 0 | 0 |
| Reembolso del préstamo para el edificio D | 1,36 | 1,36 | 1,36 | 1,36 | 1,36 | 1,36 | 1,36* | 1,36 | 1,36 |
| Construcción del nuevo edificio | 2,70 | 25,52 | 96,87 | 14,91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Estudios sobre el edificio principal | 2,80 | 7,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reembolso del préstamo para el nuevo edificio | 0 | 0 | 0 | 2,80 | 5,60 | 5,60 | 5,60* | 5,60 | 5,60 |
| Reparación y mantenimiento [(1)] | 3,84 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00* | 8,00 | 8,00 |
| **Total de gastos** | **10,70** | **41,88** | **106,23** | **52,27** | **67,96** | **36,96** | **14,96** | **14,96** | **14,96** |

*Constantes.
[(1)] Las necesidades mundiales de reparación y mantenimiento se evaluarán con relación al valor asegurado cada seis años.

**Figura 2. Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles: proyecciones de los flujos de efectivo (US$ millones)**




## Calendario del proyecto

51. El calendario del proyecto sigue siendo el mismo que el que figura en los planes comunicados anteriormente a los Estados Miembros. A continuación se indican las principales fechas del proyecto:

| | |
|---|---|
| • Entrega de los estudios preliminares a la Secretaría | octubre de 2015 |
| • Entrega de los estudios detallados a la Secretaría | diciembre de 2016 |
| • Publicación de los documentos de licitación de las obras | enero de 2017 |
| • Obras preparatorias para la construcción del nuevo edificio | septiembre de 2017 |
| • Obras de construcción del nuevo edificio | enero de 2018 |
| • Entrega del nuevo edificio | diciembre de 2019 |
| • Renovación del edificio principal | enero de 2021 |
| • Entrega del edificio principal | diciembre de 2024 |

## Estructura de gobernanza

52. El comité de coordinación del proyecto, integrado por representantes de la Secretaría, el Cantón de Ginebra, las autoridades federales suizas y la Fundación de Inmuebles para las Organizaciones Internacionales, seguirá supervisando y coordinando el proyecto (véase la figura 3).

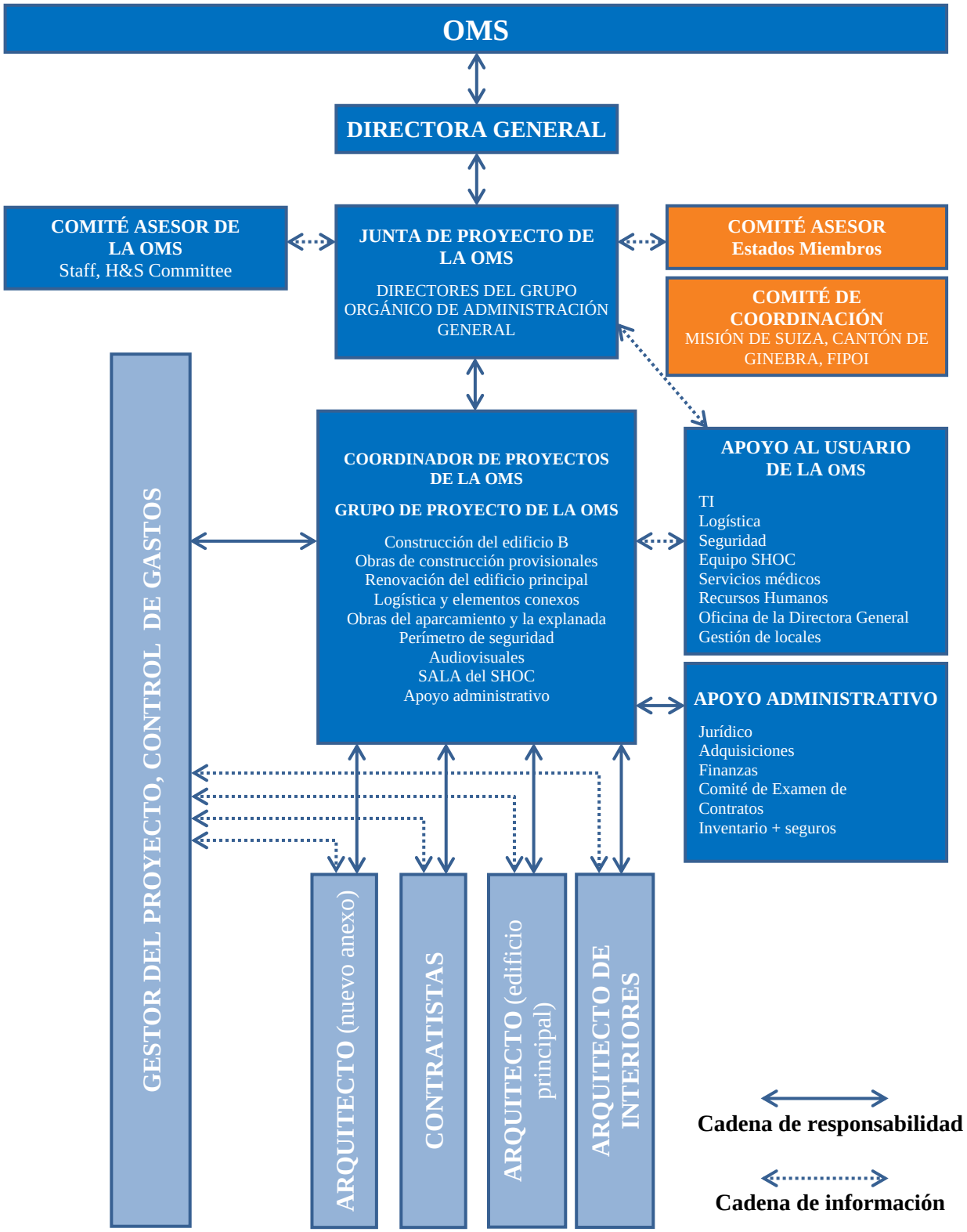
53. A medida que avance la planificación del proyecto y de conformidad con las recomendaciones del informe de la Dependencia Común de Inspección,[1] se nombrará a un gestor profesional para el proyecto que rendirá cuentas directamente a la Secretaría por medio de una junta de proyecto y cuya labor será dirigir y coordinar los múltiples aspectos de las obras y las actividades de apoyo, con el fin de mitigar y administrar los costos y riesgos del proyecto. La junta de proyecto rendirá cuentas directamente a la Directora General (véase la figura 3).

54. De conformidad con las orientaciones proporcionadas anteriormente por los Estados Miembros, recogidas en la resolución EB138.R7, de 30 de enero de 2016, se va a crear un comité asesor de Estados Miembros que empezará a estar operativo cuando el proyecto se apruebe.

55. En consonancia con peticiones anteriores de los Estados Miembros, en noviembre de 2015 se llevó a cabo una sesión de información para las misiones sobre la estrategia de renovación. Está previsto celebrar más sesiones de información.

[1] Capital/refurbishment/construction projects across the United Nations system organizations (documento JIU/REP/2014/3).

**Figura 3. Estructura de gobernanza de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra**



## Titularidad de los edificios y el terreno

56. La Organización es propietaria de los edificios existentes en el recinto de la OMS en Ginebra. El terreno sobre el que se erigen los edificios pertenece al Cantón de Ginebra, a excepción de la parcela en que se ubican los edificios L1, L2 y M, que es propiedad de la Organización. En 1960 se concedió a la Organización un derecho de edificación indefinido (*droit de superficie*) sobre el terreno en el que se levantan el edificio principal y los edificios C y X y en el que se erigirá el nuevo edificio. A raíz de una modificación legislativa introducida en 1965, el derecho de edificación pasó a tener una duración máxima de 100 años con arreglo a la legislación suiza. Puede prolongarse en cualquier momento por un nuevo periodo de hasta 100 años, pero cualquier obligación del propietario del terreno estipulada anteriormente en este sentido no es vinculante. Tras la expiración del derecho de edificación, la titularidad de cualquier estructura erigida en el terreno para las que se otorgó el derecho de edificación revierte al propietario del terreno, que debe pagar al titular del derecho de edificación expirado una compensación adecuada por los edificios que hayan pasado a ser de su propiedad. El terreno en el que se construyó el edificio de la OMS/ONUSIDA en 2006 también está sujeto a un derecho de edificación, cuyo acuerdo se está negociando.

## Próximos pasos

57. La Secretaría, gracias a una colaboración activa con otras organizaciones internacionales de Ginebra, hace suyas las enseñanzas aprendidas de otros proyectos, en particular la necesidad de una planificación detallada y exhaustiva, especialmente en relación con los costos. Por tanto, la Secretaría ha pedido al equipo de diseño que, en lo que respecta a los costos previstos de las obras, facilite datos más exactos de lo que suele ser habitual en la fase de diseño preliminar de un proyecto.

58. Se está poniendo especial empeño en integrar y sincronizar las actividades de planificación y preparación para la construcción del nuevo edificio y la renovación del edificio principal, con el fin de aprovechar las oportunidades de sinergia y ahorro de costos. Esta labor continuará durante las fases de diseño detallado y ejecución.

59. La siguiente fase del proyecto consiste en la preparación de los estudios detallados necesarios a efectos de obtener los permisos y autorizaciones para la construcción del nuevo edificio y la renovación del edificio principal. Según las previsiones, esta fase del proyecto se completará en diciembre de 2016.

60. La Secretaría también ultimará la contratación de una entidad de gestión de proyectos para que supervise y coordine las fases de diseño, aplicación y logística del proyecto.

61. De modo paralelo, el Parlamento suizo considerará la aprobación de la concesión del resto del préstamo a la OMS para la construcción del nuevo edificio. Según las previsiones, las autoridades federales suizas adoptarán una decisión al respecto en diciembre de 2016.

## INTERVENCIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA SALUD

62. Se invita a la Asamblea de la Salud a que considere el siguiente proyecto de decisión recomendado por el Consejo Ejecutivo[1]:

El Consejo Ejecutivo,

La 69.ª Asamblea Mundial de la Salud, habiendo examinado el informe de la Directora General relativo a los bienes inmuebles: actualización sobre la estrategia[2] de renovación de los edificios de Ginebra, decidió:

1) reiterar su agradecimiento a la Confederación Suiza y a la República y Cantón de Ginebra por sus continuas muestras de hospitalidad;

2) adoptar la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra descrita en el informe relativo a los bienes inmuebles: actualización sobre la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra;

3) autorizar a la Directora General a que proceda a la renovación del edificio principal (Fr.s. 110 millones) y a la construcción de un nuevo edificio (Fr.s. 140 millones) en la sede de la OMS en Ginebra, por un costo total de Fr.s. 250 millones, en el entendimiento de que si en el transcurso del periodo de diseño el costo total estimado del proyecto aumentase en más de un 10%, se solicitará de nuevo la autorización de la Asamblea de la Salud;

4) autorizar a la Directora General a que acepte el préstamo completo de Fr.s. 140 millones sin intereses y reembolsable en 50 años de las autoridades federales suizas, a reserva de su aprobación definitiva en diciembre de 2016;

5) aprobar la utilización del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles para costear las obras de renovación y reembolsar en un plazo de 50 años el préstamo sin intereses, en caso de que las autoridades suizas lo otorguen, con efecto a partir del primer año tras la finalización del edificio; y

6) pedir a la Directora General:

*a*) que garantice la asignación de US$ 25 millones por bienio al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles; y

*b*) que notifique al menos cada dos años al Consejo Ejecutivo y a la Asamblea de la Salud los avances en la construcción de los nuevos locales y los costos conexos.

= = =

[1] Resolución EB138.R7 (2016).

[2] Documento A69/56.