



## **Bienes inmuebles: proyecto de plan de mejoras**

### **Informe de la Directora General**

#### **ANTECEDENTES**

1. La Organización tropieza con crecientes dificultades para mantener adecuadamente, a través del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles, los edificios de todas sus oficinas principales. Se necesitaría una inversión adicional considerable a lo largo del tiempo para garantizar la protección del personal y rehabilitar algunos de los edificios de la Organización.
2. Habitualmente, cada solicitud de financiación con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles se ha examinado únicamente en base a sus méritos, sin hacer comparaciones entre las prioridades de las diferentes oficinas. En periodos de austeridad, los trabajos de mantenimiento suelen ser objeto de recortes, porque se asigna más prioridad a las actividades programáticas sustantivas. No obstante, los problemas se plantean cuando a un periodo de reducción o aplazamiento del gasto en las instalaciones no le sigue otro de gasto superior al normal.
3. Esta forma de actuar una vez que han surgido los problemas perturba la labor de la Organización y puede exponer a las personas a riesgos inaceptables en edificios donde el equipo y los sistemas ya no cumplen las normas modernas en materia de seguridad, protección y medio ambiente.
4. El proyecto de plan de mejoras 2008-2017 de la OMS ofrece un planteamiento estratégico e integral de la gestión y el mantenimiento de la infraestructura física de la Organización. Presenta un cuadro de sus necesidades de infraestructura previstas a nivel mundial para el periodo 2008-2017 por lo que respecta a la renovación, los trabajos importantes de mantenimiento, la construcción y la seguridad. El plan ayudará a gestionar la reprogramación de los proyectos relativos a bienes inmuebles conforme a las prioridades presupuestarias. Las necesidades locales se evaluarán a la luz de las necesidades mundiales, se establecerán prioridades y se evitarán posibles aumentos repentinos de la demanda, lo cual permitirá responder mejor a la evolución de las necesidades. El plan también contribuirá a que los proyectos abarcados se ajusten a las exigencias operacionales y a los objetivos de la Organización sin dejar de ser costoeficaces.
5. El personal de la OMS está instalado en edificios que son propiedad de la Organización, o bien se ocupan en régimen de costo compartido, se alquilan comercialmente o son facilitados en forma gratuita por los Estados Miembros. Las condiciones de ocupación varían considerablemente y a menudo no corresponden a las necesidades de la Organización por lo que respecta a las normas en materia de espacio, seguridad, protección y medio ambiente.
6. Sólo en 15 de las 188 oficinas de la OMS los edificios y/o terrenos son propiedad de la Organización, entre ellas la Sede y cinco oficinas regionales. De las demás oficinas, incluidas las situadas en

casas y otros locales comunes de las Naciones Unidas, 73 las proporcionan gratuitamente los gobiernos anfitriones y 100 se encuentran en locales alquilados u ocupados en régimen de costo compartido.

## **PRINCIPIOS QUE RIGEN LOS ARREGLOS EN MATERIA DE INSTALACIÓN**

7. Cuando es viable, la Organización aprovecha los arreglos de las Naciones Unidas para el uso de locales comunes, lo cual contribuye a consolidar la presencia en los países y simplifica la prestación de los servicios de logística y de seguridad. En algunas oficinas esos arreglos también permiten subcontratar los servicios de gestión y apoyo con organismos asociados; esta subcontratación, en régimen de costo compartido, reduce tanto la inversión de capital inicial como las necesidades de personal.

8. Cuando no existen instalaciones comunes de las Naciones Unidas, la mejor alternativa son los locales proporcionados por el país anfitrión; en este caso no se asume responsabilidad alguna por el mantenimiento y las grandes reparaciones, y en general se evita tanto el incremento de los alquileres como la administración de los locales.

9. El alquiler de locales no entraña costos de reparación o renovación ni gastos de capital; también facilita la ampliación, la contratación o el traslado cuando sean necesarios. Sin embargo, este régimen expone a la Organización al incremento de los alquileres, de manera que esta opción resulta la más cara considerando un periodo de 10 años. Además, las restricciones a la modificación de los locales alquilados pueden ir en detrimento de la seguridad del personal y los bienes.

10. La Organización sólo ha construido o comprado locales cuando resultaba costoeficaz o se justificaba por motivos de protección y seguridad. Esta opción permite diseñar o modificar los locales teniendo en cuenta la seguridad y otras necesidades concretas. No obstante, acarrea gastos de compra, mantenimiento y reparación, además del riesgo de pérdida o daño grave de los edificios en caso de disturbios civiles o desastres naturales.

11. La seguridad del personal y los locales, que es una prioridad de la Organización, requiere un incremento considerable de la inversión. En el proyecto de plan de mejoras 2008-2017 se tienen en cuenta las necesidades relativas a la seguridad de los bienes inmuebles, determinadas sobre la base de las evaluaciones locales de riesgos y amenazas, y de conformidad con las normas mínimas de seguridad operacional de las Naciones Unidas.

## **INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE TODA LA ORGANIZACIÓN**

12. A fin de obtener datos de referencia para el plan con respecto a las oficinas principales de la Organización, en 2006 se realizó una encuesta sobre los bienes inmuebles a nivel de toda la Organización. Los resultados se presentan en el inventario inmobiliario de la OMS,<sup>1</sup> que ahora contiene, por lo que respecta a los emplazamientos y edificios de todas las oficinas de la Organización, datos y cifras de carácter general sobre el tamaño y el tipo de esos bienes, su estado de mantenimiento, los factores coyunturales y los indicadores de salubridad y seguridad, así como información básica sobre el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad operacional de las Naciones Unidas.

---

<sup>1</sup> Disponible previa solicitud.

13. La Organización costea el mantenimiento total o parcial de 80 de sus 188 oficinas, incluidas la Sede y las seis oficinas regionales. La mayor parte de las oficinas califican el estado de mantenimiento de sus edificios bueno o mejor que bueno.

14. Pese a ello, en casi la mitad de las oficinas se indica que en los dos próximos años será necesario realizar grandes obras de reparación y/o renovación. Los trabajos comprenden desde la pintura y el mantenimiento hasta importantes mejoras relacionadas con la seguridad (instalación de muros y vallas perimetrales, cristales resistentes a los impactos, sistemas de alarma y salas de seguridad).

## **DEFINICIÓN DE INDICADORES**

15. A fin de evaluar las condiciones actuales de mantenimiento de un bien determinado y ayudar a priorizar los proyectos que requieren inversiones, se ha ideado un mecanismo basado en indicadores. Cada proyecto se evalúa en función de seis indicadores de prioridad: seguridad, salubridad y protección, medidas de economía y mejora del rendimiento, consideraciones ambientales, introducción de nuevas tecnologías e innovación, y factores varios. La combinación de estos indicadores se utiliza luego para determinar qué instalaciones tienen mayor necesidad de inversión y ayudar a establecer prioridades, especialmente cuando los recursos son limitados. El proyecto de plan de mejoras 2008-2017 incluye estos indicadores de prioridad, basados en un sistema de autoevaluación, según los datos aportados por las oficinas regionales y la Sede. Los proyectos comprendidos en el proyecto de plan serán examinados por un grupo independiente antes de su ejecución; los contratos se adjudicarán mediante los procedimientos normales de licitación de la OMS.

## **PROYECTO DE PLAN DE MEJORAS 2008-2017**

16. En el proyecto de plan de mejoras se ofrece un panorama general de los proyectos para el periodo 2008-2017 a nivel de toda la Organización y se enumeran todas las áreas pertinentes: seguridad, salubridad y protección, rendimiento, conservación de la energía y medioambiente, y nuevas tecnologías e innovación. El proyecto también incluye un resumen de los costos ordinarios de infraestructura estimados (por lo que respecta al mantenimiento y las reparaciones periódicas, los servicios de agua, luz, etc. y el alquiler de edificios), junto con los gastos de capital. Por «gastos de capital» se entiende el costo de grandes obras de renovación, mejoramiento y construcción y de grandes proyectos de tecnología de la información, que añaden valor a las instalaciones. No suelen incluirse los trabajos de mantenimiento, dado que no modifican el valor contable de un edificio.

17. El costo total a nivel de toda la Organización en el decenio 2008-2017 se estima en US\$ 289,5 millones, de los cuales US\$ 91,6 millones representan gastos de capital.

18. En los últimos años se ha aplazado la ejecución de varios proyectos, y en el proyecto de plan de mejoras se indica la necesidad de una inversión inicial de «recuperación» en el bienio 2008-2009. El valor total de la inversión en toda la Organización en dicho bienio se estima en US\$ 57 millones, de los cuales US\$ 34,1 millones representan costos ordinarios de infraestructura, y US\$ 22,9 millones representan gastos de capital según el desglose siguiente: (US\$ 10,3 millones para renovaciones y modificaciones importantes de los actuales edificios de oficinas y viviendas del personal, US\$ 11,4 millones para adquisición de capital y construcciones, y US\$ 1,2 millones para proyectos relacionados con la seguridad). En los cuatro bienios restantes del decenio que abarca el plan es probable que los gastos de capital fluctúen según las prioridades que se establezcan y la disponibilidad de financiación suficiente.

19. Como consecuencia del incremento de los presupuestos y del proceso de descentralización, los edificios de oficinas de muchos lugares ya no alcanzan para albergar a un personal cada vez más numeroso, lo cual en muchos casos repercute negativamente en la coordinación y la eficacia. Las dos oficinas regionales afectadas por este problema (las oficinas para Asia Sudoriental y para el Pacífico Occidental) proponen la construcción de nuevos edificios o de nuevas plantas en edificios ya existentes. La Oficina Regional para África propone que se construyan más casas y apartamentos para el personal.

20. En la Sede urge reemplazar el sistema de calefacción del edificio principal, instalado hace 40 años. Se han hecho varias sustituciones de emergencia de tuberías, pero si se aplaza la sustitución del sistema pueden producirse nuevas fugas. En 2004 se encontró amianto en los tabiques de separación de despachos del edificio principal. Como la sustitución de los conductos de calefacción requerirá la abertura de esos tabiques, se retirará el amianto al mismo tiempo. Las principales salas de reunión y la sala del Consejo Ejecutivo también necesitan con urgencia una renovación para satisfacer los requisitos de seguridad y mejorar los sistemas de sonido e interpretación.

21. En la Sede se ha establecido un comité del programa de obras y construcciones para velar por que los proyectos se examinen, se sometan a evaluación, se ajusten y se vuelvan a priorizar en forma continua, teniendo en cuenta las necesidades locales y las limitaciones en materia de recursos. El comité examinará también la conveniencia de presentar todo nuevo proyecto como parte del plan de mejoras 2008-2017, propugnará una distribución más pareja de los gastos a lo largo del periodo del plan, y propondrá otras fuentes de financiación.

## FINANCIACIÓN

22. En el marco de un estudio sobre las prácticas en materia de gestión de edificios,<sup>1</sup> la Dependencia Común de Inspección realizó una encuesta en varias organizaciones internacionales. Los resultados revelaron que, en general, la financiación de los proyectos de gestión de edificios se basaba en la distinción entre mantenimiento y reparación, por un lado, y gastos de capital, por el otro.

23. Por regla general, las obras de mantenimiento y reparación se financian mediante pagos en efectivo, principalmente con cargo al presupuesto ordinario y ocasionalmente en el marco de acuerdos de cuentas especiales. Por otra parte, los gastos de capital relativos a mejoras importantes y obras de construcción suelen financiarse mediante pagos en efectivo basados en acuerdos de cuentas especiales, mediante pagos diferidos (es decir, préstamos de organizaciones paraestatales), o con préstamos comerciales que se reembolsan con fondos del presupuesto ordinario.

24. Como se señaló en el párrafo 18 *supra*, el costo total estimado del mantenimiento apropiado de los edificios de la Organización, incluidas las necesidades de recursos para gastos de capital, es de US\$ 57 millones para 2008-2009. Más de la mitad de esta cantidad corresponde a los costos ordinarios de infraestructura, que habitualmente se sufragan con cargo a las asignaciones del presupuesto ordinario. El resto se destina a proyectos de gastos de capital que normalmente se financiarían por conducto del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles. Ahora bien, a lo largo de los años, el Fondo ha estado insuficientemente financiado en el marco del presupuesto bienal general, en el que priman las prioridades técnicas.

---

<sup>1</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).

25. En su 120ª reunión el Consejo Ejecutivo recomendó que las necesidades de recursos para apoyar el proyecto de plan de mejoras se considerasen parte del proyecto de presupuesto por programas en general y de los objetivos estratégicos 12 y 13 en particular. El Consejo pidió que los gastos se distribyeran de una manera más pareja a lo largo del periodo del plan.<sup>1</sup>

26. Si bien se ha procurado redefinir las prioridades asignadas a los proyectos, la Asamblea de la Salud tal vez desee tomar nota de que el desequilibrio que se observa en la distribución de los gastos a lo largo del periodo del plan corresponde a la financiación de proyectos urgentes e inaplazables en la Oficina Regional para África y en la Sede. Los proyectos en la Región de África guardan relación con el cierre de la Oficina Regional en Harare y el consiguiente traslado del personal a Brazzaville. En el caso de la Sede se trata de los proyectos urgentes a los que se ha hecho referencia en el párrafo 18. El aplazamiento de los gastos en instalaciones puede provocar problemas graves porque la falta de mantenimiento puede dar lugar a averías, lo cual, a su vez, incrementa la necesidad de recursos para realizar reparaciones de urgencia en una fecha posterior y a un costo más elevado debido al aumento de los precios y a la fluctuación de los tipos de cambio.

27. En el cuadro que figura en el anexo se resumen las necesidades de financiación del plan de mejoras 2008-2017, con detalles por oficina principal correspondientes al bienio 2008-2009. Como resultado de los esfuerzos realizados para distribuir de una manera más pareja los gastos a lo largo del periodo del plan, la cuantía que deberá asignarse con cargo al proyecto de presupuesto por programas 2008-2009 asciende a US\$ 22,9 millones.

## **INTERVENCIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA SALUD**

28. Se invita a la Asamblea de la Salud a que tome nota del presente informe y apruebe la asignación de US\$ 22,9 millones con cargo al proyecto de presupuesto por programas 2008-2009 para gastos de capital. En caso de que se apruebe, esta asignación deberá consignarse en la Resolución de Apertura de Créditos.

---

<sup>1</sup> Véase el documento EB119-EB120/2007/REC/2, acta resumida de la octava sesión de la 120ª reunión del Consejo, sección 1.

## ANEXO

**PLAN DE MEJORAS 2008-2017**  
**NECESIDADES FINANCIERAS (en miles de US\$)**

<b>Oficinas</b>	<b>Gastos de capital 10 años</b>	<b>Mantenimiento y reparaciones 10 años</b>	<b>Total 10 años</b>	<b>Gastos de capital 2008-2009</b>	<b>Mantenimiento y reparaciones 2008-2009</b>	<b>Total 2008-2009</b>
África	18 942	30 837	49 779	7 700	4 746	12 446
Las Américas	1 702	9 466	11 168	200	1 606	1 806
Asia Sudoriental	8 110	9 490	17 600	890	1 725	2 615
Europa	6 155	17 393	23 548	595	3 276	3 871
Mediterráneo Oriental	10 693	35 864	46 557	3 727	5 874	9 602
Pacífico Occidental	2 062	7 935	9 997	1 214	1 408	2 622
Sede	43 891	86 917	130 808	8 581	15 436	24 017
<b>Total</b>	<b>91 554</b>	<b>197 902</b>	<b>289 457</b>	<b>22 907</b>	<b>34 072</b>	<b>56 979</b>

= = =