



CONSEJO EJECUTIVO

71ª reunión

Punto 21 del orden del día provisional



FONDO PARA LA GESTION DE BIENES INMUEBLES, Y LOCALES EN LA SEDE

Informe del Director General

En las Partes I y II del presente documento el Director General informa al Consejo Ejecutivo sobre la situación de los proyectos financiados con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles y sobre los gastos previstos con cargo al Fondo en el periodo comprendido entre el 1 de junio de 1983 y el 31 de mayo de 1984.

En la Parte III, el Director General informa sobre las medidas adoptadas en relación con el problema de las filtraciones de agua entre el octavo y el séptimo pisos del edificio principal de la Sede.

En respuesta al párrafo 3 de la parte dispositiva de la resolución WHA34.10,¹ en la Parte IV se facilita información sobre la situación de la ampliación aprobada de los locales de la Sede.

Quizá el Consejo Ejecutivo estime oportuno recomendar a la 36ª Asamblea Mundial de la Salud que autorice a costear con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles los proyectos descritos en las Partes II y III y resumidos en la Parte V del presente informe, el costo de los cuales se estima en US\$ 2 271 000, con arreglo a los tipos de cambio vigentes a efectos de contabilidad, y que con ese fin transfiera al citado Fondo la suma de US\$ 2 231 000 procedentes de los ingresos ocasionales disponibles. La Parte V contiene además un proyecto de resolución que será examinado por el Consejo.

¹ Documento WHA34/1981/REC/1, págs. 8-9.

INTRODUCCION

El presente informe se divide en cinco partes:

En la Parte I se facilita información sobre la situación de los actuales proyectos financiados con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles y emprendidos antes del 31 de mayo de 1983;

En la Parte II se enumeran las necesidades para actividades que se propone financiar con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles para el periodo comprendido entre el 1 de junio de 1983 y el 31 de mayo de 1984;

La Parte III contiene un informe sobre la situación en relación con el problema de las filtraciones de agua entre el octavo y el séptimo pisos del edificio principal de la Sede;

En la Parte IV se facilita información sobre el estado de la ampliación aprobada de los locales de la Sede;

En la Parte V figura un resumen de los gastos previstos con cargo al Fondo y se propone un proyecto de resolución que se somete al examen del Consejo.

I. SITUACION DE LOS ACTUALES PROYECTOS EMPRENDIDOS ANTES DEL 31 DE MAYO DE 1983

1. Oficina Regional para Africa

1.1 El nuevo depósito elevado de agua ha sido ya instalado con un costo de US\$ 57 959, inferior al previsto de US\$ 75 000.¹

1.2 Se había propuesto aumentar el número de dormitorios en ocho de las villas, transformar un bloque de seis estudios de una sola habitación en apartamentos con varios dormitorios, y construir un nuevo pozo negro para el complejo de apartamentos, por un costo total estimado de US\$ 322 000.² El arquitecto asesor ha presentado recientemente los planos para la ampliación de las villas y se ha iniciado ya la construcción del pozo negro.

1.3 Se ha terminado la instalación de un nuevo tablero central de conmutación eléctrica con un costo total de US\$ 24 213, inferior al costo previsto de US\$ 40 000.²

1.4 Se han terminado los trabajos de reemplazamiento e impermeabilización de la cubierta de la Oficina Regional, con un coste de US\$ 71 000, algo superior al previsto de US\$ 60 000.²

1.5 Los trabajos de conservación de los caminos de las inmediaciones del edificio de la Oficina Regional, situada en la Finca Djoué, cuyo costo se estimó en US\$ 13 000,³ han sido suspendidos en espera de que se termine la instalación de faroles en la zona de aparcamiento.

1.6 Con el fin de mejorar los dispositivos de seguridad en la Finca Djoué, se han instalado faroles públicos adicionales en las zonas de aparcamiento de vehículos de las inmediaciones de la Oficina Regional y de las villas.³ Están en ejecución otros trabajos de mejoramiento de la iluminación pública y se están trasladando de lugar los contadores de fluido eléctrico de las villas. El costo de esos trabajos sigue calculándose en US\$ 84 520.

1.7 El material encargado para reemplazar el sistema de acondicionamiento de aire del edificio de oficinas se ha recibido ya y se espera que los trabajos de instalación se inicien hacia

¹ Documento EB67/1981/REC/1, pág. 147.

² Documento EB67/1981/REC/1, pág. 148.

³ Documento EB69/1982/REC/1, pág. 159.

fines de 1982. Se espera que el coste total no exceda del anteriormente indicado de US\$ 200 000.¹

1.8 Además, como resultado de las ampliaciones de la principal Sala de Conferencias efectuadas en 1978, ha resultado insuficiente el sistema independiente de acondicionamiento de aire de esa sala. El costo de las mejoras necesarias, incluida la insonorización de la dependencia donde está instalado el nuevo aparato de acondicionamiento de aire, se calcula en unos US\$ 114 000 que, de conformidad con lo dispuesto en la resolución WHA23.14, se sufragan con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles.

1.9 El actual grupo electrógeno de reserva, instalado en 1974, resulta insuficiente a causa de la ampliación del edificio para oficinas y del mayor número de aparatos y dispositivos eléctricos. La frecuencia de los cortes de fluido eléctrico en la Oficina Regional se ha convertido en una causa frecuente de trastornos y molestias, lo que ha hecho aconsejable la adquisición de equipo electrógeno de reserva capaz de facilitar la energía suficiente para los edificios de la Oficina Regional. El coste total del nuevo grupo electrógeno se calcula en unos US\$ 286 000, que se sufragan con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con lo dispuesto en la resolución WHA23.14.

1.10 La construcción de un pequeño edificio para oficinas y viviendas del personal en Malabo (Guinea Ecuatorial), por un costo estimado de US\$ 480 000, fue autorizada por la 34ª Asamblea Mundial de la Salud.² Se ha adjudicado ya el contrato, y ha empezado a llegar material y equipo para la construcción. A causa de la inflación, de las fluctuaciones monetarias y de algunas partidas adicionales imprevistas, necesarias en razón de las circunstancias especiales de Malabo, se calcula que el coste total rebasará las previsiones en unos US\$ 121 000.

2. Oficina Regional para las Américas/Oficina Sanitaria Panamericana (OSP)

2.1 La 35ª Asamblea Mundial de la Salud autorizó una contribución de hasta US\$ 300 000³ a la construcción del edificio para el Instituto de Alimentación y Nutrición del Caribe, con la salvedad de que la OPS hiciera una contribución equivalente y de que el Gobierno de Jamaica garantizara oficialmente su participación en el financiamiento de la construcción del edificio, tal y como se había previsto.⁴

2.1.1 El Gobierno de Jamaica ha comunicado a la OPS que se ha recibido la aprobación del parlamento para la aportación de la suma de 140 000 dólares de Jamaica (equivalentes a unos US\$ 79 000 al tipo actual de cambio) para la construcción del nuevo edificio.

2.1.2 La Universidad de las Indias Occidentales ha transmitido a la OPS una copia del contrato de arriendo del solar donde deberá construirse el nuevo edificio. En el acuerdo entre el Gobierno de Jamaica y la Universidad se garantiza a la Universidad un arriendo a largo plazo del solar al precio anual de 2 dólares de Jamaica. Las autoridades universitarias han celebrado conversaciones con la OPS y están preparando los necesarios documentos jurídicos para dejar legalmente establecido el acuerdo entre la OPS y la Universidad.

2.1.3 La OPS ha destinado y reservado la suma de US\$ 300 000 de sus economías presupuestarias para 1982-1983 como contribución a la construcción del nuevo edificio.

2.2 La 34ª Asamblea Mundial de la Salud autorizó una contribución de US\$ 250 000⁵ a la construcción de un edificio para el Servicio Conjunto OMS/OPS de Publicaciones y Documentación y la oficina del representante de la OPS para el Area II, en México.

2.2.1 A causa de los problemas económicos internos, el Gobierno de México ha retirado su anterior oferta de un solar para la construcción del edificio.

¹ Documento EB69/1982/REC/1, pág. 159.

² Resolución WHA34.12 (documento WHA34/1981/REC/1, pág. 10).

³ Resolución WHA35.12 (documento WHA35/1982/REC/1, pág. 8).

⁴ Resolución EB69.R24 (documento EB69/1982/REC/1, pág. 19).

⁵ Resolución WHA34.12.

2.2.2 Sin embargo, un particular está interesado en la posibilidad de hacer un donativo para la construcción del edificio en México. La OPS se ocupa de este asunto y mantendrá informado de la situación al Director General.

3. Oficina Regional para Asia Sudoriental

3.1 Se han iniciado y avanzan según el calendario previsto los trabajos de construcción de la ampliación planeada de la Oficina Regional. Se espera recibir en diciembre de 1982 el nuevo equipo de acondicionamiento de aire, y están a punto de terminarse las gestiones oficiales para conseguir el mayor volumen de fluido eléctrico necesario y para la instalación de una subestación eléctrica. Se espera que el costo total no exceda de los US\$ 675 000 previstos.¹

3.2 Se han recibido y se están analizando los presupuestos para la instalación de un grupo electrógeno de reserva. Se espera que el coste de ese equipo no rebase los límites de la estimación de US\$ 250 000 anteriormente indicada.²

4. Oficina Regional para Europa

4.1 Se han preparado planes y especificaciones para el mejoramiento del sistema de calefacción y ventilación. El costo estimado sigue siendo de US\$ 130 000.²

4.2 Se están obteniendo ofertas para el mejoramiento del sistema de persianas de los edificios "B" y "C", cuyo costo se estimó en US\$ 55 000.²

4.3 Están en ejecución los trabajos de instalación de un nuevo tipo de emparrillado para las lámparas de los edificios "B" y "C". Se espera que el costo total no exceda de la suma anteriormente estimada de US\$ 18 000.²

4.4 Se ha destinado la suma de US\$ 45 000² para la instalación de un sistema de alarma contra incendios provisto de aspersores. Está en estudio un nuevo sistema con detectores de humo recomendado por el ingeniero del Gobierno danés.

4.5 Están en ejecución los trabajos de renovación del embaldosado del vestíbulo de recepción. Se espera que el coste total no exceda de la suma de US\$ 50 000, anteriormente indicada.²

4.6 Están también en ejecución los trabajos de aislamiento del ático del edificio de Strandpromenaden 31. El coste estimado sigue siendo de US\$ 5000.²

5. Oficina Regional para el Pacífico Occidental

5.1 Aunque la construcción de la ampliación de la Oficina Regional fue terminada a fines de octubre de 1981, se están ejecutando todavía algunos pequeños trabajos, entre ellos los de insonorización y de instalación de aparatos de acondicionamiento de aire en las nuevas salas de conferencias. Se espera que el coste total definitivo no exceda del previsto de US\$ 1 367 000.³

5.2 Están en ejecución los diversos trabajos autorizados de mejoras y reformas de la parte antigua del edificio de la Oficina Regional. Se espera que el costo final no rebase los límites de la suma prevista de US\$ 275 000.⁴

6. Sede

6.1 Prosiguen según el calendario previsto los trabajos de renovación de los ascensores 6-7 y 8-9 del edificio principal, que se terminarán a fines de 1982. Se espera que el costo final no exceda de la suma prevista de US\$ 215.000.⁵

¹ Documento EB67/1981/REC/1, pág. 149.

² Documento EB69/1982/REC/1, pág. 161.

³ Resolución WHA33.15.

⁴ Documento EB67/1981/REC/1, pág. 150.

⁵ Documento EB69/1982/REC/1, pág. 160.

II. PREVISIONES DE GASTOS PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE JUNIO DE 1983 Y EL 31 DE MAYO DE 1984

7. Oficina Regional para Africa

7.1 Las cubiertas de plancha metálica ondulada de los primeros bloques de apartamentos y estudios que fueron edificados en la Finca Djoué en 1964 deben sustituirse por otras nuevas. El costo de esos trabajos se calcula en US\$ 200 000.

7.2 La principal red viaria de la periferia inmediata del edificio de la Oficina Regional en la Finca Djoué necesita reparación para que se conserve en buen estado durante las estaciones húmedas. El costo de los correspondientes trabajos se calcula en US\$ 100 000.

8. Oficina Regional para Europa

8.1 Se ha previsto abrir 11 nuevas ventanas en los muros de cemento armado del sótano del edificio "B", donde el personal debe trabajar durante largos periodos. El costo correspondiente se calcula en US\$ 41 000.

8.2 El montacargas actualmente instalado en el edificio "B" no es accesible desde el nivel de la calle. Se calcula que la construcción de un acceso directo, incluida una corta rampa para camiones, costará US\$ 48 000.

8.3 Es necesario efectuar reparaciones en las cubiertas, la mampostería y los suelos de las dos villas de Strandpromenaden N^{OS} 33 y 39. El costo de esas importantes obras de conservación se calcula en US\$ 67 000.

8.4 El recubrimiento de los suelos del edificio "C", instalado hace 11 años, debe renovarse en ambos pisos. El costo estimado es de US\$ 40 000.

8.5 El Gobierno danés ha aprobado la provisión de fondos para la construcción de un nuevo edificio de tres plantas (planta baja y dos pisos) que comunicará con el edificio "C" mediante un puente cubierto al nivel del primer piso. Como el servicio de tratamiento de textos y varias computadoras serán trasladados al nuevo edificio, y se emplazarán varias impresoras en una misma sala, habrá que instalar conducciones especiales, cables y equipo de acondicionamiento de aire. El costo de esas obras se estima en US\$ 100 000.

8.6 El nuevo edificio contendrá unos 60 despachos, para los cuales habrá que instalar nuevas líneas y ampliar la centralilla telefónica. El coste de esos trabajos se estima en US\$ 9500.

9. Oficina Regional para el Pacífico Occidental

9.1 Es necesario efectuar reparaciones en los aseos de la Sala de Conferencias. Hacen falta también aseos para personas impedidas. El costo total se estima en US\$ 13 000.

9.2 En el edificio principal, el condensador del sistema central de acondicionamiento de aire, así como el equipo descentralizado de acondicionamiento de aire de la planta baja se están deteriorando y es necesario reemplazarlos. El costo correspondiente se estima en US\$ 27 000.

III. FILTRACIONES DE AGUA ENTRE LOS PISOS OCTAVO Y SEPTIMO DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA SEDE

10. En mayo de 1982, la 35^a Asamblea Mundial de la Salud decidió, en su resolución WHA35.12, autorizar la financiación con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles de las obras destinadas a "restablecer la seguridad estructural del octavo piso del edificio principal de la Sede, reinstalación de la cocina y el restaurante e instalación temporal de los servicios de comedor hasta el término de todos los trabajos necesarios" por un costo estimado de US\$ 2 606 000. Esa decisión siguió al examen efectuado por la Asamblea de la Salud de un

informe del Comité Especial que había establecido el Consejo Ejecutivo para que examinara los problemas derivados de las filtraciones de agua entre los pisos octavo y séptimo del edificio principal de la Sede.¹

11. En su informe, el Comité Especial, asesorado por el arquitecto nombrado para estudiar el problema, había recomendado la construcción de un nuevo edificio para alojar las instalaciones de cocina y restaurante. El arquitecto había basado su dictamen en el hecho de que, a su juicio, la seguridad estructural del octavo piso no podía garantizarse si se volvía a instalar en él la cocina, a menos que se transformara la parte del séptimo piso situada debajo de la cocina en "zona de servicios y mantenimiento". La creación de esa zona de servicios y mantenimiento representaría la pérdida de unos 430 m² de espacio para despachos y el pasillo correspondiente en el séptimo piso, incluidos 28 módulos para despachos ocupados actualmente por 19 miembros del personal. El arquitecto se opuso a esa solución.

12. Inmediatamente después de adoptada la resolución WHA35.12 por la Asamblea de la Salud, el arquitecto, Sr. Bugna, comunicó al Director General, en carta de fecha 12 de mayo de 1982 (véase el Anexo 1), que no estaba dispuesto a ejecutar el proyecto según había sido autorizado, basándose en la idea de que condenar un valioso espacio destinado a despachos para crear una zona de servicios y mantenimiento era, a su juicio, una mala solución que, estaba persuadido de ello, sería criticada sin duda una vez ejecutado el proyecto. El ingeniero que había participado en los estudios juntamente con el arquitecto también se retiró por las mismas razones.

13. Como resultado de la retirada del arquitecto y del ingeniero, la búsqueda de otra empresa de arquitectos que quisiera ejecutar el proyecto resultó considerablemente más difícil de lo que se había previsto. En consecuencia, el Director General pidió asesoramiento a la Dirección de la Oficina de las Construcciones Federales, en Berna, Profesor J.-W. Huber, y le preguntó si estaría dispuesto a efectuar un examen de experto del problema y, al mismo tiempo, a determinar si sería realmente necesario crear una zona de servicios y mantenimiento en el séptimo piso en relación con la impermeabilización del suelo de la cocina.

14. En su respuesta de 29 de junio de 1982 (véase el Anexo 2), el Profesor Huber, habiendo examinado todos los estudios precedentes sobre este asunto, comunicó al Director General que no estaba en situación de emprender el estudio que se le solicitaba, ya que, a su juicio, el dictamen del arquitecto era válido y era muy poco probable que un nuevo estudio condujera a otra conclusión ya que en todos los casos en que el agua tiende a desparramarse en un piso alto de un edificio es indispensable prever debajo un dispositivo especial de impermeabilización como la instalación de un "depósito impermeable" (es decir, una zona de servicios y mantenimiento).

15. Después de una serie de nuevas gestiones en busca de un arquitecto adecuado, el Director General decidió, el 12 de agosto de 1982, encargar a la empresa Suter & Suter, de Basilea (Suiza), la búsqueda de la solución técnica óptima para restablecer la seguridad estructural del octavo piso e instalar de nuevo en el mismo la cocina y el restaurante, de conformidad con lo dispuesto en la resolución WHA35.12. El Director General eligió la empresa Suter & Suter por su considerable reputación internacional como empresa de arquitectura e ingeniería con gran experiencia en la adaptación y modificación de edificios ya existentes así como en la preparación de planos y la construcción de nuevos edificios.

16. Entretanto, como medida de precaución, en julio de 1982 se instaló en las vigas que soportan la octava planta un sistema de vigilancia de la estructura de ese piso, basado en sensores electrónicos. Se calcula que ese sistema será eficaz durante un periodo que oscila entre uno y dos años.

17. El 27 de octubre de 1982, la empresa Suter & Suter presentó un informe al Director General (Anexo 3). En resumen, Suter & Suter descartaba la idea de crear una zona de servicios de mantenimiento transformando parte del séptimo piso, y proponía en su lugar elevar el nivel del octavo piso en 75 cm y utilizar el espacio hueco así creado para conseguir la necesaria impermeabilización total.

¹ Documento WHA35/1982/REC/1, Anexo 1.

18. Suter & Suter estimó en doce meses la duración de las obras entre el comienzo de los trabajos de demolición y el momento en que podrían volver a funcionar la cocina y el restaurante del octavo piso y cesarían las molestias para el personal del séptimo piso. Durante todo ese periodo habría que organizar un servicio provisional de restaurante. El total del costo estimado de la propuesta sería el siguiente:

	<u>Fr. s.</u>
- Costo estimado por Suter & Suter	8 800 000
- Costo estimado de los honorarios del ingeniero consultor	140 000
- Costo estimado del servicio provisional de restaurante	200 000
Total	<u>9 140 000</u>

Esa estimación debe compararse con el costo total estimado de la solución - que ya no es aplicable - aprobada por la 35^a Asamblea Mundial de la Salud en su resolución WHA35.12, es decir, Fr. s. 4 821 000 (sin contar el valor del espacio para despachos perdido en el séptimo piso, que el arquitecto estimó en Fr. s. 2 000 000). El costo total de la solución que fue propuesta por el Comité Especial del Consejo Ejecutivo, pero que la 35^a Asamblea Mundial de la Salud no aceptó era de Fr. s. 8 065 000, incluido el coste de reconvertir el octavo piso en despachos y salas de reunión. Se adjunta como Anexo 4 un cuadro en el que figuran los costos estimados de las diversas propuestas.

19. La propuesta de Suter & Suter satisface las necesidades de impermeabilización y reforzamiento de las vigas y permite instalar de nuevo la cocina y el restaurante en el octavo piso, sin que se pierda valioso espacio para despachos en el séptimo piso. Por todo ello, y habida cuenta de que la solución adoptada por la Asamblea de la Salud ya no es aplicable, el Director General recomienda que se lleve a efecto la propuesta de Suter & Suter. Al tipo de cambio de 2,16 Fr. s. por dólar de los Estados Unidos de América, que fue el que se aplicó en la preparación del proyecto de presupuesto por programas para 1984-1985, el costo total estimado de la propuesta de Suter & Suter sería de US\$ 4 231 480, en lugar de la suma de US\$ 2 606 000 que fue autorizada con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles por la 35^a Asamblea Mundial de la Salud en su resolución WHA35.12 para financiar la propuesta por ella aprobada. Así, pues, la adopción de la propuesta de Suter & Suter requeriría una asignación adicional al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles de US\$ 1 625 500, además de la suma autorizada en la resolución WHA35.12.

20. Como se ha señalado en el párrafo 13, hubo considerables dificultades para encontrar una empresa de arquitectura e ingeniería adecuada capaz de planear y ejecutar ese complejo proyecto. Los problemas de seguridad del edificio que fueron señalados a la atención del Comité Especial y de la 35^a Asamblea Mundial de la Salud siguen planteados y toda demora los agrava. Teniendo en cuenta que el estudio preliminar para el proyecto propuesto ha sido ejecutado a plena satisfacción por Suter & Suter, el Director General propone que se encargue a esa empresa la ejecución del proyecto.

IV. AMPLIACION DE LA SEDE

21. La construcción de la ampliación del edificio "L" de la Sede, autorizada en la resolución WHA34.10 por un costo estimado de Fr. s. 9 800 000 fue terminada a comienzos de junio de 1982, según lo previsto.

22. Los nuevos despachos se han ido ocupando gradualmente, pero prosiguen los trabajos en relación con algunas instalaciones. Se espera que estén terminados dentro del primer semestre de 1983. La aceptación definitiva de las obras efectuadas se ha previsto para junio de 1983. Se espera que el coste total no exceda de la estimación original.

23. En el Anexo 5 figura un informe sobre la situación del financiamiento de este proyecto.

V. RESUMEN

24. Resumiendo, y sobre la base de las anteriores consideraciones, los gastos previstos con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles para el periodo 1 de junio de 1983 - 31 de mayo de 1984 son los siguientes:

	<u>US\$</u>
Reparaciones en la Oficina Regional para Africa (párrafos 7.1 - 7.2)..	300 000
Reparaciones y reformas en la Oficina Regional para Europa (párrafos 8.1 - 8.6)	305 500
Reparaciones y reformas en la Oficina Regional para el Pacífico Occidental (párrafos 9.1 - 9.2)	40 000
Costo adicional de restablecer la seguridad estructural del octavo piso del edificio principal de la Sede, y de la reinstalación de la cocina y el restaurante en el octavo piso sin pérdida de espacio para despachos en el séptimo piso	1 625 500
<u>Total de los gastos previstos</u>	<u>2 271 000</u>
Saldo disponible estimado en el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles, teniendo en cuenta los devengos de intereses en 31 de diciembre de 1982 (véase el Anexo 6), en cifras redondas	<u>40 000</u>
Déficit que se tiene el propósito de enjugar con los créditos asigna- dos por la Asamblea Mundial de la Salud	<u>2 231 000</u>

25. Teniendo en cuenta todo lo expuesto, quizá el Consejo Ejecutivo estime oportuno adoptar una resolución concebida en los siguientes o parecidos términos:

El Consejo Ejecutivo,

Visto el informe del Director General sobre la situación de los proyectos que se financian con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles, y sobre los gastos previstos del Fondo para el periodo que va desde el 1 de junio de 1983 hasta el 31 de mayo de 1984,

RECOMIENDA a la 36^a Asamblea Mundial de la Salud que adopte la siguiente resolución:

La 36^a Asamblea Mundial de la Salud,

Habiendo examinado la resolución EB71.R... y el informe del Director General sobre la situación de los proyectos financiados con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles y sobre los gastos previstos del Fondo para el periodo que va desde el 1 de junio de 1983 hasta el 31 de mayo de 1984;

Tomando nota de la terminación de las obras de construcción de la ampliación de los locales de la Sede, que fueron autorizadas por la Asamblea de la Salud en su resolución WHA34.10;

Vista también la información adicional suministrada por el Director General sobre los problemas planteados por las filtraciones de agua entre los pisos octavo y séptimo del edificio principal de la Sede;

Reconociendo que ciertas estimaciones deben forzosamente considerarse provisionales a causa de la fluctuación de los tipos de cambio,

1. AUTORIZA el financiamiento con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles de los gastos que se resumen en la sección V del informe del Director General, incluido el coste adicional de restablecer la seguridad estructural del octavo piso del edificio principal de la Sede, y de reinstalar la cocina y el restaurante en el octavo piso sin pérdida de espacio para despachos en el séptimo piso, por el coste estimado de US\$ 2 271 000;

2. ASIGNA al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles, con cargo a la cuenta de ingresos ocasionales, la suma de US\$ 2 231 000.

ARTHUR BUGNA
Arquitecto FAS-SIA (Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos)

Ginebra, 12 de mayo de 1982

Organización Mundial de la Salud
1211 Ginebra 27

A la atención del Sr. R. L. Munteanu, Director, Personal y Servicios Generales

Asunto: Estudios para la renovación de las cocinas del edificio de la sede de la OMS en Ginebra

Muy señor mío:

En la votación de 11 de mayo de 1982 la Asamblea decidió instalar de nuevo las cocinas en el octavo piso, previa reparación de la estructura, en contra de lo expuesto en el informe y las recomendaciones del Comité Especial del Consejo Ejecutivo.

Después de la votación fui informado de que había ciertas dudas acerca de la necesidad de crear una zona de control y mantenimiento técnicos debajo de las cocinas.

Permítame que repita los argumentos que ya presenté en todos los estudios realizados y en mis respuestas a las preguntas que me fueron dirigidas en la Asamblea.

Con el fin de situar el problema de las filtraciones en una perspectiva más clara, señalo de nuevo a su atención dos puntos de particular importancia, que han venido siendo causa de preocupación para ustedes desde que se ocupó por primera vez el edificio de la Sede.

En la época de su construcción se cometieron dos errores en relación con el restaurante y las cocinas.

El más importante fue un error de diseño; el otro error fue que los trabajos no se efectuaron debidamente.

El error de diseño está directamente relacionado con el deseo del autor de los planos de realizar un tour de force técnico en su elección de las estructuras.

Cuando se instalan cocinas de este tamaño en una planta elevada es importante diseñar las estructuras en función de esa localización y prever debajo del suelo de la cocina un vasto espacio impermeabilizado, dentro del cual puedan alojarse todas las canalizaciones de modo que se haga posible su inspección y mantenimiento subsiguientes.

El sistema de vigas voladizas continuas que van de un lado del edificio al otro impidió incorporar a la construcción ese espacio, a pesar de que era indispensable.

El procedimiento elegido originalmente es el mismo, aparte de unas pocas diferencias de nivel, que se eligió para los suelos de los despachos o de los locales adjuntos a la cocina propiamente dicha.

Creo que puedo afirmar, en consecuencia, que aunque los trabajos de impermeabilización se hubiesen realizado correctamente, los errores de diseño habrían dado lugar a las mismas filtraciones actuales, aunque posiblemente en diferentes lugares.

Como a estas alturas es imposible alterar las estructuras de carga para crear ese espacio impermeabilizado encima de las vigas transversales, no tenemos más remedio que instalar todas las cañerías debajo de los techos del séptimo piso, con lo que esta zona se convertiría en una zona de mantenimiento técnico y ya no podría utilizarse para despachos.

Ese diseño permitiría comprobar las instalaciones y efectuar los trabajos necesarios de mantenimiento y reparación.

En resumen, habría dos maneras de efectuar las reparaciones:

- 1) Volver a instalar las cañerías por encima de la membrana impermeable, dentro de una capa de un grosor insuficiente, cometiendo así los mismos errores de diseño iniciales y con las mismas consecuencias a corto plazo o a plazo medio.
- 2) Instalar todas las conducciones, con las pendientes correctas, debajo de los techos del séptimo piso, de modo que sean accesibles para su inspección y mantenimiento.

Aunque la última solución es la recomendable desde el punto de vista técnico, me parece absurda por cuanto entraña la inutilización de gran número de despachos particularmente bien situados y totalmente equipados.

Por mi parte, estoy persuadido de que cualquiera de esas dos soluciones sería criticada una vez terminados los trabajos, cuando ya se hubiera olvidado la dificultad de tomar una decisión al respecto.

En consecuencia, como ya le dije hoy por teléfono al Sr. Soukiassan, lamento tener que comunicarle inmediatamente, para evitarle toda demora, que no puedo aceptar el encargo de preparar los planos pormenorizados ni el de las obras de renovación propiamente dichas.

Le agradezco muy sinceramente el honor que me ha hecho al pedirme una vez más que efectúe los diversos estudios preliminares, y le ruego que transmita mi manifestación de gratitud a todos sus colegas, con los que he podido colaborar en un espíritu de la mayor cordialidad.

Quedo enteramente a su disposición si necesitara alguna información complementaria.

Le saluda muy cordialmente

(Firmado)

DIRECTOR DE LA OFICINA DE CONSTRUCCIONES FEDERALES

Organización Mundial de la Salud
A la atención del Sr. G. Soukiassan,
Jefe, Gestión de las Construcciones,
1211 Ginebra

Berna, 29 de junio de 1982

Estudio sobre las cocinas del edificio de la sede de la OMS en Ginebra; su expediente BDM 5.1.61

Muy señor mío:

Después de nuestra conversación telefónica, recibí la documentación sobre las reformas de las cocinas (su carta BDM 5.1.61 de 3 de junio de 1982) de la sede de la OMS en Ginebra.

La OMS me pedía que efectuara una evaluación de experto de la posibilidad de volver a instalar las cocinas en el octavo piso del edificio principal después de efectuadas las obras de reforzamiento de la estructura, que a estas alturas son ya urgentes.

Después de estudiar los documentos que me han facilitado, llego a la conclusión de que no puedo efectuar otra evaluación de experto, ya que habría que realizar un considerable volumen de trabajos para:

- llegar a las mismas conclusiones a que ya se ha llegado
- o poder proponer otras soluciones.

Estudiando atentamente los documentos he comprobado que la OMS tiene planteados considerables problemas de mantenimiento del edificio de su Sede. El documento WJE N° 81 479, de 31 de diciembre de 1981, confirma las impresiones que el visitante puede formarse del estado de las estructuras de la Sede. La falta de una impermeabilización eficaz del suelo de la cocina ha producido considerables daños, que es indispensable corregir rápidamente. Mi impresión es que las propuestas formuladas por las personas a las que encargaron ustedes el estudio son muy fundadas y que no es probable que una nueva evaluación de experto permitiera llegar a conclusiones diferentes, ya que las medidas de impermeabilización son indispensables en todas las habitaciones de los pisos altos donde se utiliza agua (espacio impermeabilizado para la captación de aguas); cuando esas medidas deben adoptarse una vez construido el edificio, es lógico que tengan considerables repercusiones en los locales situados debajo (conversión de despachos en zonas de mantenimiento o en archivos).

Siento mucho no poder atender los deseos del Comité de la OMS haciendo un análisis de las propuestas presentadas por los arquitectos/ingenieros y por el Comité. Considero, sin embargo, que debo comunicarle mis impresiones después de la lectura de los documentos que me han sido facilitados, a la luz de mi experiencia en casos análogos. En esos estudios no se dice nada del estado del aislamiento térmico ni de la impermeabilidad de la cubierta; habida cuenta del tamaño de las instalaciones que serán necesarias en todo caso en esos locales, le recomiendo que haga examinar esos aspectos por un experto con el fin de poder efectuar al mismo tiempo los trabajos de reparación que fuesen necesarios.

Gracias por haber solicitado mi colaboración de experto para efectuar una evaluación; espero que lo mismo usted que el Comité comprendan las razones que me impiden aceptar el encargo. Con mis mejores deseos de que la OMS encuentre una solución satisfactoria para sus problemas de construcción le saluda muy cordialmente.

(Firmado)

Profesor J.-W. Huber, Arquitecto calificado,
FAS-SIA (Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos)

Suter & Suter SA
Planificadores generales

Sr. R. L. Munteanu
Director, Personal y Servicios Generales
Organización Mundial de la Salud
1211 Ginebra 27

Ginebra, 27 de octubre de 1982

Asunto: Estudios para la renovación de las cocinas del edificio de la sede de la OMS en Ginebra

Muy señor mío:

De conformidad con el encargo que nos confió usted el 12 de agosto de 1982, le enviamos adjunto nuestro estudio para la renovación de las cocinas y del restaurante del edificio principal de la Sede.

La documentación adjunta permite seguir toda la serie de estudios y decisiones que condujeron a la recomendación final. Para ejecutar ese estudio hemos necesitado la colaboración y la ayuda de varios representantes de la Organización Mundial de la Salud, a los que deseamos dar las gracias, y en particular al Sr. Georges Soukiassan, Jefe, Gestión de los Edificios.

Damos también las gracias a los ingenieros y arquitectos, en particular a Wiss, Janney, Elstner & Associates Inc., cuyos estudios nos fueron facilitados por la OMS y nos han sido sumamente útiles.

El presente estudio no tiene por objeto presentarles un proyecto terminado para la renovación de las cocinas y del restaurante de la OMS. Al efectuar nuestro estudio hemos profundizado en el problema con el fin de determinar las repercusiones financieras y operativas.

El estudio ha demostrado muy claramente que la OMS tiene planteados graves problemas y debe adoptar importantes decisiones en relación con las cocinas y el restaurante del edificio principal de la Sede. Estamos firmemente persuadidos de que el presente estudio facilitará la adopción de la decisión oportuna.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información complementaria y le damos las gracias por la confianza que nos ha demostrado.

En la esperanza de poder hacer realidad nuestro proyecto les saluda muy cordialmente.

Suter & Suter SA

SEDE DE LA ORGANIZACION MUNDIAL DE LA SALUD, GINEBRA
COCINAS Y RESTAURANTE DEL OCTAVO PISO
MEDIDAS PROPUESTAS

INDICE

	<u>Página</u>
1. Antecedentes históricos	14
2. Documentos de base	15
3. Designación de Suter & Suter	16
4. Medidas propuestas	16
5. Análisis de los costos	21
6. Calendario	22
7. Recomendación	23

1. ANTECEDENTES HISTORICOS

El diseño de la sede de la Organización Mundial de la Salud en Ginebra fue seleccionado por medio de un concurso internacional celebrado en 1960.

El Sr. JEAN TSCHUMI, arquitecto y ganador del concurso, preparó los planos definitivos. El Sr. PIERRE BONNARD, arquitecto, se encargó de la continuación de la ejecución de los planos después de la defunción del Sr. TSCHUMI ocurrida en 1962.

El complejo de la Sede se componía de un edificio principal, un anexo y la Sala del Consejo Ejecutivo. Los trabajos de construcción se iniciaron en 1962 y quedaron terminados en 1966.

Además de los servicios administrativos, el edificio principal comprende un restaurante y unas cocinas en el octavo piso. Ese edificio tiene una superestructura de ocho plantas, una planta baja y dos plantas de sótano. Mide 152 m de longitud, 21 m de anchura y 35 m de altura. La estructura del edificio es de hormigón armado y de hormigón pretensado.

Varios meses después de ocupado el edificio principal empezaron a observarse filtraciones de agua procedentes de las cocinas del restaurante instalado en el octavo piso que, a través del suelo, llegaban a los despachos del séptimo piso. Para resolver el problema de esas filtraciones se adoptaron medidas preventivas de carácter provisional. En todos los estudios e informes sobre este asunto se llega a la misma conclusión: que hubo inicialmente un error fundamental de diseño y una construcción defectuosa.

Según el informe de los ingenieros WISS, JANNEY, ELSTNER & Associates Inc. y las muestras tomadas in situ, la impermeabilización del suelo era insuficiente y había sido efectuada incorrectamente. En consecuencia, el agua procedente de las cocinas se filtraba a través de esa losa no impermeabilizada y penetraba en el séptimo piso. Según el mismo informe, un alto porcentaje de los conductos que contienen los tendones pretensadores no fueron inyectados con lechada de cemento. Como consecuencia de ello, las filtraciones ya han corroído parte de los tendones pretensadores que son vulnerables.

3. DESIGNACION DE SUTER & SUTER

En agosto de 1982 la Organización Mundial de la Salud encargó a SUTER & SUTER SA la ejecución de los estudios para la renovación de las cocinas del edificio principal de la Sede.

En la etapa inicial debían desplegarse las siguientes actividades:

- 3.1 Encontrar la solución técnica óptima para impermeabilizar absolutamente el suelo del octavo piso.
- 3.2 Presentar estimaciones de los costos de los trabajos según las diferentes variantes estudiadas.
- 3.3 Presentar el resultado completo de esos estudios a la OMS, no más tarde del 29 de octubre de 1982.

4. MEDIDAS PROPUESTAS

Consideraciones generales

De conformidad con el encargo que se nos hizo nos limitaremos en las siguientes secciones a describir las medidas que proponemos.

No creemos que sea necesario analizar y comentar las diversas soluciones y posibilidades propuestas hasta ahora. Sin embargo, conviene señalar que no hemos adoptado la solución de suprimir los despachos del séptimo piso y utilizar el espacio resultante como zona de inspección y mantenimiento. Desde el punto de vista técnico ésta es una solución de facilidad, pero desde el punto de vista económico es inaceptable convertir 400 m² de despachos en la Sede en una zona de mantenimiento.

Nos hemos propuesto encontrar la solución para el octavo piso, conservando al mismo tiempo el aspecto arquitectónico del edificio. La principal dificultad consistía en encontrar por una parte la manera de reforzar la estructura y por otra parte una buena solución técnica para la evacuación de las aguas servidas que garantizara la impermeabilidad.

Proponemos la construcción de un doble suelo en toda la zona situada entre las vigas transversales 33 y 68. Ese doble suelo crea una cámara de aire para los conductos de desagüe y ofrece además la posibilidad de una doble garantía de impermeabilidad. De esa manera la estructura quedaría reforzada y protegida.

Para llegar a ese nivel del suelo, situado a unos 75 cm de altura respecto del actual, se ha previsto construir rampas de acceso con un 6% de inclinación y unos escalones en la proximidad de los ascensores 1-5 y 8-9.

Al elevar el nivel del suelo se impone también la necesidad de elevar el falso techo con el fin de ajustarse a las normas de higiene.

Proponemos realinear la fachada sur entre las vigas 33 y 68 y las vigas 72 y 75, lo que permitirá disponer de unos 145 m², que hasta ahora no se utilizaban, para los restaurantes y el salón del Director General.

En la fachada norte proponemos cubrir la zona de patio entre las vigas 62 y 68, lo que representa una ampliación de 60 m² para el restaurante francés.

De esta manera ampliamos la superficie utilizable en un total de unos 200 m², sin desfigurar el aspecto arquitectónico y garantizando una mejor impermeabilización.

El salón del Director General será más espacioso y tendrá una ventana que dará al lago. Los aseos del restaurante se trasladarán a otro emplazamiento y se ampliarán.

Todas esas ventajas y ganancias de superficie abonan la solución de mantener el restaurante y las cocinas en el octavo piso del edificio principal.

4.1 Estructura

Después de estudiar a fondo el informe de Wiss, Janney, Elstner & Associates Inc., llegamos a la conclusión de que es imperativo encontrar una solución viable y técnicamente satisfactoria para el problema de la impermeabilización y los desagües de la cocina.

En consecuencia, hemos buscado una solución que es compatible con el reforzamiento de la estructura y que entraña la creación de una cámara de aire.

Proponemos que se proceda ante todo, y lo antes posible, a apuntalar la losa en voladizo del octavo piso entre las vigas 33 y 68. En esa zona se eliminarán los muros y el relleno de hormigón de la losa, dejando únicamente el núcleo estructural de hormigón y la pared de la fachada norte. Se procederá entonces a limpiar con chorro de arena toda la superficie superior de la losa. Se efectuarán comprobaciones sistemáticas de todos los conductos pretensados para comprobar si contienen lechada de cemento.

Proponemos como método eficaz la abertura de orificios de pequeño diámetro en los conductos de las vigas transversales y longitudinales. A través de esos orificios se introducirá aire comprimido con el fin de localizar los posibles huecos. Esos huecos serán inyectados con una mezcla a base de epoxy. Además se limpiarán también con chorro de arena las barras de acero de refuerzo que muestren signos de corrosión, y se pintarán después con una capa de un producto a base de epoxy.

La segunda fase consistirá en reforzar las vigas transversales. Recomendamos la colocación y fijación con cola de láminas de acero inoxidable en la parte superior de las vigas transversales voladizas, tal como puede verse en los planos de la estructura. Después de aplicar a esas láminas una capa de protección a base de epoxy y resina, se recubrirá toda la zona situada alrededor de cada lámina con un relleno de protección.

El mismo procedimiento de limpieza con chorro de arena debería aplicarse igualmente a las partes expuestas de las vigas y otras partes de hormigón en las que se observen signos de corrosión. Una vez efectuados sistemáticamente esos trabajos la estructura se habrá reforzado y quedará reparada esta parte de la losa de hormigón.

Proponemos construir otra losa de hormigón 75 cm más arriba. Esta segunda losa se apoyará en la losa actual, previamente reforzada y reestructurada. Unas columnas de hormigón reforzado soportarán una estructura metálica de vigas IPE. Se colocarán encima de esa estructura elementos de planchas de acero perfilado del tipo Holorib, encima de las cuales descansará una losa de hormigón reforzado.

Mediante pruebas estáticas se ha comprobado que las vigas transversales y longitudinales del octavo piso pueden soportar las nuevas cargas previstas. En la última etapa de preparación de los planos habrá que efectuar comprobaciones detalladas.

Esta nueva losa nos permitirá instalar de nuevo las cocinas y el restaurante en el mismo lugar que ocupan actualmente.

Hemos prestado particular atención al problema de la impermeabilización. Hemos previsto recubrir la losa del octavo piso ya reparada con una membrana impermeable de 2,5 cm a 3 cm de asfalto, que garantizaría la impermeabilidad de esa losa. Se aplicaría luego el mismo sistema de impermeabilización a la nueva losa. Además, en el caso de la nueva losa de hormigón, incluiríamos un aditivo impermeabilizante del tipo SIKA.

En la zona de la cocina, las juntas de las baldosas serán de resina sintética. Por este procedimiento podemos garantizar la perfecta y completa impermeabilización de la losa del octavo piso. (Véanse los planos 4.0 - 4.4.)

En la sección siguiente, "Fontanería", seguimos examinando los problemas de desagües y conducciones en esa zona.

4.2 Fontanería

La cámara de aire prevista entre la nueva losa y la antigua puede utilizarse para alojar todas las conducciones de desagüe de la zona de la cocina. Ese espacio será accesible mediante escotillas herméticas que permitirán una inspección eficaz en todo momento.

Las redes de conducciones y las parrillas de desagüe alojadas en esa cámara de aire convergen y desembocan en unos depósitos colectores de acero inoxidable. Esos depósitos colectores están provistos de tapas herméticas para la inspección. Desde esos depósitos colectores las conducciones de desagüe se dirigen hacia dos pozos de desagüe verticales. Se ha previsto instalar un sifón colector de grasas en el nivel del sótano inferior. Como medida de precaución hemos previsto también la instalación de bocas de desagüe en la losa inferior, en previsión de posibles pérdidas de líquido.

Las cañerías de suministro de agua para el equipo de la cocina se colocarán en el falso techo. De esa manera se evita la necesidad de instalar las tuberías debajo del suelo, que deberían pasar a través de la capa de impermeabilización.

Esta solución técnica propuesta para la fontanería garantiza la seguridad en cuanto al suministro y la evacuación de líquidos y en cuanto a la doble impermeabilización. (Véanse los planos 4.5 y 4.6.)

4.3 Ventilación y acondicionamiento de aire

Se ha propuesto instalar encima de la cubierta una nueva sala de máquinas para ventilación y acondicionamiento de aire, ya que la capacidad de la actual es insuficiente; el espacio ocupado por las actuales instalaciones se utilizaría para la ampliación de los aseos del restaurante. La nueva instalación suministrará unos 53 380 m³ de aire acondicionado por hora para el restaurante, el snack bar y la cafetería. La temperatura ambiental será de 21°C a 22°C en invierno y de 22°C a 24°C en verano.

Se ha previsto un sistema de recuperación de energía mediante batería. (Véanse los planos 4.7 y 4.8.)

4.4 Instalación eléctrica

Dado que se ha de levantar el falso techo y que se van a realinear las fachadas, hemos previsto la construcción de un nuevo falso techo en el octavo piso.

También se ha previsto la construcción de un nuevo falso techo en el séptimo piso entre las vigas 33 y 68, ya que el actual ha sido dañado por las filtraciones y de todos modos habrá que retirarlo para apuntalar la losa del octavo piso.

El nuevo diseño del falso techo incluye focos empotrados en el restaurante, el snack bar y la cafetería, provistos de lámparas fluorescentes de 25 W, del tipo Philips SL 25. Esas lámparas consumen solamente la cuarta parte de la electricidad que consumen las bombillas corrientes y duran cinco veces más.

En el séptimo piso se ha previsto la instalación de lámparas fluorescentes empotradas, con el consiguiente ahorro de energía.

Además de las instalaciones actuales que se modernizarán se ha previsto instalar la radiodifusión y la televisión. (Véase el plano 4.9.)

4.5 Equipo de explotación

El equipo y la distribución de la cocina actual tienen más de 15 años; todos los aparatos están llegando al final de su vida útil. La renovación de ese equipo no sería aconsejable ni económica, puesto que no podría garantizarse su funcionamiento seguro. Proponemos sustituirlo por un equipo de la nueva generación, adaptable a los nuevos procedimientos de explotación y economía. La distribución de las actuales cocinas no es en absoluto económica desde el punto de vista operativo. (Véase el plano 4.10.)

4.5.1 Sistema de autoservicio

Es el sistema de autoservicio corriente, con dos líneas de distribución. Ofrece la ventaja de que ocupa una superficie menor, pero la rapidez de la distribución es más lenta. (Véase el plano 4.11.)

4.5.2 Sistema de libre circulación

El sistema de libre circulación es una variante moderna que permite al cliente elegir sus platos sin formar cola en el mostrador. Por consiguiente, la distribución se efectúa con más rapidez. (Véase el plano 4.12.)

4.6 Comparación de las superficies

La necesidad de reforzar la estructura del octavo piso y la solución técnica propuesta de una cámara de aire nos han llevado a proponer que se modifique la alineación de las fachadas norte y sur. El nicho que se forma en la fachada norte entre las vigas 62 y 68, y que actualmente constituye el patio, se incorporará al restaurante francés. Además de ganarse superficie interior, se resolverá también el problema de la impermeabilización de esa sección. El domo actual se reemplazará por una estructura metálica alineada con el resto de la cubierta. La fachada sur, entre las vigas 33 y 68 y las vigas 72 y 75 se avanzará hasta alinearla con las ventanas situadas entre las vigas 26 y 33 y las vigas 68 y 72. De esta manera se añadirán unos 200 m² al restaurante francés, el snack bar y el salón del Director General. (Véase el cuadro adjunto.)

Comparación de las superficies

<u>Locales</u>	<u>Situación actual</u>	<u>Variante de autoservicio</u>	<u>Variante de libre circulación</u>
Cocina	19,60 m ²	23,70 m ²	23,85 m ²
Pastelería	25,00 m ²	18,00 m ²	19,30 m ²
Despacho del jefe de cocina	2,50 m ²	2,30 m ²	3,20 m ²
Cocina (platos calientes)	35,60 m ²	34,00 m ²	32,45 m ²
Cocina (platos fríos) + congelador	37,00 m ²	28,00 m ²	29,40 m ²
Despensa	16,70 m ²	14,00 m ²	15,00 m ²
Cámara frigorífica + congelador	36,20 m ²	24,00 m ²	25,60 m ²
Trascocina	24,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²
Desechos	-	8,00 m ²	4,40 m ²
Director	13,00 m ²	8,00 m ²	4,40 m ²
Zona de servicio + café	121,70 m ²	128,00 m ²	175,00 m ²
Pozos para las conducciones, etc.	33,00 m ²	36,00 m ²	37,00 m ²
Pasillos	112,00 m ²	98,00 m ²	97,40 m ²
Restaurante	534,00 m ²	738,00 m ²	693,30 m ²
Salón del D. G.	45,00 m ²	45,00 m ²	45,00 m ²
Aseos	20,00 m ²	45,00 m ²	45,00 m ²
TOTAL	<u>1 075,00 m²</u>	<u>1 270,00 m²</u>	<u>1 270,00 m²</u>

5. ANALISIS DE LOS COSTOS

5.1 Costos no incluidos en la estimación

- 1) Operación de retirar y almacenar los muebles del restaurante, del salón del Director General y de los despachos del séptimo piso.
- 2) Instalación y gastos de funcionamiento de las cocinas y el restaurante provisionales.
- 3) Repercusiones de los trabajos de construcción en el funcionamiento del restaurante.
- 4) Impermeabilización de la cubierta del restaurante.
- 5) Limpieza y protección de los conos de anclaje de las vigas longitudinales y de las vigas expuestas encima de la cubierta.
- 6) Renovación del mobiliario del restaurante.
- 7) Costo de la inspección a cargo de terceros.
- 8) Gastos de financiación.
- 9) Obras de arte y esculturas.
- 10) Ceremonia de inauguración.

5.2 Documentos de base utilizados para preparar la estimación

Documentos de base	(véase la lista de la sección 2) planos 1:100 S + S octubre de 1982
Base para los cálculos	Indice suizo de los costos de construcción, 1 de abril de 1982 = 328,0 1 de agosto de 1957 = 100,0
Zonas de superficie	SIA (Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos) Norma N ^o 116

5.3 Estimaciones: Índice suizo de los costos de construcción, 1 de abril de 1982 = 328,0

CFC *	1. Trabajos preparatorios	540 000
CFC	2. Trabajos de construcción	4 635 000
CFC	3. Equipo de explotación	1 125 000
CFC	5. Gastos accesorios	280 000
CFC	9. Honorarios de los planificadores generales	1 125 000
	Reserva de imprevistos (exactitud de la estimación, ajuste de planos, etc.)	7 705 000
		1 095 000
	Total	<u>8 800 000</u>

* CFC = código de los costos de construcción.

6. CALENDARIO

CALENDARIO PROBABLE	FASE II 1 mes	FASE III 2 meses	FASE IV 12 meses
OMS	contrata	aprobación fase II	firma de los acuerdos
AUTORIDADES	aprobación de la contrata	permiso de construcción	aceptación y utilización de los edificios
PLANIFICADORES GENERALES	planos preliminares	planos definitivos solicitud de ofertas	supervisión y coordinación de los trabajos
CONTRATISTAS		solicitud de ofertas	trabajos de construcción, suministros

7. RECOMENDACION

En las diversas secciones del presente estudio hemos enumerado las medidas propuestas para reforzar la estructura e impermeabilizar la losa del octavo piso. Estamos persuadidos de que las soluciones técnicas propuestas son correctas y factibles.

Las soluciones propuestas nos han llevado a revisar la distribución de las cocinas, del restaurante y del espacio interno. Proponemos dos posibles sistemas de explotación del restaurante, a saber, el sistema de autoservicio y el sistema de libre circulación. Ambos sistemas son eficaces y viables, aunque actualmente hay cierta tendencia en favor del sistema de libre circulación. Consideramos que la decisión final deberá tomarse en consulta con la empresa que administra y explota las cocinas.

En conclusión, debemos señalar que el presente estudio se encuentra en la fase I y contiene solamente los planos preliminares. Los planos definitivos serán, por supuesto, mucho más detallados. Deseamos vivamente poder ejecutar esa etapa final conjuntamente con la Organización Mundial de la Salud.

COSTE DE LAS DOS PROPUESTAS QUE FUERON EXAMINADAS POR LA 35^a ASAMBLEA MUNDIAL DE LA SALUD
 Y DE LA PRESENTE PROPUESTA

Las estimaciones que figuran a continuación incluyen en todos los casos los gastos necesarios para la demolición de la cocina y para el reforzamiento de la estructura de hormigón.

Propuesta adoptada por la WHA35, pero que ya no es aplicable:

Reinstalación del restaurante y la cocina en el octavo piso y transformación de algunos despachos del séptimo piso en "zona de servicios y mantenimiento"^{a)}

	<u>Fr. s.</u>
Costo de construcción: (incluidos los honorarios del ingeniero consultor)	4 621 000
Costo del servicio provisional de restaurante:	200 000
<u>Total de gastos:</u> *	<u>4 821 000*</u>

* No se incluye el valor de la pérdida de espacio para despachos, calculado en Fr. s. 2 000 000.

Propuesta rechazada por la WHA35:

Construcción de un nuevo edificio para la cocina y el restaurante en el parque, al sur del edificio del Consejo Ejecutivo^{a)}

Costo de los trabajos: (incluidos los honorarios del ingeniero consultor)	6 555 000
Costo de la conversión del octavo piso en despachos y salas de reunión:	1 510 000
<u>Total de gastos:</u>	<u>8 065 000</u>

Propuesta actual:

Reinstalación del restaurante y la cocina en el octavo piso sin pérdida de espacio para despachos en el séptimo piso (estudio de Suter & Suter)

Costo de construcción: (incluidos los honorarios del ingeniero consultor)	8 940 000
Costo del servicio provisional de restaurante:	200 000
<u>Total de gastos:</u>	<u>9 140 000</u>

^{a)} Véase el Apéndice 2 del informe del Comité Especial del Consejo Ejecutivo (documento WHA35/1982/REC/1, Anexo 1, págs. 43 y 44).

CUENTA ESPECIAL PARA LA AMPLIACION DE LA SEDE Y EL REEMBOLSO DEL
 PRESTAMO SUIZO

Situación estimada en 31 de diciembre de 1982

(en dólares de los Estados Unidos)

Se estableció esta Cuenta Especial para contabilizar ingresos y gastos de conformidad con lo dispuesto en la resolución WHA34.10 por la cual el Director General fue autorizado a disponer la construcción de locales adicionales en la Sede. En el activo de la Cuenta Especial se ingresarán: a) las sumas asignadas o que habrán de asignarse en los presupuestos ordinarios para el periodo de 1981 a 1987 con el fin de reembolsar el préstamo concedido por la Confederación Suiza para la construcción del edificio principal de la Sede; b) los alquileres percibidos por los despachos ocupados en la Sede por personal financiado con fondos extrapresupuestarios; c) los alquileres abonados por el Centro Internacional de Cálculo por el espacio que ocupan su personal y sus máquinas en el edificio de la OMS; d) los intereses devengados por los saldos de la Cuenta Especial; y e) los adelantos a corto plazo con cargo al Fondo de Operaciones y otros recursos disponibles autorizados. En el pasivo de la Cuenta Especial se cargarán: a) el costo de la construcción autorizada de locales adicionales en la Sede; b) el reembolso de los adelantos a corto plazo obtenidos del Fondo de Operaciones y otros recursos disponibles autorizados; y c) los gastos de mantenimiento de los locales adicionales, incluidos los correspondientes a servicios, limpieza y reparaciones; y a su debido tiempo el pasivo comprenderá igualmente: d) las anualidades para el reembolso del préstamo suizo durante el periodo 1988-1994.

	<u>1981</u>	<u>1982</u>	<u>Desde su apertura en 1981</u>
<u>Ingresos</u>			
Asignaciones del presupuesto ordinario para el reembolso del préstamo suizo	655 941	1 432 432	2 088 373
1981 (Fr. s. 1 325 000)			
1982-1983 (Fr. s. 2 650 000)			
Alquileres percibidos	-	1 026 926	1 026 926
Adelanto con cargo al Fondo de Operaciones para contribuir a los gastos de construcción	770 727	(653 358)	117 369
Intereses	18 190	29 000	47 190
	<u>1 444 858</u>	<u>1 835 000</u>	<u>3 279 858</u>
<u>Gastos</u> *			
Costo de la construcción	1 444 858	1 800 000	3 244 858
Gastos de mantenimiento de los locales adicionales, incluidos los correspondientes a servicios, limpieza y reparaciones	-	35 000	35 000
	<u>1 444 858</u>	<u>1 835 000</u>	<u>3 279 858</u>
<u>Saldo en 31 de diciembre de 1981 y en 31 de diciembre de 1982</u>	-	-	-
	=====	=====	=====

* Además, en 31 de diciembre de 1982 las obligaciones pendientes ascendían a US\$ 493 500, de los cuales US\$ 410 000 correspondían al costo de la construcción y US\$ 83 500 a los gastos de mantenimiento.

SITUACION ESTIMADA DEL FONDO PARA LA GESTION DE BIENES INMUEBLES EN 31 DE DICIEMBRE DE 1982

(en dólares de los Estados Unidos)

	<u>1 de enero de 1970 -</u> <u>31 de diciembre de 1979</u>	<u>1980-</u> <u>1981</u>	<u>1982^a</u>	<u>Total</u> <u>(desde su apertura)</u>
1. <u>SALDO EN 1 DE ENERO</u>	-	696 045	3 190 205	-
2. <u>INGRESOS</u>				
Saldo del Fondo de Rotación para la Gestión de Bienes Inmuebles (resolución WHA23.14)	68 990	-	-	68 990
Asignaciones de ingresos ocasionales (resoluciones WHA23.15, WHA24.23, WHA25.38, WHA28.26, WHA29.28)	6 458 936	-	-	
WHA33.15	-	1 290 000	-	
WHA34.12	-	2 044 000	-	
WHA35.12	-	-	3 409 000	13 201 936
Transferencia con cargo a la Parte II del Fondo de Operaciones (resolución WHA23.15)..	1 128 414	-	-	1 128 414
Cobro de alquileres	2 099 357	735 769	300 000	3 135 126
Intereses devengados	1 346 905	475 460	580 000	2 402 365
Otros ingresos	1 567	-	-	1 567
Total: Ingresos	<u>11 104 169</u>	<u>4 545 229</u>	<u>4 289 000</u>	<u>19 938 398</u>
Total: Disponibilidades en el Fondo	<u>11 104 169</u>	<u>5 241 274</u>	<u>7 479 205</u>	<u>-</u>
3. <u>OBLIGACIONES PENDIENTES Y PREVISTAS</u> (véase el Apéndice a ese Anexo)	<u>10 408 124</u>	<u>2 051 069</u>	<u>7 438 719</u>	<u>19 897 912</u>
4. <u>SALDO EN 31 DE DICIEMBRE</u>	<u>696 045</u> =====	<u>3 190 205</u> =====	<u>40 486</u> =====	<u>40 486</u> =====

^a Estimación.

FONDO PARA LA GESTION DE BIENES INMUEBLES
OBLIGACIONES CONTRAIDAS Y PREVISTAS DESDE LA APERTURA DEL FONDO (1 DE ENERO DE 1970) HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1982
(en dólares de los Estados Unidos)

Atenciones	Asignación correspondiente (resolución)	Obligaciones			
		1 enero 1970-31 dic. 1979	1980-1981	1982 ^a	Total
1. Obras de conservación, reparación y reforma de viviendas para el personal	WHA23.14, párrafo 3.i)				
Oficina Regional para Africa		1 365 413	307 474	487 509	2 160 396
Oficina Regional para el Mediterráneo Oriental		4 095	2 145	42 000	48 240
		1 369 508	309 619	529 509	2 208 636
2. Obras importantes de reparación y reforma de los actuales edificios de la Organización	WHA23.14, párrafo 3.ii)				
Sede, reparaciones actuales		618 469	146 395	146 675	911 539
Sede, restablecimiento de la seguridad estructural del octavo piso del edificio principal, reinstalación de la cocina y el restaurante, y disposiciones para el servicio provisional de restaurante		-	-	2 606 000	2 606 000
Oficina Regional para Africa		-	123 015	795 677	918 692
Oficina Regional para Europa		-	-	303 000	303 000
Oficina Regional para el Pacífico Occidental		132 038	50 833	261 755	444 626
		750 507	320 243	4 113 107	5 183 857
3. Adquisición de terrenos y obras de construcción o ampliación de edificios	WHA23.14, párrafo 3.iii)				
<u>Sede</u>					
<u>Edificio principal:</u>					
Transferencia para el Fondo para la Construcción del Edificio de la Sede para la liquidación del litigio con la Compagnie française d'Entreprise	WHA23.18	655 140	-	-	655 140
Adquisición de terrenos	WHA23.17	1 000 095	-	-	1 000 095
Segundo edificio prefabricado	WHA24.22	689 791	-	-	689 791
Tercer edificio prefabricado	WHA28.26	1 799 575	-	-	1 799 575
Estudios arquitectónicos para la ampliación propuesta del edificio principal	WHA24.22 y WHA25.38	243 832	-	-	243 832
Reformas del edificio "V"	WHA33.15	-	102 658	-	102 658
Aparcamiento adicional	WHA33.15	-	104 564	-	104 564
<u>Oficina Regional para Africa</u>					
Construcción de viviendas suplementarias para el personal	WHA23.16	936 937	-	-	936 937
Primera ampliación del edificio de la Oficina Regional	WHA23.16	751 585	-	-	751 585
Segunda ampliación del edificio de la Oficina Regional	WHA28.26	930 588	-	-	930 588
Adquisición de terrenos para viviendas suplementarias del personal	WHA24.24	13 517	-	-	13 517
Transformación de viviendas para el personal	WHA34.12	-	-	322 000	322 000
Construcción de un pequeño edificio para oficinas y viviendas para el personal en Malabo, Guinea Ecuatorial	WHA34.12	-	817	600 183	601 000
<u>Oficina Regional para las Américas</u>					
Construcción de la Oficina de Zona de Brasilia (contribución de la OMS)	WHA25.39	100 000	-	-	100 000
Construcción de un edificio para el Servicio Conjunto OMS/OPS de Publicaciones y Documentación y la Oficina del representante de la OPS para el Area II en México (contribución de la OMS)	WHA34.12	-	-	250 000	250 000
Construcción de un edificio para el Instituto de Alimentación y Nutrición del Caribe (contribución de la OMS)	WHA35.12	-	-	300 000	300 000
<u>Oficina Regional para Asia Sudoriental</u>					
Ampliación del edificio de la Oficina Regional	WHA24.25	137 331	-	-	137 331
Equipo de extinción de incendios y grupo electrógeno auxiliar.	WHA28.26	59 641	3 531	-	63 172
Instalación de una nueva centralilla de teléfonos	Dec.EB63,8)	-	96 536	23 464	120 000
Ampliación del edificio de la Oficina Regional, con inclusión del nuevo sistema de acondicionamiento de aire y de una subestación eléctrica	WHA34.12	-	2 452	672 548	675 000
Grupo electrógeno de reserva	WHA35.12	-	-	250 000	250 000
<u>Oficina Regional para Europa</u>					
<u>Renovación de los nuevos locales:</u>	WHA27.15 y WHA29.28	93 213	-	-	93 213
33 Strandpromenaden	Dec.3b63,8)	84 696	6 850	-	91 546
33 Strandpromenaden	WHA29.28	190 000	-	-	190 000
Instalación de una nueva centralilla de teléfonos	WHA34.12	-	63 707	-	63 707
Estudio arquitectónico preliminar para la ampliación del edificio de la Oficina Regional	WHA34.12	-	1 742	49 258	51 000
Ascensor y aseos para impedidos en la Oficina Regional	WHA25.40 y WHA29.28	39 634	-	-	39 634
<u>Oficina Regional para el Mediterráneo Oriental</u>					
Ampliación del edificio de la Oficina Regional	WHA29.28	39 634	-	-	39 634
<u>Oficina Regional para el Pacífico Occidental</u>					
Instalación de equipo para detección y extinción de incendios.	WHA27.16	25 097	-	-	25 097
Ampliación del edificio de la Oficina Regional	WHA29.28	537 437	-	-	537 437
Ampliación adicional del edificio de la Oficina Regional	WHA33.15	-	1 038 350	328 650	1 367 000
Total: Adquisición de terrenos y obras de construcción o ampliación de edificios		8 288 109	1 421 207	2 796 103	12 505 419
TOTAL: OBLIGACIONES CONTRAIDAS Y PREVISTAS		10 408 124	2 051 069	7 438 719	19 897 912

^a Estimación.