

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

## **Informe del Director General**

### **INTRODUCCIÓN**

1. En 2016, la 69.ª Asamblea Mundial de la Salud decidió, en virtud de la decisión WHA69(18), adoptar la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra y autorizar a la Directora General a aceptar un préstamo de Fr.s. 140 millones sin intereses, reembolsable en 50 años, ofrecido por las autoridades federales suizas para financiar la construcción de un nuevo edificio anexo. Además, la Asamblea de la Salud decidió aprobar la utilización del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles<sup>1</sup> para financiar la renovación del edificio principal y los ulteriores reembolsos del préstamo.

2. El presente informe ofrece datos actualizados sobre el estado actual de los proyectos de construcción y renovación, así como una descripción de los costos y los mecanismos de gestión de riesgos concernientes a esos proyectos, junto con detalles sobre los aspectos siguientes: progresos con arreglo a los plazos notificados previamente; costo final previsto de la construcción del nuevo edificio anexo; y costo de la renovación del edificio principal.

### **ESTADO DE LOS PROYECTOS Y PROGRESOS CON ARREGLO A LOS PLAZOS NOTIFICADOS PREVIAMENTE**

3. El proyecto de construcción del nuevo edificio anexo ha avanzado según lo previsto. Los progresos alcanzados son los siguientes:

- a)* contratación de un consultor en materia de costos de construcción y gestión de riesgos;
- b)* finalización de planos detallados del nuevo edificio anexo;
- c)* obtención de permisos de construcción locales;
- d)* concertación del acuerdo de préstamo;
- e)* preparación y publicación de los documentos de licitación de las obras, y selección de un contratista general para el nuevo edificio anexo;

---

<sup>1</sup> Este se ha convertido en el componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura, tras la adopción de la decisión WHA70(16) (2017).

- f) finalización de las actividades de apoyo;
- g) reorganización logística para desocupar los edificios X y C antes de la demolición;
- h) concertación del contrato para un sistema de calefacción y refrigeración con energía sostenible, que se instalará por etapas;
- i) introducción de medidas actualizadas para el control del acceso; y
- j) reorganización del aparcamiento y el acceso de vehículos debido a la pérdida de plazas de aparcamiento bajo los edificios X y C.

4. El proyecto de construcción de un nuevo edificio anexo se está ejecutando en consonancia con los plazos y costos estimados que se comunicaron a los Estados Miembros en 2015.<sup>1</sup> Aunque las obras de construcción del nuevo edificio anexo comenzaron un poco antes de lo planeado, requerirán un plazo ligeramente mayor que el previsto originalmente. No obstante, la fecha de finalización de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra en su conjunto se mantiene en consonancia con lo estimado en 2015. El periodo de construcción se prolongó, con el fin de tener en cuenta el programa de trabajo ampliado en la interfaz entre el edificio principal y el nuevo anexo, en particular mediante medidas especiales orientadas a reducir y gestionar ruidos y vibraciones, de forma tal que permita el normal funcionamiento del edificio principal durante el periodo de construcción. Esas medidas reducirán el volumen de trabajo en la fase II (renovación del edificio principal).

5. Las actividades preparatorias comenzaron paralelamente a la planificación y preparación anticipadas para la renovación del edificio principal. Con miras a mitigar los riesgos inherentes a la renovación del edificio existente, la Secretaría planea contratar un contratista principal en una etapa temprana, para que participe y preste asistencia en las fases de diseño y planificación del proyecto.

### Cuadro 1. Principales hitos y plazos del proyecto

Hitos	Plazo fijado previamente	Estado actual y plazo estimado actualizado
Entrega de estudios preliminares a la Secretaría	octubre 2015	completado
Entrega de estudios detallados a la Secretaría	diciembre 2016	completado
Publicación de los documentos de licitación de las obras	enero 2017	completado
Obras preparatorias para la construcción del nuevo edificio	septiembre 2017	completado
Obras de construcción del nuevo edificio	enero 2018	noviembre 2017
Entrega del nuevo edificio	diciembre 2019	febrero 2020
Renovación del edificio principal	enero 2021	enero 2021
Entrega del edificio principal	diciembre 2024	diciembre 2024

<sup>1</sup> Véase el documento A68/49.

## GESTIÓN Y GOBERNANZA DEL PROYECTO

6. El proyecto se está gestionando de conformidad con los principios de prácticas óptimas y con el modelo de gobernanza comunicado a la Asamblea de la Salud en 2016.<sup>1</sup> Una combinación de expertos externos, coordinados por un equipo de proyecto interno y una junta de proyecto integrada por altos directivos, está propiciando la eficiencia en adopción de decisiones y la supervisión transparente de los plazos, los costos, los riesgos y la idoneidad. Esta estructura de gestión es esencial para asegurar que el proyecto se ejecute en plazo y con el presupuesto previsto.

## ADQUISICIONES

7. El proceso de adquisiciones para la construcción del nuevo anexo ha finalizado. Se realizó de conformidad con las normas y procedimientos de la OMS. En el sitio web de adquisiciones mundiales de las Naciones Unidas se publicó un anuncio invitando a contratistas generales experimentados a que manifestaran su interés por participar en el concurso de adjudicación de la construcción del nuevo edificio.

8. Las manifestaciones de interés se evaluaron en función de los criterios y documentos de licitación previamente determinados, que se facilitaron a los licitantes que reunían los requisitos mínimos establecidos.

9. Los licitantes aceptados se evaluaron en función de los métodos de construcción, la observancia de las especificaciones de la licitación, la calidad y la seguridad de la gestión, la gestión de riesgos y los costos de referencia para edificios similares construidos en Suiza.

### Cuadro 2. Informe sobre costos del proyecto (en Fr.s.)

	Presupuesto aprobado (decisión WHA69(18))	Costo final previsto	Suma de contingencia	Total de contratos otorgados hasta la fecha	Total de trabajos facturados y pagados hasta la fecha
Fase I: anexo nuevo	139 951 891	131 001 891	8 950 000	119 700 000	12 800 000
Fase II: renovación del edificio principal	109 545 000	104 800 000	4 745 000	14 200 000	1 200 000
Total	249 496 891	235 801 891	13 695 000	133 900 000	14 000 000

## ESTIMACIONES: PROBLEMAS RELACIONADOS CON LOS PROYECTOS

### Construcción del nuevo edificio anexo

10. Según estimaciones previas, la construcción del nuevo edificio supondría un costo de Fr.s. 140 millones. Esa estimación se basaba en estudios preliminares y en un diseño inicial. Los trabajos preparatorios se desarrollaron en 2016 y 2017, con el fin de elaborar diseños detallados que facilitarían la aprobación de los permisos de construcción y el proceso de contratación de las obras.

<sup>1</sup> Véase el documento A69/56.

11. La Secretaría y los equipos de gestión del diseño y el proyecto colaboraron en el diseño del nuevo edificio con miras a mejorar la exactitud de la estimación de costos e identificar oportunidades de economías y eficiencias. El proceso se centró en el mantenimiento de la calidad y flexibilidad funcional del espacio y en las normas ambientales y de rendimiento del edificio, dado que estos aspectos se consideran esenciales para lograr los ahorros previstos a lo largo del ciclo de vida del edificio, que son cruciales para la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra.

12. El resultado fue una estimación actualizada del costo, según la cual el nuevo edificio anexo se podría construir con unos Fr.s. 139,9 millones, incluida una suma de contingencia de Fr.s. 8,9 millones para gastos imprevistos.

### **Renovación del edificio principal**

13. Los estudios preliminares relativos al proyecto de renovación del edificio principal describen un plan para reemplazar la infraestructura técnica con arreglo a normas modernas, retirar los materiales que contengan amianto, y mejorar los aislamientos térmicos de las fachadas y cubiertas.

14. El proyecto entraña desafíos particulares en lo que respecta a la modernización de la infraestructura, el cumplimiento de las normas modernas de eficiencia energética, y las necesidades de distribución y configuración de las oficinas. Estas demandas se deben equilibrar con las limitaciones inherentes a la preservación de la integridad arquitectónica del edificio principal.

15. Según la información más reciente facilitada por la Secretaría a los órganos deliberantes, el costo estimado de las obras de renovación del edificio principal ascendería a Fr.s. 109 545 000, incluidos tasas e imprevistos.<sup>1</sup> Si bien ya se han iniciado los estudios, es demasiado pronto para actualizar esa cifra.

### **ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN**

16. La estructura de financiación de la estrategia de renovación no ha cambiado desde que se comunicara a los Estados Miembros en la 69.<sup>a</sup> Asamblea Mundial de la Salud.<sup>2</sup> La fase I, consistente en la construcción del nuevo edificio, se financiará con un préstamo de Fr.s. 140 millones reembolsable a 50 años, sin interés, otorgado por el Estado anfitrión. El acuerdo de préstamo concertado entre las autoridades de Suiza y la OMS se firmó en junio de 2017, y el préstamo se reembolsará con cargo al componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura.

17. La renovación del edificio principal se financiará totalmente con cargo al componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura.

---

<sup>1</sup> Véase el documento A69/56.

<sup>2</sup> Véase <http://www.who.int/about/structure/es/> (consultado el 3 de octubre de 2017).

## FINANCIACIÓN DEL COMPONENTE DE BIENES INMUEBLES DEL FONDO PARA INFRAESTRUCTURA

18. El componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura se financia mediante el mecanismo sostenible establecido en virtud de la resolución WHA63.7 (2010):

- a) US\$ 10 millones asignados por el Director General, según la disponibilidad, al final de cada ejercicio presupuestario con cargo a ingresos no señalados procedentes de los Estados Miembros, y
- b) US\$ 15 millones por ejercicio presupuestario, correspondientes al componente de bienes inmuebles de la tasa por puesto ocupado.

19. Por lo tanto, el mecanismo de financiación sostenible procura asegurar que no se solicite a los Estados Miembros ninguna contribución señalada adicional para financiar la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra.

20. La financiación del componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura se deberá volver a evaluar periódicamente, en particular 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.

### Cuadro 3. Componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura: saldo en cuenta corriente (en US\$)<sup>a</sup>

Saldo al 1 de enero de 2016	90 981 984
Ingresos (crédito presupuestario)	0
Entradas (tasa por puesto ocupado e ingresos procedentes de arrendamientos)	16 339 115
Gastos	(8 312 366)
Total	99 008 733

<sup>a</sup> Totales hasta junio de 2017.

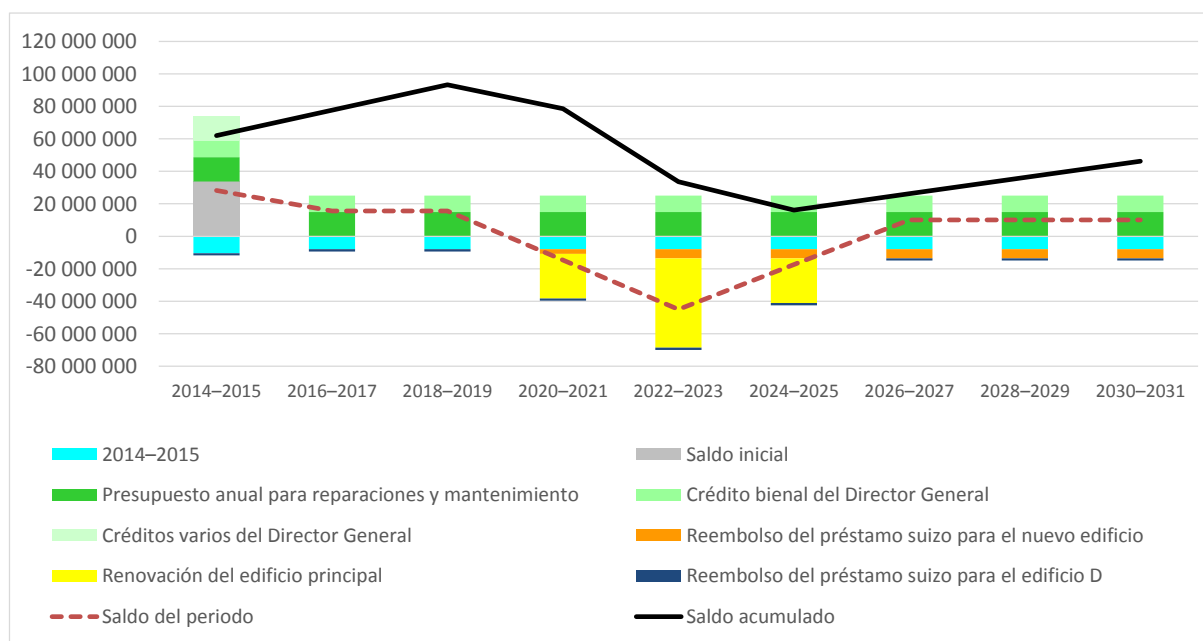
21. El saldo en cuenta corriente del componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura concuerda con las proyecciones previas y permite cubrir los costos de construcción previstos, el reembolso del préstamo, y los gastos de reparación o mantenimiento de otros locales.

22. El flujo de tesorería previsto para el proyecto también se ajusta a las proyecciones previas, y se pronostica que seguirá siendo positivo durante el periodo de aplicación de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra. El saldo positivo es posible gracias al préstamo otorgado por las autoridades de Suiza para la construcción del nuevo edificio, la continuación del mecanismo de financiación sostenible para el componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura, y la gestión prudente de ese Fondo durante el periodo precedente al inicio de la renovación del edificio principal.

23. El saldo positivo del componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura facilita la aplicación de la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra sin necesidad de financiación adicional. Si bien la venta de los edificios L1, L2 y M sigue siendo un objetivo de la Secretaría a largo plazo tras la renovación del edificio principal, la financiación de la estrategia de bienes inmuebles no dependerá de los ingresos previstos por la venta de la parcela 406 y los edificios L1, L2 y M.

24. El saldo previsto en el componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura se debería considerar en el contexto de las necesidades previsibles de todas las oficinas, incluido el edificio de la OMS/ONUSIDA en Ginebra. Este último tendrá 19 años cuando finalice la renovación del edificio principal, y cabe suponer que necesitará una inversión considerable. Aunque todavía no se han emprendido estudios detallados para evaluar dichas necesidades, se prevé financiarlas con cargo al componente de bienes inmuebles del Fondo para Infraestructura (véase la figura).

**Figura. Componente de bienes inmuebles del fondo para Infraestructura: previsiones de ingresos y gastos (en US\$)**



## GESTIÓN DE COSTOS Y RIESGOS

25. Todos los proyectos de construcción son intrínsecamente riesgosos. Por consiguiente, la Secretaría ha contratado a gestores profesionales de costos y riesgos de construcción, para que identifiquen y cuantifiquen los riesgos del proyecto y presten asistencia en la gestión y coordinación del proceso de mitigación y aceptación de riesgos.

26. Se ha elaborado un registro de riesgos del proyecto con el fin de mostrar la evolución de los riesgos en relación con los progresos. El registro de riesgos se examina y se actualiza semanalmente como parte del proceso de gestión del proyecto, con aportaciones de arquitectos, ingenieros, gestores del proyecto y contratistas. Los riesgos se evalúan en función de sus efectos y de la probabilidad de que ocurran, y se clasifican en consecuencia. De ser posible, se calculan las repercusiones financieras del riesgo y las medidas de mitigación propuestas. El registro de riesgos es un punto permanente del orden del día de cada una de las reuniones de la junta del proyecto, en cuyo marco se identifican los riesgos, se cuantifican sus efectos y se examinan las medidas de mitigación propuestas. La mitigación de los riesgos es un factor determinante en la adopción de decisiones sobre los cambios de diseño que se someten a la consideración y aprobación de la junta del proyecto.

27. La Secretaría sigue centrada en el control de gastos, tanto los concernientes a las obras de construcción como a los gastos a largo plazo y durante el ciclo de vida del edificio, una vez finalizado. Se encargó a arquitectos e ingenieros la elaboración de diseños sencillos, con bajo mantenimiento y durables, que permitan reducir los gastos de funcionamiento de la Organización en el futuro; por ejemplo, un sistema urbano de calefacción y refrigeración como alternativa a las calderas y acondicionadores de aire instalados en el lugar. Esto permitiría ahorrar energía y reducir las emisiones de dióxido de carbono, lo que haría innecesarias las reparaciones y renovaciones del sistema en el futuro, y reduciría la dotación de personal y las necesidades de gestión de esos servicios. La decisión resultante respecto del diseño no solo simplifica y reduce los costos de construcción, sino que, además, produce economías año tras año durante toda la vida útil del edificio.

28. El equipo del proyecto examina semanalmente los costos, con la orientación de gestores de costos de construcción especializados. Los diseños y sus correspondientes estimaciones de costos se examinan constantemente con arreglo a valores de referencia locales, derivados de modelos de procesos de licitación y costos industriales comparables. Cuando se estima que los diseños pueden exceder los parámetros de los costos o superar las referencias localmente aplicables, se pide a los arquitectos e ingenieros que reelaboren el diseño o propongan alternativas que aseguren la ejecución en el marco de los presupuestos acordados previamente. Esta gestión constante del valor se debe equilibrar con la necesidad de construir un edificio durable que satisfaga los requisitos operacionales y funcionales de la Organización.

### **INTERVENCIÓN DEL COMITÉ DE PROGRAMA, PRESUPUESTO Y ADMINISTRACIÓN**

29. Se invita al Comité a que tome nota del informe sobre la estrategia de renovación de los edificios de Ginebra.

= = =