

Bienes inmuebles

Informe de la Directora General

INTRODUCCIÓN

1. En enero de 2013, durante su 17.^a reunión, el Comité de Programa, Presupuesto y Administración del Consejo Ejecutivo examinó una versión anterior de este informe.¹ En el informe que presentó al Consejo Ejecutivo,² el Comité solicitó que, antes de avalar la construcción de una nueva oficina secundaria en Garowe, Puntland (Somalia), se proporcionaran más aclaraciones sobre la repercusión de las reformas a escala mundial y otras obras prioritarias indicadas anteriormente. En el mismo informe, el Comité señaló también que la Secretaría proporcionaría información actualizada al Comité en su reunión de mayo de 2013. El Consejo Ejecutivo examinó ambos informes en su 132.^a reunión. Durante las deliberaciones,³ la Secretaría, en respuesta a las observaciones de los miembros, se comprometió a elaborar una nueva estrategia para someterla a la consideración de los órganos deliberantes en mayo de 2013.

ACTUALIZACIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE MEJORAS

2. En 2011 y 2012 se hicieron importantes progresos en lo que respecta a las reformas inmediatas de carácter prioritario que la Asamblea de la Salud había autorizado en su resolución WHA63.7. En la Sede se concluyó la primera fase de los trabajos urgentes en la infraestructura contra incendios del edificio principal. Las obras de renovación se concibieron para mejorar las salidas de emergencia del edificio principal e impedir la propagación del fuego en caso de incendio. Las renovaciones consistieron en reforzar la integridad de los compartimentos contra incendios de la estructura del edificio principal, actualizar la señalización de emergencia, instalar puertas contra incendios en las vías de escape y los ascensores, instalar equipos de presurización en las vías de escape verticales y establecer vías de escape horizontales.

3. Se estableció un comité conjunto, en el que están representadas las autoridades suizas, para proseguir la labor relativa a la estrategia de renovación del recinto de la Sede.

4. En las regiones se adoptaron importantes medidas para garantizar la observancia de las normas mínimas operativas de seguridad de las Naciones Unidas, y las obras ya se han concluido en algunas

¹ Documento EB132/33.

² Documento EB132/43.

³ Véanse las actas resumidas del Consejo Ejecutivo en su 132.^a reunión, 14.^a sesión.

de ellas. En la Región del Mediterráneo Oriental y la Región del Pacífico Occidental, por ejemplo, y en las oficinas ubicadas en zonas en que el nivel de seguridad está clasificado como «importante», «alto» y «extremo», la observancia de esas normas es actualmente del 100%. En la Región de África hay que redoblar los esfuerzos y aumentar los recursos destinados al cumplimiento de esas normas mínimas en los lugares con un nivel de seguridad alto.

5. En el cuadro 1 se presenta un resumen de las necesidades de financiación del plan de mejoras previstas en la estrategia de renovación actual. En el resumen que figura a continuación se mantienen los supuestos financieros relativos a la renovación planta por planta del edificio principal.

Cuadro 1. Estrategia de renovación actual: resumen de las necesidades de financiación del plan de mejoras

Oficina regional/lugar	Costo estimado (millones de US\$)					Total
	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	
África	4,054	2,000	1,915	1,950	0,800	10,719
Las Américas	0,500	0,248	0,141	0,134	0,323	1,346
Asia Sudoriental	4,445	6,180	7,405	1,150	1,600	20,780
Europa	5,285	1,200	1,200	1,250	1,250	10,185
Mediterráneo Oriental	4,442	1,825	2,225	0,800	0,950	10,242
Pacífico Occidental	1,830	1,000	1,000	1,000	1,000	5,830
Sede	20,050	44,230	44,600	29,300	7,300	145,480
Total	40,606	56,683	58,486	35,584	13,223	204,582

SITUACIÓN DEL FONDO PARA LA GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

6. En 2010 se asignaron al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles US\$ 22 millones que, de conformidad con la resolución WHA63.7, se destinaron a proyectos prioritarios en materia de seguridad y a trabajos urgentes de protección contra incendios y estudios preliminares de renovación necesarios en la Sede. En 2011 se estableció un mecanismo de financiación sostenible del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles que preveía una asignación bienal de US\$ 10 millones y un aumento del 1% de la tasa por puesto ocupado. La aplicación del aumento del 1% de la tasa por puesto ocupado reportó una contribución de US\$ 7,5 millones al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles a comienzos de 2012, pero no se ha dispuesto de fondos para la asignación de US\$ 10 millones autorizada anteriormente por la Asamblea de la Salud.¹ El Comité de Arbitraje y Validación del Plan de Mejoras elaboró una metodología de validación objetiva para determinar prioridades en la asignación de los fondos destinados a los bienes inmuebles. El Comité sigue respaldando y priorizando los proyectos referentes a la seguridad y la protección al asignar fondos destinados a los bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2012 el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles contaba con un saldo sin asignar de unos US\$ 9,2 millones (véase el cuadro 2 *infra*).

¹ Véase la resolución WHA63.7.

Cuadro 2. Situación del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles (sin contar las asignaciones ni los fondos comprometidos)

	Saldo del Fondo (dólares de los Estados Unidos) ^a
Enero de 2012	18 120 580
Ingresos hasta la fecha correspondientes a 2012	8 699 147
Gastos hasta la fecha correspondientes a 2012	7 724 127
Fondos para proyectos aprobados por el Comité de Arbitraje y Validación del Plan de Mejoras aún no desembolsados	9 812 919
Saldo disponible al 31 de diciembre de 2012	9 282 636

^a Estas cifras no incluyen las contribuciones en especie (Centro Mundial de Servicios, Kuala Lumpur); los ingresos abarcan los ingresos por alquileres y la tasa por puesto ocupado.

7. En el cuadro 3 se presenta la situación del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles y las asignaciones hechas con cargo a él por el Comité de Arbitraje y Validación del Plan de Mejoras desde que la 63.^a Asamblea Mundial de la Salud aprobó la asignación. Asimismo, en el cuadro se indican los plazos para ultimar los proyectos una vez recibidos los recursos del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles.

Cuadro 3. Proyectos de infraestructura financiados con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles desde 2010

Proyecto	Situación del proyecto	Observaciones
Trabajos urgentes de protección contra incendios y estudios de renovación	Finalizada la primera fase de los trabajos urgentes de protección contra incendios	Prosiguen los estudios de consultores para elaborar una estrategia de renovación general
Región del Mediterráneo Oriental: observancia de las normas mínimas operativas de seguridad de las Naciones Unidas en la Oficina Regional y las oficinas en los países	Trabajos finalizados	
Oficina Regional para Europa: reparación urgente de los daños causados por las inundaciones	Trabajos finalizados	
Oficina Regional para el Mediterráneo Oriental: propuesta de nueva oficina en Garowe, Puntland (Somalia)	Proyecto no iniciado - pendiente de la aprobación de la Asamblea de la Salud	
Oficina Regional para África: renovación de las vías de tránsito y la red de evacuación de aguas torrenciales y cambio del sistema de iluminación del recinto	Se ha seleccionado al contratista que se encargará de las obras	Se ha previsto finalizar los trabajos en 2013
Oficina Regional para el Pacífico Occidental: renovación del sistema de extinción de incendios y análisis sísmico	Estudios de consultores en curso	Se ha previsto finalizar los trabajos en 2013
Oficina Regional para el Pacífico Occidental: observancia de las normas mínimas operativas de seguridad de las Naciones Unidas en la Oficina Regional y las oficinas en los países	Trabajos finalizados	

Proyecto	Situación del proyecto	Observaciones
Sede: mejora urgente de la LAN y el PBAX	Se ha adjudicado el contrato y está previsto que los trabajos comiencen a mediados de 2013	Se ha previsto finalizar el proyecto en 2013
Reconstrucción de la oficina en Haití después del terremoto	Se están ultimando los preparativos del proyecto con el asociado en la ejecución (UNOPS)*	Se ha previsto finalizar el proyecto en 2013

* UNOPS: Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos.

PROPUESTA DE FINANCIACIÓN DE UNA NUEVA SUBOFICINA EN GAROWE, PUNTLAND (SOMALIA): CONSECUENCIAS EN LAS PRIORIDADES EN MATERIA DE BIENES INMUEBLES A NIVEL MUNDIAL

8. En su 132.^a reunión, el Consejo Ejecutivo solicitó aclaraciones sobre las consecuencias que tendría respaldar la construcción de una nueva suboficina en Garowe, Puntland (Somalia), en las demás prioridades en materia de renovación.

9. Todos los proyectos que las oficinas regionales proponen al Comité de Arbitraje y Validación del Plan de Mejoras para su financiación con los fondos destinados a bienes inmuebles se clasifican de acuerdo a una metodología de validación en que se utilizan seis indicadores medidos objetivamente:

- seguridad
- salud y seguridad
- consecuencias financieras
- cuestiones ambientales
- nueva tecnología u obsolescencia
- respuesta a desastres o criterios aplicables a nivel local.

10. Cada indicador se subdivide a su vez en función del grado de prioridad. Los indicadores relativos a la seguridad se ponderan de manera que se dé prioridad a la mejora de la seguridad de los locales, de conformidad con lo dispuesto en la resolución WHA63.7. Las puntuaciones de todos los indicadores se suman para obtener la puntuación total correspondiente a cada proyecto. Los proyectos con las puntuaciones más altas tienen prioridad para recibir financiación, y aquellos destinados a atender a cuestiones de seguridad son los primeros que se examinan.

11. Cabe señalar que cuanto más vulnerable sea un lugar y mayor sea el impacto de la inversión (en obras de renovación o construcción) en la reducción de esa vulnerabilidad, más alta será la puntuación del indicador de seguridad correspondiente al proyecto en cuestión.

12. El proyecto de Garowe fue sometido a examen junto con otros cuatro proyectos justificados por razones de seguridad. En lo que respecta a la seguridad, fue el que obtuvo la puntuación más alta, y sumando los resultados de los seis indicadores se situó en segundo lugar.

13. Teniendo en cuenta la situación general, se puede pensar que invertir US\$ 1,6 millones en una nueva suboficina en Somalia supone agravar el déficit de financiación para la renovación de la Sede y las demás oficinas principales. Sin embargo, cabe señalar que las necesidades de recursos actuales para esas obras son demasiado importantes como para poder financiarlas con inyecciones de capital puntuales con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles, motivo por el cual se están estudiando opciones de financiación alternativas.

14. Después de comparar y examinar todos los proyectos, el Comité de Arbitraje y Validación del Plan de Mejoras recomendó que todos los proyectos justificados por motivos de seguridad se financiaran con cargo al Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles.

ACTUALIZACIÓN SOBRE LA ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN DE LA OMS

15. En 2010 se puso en marcha un programa de reparación y renovación de los distintos edificios que componen la cartera de bienes inmuebles de la Sede. Sin embargo, según estudios recientes, la adopción de un enfoque integral, para todo el recinto, podría reducir el impacto de las obras en las actividades diarias de la Organización y contribuir a realizar economías operacionales a largo plazo; en última instancia, a lo largo del ciclo de vida de los edificios, ese enfoque podría resultar más económico que un proceso de renovación fragmentario.

16. Además, la Dependencia Común de Inspección, tras su examen de la gestión, administración y descentralización de la OMS,¹ recomendó que la Organización elaborara procedimientos operativos estándar para la gestión del plan de mejoras y de su cartera de bienes inmuebles. Los nuevos procedimientos elaborados en cumplimiento de esa recomendación exigen que la OMS adopte programas preventivos de renovación y mantenimiento que reduzcan la necesidad de efectuar reparaciones ad hoc y de emergencia, así como los gastos operacionales y la frecuencia de las averías. Además, habría que conceder prioridad a las inversiones de capital para facilitar la observancia de los procedimientos operativos estándar y la eliminación o mitigación de los riesgos para la salud y la seguridad. Siempre que se pueda, la OMS tratará de mejorar la accesibilidad de sus instalaciones y las prácticas ambientales en ellas.

17. Así pues, los objetivos de la estrategia actualizada de renovación de la Sede son:

- eliminar o mitigar los riesgos para la salud y la seguridad;
- cumplir las leyes aplicables a nivel local;
- reducir los gastos operacionales a largo plazo del recinto de la Sede;
- aumentar la flexibilidad de los edificios de la Sede, de manera que los locales se puedan adaptar a las necesidades operacionales cambiantes y respalden las actividades de la OMS en los próximos decenios.

¹ Documento JIU/REP/2012/6.

18. Los objetivos tercero y cuarto suponen un cambio de estrategia importante con respecto a la propuesta de renovación de 2010,¹ en la que no se preveía el control de los gastos a largo plazo ni el aumento de la flexibilidad de los locales como elementos impulsores de los proyectos.

19. De ahora en adelante, los objetivos de política se aplicarán a todos los bienes inmuebles de la OMS. Se está trabajando para analizar los datos obtenidos recientemente con el inventario mundial de los bienes inmuebles y llevar a cabo estudios más detallados sobre el estado de los locales de propiedad de la OMS, a fin de evaluar las obligaciones a largo plazo relacionadas con los bienes inmuebles a nivel mundial y gestionar y reducir los gastos operacionales a largo plazo.

20. Se están examinando actualmente los grandes gastos operacionales y de mantenimiento de los edificios de la Organización y las posibilidades de racionalización y aumento de la eficacia a largo plazo. En particular es importante garantizar el cumplimiento de las normas mínimas operativas de seguridad de las Naciones Unidas y las disposiciones legislativas locales. Este enfoque de la gestión de los locales y los bienes inmuebles supone considerar los costos de manera global, durante toda la vida útil, en colaboración con los Estados anfitriones y las autoridades locales.

ESTADO ACTUAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA SEDE

21. Las necesidades de personal en la Sede han aumentado desde que se terminó el edificio principal en 1966, y el recinto ha evolucionado en consecuencia. En el cuadro 4 se presenta información detallada sobre los distintos edificios de la Sede, como su tamaño y año de construcción.

Cuadro 4. Visión general de los edificios de la Sede

Edificio	Año de construcción	Costo al término de las obras (millones de CHF)	Superficie bruta (m ²)	Capacidad máxima (puestos de trabajo)	Tipo de edificio
Edificio principal	1967	15,9	42 900	1 318	Permanente
Edificio V	1967	0,3	1 920	140	Temporal
Edificio X	1972	0,6	2 772	169	Temporal
Edificio L1	1976	1,8	4 794	236	Prefabricado
Edificio L2	1982	3,7	5 636	314	Prefabricado
Edificio del restaurante	1985	2,7	2 748	0	Permanente
Edificio M	1989	14,2	7 510	340	Prefabricado
Edificio provisional del Consejo Ejecutivo	2001	1,5	906	48	Prefabricado
Edificio C	2003	4,3	2 442	132	Prefabricado
Edificio D	2006	25,6	27 664	308	Permanente
Total		70,6	99 292	3 005	

¹ Véase el documento A63/36.

22. Salvo en lo que respecta a los edificios principal y del restaurante, y el edificio D añadido recientemente (proyecto conjunto de la OMS y el Programa Conjunto de las Naciones Unidas sobre el VIH/Sida (ONUSIDA)), la evolución de los bienes inmuebles de la Sede se caracteriza por la construcción de edificios temporales o edificios prefabricados de bajo coste, pero con elevados gastos de mantenimiento. La política seguida ha tenido como consecuencia el empleo de técnicas de construcción a corto plazo y de coste relativamente bajo; la mala integración de los sistemas de los distintos edificios; la adopción de soluciones onerosas e ineficaces para las infraestructuras a corto plazo, y unas prácticas ambientales deficientes. A todo ello se añade el progresivo deterioro del edificio principal a medida que la infraestructura técnica y el mobiliario y los accesorios llegan al final de su vida útil. El descubrimiento de materiales que contienen amianto en el edificio principal y los edificios V, L1 y L2 plantea riesgos adicionales para la salud y la seguridad y complicaciones desde el punto de vista técnico a la hora de considerar la renovación de esos edificios.

23. El creciente riesgo de que fallen sistemas vitales de los edificios, y su posible repercusión en la continuidad de las operaciones, unido al costo de oportunidad financiera si no se aprovechan las posibilidades inmediatas de aumentar la eficiencia, ponen de manifiesto la necesidad de encontrar una solución.

ACTUALES PROBLEMAS RELACIONADOS CON LOS BIENES INMUEBLES DE LA SEDE

24. En 1967, año siguiente al que se terminó de construir el edificio principal de la Sede, la Asamblea de la Salud adoptó la resolución WHA20.23, en la que aprobó la construcción del primer edificio provisional en el recinto de la Sede. En los decenios siguientes se añadieron otros seis edificios provisionales o prefabricados.

25. Esos edificios provisionales o prefabricados se acercan al final de su vida útil (normalmente, 20 años), por lo que se plantean diversos problemas relacionados con los bienes inmuebles.

Prácticas ambientales

26. Los edificios grandes necesitan sistemas de gestión informatizados para que el funcionamiento de la calefacción y la refrigeración en ellos sea óptimo. Ahora bien, no se ha podido controlar de forma global los sistemas de los distintos edificios a medida que estos se han ido añadiendo, por lo que la energía no se utiliza de manera adecuada.

27. Los sucesivos años de contención de los gastos operacionales han dado lugar a un sistema de mantenimiento consistente en aportar respuestas puntuales (es decir, en reparar las averías) en lugar de seguir un programa de sustitución de componentes. Ese sistema ha hecho que el material de las infraestructuras de los edificios sea ineficiente o esté obsoleto y haya superado su vida útil.

Seguridad contra incendios

28. Todos los edificios de la Sede se han construido de acuerdo con las normas de seguridad contra incendios en vigor en su momento. Desde entonces, las reglamentaciones han ido cambiando y algunos sistemas han quedado obsoletos, pues las piezas de repuesto ya no se encuentran. Para introducir mejoras en materia de seguridad contra incendios suele ser necesario realizar modificaciones estructurales y llevar a cabo intervenciones importantes en la infraestructura de los edificios, que ocasionan trastornos.

Flexibilidad de las operaciones

29. Dos de los edificios de la Sede se construyeron con contenedores prefabricados y otros tres, con hormigón prefabricado. Los módulos de oficina construidos mediante esos dos métodos carecen de flexibilidad e impiden a la Organización introducir modificaciones, por ejemplo, para crear espacios de trabajo abiertos o despachos individuales. Por lo tanto, la utilización del espacio no es totalmente eficiente, lo cual conlleva en última instancia un aumento de los gastos operacionales.

Gastos operacionales relacionados con la gestión de los locales

30. En el desarrollo de los bienes inmuebles de la Sede, el principio del costo más bajo ha guiado el diseño y la contratación de la construcción de los edificios (el edificio D, terminado en 2006, constituye una notable excepción). Una de las consecuencias de tener que gestionar varios edificios pequeños, fabricados con toda una serie de materiales económicos, es que los gastos de limpieza y mantenimiento son más altos de lo que serían para un solo edificio construido con materiales de bajo mantenimiento. Además, a medida que se fueron añadiendo los distintos edificios no se llevó a cabo la integración de los sistemas de gestión necesarios, debido a la complejidad y el costo que entrañaba hacerlo y a los trastornos que habría ocasionado. Ese planteamiento a corto plazo dificulta los esfuerzos por garantizar el control de los gastos y el aumento de la eficiencia.

CONTEXTO ESTRATÉGICO Y NECESIDAD DE UNA RENOVACIÓN INTEGRAL

31. En mayo de 2010 se informó a la Asamblea de la Salud de que la renovación del edificio principal se llevaría a cabo planta por planta. Se calculó que el proyecto tendría un costo de Fr.s 87 millones (sin contar los gastos relacionados con la reubicación del personal y los aspectos logísticos temporales ni la renovación de los sótanos).¹ La Secretaría calculó que las obras tardarían unos 10 años en estar terminadas.

32. Posteriormente, la Asamblea de la Salud adoptó la resolución WHA63.7, en la que autorizaba a la Directora General, entre otras cosas, a que solicitara los estudios técnicos necesarios para facilitar la renovación del edificio principal de la Sede y a que pusiera en marcha los trabajos precisos para subsanar los problemas inmediatos relacionados con la seguridad contra incendios en el edificio principal.

33. La primera fase de los trabajos urgentes relacionados con la seguridad contra incendios en el edificio principal concluyó en 2012, pero quedan tareas pendientes en los sótanos de ese edificio y en los demás edificios de la Sede. Los trabajos relacionados con la seguridad contra incendios fueron largos y onerosos debido a las dificultades que plantea hacer obras en un edificio ocupado y al carácter sumamente invasivo de los trabajos llevados a cabo en los sistemas de infraestructura del edificio.

34. Esas obras urgentes han permitido observar que la ejecución de un plan de renovación por plantas perturbaría considerablemente las actividades habituales del edificio durante los 10 años de obras previstos, lo que entrañaría grandes riesgos para la continuidad de las operaciones.

35. Por otra parte, los estudios de ingeniería y arquitectura llevados a cabo desde 2010 indican que los edificios temporales y prefabricados de la Sede también están llegando al final de la vida útil prevista y hay que renovarlos totalmente, pero las limitaciones desde el punto de vista arquitectónico, ope-

¹ Véase el documento A63/36.

racional y de la infraestructura de esos edificios hacen dudar de la costoeficacia de la importante inversión de capital necesaria para resolver los problemas de los bienes inmuebles señalados más arriba.

36. En vista de todo ello y teniendo presentes la orientación de los Estados Miembros y la recomendación de la Dependencia Común de Inspección de adoptar políticas a largo plazo para la gestión de los edificios, se consideró la posibilidad de seguir una estrategia de renovación integral, en todo el recinto, como alternativa a la renovación por plantas limitada al edificio principal.

37. Teniendo en cuenta el estado de todos los edificios del recinto y pensando en un enfoque integral de la renovación, se examinaron varias opciones y se compararon con el plan inicial de renovación por plantas del edificio principal propuesto en 2010.

38. El estudio realizado por ingenieros y arquitectos llevó a la conclusión de que el costo de la racionalización y renovación completas de los bienes inmuebles de la Sede costaría como mínimo US\$ 60 millones menos a lo largo de los próximos 40 a 50 años que una renovación fragmentaria de los distintos edificios. Asimismo, esa estrategia perturbaría menos el funcionamiento de la OMS, facilitaría el control de los gastos operacionales a largo plazo, favorecería un uso más flexible de los locales y moderaría los gastos en inversión de capital al utilizar los servicios de préstamos del Estado anfitrión.

39. Un plan integral para todo el recinto ofrece diversas ventajas, pues permitiría:

- atender a las necesidades de renovación y mantenimiento a largo plazo de todos los edificios de la Sede;
- reducir el costo de la renovación durante toda la vida útil con respecto a una renovación fragmentaria de los edificios existentes;
- racionalizar los edificios de la Sede y reducir su número y tamaño, lo que llevaría a una disminución de los gastos operacionales a largo plazo;
- ajustarse a la legislación local, sobre todo en lo que respecta a la seguridad contra incendios y el medio ambiente;
- reducir a largo plazo los gastos operacionales y de mantenimiento de los edificios gracias a la introducción de instalaciones modernas de bajo mantenimiento;
- racionalizar y optimizar la infraestructura de tecnología de la información;
- mantener la capacidad de la OMS para prestar apoyo a los Estados Miembros durante la renovación al limitar los trastornos;
- reducir o eliminar los riesgos para la seguridad del personal y los visitantes durante la renovación al no tener que realizar las obras en un edificio ocupado;
- moderar los gastos en inversión de capital extendiéndolos a lo largo de 50 años mediante los préstamos del Estado anfitrión;
- proteger la integridad arquitectónica del edificio principal de la Sede.

OPCIONES CONSIDERADAS

40. En el estudio llevado a cabo para reevaluar la viabilidad de la renovación prevista se examinó el plan para renovar el edificio principal (opción 4 del cuadro 5 *infra*) comparándolo con otras tres opciones orientadas a adoptar una estrategia de renovación integral del recinto de la Sede de la OMS. A continuación se presentan las diversas opciones.

Opción 1. Construcción de un nuevo edificio de bajo consumo energético y bajo mantenimiento con capacidad para 1100 puestos de trabajo; demolición de tres edificios anexos; renovación del edificio principal, y venta de otros tres edificios anexos

41. Según esta opción, primero se construiría un nuevo edificio, lo que permitiría trasladar al personal que actualmente trabaja en el edificio principal a otro lugar. Una vez terminado el nuevo edificio, se reubicaría en él al personal y se procedería a la renovación del edificio principal ya vacío. Al concluir la renovación, el personal de los edificios anexos sería trasladado al edificio principal y los edificios anexos sobrantes serían demolidos o vendidos.

Opción 2. Construcción de un nuevo edificio provisional con capacidad para 300 puestos de trabajo; alquiler de un espacio para 300 puestos de trabajo en el exterior; renovación del edificio principal y los anexos existentes, y demolición del edificio provisional una vez terminadas las obras

42. Según esta opción, se construiría un edificio provisional (con contenedores) para acoger a una parte del personal del edificio principal. El resto del personal del edificio principal sería ubicado en oficinas alquiladas en el exterior. A continuación se procedería a la renovación del edificio principal vacío y los anexos existentes. Una vez concluidas las obras, el personal ubicado en las oficinas alquiladas regresaría y el edificio provisional sería demolido.

Opción 3. Alquiler de un espacio para 600 puestos de trabajo en el exterior, y renovación del edificio principal y los anexos existentes

43. Esta opción es similar a la opción 2; la diferencia reside en que no se construiría un edificio provisional y se alquilarían más oficinas en el exterior.

Opción 4. Elevación de los edificios L y M para disponer de espacio para 260 puestos de trabajo; alquiler de espacio para 300 puestos de trabajo en el exterior, y renovación por plantas del edificio principal y los anexos existentes

44. Con arreglo a esta opción, se elevarían los edificios L y M añadiendo plantas provisionales, a fin de disponer de espacio adicional para el personal desplazado del edificio principal. También habría que alquilar espacio de oficinas en el exterior. A continuación se renovaría el edificio principal, ya vacío, seguido de los anexos. Al término del proyecto, los edificios provisionales, tanto los nuevos como los antiguos, podrían ser demolidos.

45. La opción consistente en mantener y reparar progresivamente los edificios también se comparó con la renovación prevista del edificio principal. El cuadro 5 *infra* contiene un resumen de las distintas opciones, y en el cuadro 6 se indican los costos estimados durante toda la vida útil correspondientes a esas opciones.

Cuadro 5. Sinopsis de las opciones de renovación de la Sede

	Statu quo con respecto a 2012	Mantenimiento y reparación de los edificios existentes	Opción 1	Opción 2	Opción 3	Opción 4
Descripción de la solución	Situación actual	Continuación de las actividades del recinto actual y trabajos progresivos de renovación técnica	Construcción de un nuevo edificio para 1100 puestos de trabajo y renovación del edificio principal	Construcción de un edificio provisional para 300 puestos de trabajo y alquiler de un edificio con capacidad para 300 puestos de trabajo; renovación del edificio principal	Alquiler de un edificio con capacidad para 600 puestos de trabajo; renovación del edificio principal	Elevación de los edificios L y M para añadir 260 puestos de trabajo; alquiler de un edificio con capacidad para 300 puestos de trabajo; renovación del edificio principal de dos en dos plantas
Número de edificios al término de las obras	10	8	3	7	7	7
Superficie (m²)	97 517	94 691	91 289	92 249	92 249	92 249
Consumo eléctrico (Kwh/año)	8,249 millones	7,820 millones	3,372 millones	4,210 millones	4,210 millones	4,341 millones
Número máximo de puestos de trabajo	3005	2732	2641	2600	2600	2860
Duración total del proyecto		20 años	10 años	10 años	9 años	12 años
Duración de las obras del edificio		20 años	8 años	8 años	8 años	9 años

Racionalización del espacio y control de los gastos

46. La reducción del número de puestos de trabajo y, por consiguiente, del tamaño del nuevo edificio, lleva consigo una disminución de los costos. A falta de información que indique lo contrario, el estudio se ha llevado a cabo partiendo del supuesto de que el tamaño de la Sede en su conjunto no variaría. Ese supuesto se revisará en el contexto de la reforma en curso, ya que se podrían realizar economías importantes tanto en las obras como en los gastos operacionales futuros si la OMS redujera el tamaño global de los edificios de la sede.

Cuadro 6. Costo durante toda la vida útil correspondiente a las distintas opciones, en un periodo de 40 años

	Mantenimiento y reparación de los edificios existentes	Opción 1	Opción 2	Opción 3	Opción 4
	Continuación de las actividades del recinto actual y trabajos progresivos de renovación técnica	Construcción de un nuevo edificio para 1100 puestos de trabajo y renovación del edificio principal	Construcción de un edificio provisional para 300 puestos de trabajo y alquiler de un edificio con capacidad para 300 puestos de trabajo; renovación del edificio principal	Alquiler de un edificio con capacidad para 600 puestos de trabajo; renovación del edificio principal	Elevación de los edificios L y M para añadir 260 puestos de trabajo; alquiler de un edificio con capacidad para 300 puestos de trabajo; renovación del edificio principal de dos en dos plantas
Inversión (en millones de CHF)	134,5	234	129,6	116,2	140,1
Gastos operacionales y de mantenimiento (40 años)	383,3	323,1	377,2	382,4	383,1
Gastos de traslado del personal (en millones de CHF)	7,0	4,9	3,5	3,5	3,4
Gastos inmobiliarios	0	-82,5*	11,4	22,8	11,4
Flujo de tesorería a lo largo de 40 años (en millones de CHF)	524,8	479,5	521,7	524,9	538

*Venta de edificios (L1, L2 y M).

COMPARACIÓN DE LAS OPCIONES

47. En el cuadro 7 *infra* se presenta una sinopsis del análisis técnico de las cuatro opciones de construcción y de la opción de mantenimiento y reparación.

Cuadro 7. Comparación de las diversas opciones

Indicador	Mantenimiento y reparación de los edificios existentes	Opción 1	Opción 2	Opción 3	Opción 4
Reducción de los gastos de mantenimiento	Neutra	Muy satisfactoria	Buena	Neutra	Neutra
Optimización de la energía en el recinto	Neutra	Muy satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria
Racionalización y modernización de las redes de tecnología de la información	Neutra	Muy satisfactoria	Buena	Buena	Buena
Integridad urbana y arquitectónica	Neutra	Satisfactoria	Neutra	Neutra	Neutra
Reducción de las inversiones en mantenimiento o modernización de los anexos	Insatisfactoria	Muy satisfactoria	Insatisfactoria	Insatisfactoria	Insatisfactoria
Mejora de la seguridad contra incendios y la seguridad ocupacional	Buena	Muy satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria
Mayor flexibilidad y modularidad del espacio	Neutra	Muy satisfactoria	Neutra	Neutra	Satisfactoria
Imagen de la OMS	Insatisfactoria	Muy satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria
Aspectos financieros	Insatisfactoria	Satisfactoria	Mala	Insatisfactoria	Muy insatisfactoria
Ejecución					
Continuación de las actividades durante la renovación	Insatisfactoria	Muy satisfactoria	Satisfactoria	Satisfactoria	Muy insatisfactoria
Optimización de la renovación del edificio principal	Insatisfactoria	Muy satisfactoria	Muy insatisfactoria	Muy insatisfactoria	Muy insatisfactoria
Reducción de las necesidades de locales provisionales	Mala	Muy satisfactoria	Mala	Mala	Muy insatisfactoria
Reducción de los trastornos durante el periodo de obras	Satisfactoria	Muy satisfactoria	Mala	Insatisfactoria	Mala
Riesgos					
Reducción del riesgo financiero	Muy satisfactoria	Buena	Mala	Insatisfactoria	Mala
Reducción de los riesgos operacionales	Muy satisfactoria	Muy satisfactoria	Buena	Buena	Insatisfactoria
Reducción de los riesgos para la salud y la seguridad	Neutra	Muy satisfactoria	Buena	Buena	Buena

OPCIÓN PREFERIDA

Costo

48. Si se tiene en cuenta el costo de la vida útil de la renovación y el funcionamiento en su conjunto (calculado para un periodo de 40 años – véase el cuadro 6), está claro que la opción 1 es la que presenta el costo de vida útil más bajo. Los elementos operacionales representan más de la mitad del costo de vida útil de un edificio. Reducir esos gastos operacionales será indispensable para lograr un control efectivo de los gastos en el futuro, pues se prevé que los precios de los servicios públicos, entre otros, continuarán aumentando de forma significativa en los próximos años. Ejercer cierto control sobre los gastos de funcionamiento en el futuro es uno de los objetivos estratégicos de la política de la OMS relativa a los bienes inmuebles, y un elemento destacado de la estrategia propuesta de renovación integral de todo el recinto.

49. En la **opción 1** se prevé la posibilidad de prescindir de tres edificios anexos (L1, L2 y M), que dejarían de ser necesarios al construir un edificio nuevo, de bajo mantenimiento y bajo consumo energético. El valor de esos edificios está por confirmar, pero las estimaciones indican que su venta permitiría financiar una parte importante de la renovación del edificio principal. Asimismo, como los tres edificios necesitan también una renovación importante, prescindir de ellos evitaría gastar en esos trabajos y sería una opción más ventajosa que invertir en ellos, ya que la construcción prefabricada de los edificios en cuestión no ofrece flexibilidad y reduce su potencial de servicio a largo plazo.

50. La opción 1 ofrece también la oportunidad de moderar la inversión de capital a largo plazo gracias al acceso a los préstamos del Estado anfitrión para nuevas construcciones. Las demás opciones requerirían grandes inyecciones de capital para la renovación, y sería necesario pagar íntegramente los gastos al término de las obras de construcción, en lugar de poder reembolsar progresivamente los préstamos al Estado anfitrión.

Flexibilidad

51. La opción 1 es la que ofrece mayor flexibilidad en cuanto al uso del espacio. Prescindir de los edificios prefabricados, que tienen una estructura rígida, abre posibilidades para reducir los gastos operacionales a largo plazo al ser menor la superficie total de las oficinas de la Sede.

Salud y seguridad

52. La construcción de un edificio nuevo permite cumplir con la legislación local, sin estar limitados por las dificultades que conlleva la modificación de los edificios actuales.

Reducción de los trastornos ocasionados por las obras

53. La opción 1 es la que permite mitigar mejor los riesgos relacionados con los efectos negativos de las obras en la labor cotidiana de la OMS. Este es un factor importante, pues se tardaría unos 10 años en llevar a la práctica cualquiera de las opciones consideradas, y el costo que tendrían las obras al perturbar la labor de la OMS, aunque no es cuantificable, sería importante y duradero, a menos que se atenúe de manera eficaz. Un elemento fundamental para mitigar ese costo es la oportunidad que ofrece la opción 1 de construir un edificio nuevo, antes de vender o demoler los edificios anexos existentes, que evitaría tener que recurrir a lugares de trabajo provisionales, lo cual resultaría costoso y ocasionaría trastornos, y tener que llevar a cabo obras de renovación en un edificio ocupado.

54. Sobre la base del análisis de los factores antes descritos, se considera que la opción 1 –consistente en la construcción de un nuevo edificio de bajo consumo energético y bajo mantenimiento, la demolición de tres edificios anexos, la renovación del edificio principal y la venta de otros tres edificios– es la solución óptima, y la que presenta la mejor relación costo-calidad para la Secretaría y los Estados Miembros.

ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN PROVISIONAL

55. En 2010 se observó que la Sede estaba expuesta a graves riesgos relacionados con la continuidad de las actividades y la salud y la seguridad, debido al mal estado del edificio principal. Algunos de esos problemas se resolvieron en 2012, tras la conclusión de la primera fase de los trabajos urgentes. A pesar de los progresos hechos en 2012, será necesario realizar nuevos trabajos antes de que concluya la construcción del nuevo edificio y la renovación del edificio principal.

56. Con el fin de gestionar y mitigar los riesgos operacionales y los costos en la Sede, se pondrá en marcha una estrategia de renovación provisional al mismo tiempo que las obras de construcción del nuevo edificio. Esa estrategia tendrá principalmente por objeto solucionar cuestiones que plantean un grave riesgo para la salud y la seguridad o tomar medidas que resultarán rentables durante el periodo de la renovación. Cabe citar como ejemplo la sustitución de la unidad de calefacción del edificio principal, que, si se lleva a cabo pronto, podría generar economías operacionales que justificarían hacer una inversión inmediata. Se están realizando estudios para establecer la estrategia provisional, cuyos resultados se incorporarían en el plan de mejoras de la Sede y se someterían al Comité de Arbitraje y Validación del Plan de Mejoras para que aprobara la financiación necesaria.

FINANCIACIÓN

57. Sobre la base del estudio de viabilidad revisado, se calcula que el costo total de una renovación integral ascendería a Fr.s 234 millones en los próximos 15 años (Fr.s 143 millones para el nuevo edificio y Fr.s 91 millones para la renovación del edificio principal).

58. En ocasiones anteriores el Estado anfitrión se ha mostrado dispuesto a conceder préstamos sin intereses, pagaderos en 50 años, para financiar nuevas construcciones. La propuesta de solicitar un préstamo al Estado anfitrión para construir un edificio nuevo se basa en el entendimiento de que ese préstamo se podría reembolsar por medio del mecanismo de financiación sostenible del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles. Esta estrategia se ha seguido ya antes, la última vez en 2003 cuando la Asamblea de la Salud, en su resolución WHA56.13, autorizó la construcción en la Sede del edificio común de la OMS y el ONUSIDA. Este mecanismo se utilizó para financiar el edificio principal y los edificios L y M.

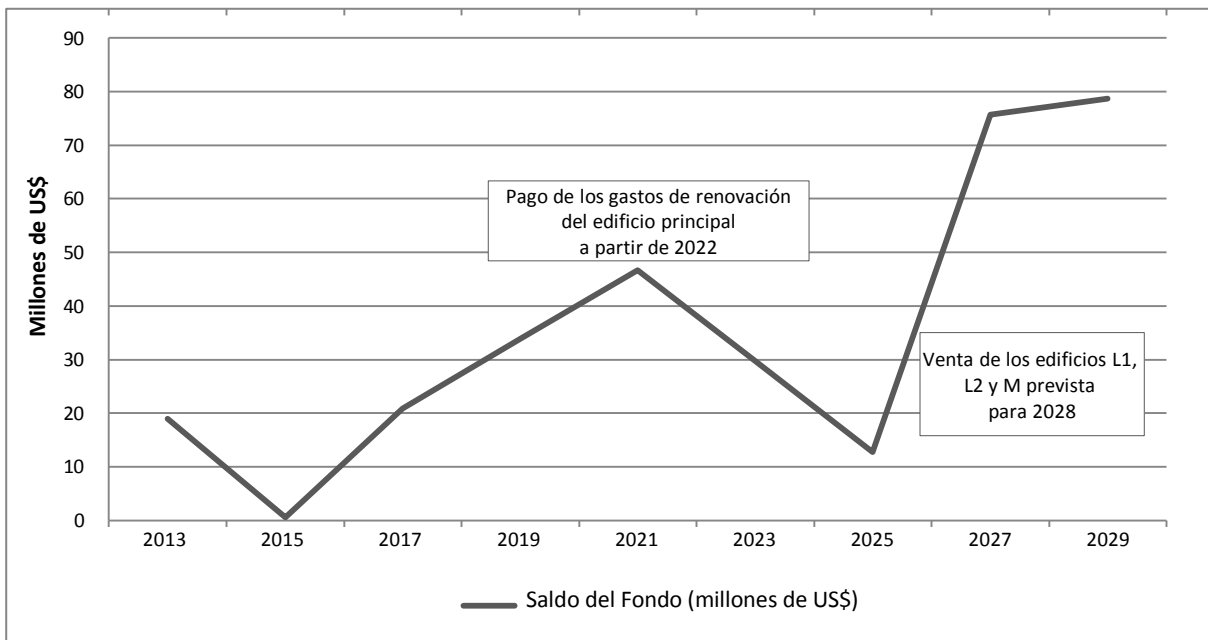
59. El mecanismo de financiación sostenible para el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles se estableció en 2010. Los gastos de personal son objeto de un gravamen del 1% (el componente de bienes inmuebles de la tasa por puesto ocupado), que genera actualmente unos US\$ 7,5 millones anuales. Con la asignación adicional de US\$ 10 millones por ejercicio presupuestario procedente de los ingresos no señalados aportados por los Estados Miembros, que la Asamblea de la Salud autorizó en su resolución WHA63.7, el total de los fondos ascendería a US\$ 25 millones por ejercicio presupuestario.

60. En la figura que aparece más abajo se indican los pagos y el saldo del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles en relación con la construcción del nuevo edificio y la renovación del edificio

principal. También se indican las necesidades de financiación de las oficinas regionales señaladas en la actualización de 2012 del plan de mejoras a nivel mundial y la estrategia de renovación provisional antes mencionada.

61. En esa hipótesis, el mecanismo sostenible del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles financiaría el reembolso de un préstamo para la nueva construcción y los gastos de renovación del edificio principal. La venta de los edificios L1, L2 y M, una vez terminada la renovación del edificio principal, permitiría reponer los recursos del Fondo y proporcionaría una base adecuada con la que financiar futuras inversiones en bienes inmuebles; al mismo tiempo permitiría reducir las asignaciones procedentes de las contribuciones señaladas no utilizadas.

Figura. Saldo del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles



Cuadro 8. Propuesta relativa a futuros arreglos de financiación: estimación de las necesidades y los gastos del plan de mejoras en caso de que se escoja la solución óptima de renovación propuesta para la Sede

Ejercicios presupuestarios bienales	Necesidades de recursos previstas del plan de mejoras Millones de US\$	Contribución prevista del mecanismo de financiación sostenible Millones de US\$	Saldo previsto del Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles Millones de US\$
2012-2013	35,550	15	19,0
2014-2015	18,495	25	0,5
2016-2017	19,609	25	20,9
2018-2019	11,987	25	33,9
2020-2021	12,190	25	46,7
2022-2023	42,000	25	29,7
2024-2025	42,000	25	12,7
2026-2027	42,000	25	27,7
2028-2029	12,000	15	78,7

62. En el cuadro 9 *infra* se presenta la repercusión de la estrategia actualizada de renovación de la Sede en las necesidades de recursos generales del plan de mejoras. Si se comparan las cifras con las del cuadro 1 (que muestra las necesidades de recursos relacionadas con la estrategia anterior), se observa que las necesidades de financiación en los próximos cinco ejercicios presupuestarios son inferiores en más de US\$ 100 millones y que el perfil de la inversión a largo plazo es más moderado.

Cuadro 9. Estrategia de renovación revisada: resumen de las necesidades de recursos del plan de mejoras

Oficina regional/lugar	Costo estimado (millones de US\$)					Total
	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	
África	4,054	2,000	1,915	1,950	0,800	10,719
Las Américas	2,001	0,990	0,564	0,537	1,290	5,382
Asia Sudoriental	4,445	6,180	7,405	1,150	1,600	20,780
Europa	5,258	1,200	1,200	1,250	1,250	10,185
Mediterráneo Oriental	4,442	1,825	2,225	0,800	0,950	10,242
Pacífico Occidental	1,830	1,000	1,000	1,000	1,000	5,830
Sede	13,000	5,300	5,300	5,300	5,300	34,200
Total	35,030	18,495	19,609	11,987	12,190	97,311

CALENDARIO

63. En el cuadro 10 se presenta un posible calendario. Se trata de estimaciones preliminares, que pueden ser ajustadas en función de lo que apruebe la Asamblea de la Salud y de los procesos y requisitos administrativos del Estado anfitrión y sus órganos administrativos.

Cuadro 10. Plazos previstos

Etapa	Fecha	Observaciones
Estudios preliminares y deliberaciones con el Estado anfitrión	En curso	
Aprobación en principio del órgano deliberante	Mayo de 2014	
Aprobación de la financiación por el Estado anfitrión	Hay que aclarar cuestiones con el Estado anfitrión.	Se podría llevar a cabo de forma paralela
Concurso de proyectos	Mayo de 2015	
Estudios pormenorizados	Mayo de 2016	
Autorización para construir del Estado anfitrión	Diciembre de 2016	
Adjudicación de las obras	Junio de 2017	
Periodo de construcción del nuevo edificio	2017-2022	5 años - demolición de los edificios X y C
Ocupación del nuevo edificio	2023	El personal del edificio principal se traslada al nuevo edificio
Renovación del edificio principal	2023-2027	El personal de los edificios L1, L2 y M y los edificios anexos restantes se traslada al edificio principal
Venta de los edificios L1, L2 y M	2028	

INTERVENCIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA SALUD

64. Se invita a la Asamblea de la Salud a que tome nota de este informe y proporcione orientación sobre la estrategia actualizada para la renovación de la Sede, y a que apruebe la construcción de una nueva suboficina de la OMS en Garowe, Puntland (Somalia).

= = =