



PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA

**Locales para la Oficina Regional
de la OIT para las Américas, Lima****Addendum**

1. Como se indicó en el documento GB.286/PFA/BS/1, el pliego de condiciones para la construcción de locales para la Oficina Regional para las Américas en Lima¹ se sacó a licitación entre cinco contratistas tras verificar su reputación y situación financiera, así como su experiencia en la construcción.
2. El arquitecto preparó un pliego de condiciones muy detallado en lo que se refiere al diseño del proyecto, la estructura y las especificaciones, de manera que había poco margen para que los contratistas se apartasen de la estimación inicial del arquitecto. Este hecho se pone de manifiesto en la similitud de las ofertas presentadas por los cinco contratistas.
3. Los cinco contratistas respondieron a la convocatoria de licitación de la OIT y presentaron sus respectivas propuestas antes de la fecha límite del 21 de febrero de 2003. Todas las ofertas fueron declaradas válidas y totalmente aceptables desde un punto de vista técnico. A continuación se presenta un resumen de las cinco propuestas financieras para la construcción de cinco pisos y la estructura para un sexto piso:

	Estimación del arquitecto ¹ (dólares EE.UU.)	J.E. Construcciones Generales S.A. (dólares EE.UU.)	ARCO Constructora (dólares EE.UU.)	GYM Contratistas Generales (dólares EE.UU.)	HV S.A. Contratistas (dólares EE.UU.)	Arbulu & Chaparro (dólares EE.UU.)
Estructura	659.713	613.436	665.770	742.660	600.418	611.280
Arquitectura/finalización	679.229	741.681	760.637	753.187	818.116	907.061
Instalación (eléctrica, sanitaria y mecánica)	364.662	404.099	418.736	422.361	435.445	410.603
Costos administrativos generales y gastos indirectos	170.361	219.902	259.426	242.738	319.336	318.291
Total	1.873.965	1.979.118	2.104.569	2.160.946	2.173.315	2.247.235
Porcentaje de aumento sobre la estimación del arquitecto		6%	12%	15%	16%	20%

¹ Se debe tener en cuenta que tras la preparación de los planos detallados, la estimación final del arquitecto ascendía a 1.873.965 dólares de los Estados Unidos, cantidad que era ligeramente superior a la estimación provisional inicial de 1.850.000 dólares.

¹ Cabe señalar que el proyecto de la OIT recibió el premio nacional de arquitectura que concede el Colegio de Arquitectos del Perú (Concurso Nacional de Calidad Arquitectónica).

4. Como puede observarse en el cuadro que precede, la oferta más económica fue la presentada por J.E. Construcciones Generales S.A. (J.E.). Aunque esta propuesta era alrededor de un 6 por ciento superior a la estimación del arquitecto, las principales diferencias se referían a aspectos técnicos y a los costos administrativos generales y gastos indirectos que, en opinión de la Oficina, podrían negociarse antes de llegar a un precio de contrato definitivo.
5. Por lo tanto, la Oficina solicitó la aprobación del Comité de Contratos para llevar a cabo negociaciones posteriores a la licitación con J.E. y se obtuvo autorización para emprender nuevas negociaciones antes de finalizar las recomendaciones para su presentación al Tesorero interino y al Consejo de Administración. Las negociaciones con J.E. tuvieron lugar durante la primera semana de marzo y se centraron en los aspectos técnicos y comerciales del proyecto. Se volvieron a examinar individualmente todos los precios en relación con las cantidades y el precio unitario, y, en los casos en los que la estimación del arquitecto difería considerablemente de la del contratista, los precios se revisaron y compararon con los que cobran actualmente los contratistas de construcción locales en Lima. El resultado de este proceso de negociación fue la revisión de la oferta presentada por J.E., que fijó el precio en 1.896.790 dólares. El Consejero Jurídico de la OIT participó también en estas negociaciones para garantizar que se realizara un examen general de todos los acuerdos legales y contractuales.
6. La posible finalización de la estructura de hormigón en el sexto piso se discutió también con J.E., dado que se consideró que la realización de ese trabajo adicional como parte del proyecto de construcción principal permitiría a la Oficina negociar un precio muy razonable.
7. En el cuadro que figura a continuación se muestra el resultado de las negociaciones posteriores a la licitación y se compara el precio final de J.E. con la estimación del arquitecto. J.E. ha aceptado construir la oficina de la OIT por la suma de 1.896.790 dólares, incluida la demolición del edificio actual de la OIT. En caso de que la Oficina decida finalizar la estructura de hormigón del sexto piso, el costo ascendería a 1.921.000 dólares. Esta cifra se puede comparar con el límite máximo de 2.000.000 de dólares Unidos aprobado por el Consejo de Administración. La diferencia de 79.000 dólares podría quedar a disposición de la Oficina, pero únicamente como reserva para contingencias.

Concepto	Estimación del arquitecto en dólares EE.UU.	J.E. dólares EE.UU.
Estructura	659.713	632.187
Arquitectura/finalización	679.229	685.988
Instalaciones eléctricas	288.668	305.310
Instalaciones sanitarias	29.917	47.985
Instalaciones mecánicas	46.077	29.687
Costo directo total	1.703.604	1.701.157
Gastos generales	85.181	110.575
Servicios	85.180	85.058
Total	1.873.965	1.896.790

8. Tras examinar el resultado de las negociaciones, el Comité de Contratos recomendó al Tesorero interino que se asignase a J.E. el contrato de construcción. Tomando como base la recomendación del Comité de Contratos, el Tesorero interino autorizó que se concediese el contrato a J.E., sujeto a la aprobación del Consejo de Administración. Aunque el costo propuesto de la construcción es más elevado que la estimación inicial de 1.850.000 dólares, dicho costo incluye la estructura de hormigón para el sexto piso y evitará que se incurra posteriormente en gastos suplementarios.

- 9. *La Subcomisión de Construcciones tal vez estime oportuno proponer que la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración recomiende al Consejo de Administración que autorice a la Oficina, una vez finalizados todos los acuerdos contractuales, a asignar el contrato para la construcción de la Oficina Regional de la OIT para las Américas en Lima a J.E. Construcciones Generales S.A. por una cantidad que no exceda de 1.921.000 dólares de los Estados Unidos, incluyendo la demolición del edificio actual y la finalización de la estructura de hormigón del sexto piso del edificio.***

Ginebra, 14 de marzo de 2003.

Punto que requiere decisión: párrafo 9.