



SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA

**Donaciones de terrenos propuestas
por el Gobierno de Chile y el Gobierno
de la República Unida de Tanzania**

1. En su 286.^a reunión (marzo de 2003) se informó al Consejo de Administración¹ de que los Gobiernos de Chile y la República Unida de Tanzania habían decidido ceder a la Oficina, gratuitamente, sin condiciones y de manera irrevocable, la propiedad de terrenos para la construcción de oficinas en Santiago y Dar es-Salam, respectivamente. En la misma reunión se autorizó al Director General a que preparase planes generales y estimaciones de costo para su presentación a la Subcomisión de Construcciones en la presente reunión (noviembre de 2003).
2. Dado que la aceptación de estas donaciones implicaba una responsabilidad financiera para los Miembros de la Organización, se requería la autorización de la Conferencia de conformidad con el párrafo 1 del artículo 12 del Reglamento Financiero. Con el fin de evitar demoras y un aumento de los costos, en su 91.^a reunión (junio de 2003) la Conferencia autorizó al Consejo de Administración a que, en caso de que lo considerase oportuno, previo examen detallado de cada propuesta por separado, aceptara las donaciones de terrenos.
3. En este documento se proporciona información básica sobre los locales de la OIT en Santiago y Dar es-Salam, y se indican los planes generales y las estimaciones de costo para los proyectos de construcción en ambos sitios. En la última sección se facilitan los elementos en base a los cuales se está desarrollando la estrategia relativa a los locales.

Santiago

4. Históricamente, Chile ha desempeñado un papel clave por lo que respecta a asegurar la presencia de la OIT en la región de América Latina. La primera Conferencia de los Estados de América Miembros de la OIT se celebró en Santiago en 1936 y en 1937 la OIT estableció allí una presencia permanente. La OIT estableció una oficina en Santiago en agosto de 1961 y, a partir de 1968, las actividades llevadas a cabo en el marco del PREALC destacaron en gran medida la importancia y la notoriedad de la oficina de Santiago. La Oficina Subregional de Santiago para el Cono Sur de América Latina se ocupa de Chile, Paraguay y Uruguay.

¹ Documento GB.286/PFA/11/2.

5. La Oficina de Santiago se instaló primero en el edificio de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) entre 1961 y 1991, cuando se trasladó a un local alquilado en una zona residencial de la ciudad. Cuenta con una superficie total de 1.300 metros cuadrados repartidos en tres plantas donde trabajan unos 35 funcionarios. Los costos de alquiler del local actual ascienden por año a unos 125.000 dólares de los Estados Unidos, a los que hay que añadir los gastos adicionales de mantenimiento y de arrendamiento externo de salas de conferencia; asimismo se deben prever futuros aumentos del alquiler. La OIT tiene actualmente un contrato por diez años y se negociará la rescisión anticipada del contrato para evitar futuras obligaciones financieras para la Oficina.
6. El Gobierno de Chile ha creado una zona para las organizaciones internacionales en el distrito de Vitacura, con el propósito de fortalecer sus relaciones con esas organizaciones y de promover la cooperación y los servicios comunes entre ellas. Se ha ofrecido a la OIT un terreno en esta zona internacional, cuyo valor actual en el mercado se estima que sobrepasa el millón de dólares de los Estados Unidos. Los locales de la CEPAL, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO) y la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) están ya ubicados en esta zona en expansión.
7. Tras la solicitud del Consejo de Administración de planes generales y estimaciones de costo, se publicó una convocatoria de propuestas en la prensa chilena para seleccionar un estudio de arquitectos acreditado. Unos 60 estudios respondieron a esta convocatoria; a 11 de ellos se les invitó a presentar planos de construcción y estimaciones financieras a la Oficina sobre la base de una serie de especificaciones generales en materia de diseño establecidas para satisfacer los requisitos de la OIT en cuestiones como la seguridad, las condiciones de trabajo, el acceso, las instalaciones destinadas al estacionamiento de vehículos, la adaptabilidad del edificio a los posibles cambios en cuanto a las necesidades, etcétera.
8. Se designó a un jurado para que examinara los 11 proyectos basándose en 13 criterios de selección previamente convenidos relativos a la calidad, el concepto y el entorno del edificio. Tras un análisis exhaustivo de los planos del edificio y de las propuestas para las zonas comunes y de servicios, el jurado decidió por unanimidad que el estudio Boza y Asociados había presentado el mejor proyecto y estimaciones viables de los costos de construcción.
9. El proyecto de construcción presentado por Boza y Asociados propone un edificio de cinco pisos con dos niveles subterráneos (1.997 metros cuadrados para oficinas y áreas comunes y 1.671 metros cuadrados para los niveles subterráneos donde se ubicarán el estacionamiento, los archivos, el área de servicios (maquinaria e instalaciones) y almacenamiento). El acabado del edificio se hará en hormigón blanco, aluminio y cristal a fin de armonizarlo con los edificios adyacentes. La propuesta combina un proyecto arquitectónico abierto con una distribución clara del espacio y un alto grado de funcionalidad del edificio. En este diseño, el jurado valoró especialmente el esfuerzo realizado para aprovechar al máximo la luz natural mediante la ubicación de todas las oficinas en torno a un patio central abierto con vistas a un parque, lo que confiere una gran flexibilidad al proyecto y deja suficiente espacio abierto para poder realizar adaptaciones en el futuro. Los costos totales de construcción — incluidos los honorarios de los arquitectos locales — se estiman en 1,8 millones de dólares de los Estados Unidos.
10. Dado que el terreno donado podría utilizarse como garantía debido a su gran valor, el proyecto podría financiarse mediante un préstamo a largo plazo. La obtención de un préstamo comercial permitiría a la Oficina aprovechar los tipos de interés excepcionalmente bajos — tanto variables como fijos — que tienen los préstamos en la actualidad y evitar así una reducción significativa de los recursos del Fondo de

Construcciones y Alojamiento. Por otro lado, el Gobierno de Chile ha ofrecido ayuda a la OIT para obtener un préstamo en condiciones favorables. Aunque los tipos de interés del mercado para los préstamos de interés fijo a tres, cinco o más años son mayores que los de los préstamos a interés variable, se considera que un préstamo con tipo de interés fijo es un método de financiación más prudente, ya que la capacidad de reembolso de la OIT estaría garantizada a mediano plazo.

11. Habida cuenta de los tipos del mercado actuales para los préstamos de interés fijo, el costo de los intereses y la mayor parte de los costos de devolución del capital podrían compensarse con el valor de los costos de alquiler y de mantenimiento periódico del local alquilado, que se financian con cargo al presupuesto ordinario. Por consiguiente, la construcción del local de la OIT en Santiago es económicamente viable.
12. Las ventajas de la construcción de los locales de la Oficina Subregional en el terreno donado por el Gobierno en comparación con las derivadas del alquiler de los locales actuales son las siguientes:
 - la protección contra los aumentos del precio del alquiler que exceden el índice de inflación y la independencia que supone ser propietario de sus propios locales;
 - la mejora de las condiciones de seguridad que se deriva de los avances del diseño intrínseco de un edificio de nueva construcción concebido para satisfacer las especificaciones actuales de la OIT, así como el ahorro que supone la posibilidad de compartir los gastos de seguridad con los organismos internacionales colindantes;
 - otras ventajas asociadas al hecho de estar ubicados en el mismo entorno en que se encuentran los locales de las Naciones Unidas, incluido el uso por la OIT de salas de conferencias en un edificio colindante de las Naciones Unidas.
13. En el caso de que el Consejo de Administración, previa recomendación de la Subcomisión, decidiera adoptar las propuestas relativas a la construcción de la Oficina Subregional de la OIT en Santiago de acuerdo con las limitaciones financieras y las modalidades de financiación descritas más arriba, el resultado del proceso de evaluación de las licitaciones para la construcción de la nueva oficina se presentaría a la Subcomisión en marzo de 2004. Esto permitiría que la Subcomisión examine los planes detallados y la información financiera actualizada y formule las recomendaciones necesarias antes de que la Oficina adquiera compromisos con terceros para la construcción del edificio.
14. ***La Subcomisión de Construcciones tal vez estime oportuno proponer a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración que recomiende al Consejo de Administración:***
 - a) ***que dé curso a la propuesta de construir un nuevo local para la oficina de la OIT en Santiago;***
 - b) ***que, de conformidad con la autoridad que le fue delegada por la Conferencia en su 91.ª reunión (junio de 2003), acepte la donación por el Gobierno de Chile de un terreno con tal finalidad;***
 - c) ***que el costo de la construcción del edificio no exceda de 1,8 millones de dólares de los Estados Unidos, que deberían financiarse en su totalidad mediante un préstamo comercial, y***

- d) que solicite que se presenten a la Subcomisión de Construcciones en la próxima reunión del Consejo de Administración, en marzo de 2004, el resultado del proceso de evaluación de las licitaciones y más detalles sobre las modalidades de financiación de las obras de construcción.*

Dar es-Salam

15. La Oficina de la OIT en Dar es-Salam se creó en 1962 y actualmente se ocupa de la República Unida de Tanzania, Kenya, Somalia y Uganda.
16. La Oficina de la OIT ha estado ubicada en varios locales alquilados desde 1962. Es muy difícil encontrar locales apropiados y el local actual — un antiguo edificio residencial que alberga a 48 personas — no se considera adecuado por varios motivos. Se encuentra en una zona aislada — lo que tiene implicaciones potenciales en materia de seguridad — y el espacio útil es muy limitado para el número de funcionarios de la OIT destinados en Dar es-Salam (990 metros cuadrados). Asimismo, el local no cuenta con suficientes instalaciones para la celebración de reuniones (se ha construido una sala provisional como anexo al edificio) ni con el espacio necesario para el almacenaje, la ubicación de los archivos y el estacionamiento. Por último, el edificio carece de ascensor y de instalaciones para los minusválidos.
17. El costo anual del alquiler del local actual asciende a 72.000 dólares de los Estados Unidos. Además, los gastos periódicos de reparación y mantenimiento costeados por la OIT han sido muy altos en los últimos dos años, aunque se prevé que se estabilicen en aproximadamente 20.000 dólares de los Estados Unidos al año. Los costos de mantenimiento son altos debido a la antigüedad del edificio, y los gastos ocasionados por las frecuentes reparaciones del sistema eléctrico y de tuberías son considerables. Asimismo, hay que prever algunas modificaciones estructurales si la oficina de la OIT ha de seguir ubicada en el local alquilado. Por otro lado, la oficina de Dar es-Salam tiene que hacer frente cada vez más a los gastos de alquiler de salas de conferencias en hoteles, que en 2002 ascendieron a 110.000 dólares de los Estados Unidos. Esta cantidad se considera representativa para costos futuros.
18. El Gobierno de la República Unida de Tanzania ha ofrecido a la OIT dos terrenos contiguos en el centro de Dar es-Salam — que suman un total de 1.577 metros cuadrados y tienen un valor de mercado aproximado de 250.000 dólares de los Estados Unidos — para la construcción de un edificio destinado a albergar la oficina de la OIT. Los terrenos donados se encuentran situados en una zona privilegiada y se puede recorrer a pie la distancia que los separa de otros organismos de las Naciones Unidas (PNUD y UNICEF) y de ministerios gubernamentales (Ministerio de Trabajo, Juventud y Deporte y Ministerio de Relaciones Exteriores).
19. Tras la solicitud por el Consejo de Administración de planes generales y estimaciones de costo, se publicó en la prensa de la República Unida de Tanzania una convocatoria de propuestas para seleccionar un estudio de arquitectos acreditado. Veinte estudios respondieron a dicha convocatoria; a siete de ellos se les invitó a presentar a la Oficina planos de construcción y estimaciones financieras conforme a una serie de especificaciones generales en materia de diseño establecidas para satisfacer los requisitos específicos de la OIT en cuestiones como la seguridad, las condiciones de trabajo, el acceso, las instalaciones destinadas a la celebración de reuniones, el espacio destinado al estacionamiento y la adaptabilidad del edificio a posibles ampliaciones, etcétera.

20. En agosto de 2003 se designó un jurado en colaboración con el Director de la oficina de Dar es-Salam y un representante de la junta local de registro de arquitectos y especialistas en medición de obras. El proceso de selección se basó en criterios preestablecidos relativos a la calidad, el concepto y el entorno del edificio, como por ejemplo su integración en el área donde estará situado, las particularidades del diseño, el aprovechamiento de la luz natural para los lugares de trabajo, la calidad del diseño interior y el hecho de que se tuvieran en cuenta medidas de seguridad en el diseño básico del edificio.
21. El jurado eligió por unanimidad el proyecto de construcción propuesto por Landplan-Icon Architects Limited. Este proyecto propuso la construcción de un edificio de tres pisos en hormigón reforzado con revestimiento de piedra natural, y dos pisos subterráneos (2.001 metros cuadrados de espacio de oficinas, y 2.860 metros cuadrados para el estacionamiento y el área de servicios). Se hizo hincapié en dotar a las plantas subterráneas de ventilación natural y aprovechar al máximo la luz natural mediante la ubicación de todas las oficinas en torno a un patio central, lo que confiere al proyecto una gran flexibilidad con miras a posibles reformas o ampliaciones que se requieran en el futuro. Asimismo, el proyecto de construcción del edificio estaba totalmente adaptado para permitir el acceso de los minusválidos e incluía dispositivos de seguridad pasiva en tres de sus cuatro alas.
22. Las ventajas que supondría la construcción de la oficina de Dar es-Salam serían las siguientes:
 - unas condiciones de trabajo adecuadas para el personal, en un entorno que garantice el cumplimiento de las normas actuales en materia de seguridad;
 - la protección de la Oficina contra los aumentos del alquiler;
 - el ahorro de los costos que supone el alquiler de salas para las conferencias;
 - mayor visibilidad de la OIT en el terreno, donde las necesidades son más acuciantes.
23. Basándose en los indicadores del costo de la construcción, la Oficina considera que las estimaciones de costo no deberían sobrepasar la suma de 1,7 millones de dólares de los Estados Unidos, incluidos los honorarios de los arquitectos. La construcción del nuevo edificio podría financiarse con cargo al Fondo de Construcciones y Alojamiento.
24. En el caso de que el Consejo de Administración, previa recomendación de la Subcomisión, decidiera adoptar las propuestas relativas a la construcción de la oficina de la OIT en Dar es-Salam de acuerdo con las limitaciones financieras y las modalidades de financiación descritas más arriba, el resultado del proceso de evaluación de las licitaciones para la construcción se presentaría a la Subcomisión en marzo de 2004. Esto permitiría que la Subcomisión examine los planes detallados y la información financiera actualizada y formule las recomendaciones necesarias antes de que la Oficina adquiriera compromisos con terceros para la construcción del edificio.
25. *La Subcomisión de Construcciones tal vez estime oportuno proponer a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración que recomiende al Consejo de Administración:*
 - a) *que dé curso a la propuesta de construir un nuevo local para la oficina de la OIT en Dar es-Salam;*
 - b) *que, de conformidad con la autoridad que le fue delegada por la Conferencia en su 91.ª reunión (junio de 2003), acepte la donación por el*

Gobierno de la República Unida de Tanzania de un terreno con tal finalidad;

- c) *que el costo de la construcción del edificio no exceda de 1,7 millones de dólares de los Estados Unidos, que deberían financiarse con cargo al Fondo de Construcciones y Alojamiento, y*
- d) *que solicite que el resultado del proceso de evaluación de las licitaciones se someta a la Subcomisión de Construcciones en la próxima reunión del Consejo de Administración en marzo de 2004.*

Estrategia relativa a los locales

26. Durante las discusiones celebradas por la Comisión PFA en marzo de 2003 con respecto a las donaciones de terrenos propuestas por los Gobiernos de Chile y la República Unida de Tanzania, varios Miembros solicitaron que la Oficina proporcionase un panorama general del espacio de oficinas previsto para los próximos años, a fin de poder tener una visión más global en relación con la disponibilidad de espacio de oficinas de la OIT en todo el mundo. En junio de 2003, la Conferencia Internacional del Trabajo adoptó el Programa y Presupuesto para 2004-2005, en el cual se prevé la transferencia de recursos de la sede a las regiones, con objeto de reforzar considerablemente los servicios que se prestan a los mandantes, lo cual, en efecto, tendrá repercusiones en distinto grado con respecto a las necesidades de espacio en los diferentes emplazamientos. A continuación, se indican a la Subcomisión los elementos básicos para iniciar una discusión sobre la estrategia de la Oficina en materia de locales.
27. En 1999, la OIT elaboró un proyecto de estrategia relativa a los locales que proporcionaba una visión general de la medida en que los locales de la OIT en todo el mundo resultaban adecuados en relación con los requisitos operacionales, así como un plan relativo a los bienes inmuebles en el que se incluían directrices y normas para adecuar los locales de las oficinas a dichos requisitos. En 2001 se publicó un Manual sobre la gestión de los bienes y el equipo en el que se enuncian directrices y procedimientos uniformes para la gestión de los locales de la OIT; el objetivo de este Manual era evaluar el grado de correspondencia entre la disponibilidad y la demanda de instalaciones, así como examinar la adaptabilidad de estas últimas y garantizar el control de sus costos.
28. Esa estrategia se está perfeccionando y adaptando con el fin de convertirla en un instrumento eficaz para fijar las prioridades y determinar la disponibilidad de locales frente a las necesidades de espacio. Esta estrategia se basa en tres tipos distintos de información:
- las instalaciones existentes y la posible construcción o mejora de instalaciones, incluida la necesidad de que se cumplan las normas de seguridad (que están cambiando) y de incorporar los últimos avances tecnológicos, por ejemplo, dotarse de una infraestructura adecuada en materia de telecomunicaciones;
 - la demanda actual y futura de locales para el personal, y
 - factores cualitativos como la necesidad de promover el diálogo social y el tripartismo en los países, o las sinergias con organismos de las Naciones Unidas cuando sea apropiado.
29. Se está dando prioridad al acopio de información actualizada sobre el espacio de oficinas a través de un sistema basado en la Web que pueda ser actualizado directa y periódicamente por los puntos focales en las oficinas de la OIT en todo el mundo. Los datos así reunidos

constituirán una fuente de información exhaustiva sobre los locales disponibles en todo el mundo y facilitarán las operaciones relativas a los bienes inmuebles y la toma de decisiones.

30. La información sobre los niveles actuales y futuros de personal es uno de los factores esenciales para determinar la adecuación de los locales existentes, así como cualquier adaptación de los mismos en el futuro. Las previsiones de dotación de personal para los próximos 12 a 24 meses pueden hacerse efectivas dentro de unos límites aceptables, sobre la base principalmente del Programa y Presupuesto aprobado para 2004-2005 y de un examen de los proyectos financiados con fondos extrapresupuestarios en curso, así como de aquellos que puedan aprobarse o ampliarse en breve. La dotación de personal con cargo al presupuesto ordinario en las oficinas exteriores se ha mantenido en general estable durante algunos años, con un ligero aumento del número de funcionarios locales y ningún cambio significativo en lo que respecta al personal internacional. El refuerzo de la capacidad en el terreno en un 10 por ciento mediante la transferencia de recursos de la sede a las regiones, tal como se acordó en el Programa y Presupuesto para 2004-2005, dará lugar a un aumento del personal de la OIT que trabaja en las oficinas exteriores.
31. Los planes a largo plazo para los programas financiados con recursos extrapresupuestarios son también un elemento importante para la determinación de las futuras necesidades en materia de locales de las oficinas exteriores. No obstante, en la práctica dichas previsiones no pueden realizarse con precisión, habida cuenta de los niveles fluctuantes de las contribuciones voluntarias de los donantes y del período de tiempo relativamente breve entre la concepción y la puesta en marcha de los proyectos, así como de la duración limitada de los proyectos financiados con recursos extrapresupuestarios. La tendencia a descentralizar aún más los proyectos de cooperación técnica también redundará en un refuerzo del personal de proyecto sobre el terreno.
32. La Oficina desarrollará un enfoque equilibrado de los riesgos en relación con los compromisos inherentes a largo plazo por lo que se refiere a los locales en propiedad y los contratos de arrendamiento a largo plazo. Esto se logrará procurando que el tamaño de cada una de las oficinas se corresponda con la dotación de personal que pueda preverse de forma razonable.
33. Lograr una mayor conciencia sobre las cuestiones relativas a la seguridad y garantizar el cumplimiento de las normas de seguridad en las oficinas de la OIT en todos los lugares de destino siguen siendo objetivos sumamente prioritarios. Garantizar la aplicación de las medidas de seguridad, con inclusión de los aspectos pasivos, la reglamentación y los procedimientos en la materia es una obligación que supone un costo. Es más fácil y menos costoso integrar disposiciones adecuadas de seguridad en las etapas de la planificación de una nueva construcción que incorporarlas o adaptarlas a construcciones existentes desde hace tiempo.

Cartera de bienes inmuebles

34. Los bienes raíces de la OIT son el edificio de la sede en Ginebra y 47 oficinas exteriores², de las que 13 se encuentran en Africa, otras 13 en Asia, 9 en las Américas, 10 en Europa y 2 en los Estados árabes.

² Se excluye la presencia de la OIT a través de sus oficinas nacionales de correspondencia, del Centro Internacional de Formación en Turín y de CINTERFOR.

35. En lo que respecta a 7 de estas 47 oficinas exteriores, los locales son propiedad de la OIT — uno en Africa (Abidján), dos en Asia (Islamabad y Nueva Delhi), tres en las Américas (Lima, Buenos Aires y Brasilia) y uno en Europa (Bruselas). La primera adquisición de la OIT fue el local de Brasilia (1983) y la más reciente es el terreno en que se está construyendo el nuevo edificio de la Oficina Regional en Lima.
36. Por lo que atañe a las demás oficinas exteriores de la OIT, nueve de ellas están ubicadas en locales comunes de las Naciones Unidas, mientras que las 31 restantes están ubicadas en locales comerciales o en viviendas remodeladas en virtud de contratos de arrendamiento individuales concluidos con particulares o con los gobiernos. En casi todos los casos las condiciones que rigen estos contratos son básicamente las que prevalecen en el mercado; en ocho casos³, sin embargo, las oficinas exteriores utilizan los locales a título gratuito por gentileza de los países de acogida.

Financiación

37. El Fondo de Construcciones y Alojamiento se utiliza, previa autorización del Consejo de Administración, para hacer frente a los gastos de construcción, alteraciones y reparaciones importantes de los bienes inmuebles pertenecientes a la OIT u ocupados por ella. Los gastos periódicos de mantenimiento y los derivados de las reparaciones de locales en curso se financian con cargo al presupuesto ordinario.
38. Los costos de construcción o adquisición de seis de los siete edificios de oficinas exteriores pertenecientes a la OIT corrieron a cargo principalmente del Fondo de Construcciones y Alojamiento, mientras que una adquisición se financió parcialmente con cargo al superávit de 1992-1993 (Buenos Aires). Por otro lado, en cinco de estos siete casos, el gobierno de acogida proporcionó ayuda financiera (por ejemplo, mediante la donación de terrenos), mientras que en los dos casos restantes se consideró más rentable adquirir la propiedad debido al elevado precio de los alquileres locales.
39. No existen limitaciones financieras o jurídicas que prohíban a la OIT financiar sus proyectos de construcción mediante préstamos comerciales o blandos. Aunque la construcción del edificio de la sede se financió mediante un préstamo específico para tal fin, este tipo de medidas no se han adoptado hasta la fecha para las oficinas exteriores. Dado que los recursos del Fondo de Construcciones y Alojamiento son limitados y que los tipos de interés a largo plazo se encuentran en la actualidad en el nivel más bajo de los últimos tiempos, se considera que la solicitud de préstamos para la construcción de edificios es un medio razonable de financiación cuando la propuesta puede justificarse en términos económicos.

Ginebra, 24 de octubre de 2003.

Puntos que requieren decisión: párrafo 14;
párrafo 25.

³ Se trata de los locales de Lagos, Yaundé, Yakarta, Ankara, Budapest, Madrid, Beirut y Kuwait.