



## SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA

### **Seguimiento del estudio técnico del edificio de la sede: cuestiones financieras**

#### **Introducción**

1. En su reunión de noviembre de 2006, la Subcomisión de Construcciones, tras examinar el estudio técnico independiente sobre la renovación del edificio de la sede, solicitó informaciones adicionales de carácter financiero.

#### **Aspectos ligados a la propiedad de los terrenos**

2. En el decenio de 1960, la OIT, cuyo edificio situado a orillas del lago se había quedado pequeño, estudió varias posibilidades de ampliación. En último término, se decidió por una venta del edificio y un intercambio de terrenos con el país de acogida, Suiza. Esta opción fue aprobada por el Consejo de Administración en su 165.<sup>a</sup> reunión de mayo de 1966<sup>1</sup>.
3. En 1967, la OIT y la FIPOI (Fundación de Inmuebles para las Organizaciones Internacionales), representante del país de acogida, suscribieron el intercambio de propiedad antes citado. Los terrenos propiedad de la OIT situados a orillas del lago (33.669 m<sup>2</sup>) fueron cedidos, sin compensación financiera, a la FIPOI a cambio de solares (unos 100.000 m<sup>2</sup>) situados en la route des Morillons. Los edificios de la sede de la OIT situados a orillas del lago fueron vendidos a la FIPOI por un importe de 18 millones de francos suizos.
4. En 1974, la OIT trasladó su sede a la route des Morillons. El nuevo edificio costó 146.203.099 francos suizos.

<sup>1</sup> Documento GB.165/FA/BS/D1/2.

5. La financiación de esta construcción se asumió de la siguiente manera:

	<b>Francos suizos</b>
Préstamo de la FIPOI	117.000.000
Venta del edificio situado al borde del lago	18.000.000
Venta del anexo del Petit Saconnex	5.642.000
Donativos	778.504
Fondo de Construcciones y Alojamiento	4.782.595
	<b>146.203.099</b>

6. Durante su 195.<sup>a</sup> reunión (febrero/marzo de 1975)<sup>2</sup>, el Consejo de Administración aprobó un segundo intercambio de propiedad sin compensación financiera en los siguientes términos:

- La OIT cedía al Cantón de Ginebra la propiedad «Les Fougères», situada a orillas del lago, de una superficie de 13.442 m<sup>2</sup>, y los edificios utilizados por el Instituto Internacional de Estudios Laborales.
- Por su parte, el Cantón de Ginebra cedía a la OIT la parcela 4057, de 40.500 m<sup>2</sup> situada en la route des Morillons y limítrofe con la actual sede de la OIT.
- El Cantón de Ginebra otorgaba a la OIT derecho de superficie por 99 años sobre la parcela 3924, de una superficie de 21.114 m<sup>2</sup>, destinada a actividades internacionales, con una servidumbre de parque público en beneficio del Estado de Ginebra. Hasta 2005, la renta correspondiente al derecho de superficie se elevaba a un importe simbólico anual de 100 francos suizos, cantidad que nunca ha sido reclamada por el Estado de Ginebra.

7. La parcela 4057, que fue cedida por el Cantón de Ginebra, está sometida a dos servidumbres en favor del Estado de Ginebra (la servidumbre relativa al establecimiento y mantenimiento de una señal trigonométrica y una servidumbre de paso), que no influirían sobre una eventual venta de esta parcela.

8. A fecha de hoy, los terrenos propiedad de la OIT en Ginebra suman 145.192 m<sup>2</sup> repartidos de la siguiente manera:

- Parcela de 97.450 m<sup>2</sup>, sobre la que se asienta el actual edificio de la sede;
- Parcela de 7.242 m<sup>2</sup>, sobre la que se erige la estatua de Don Miguel Hidalgo y Costilla (México), y
- 40.500 m<sup>2</sup> libres de toda construcción.

A esto se añade la concesión antes citada.

9. A finales de 2006, el préstamo de la FIPOI ascendía a 70.343.410 francos suizos, sin interés y reembolsable a razón de 3.702.300 francos suizos anuales, es decir hasta el año 2025.

<sup>2</sup> Documento GB.195/PFA/BS/1/1.

## Afectación de los terrenos y posibles compradores

10. Las posibilidades de utilización de los terrenos propiedad de la OIT fueron presentadas a la Subcomisión durante su reunión de noviembre de 2003<sup>3</sup>.
11. En resumen, tanto los terrenos propiedad de la OIT como la parcela sobre la que tiene derecho de superficie se encuentran situados en la actualidad en una zona de viviendas unifamiliares. En este sentido, las autoridades locales habían concedido una derogación para esta zona a fin de permitir la edificación de la sede de la OIT. Se encuentra en fase de adopción un proyecto de desclasificación, llamado «Jardin des Nations». En éste podrían definirse las posibilidades de construcción y de afectación respecto de cada una de las parcelas del barrio de las organizaciones internacionales.
12. Si la OIT decidiera vender sus terrenos libres de construcción y renunciar a su concesión, el o los compradores tendrían que estar en condiciones de poder respetar las anteriores servidumbres, así como la afectación eventualmente prevista para la desclasificación antes citada; a saber, un uso en consonancia con la vocación internacional de Ginebra.
13. Al Estado de acogida podría interesarle adquirir, a través de la FIPOI, estos terrenos, cuyo precio se evalúa actualmente en un máximo de 1.000 francos suizos por metro cuadrado. A fin de evitar toda especulación inmobiliaria, el Estado de Ginebra establece precios máximos del terreno en todas las zonas sujetas a desclasificación. Sujeto a una posible negociación, una venta de estas características podría alcanzar un importe máximo de 45 millones de francos suizos.

## ¿Renovación o construcción?

14. En el estudio realizado en agosto de 2006 por la empresa Techdata SA se calcula un costo de renovación de unos 120 millones de francos suizos para un volumen de 483.840 m<sup>3</sup>. Esto representa unos 250 francos suizos por metro cúbico.
15. Como ya se indicó durante la reunión del mes de noviembre 2006, esta renovación no incluye los restaurantes ni las salas de conferencia, que representan en total unos 111.160 m<sup>3</sup>.
16. De optarse por una nueva construcción, para una edificación del mismo tipo que el actual edificio de la sede, es preciso calcular unos 620 francos suizos por metro cúbico<sup>4</sup>. La construcción de 483.840 m<sup>3</sup> costaría 300 millones de francos suizos. A ello habría que sumar la construcción de los restaurantes y de las salas de conferencias, por un importe de unos 70 millones de francos suizos.

## Aspectos medioambientales

17. En el estudio de Techdata sobre la renovación se han tomado en consideración diversos aspectos llamados «medioambientales», siendo los más importantes los que se citan a continuación:

<sup>3</sup> Documento GB.288/PFA/7.

<sup>4</sup> Fuente: Techdata SA.

- la mejora del aislamiento de las fachadas, el cambio de ventanas y persianas metálicas a fin de poder controlar los intercambios térmicos y las pérdidas de energía;
- la sustitución parcial del sistema de climatización de las oficinas, a fin de disminuir los consumos de energía;
- la conversión de los actuales sistemas de calefacción y aire acondicionado, recurriéndose a un sistema de intercambio térmico que utiliza el agua profunda del lago a temperatura constante. El principio consistiría en utilizar las calorías producidas por una central común que suministre al conjunto de las organizaciones internacionales en Ginebra. Este proyecto se encuentra en fase de estudio por parte de las autoridades locales ginebrinas;
- el saneamiento y la sustitución de los materiales que contengan amianto;
- la sustitución de los elementos de iluminación con el fin de disminuir el consumo eléctrico y mejorar su eficacia.

**18. *La Subcomisión tal vez considere oportuno proponer que la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración recomiende al Consejo de Administración que se autorice a la Oficina:***

- *a negociar la venta de los terrenos ubicados en Ginebra y que se estipulan en el anexo I (parcelas 4057 y 3844);*
- *a negociar la terminación, venta o transferencia del contrato de arrendamiento de una parcela ubicada en Ginebra y que se estipula en el anexo I (parcela 3924), y*
- *a llevar adelante dichas negociaciones en el contexto de un acuerdo financiero de mayor alcance para la renovación del edificio de la sede de la OIT.*

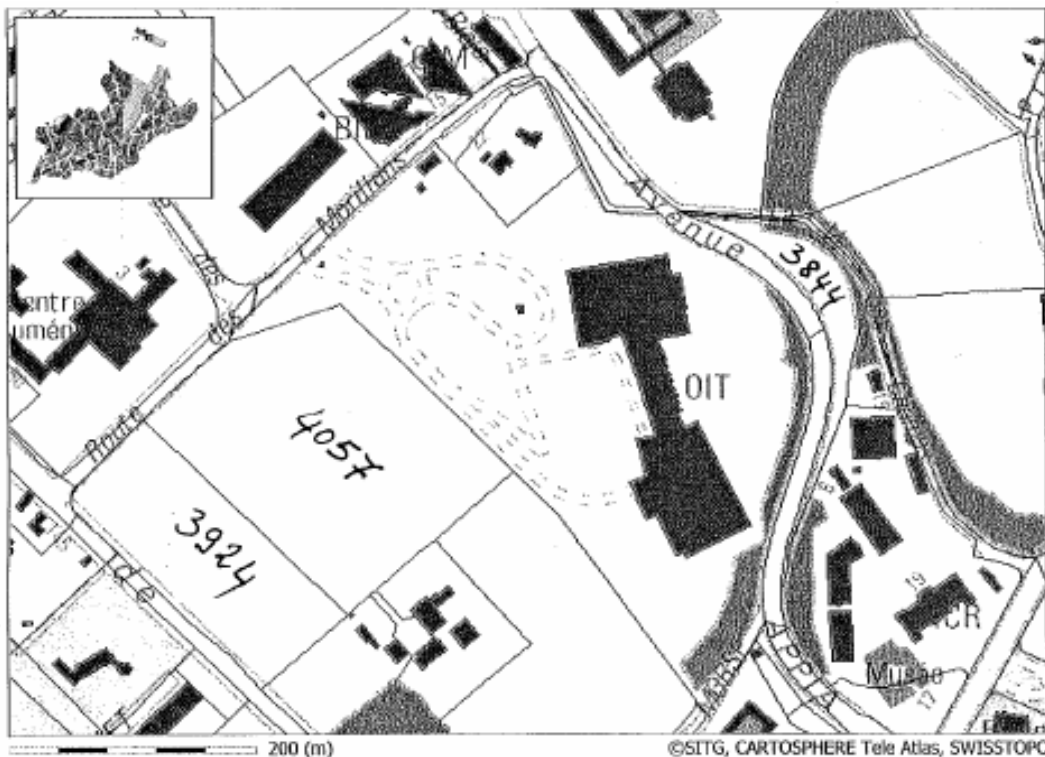
**19. *La Subcomisión tal vez considere también oportuno invitar a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración a proponer que el Consejo de Administración recomiende a la Conferencia Internacional del Trabajo en su 96.ª reunión (junio de 2007) que, como medida de excepción a lo dispuesto en el artículo 11.1 del Reglamento Financiero, las ganancias netas que se obtengan de la venta de terrenos en Ginebra, Suiza, se ingresen en el Fondo de Construcciones y Alojamiento, y que adopte una resolución en los siguientes términos:***

*La Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo decide, como medida de excepción a lo dispuesto en el artículo 11.1 del Reglamento Financiero, que las ganancias netas que se obtengan de la venta de terrenos en Ginebra, Suiza, se ingresen en el Fondo de Construcciones y Alojamiento.*

Ginebra, 20 de febrero de 2007.

*Puntos que requieren decisión:* párrafo 18;  
párrafo 19.

# Anexo I



Anexo II: 4057, 3844, 3924

Escala 1:4771 Fecha 29.09.2006

### Leyenda

- Edificios erigidos
- Parcelas (inmuebles, bienes fundados)

*Fondo de plano*

- ◆ Plano urbano, plan de conjunto

*Coordenadas*

&nbsp;Xmin=498856

&nbsp;Xmax=499696

&nbsp;Ymin=120318

&nbsp;Ymax=120918