

COMITÉ PERMANENTE DE PROGRAMAS Y FINANZAS

Trigésima tercera Reunión

PLANES PARA EL EDIFICIO DE LA SEDE DE LA OIM:

ACTUALIZACIÓN Nº 9

PLANES PARA EL EDIFICIO DE LA SEDE DE LA OIM: ACTUALIZACIÓN Nº 9

Antecedentes

1. En su Centésima novena Reunión, el Consejo de la Organización Internacional para las Migraciones (OIM) aprobó la Resolución Nº 1373, del 27 de noviembre de 2018, relativa al plan para el edificio de la Sede. Tras la elaboración del proyecto, en su Centésima undécima Reunión, el Consejo aprobó la Resolución Nº 1391, del 24 de noviembre de 2020, relativa al nuevo edificio de la Sede, en virtud de la cual se aprobó el nivel presupuestario final de 72 millones de francos suizos y se autorizó al Director General a preparar y presentar una solicitud de préstamo para el estudio del proyecto, por un importe de 5,7 millones de francos suizos —cuantía que formaba parte del presupuesto total del proyecto— para consideración del Gobierno anfitrión.
2. La Administración se ha comprometido a presentar información periódica a los Estados Miembros. En consecuencia, en el presente documento se proporciona información acerca de los avances del proyecto desde la anterior actualización, publicada en junio de 2023 (documento S/32/4).

Préstamo del Estado anfitrión para el estudio del proyecto y presentación de informes financieros

3. El 7 de marzo de 2022, el Director General y la Fundación de Inmuebles para las Organizaciones Internacionales (FIPOI) firmaron el contrato de préstamo para el estudio del proyecto por un importe de 5,7 millones de francos suizos. Desde entonces, la Administración ha presentado informes trimestrales a la FIPOI en cumplimiento de lo dispuesto en dicho contrato.
4. En el transcurso de la fase de desarrollo del proyecto —que abarca el periodo comprendido entre noviembre de 2022 y diciembre de 2025—, este préstamo cubrirá los honorarios de los arquitectos e ingenieros, de quienes desempeñen funciones de especialista en gestión de riesgos y de asesoramiento al cliente, así como una cuantía reducida de honorarios de consultoría.

Actividades del proyecto llevadas a término hasta la fecha

5. Colaborando bajo la figura del consorcio general de planificación y diseño denominado “Junon”, el estudio de arquitectura G8A —con sede en Viet Nam— y Localarchitecture —su asociado en el país, con sede en Lausana— entregaron el proyecto preliminar dentro del plazo y el presupuesto previstos. Tras dicha entrega, se ha mantenido una interacción periódica con Junon para seguir avanzando en el desarrollo del proyecto. La OIM también ha empezado a evaluar el proyecto en coordinación con todas las partes interesadas, incluidos los destinatarios finales y la consultora Drees & Sommer, que brinda asesoramiento en materia de gestión de riesgos.
6. Los costos de construcción propuestos han sido auditados por un especialista independiente. Asimismo, Direct Access, consultora especializada en diseño universal y accesibilidad con sede en el Reino Unido, ha analizado el proyecto exhaustivamente y ha confirmado que el diseño alcanza los más altos niveles de accesibilidad.
7. La Administración está preparando la documentación requerida por el Estado anfitrión para solicitar oficialmente un préstamo para la construcción por valor de 66,3 millones de francos suizos.
8. Por otro lado, ha concluido la elaboración del manual de proyecto, que ha sido validado por las partes interesadas y la Administración. En él se establecen los objetivos comunes y la estructura

del proyecto, así como el papel, las funciones y las responsabilidades de cada uno de los participantes, con el objeto de velar por su ejecución satisfactoria y mitigar los riesgos conexos.

Registro de riesgos

9. Con el fin de evaluar el proyecto y determinar los posibles efectos de sus futuras actividades, se ha creado un registro exhaustivo de riesgos que Drees & Sommer actualiza periódicamente. Por su parte, el comité de proyecto se ocupa de analizar el registro de riesgos de forma constante y detallada y rinde cuentas al respecto al Comité Directivo. La Unidad de Gestión de Riesgos de la OIM también desempeña funciones de supervisión en relación con este registro. A continuación se exponen los riesgos más significativos contemplados en su marco.

10. El registro de riesgos comprende dos secciones: los riesgos relacionados con la complejidad del proyecto y su costo financiero, y los riesgos relacionados con la larga duración del proyecto y las posibles repercusiones financieras en el supuesto de que aumentaran los costos de construcción o se produjeran sucesos desestabilizadores imprevisibles.

Riesgos relacionados con la complejidad del proyecto

11. El proyecto del edificio de la Sede se ejecutará en un espacio limitado, adyacente a terrenos donde se desarrollan varios proyectos de terceros, en particular, las obras en curso de la Route des Morillons y la Route des Nations. Además, el sótano, que alberga el sistema de calefacción y el estacionamiento subterráneo de la OIM, se comparte con otros dos edificios vecinos, propiedad de la FIPOI y la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). La posible repercusión financiera de estas limitaciones en el presupuesto de construcción previsto asciende a 1,9 millones de francos suizos, cifra ya incluida en el registro de riesgos.

12. Las limitaciones relativas al emplazamiento del proyecto reducen el abanico de posibilidades para la instalación de una fachada resistente a explosiones y la habilitación de puntos de acceso para el público. Los riesgos conexos, evaluados en coordinación con el Departamento de Seguridad de las Naciones Unidas y la Oficina de Seguridad del Personal de la OIM, se mitigarán mediante el uso de equipamiento de seguridad y medidas para el mantenimiento de distancias de seguridad. Las medidas exactas que sufragará el Estado anfitrión están en curso de estudio, por lo que todavía no se ha confirmado su costo preciso. Dicho esto, el Estado anfitrión tiene la responsabilidad —consagrada en el derecho internacional público— de garantizar la seguridad en los espacios públicos y, por consiguiente, los riesgos para la OIM dependerán de la definición exacta de las medidas por adoptar y de su coherencia con las normas del Departamento de Seguridad de las Naciones Unidas. Los importes máximos que deberá asumir la OIM en caso de que el Estado anfitrión no cubra las medidas de seguridad solicitadas por la Organización se estiman en 500.000 francos suizos para los dispositivos de contención de vehículos y en 255.000 francos suizos para la protección de la fachada contra explosiones. No obstante, es muy poco probable que la OIM deba hacerse cargo del costo de las medidas para la seguridad del espacio público.

13. El edificio de la OIM comparte su sótano con dos edificios vecinos (los edificios 13 y 15 del Centre Administratif des Morillons, pertenecientes a la FIPOI y a la UNESCO), y todas las salas técnicas comunes se encuentran en la parte del sótano correspondiente al edificio de la OIM, que está previsto demoler. Por consiguiente, se precisarán importantes trabajos de adaptación antes de iniciar la obra del nuevo edificio de la Sede. Se están manteniendo conversaciones con la FIPOI y la UNESCO a fin de determinar la contribución que efectuará la OIM para reconstruir las salas de las instalaciones eléctrica e hidráulica, los sistemas de calefacción y la sala de datos. Este riesgo —valorado en 300.000 francos suizos— se considera altamente probable teniendo en cuenta, sobre todo, que las nuevas instalaciones deberán ponerse en funcionamiento a más tardar en diciembre de 2025 para que la demolición de los

locales actuales de la OIM se ajuste a los plazos previstos. Es posible que el Servicio Industrial de Ginebra (SIG) deba renovar el transformador eléctrico para garantizar la continuidad del suministro en los tres edificios del Centre Administratif des Morillons, lo cual conllevaría un gasto de 80.000 francos suizos para la OIM. Todos estos riesgos se han integrado en el registro a la espera de que concluyan los intercambios de carácter técnico con el SIG.

14. La OIM y sus vecinos —la FIPOI y la UNESCO— también comparten elementos paisajísticos de materiales “blandos” (vegetación) y “duros” (de construcción). Dado que algunos de estos elementos se deberán transformar y reacondicionar en el marco del proyecto del edificio de la Sede, hay negociaciones en curso con la FIPOI y la UNESCO para acordar cómo repartir los gastos conexos de construcción y mantenimiento. Si estas negociaciones no llegaran a buen puerto, la OIM asumiría el costo total de las nuevas obras de paisajismo, que asciende a 250.000 francos suizos.

Riesgos relacionados con la duración del proyecto y la inflación

15. Está previsto que la construcción del edificio de la Sede transcurra entre 2026 y 2028. El nivel presupuestario del proyecto aprobado en 2020 fue de 72 millones de francos suizos. A este respecto, se ha propuesto y confirmado una nueva versión del presupuesto, por valor de 71,8 millones de francos suizos, que toma como referencia el proyecto preliminar elaborado por Junon y los costos de construcción estimados en 2023. En su marco se incluye una partida de 3,6 millones de francos suizos correspondiente al aumento de los costos, mediante la cual se podría hacer frente a una tasa de inflación anual de aproximadamente el 1,5% hasta 2028, pero no a tasas de inflación inusualmente elevadas, similares a las registradas en 2021 y 2022. Así pues, sobre la base de la evaluación de riesgos efectuada, se ha consignado una partida adicional de 2,9 millones de francos suizos para poder cubrir tasas de inflación excepcionales, de magnitud similar a las experimentadas en Suiza en los últimos años.

16. En la actual etapa de desarrollo del proyecto —es decir, partiendo del proyecto preliminar presentado por Junon—, la evaluación de riesgos incluye una partida adicional de 2,5 millones de francos suizos para los cambios que pudieran precisarse si se modificara la reglamentación o normativa en materia de construcción antes de que finalice la obra del edificio en 2028.

Calendario del proyecto

17. En coordinación con Drees & Sommer, Junon se encarga del seguimiento, el examen y la actualización del calendario para el diseño y la construcción.

18. En el calendario del proyecto se prevé que la versión revisada del registro de riesgos sea validada por las partes interesadas y la Administración a finales de octubre de 2023. A continuación, en la Trigésima tercera Reunión del Comité Permanente de Programas y Finanzas se presentarán a los Estados Miembros una lista revisada de los gastos previstos del proyecto que sufragará la OIM entre 2025 y 2029 (incluidos, entre otros, los correspondientes a la reubicación de los espacios de trabajo, el mobiliario y los equipos) y una lista de los gastos recurrentes de mantenimiento que se afrontarán tras la conclusión del proyecto (véase el anexo). Posteriormente, Junon presentará la revisión definitiva del anteproyecto, con miras a solicitar oficialmente el préstamo para la construcción al Estado anfitrión para finales de 2023.

19. Si esta solicitud de préstamo se presenta de manera oportuna y es aprobada por su Parlamento, el Estado anfitrión debería proporcionar los fondos necesarios para la fase de construcción a más tardar en enero de 2026. Mientras tanto, se solicitará un permiso de construcción, se preparará la documentación necesaria para la contratación de las obras y se confeccionarán planes para la reubicación de los espacios de trabajo y la continuidad de las operaciones.

20. La reubicación de los espacios de trabajo, programada para finales de 2025, debe abarcar los tres años que, según lo previsto, durará el proceso de demolición y reconstrucción. Por último, se prevé que las obras concluyan para finales de 2028 y los nuevos locales estén operativos a principios de 2029.

Coordinación con las autoridades de Suiza

21. La OIM, la Misión Permanente de Suiza ante la Oficina de las Naciones Unidas y demás organizaciones internacionales en Ginebra, el cantón de Ginebra y la FIPOI se han seguido comunicando con regularidad para abordar cuestiones relacionadas con el préstamo para el estudio del proyecto y el acuerdo de arrendamiento de terreno de la OIM.

22. Asimismo, se han establecido puntos focales para la interacción con el Estado anfitrión a fin de mantener una coordinación fluida y preparar de manera eficiente la documentación necesaria a efectos de la solicitud del préstamo para la construcción.

23. La coordinación con las autoridades locales y cantonales es constante para mitigar los riesgos que plantea la gestión de numerosos proyectos en terrenos adyacentes, así como las repercusiones financieras conexas.

Estimación revisada de los costos

24. Tras la validación de las necesidades y el calendario del proyecto por parte de la Organización y la actualización de la evaluación de riesgos en 2023 —sobre la base del proyecto preliminar presentado por Junon—, el presupuesto correspondiente a la inversión única (financiada mediante el préstamo del Estado anfitrión) se mantiene en un nivel muy similar a la estimación de 72 millones de francos suizos presentada en el anexo I del documento S/27/13/Rev.1, distribuido en 2020. Sin embargo, todavía es preciso mitigar y reducir algunos de los riesgos del registro que atañen a las primeras etapas de desarrollo del proyecto. También se han revisado al alza los gastos para la OIM derivados del proyecto que no están cubiertos por el préstamo (véase el anexo). A continuación se ofrece un resumen, desglosado por partida presupuestaria, de las modificaciones efectuadas.

- a) **Costos de construcción/renovación:** A diferencia de la estimación anterior, el proyecto preliminar presentado por Junon incorpora en los costos de construcción los gastos relacionados con el espacio de conferencias. Así pues, la revisión del presupuesto de construcción toma como referencia un proyecto que contempla un total de 2 plantas subterráneas y 11 en altura e integra todas las exigencias de las partes interesadas, incluido el Departamento de Seguridad de las Naciones Unidas.
- b) **Costos de gestión de la construcción:** Esta partida presupuestaria, que constituye una función del costo total del proyecto, se ha modificado a la luz de la revisión de los costos de construcción.
- c) **Reserva para imprevistos:** A raíz del proceso de evaluación de riesgos, en cuyo marco se detectaron y mitigaron diversas contingencias, se ha revisado a la baja esta partida presupuestaria y se ha creado un registro independiente de riesgos financieros.
- d) **Auditoría y evaluación de riesgos:** Esta partida presupuestaria se ha adaptado tomando en consideración la versión revisada del registro de riesgos y las necesidades de la Administración en la actual etapa de desarrollo del proyecto.
- e) **Equipos (inamovibles) para las instalaciones de conferencias:** De conformidad con las exigencias del Estado anfitrión, el costo del mobiliario y los equipos móviles queda excluido

del presupuesto de construcción; solo se incluye el costo de instalaciones inamovibles. El centro de conferencias se concibe como una infraestructura versátil dotada mayormente de mobiliario y equipos móviles; por ello, se ha reducido esta partida presupuestaria y se ha actualizado en consecuencia la partida pertinente en la sección del presupuesto titulada “Gastos para la OIM”.

- f) **Equipos (inamovibles) para la cafetería:** El presupuesto correspondiente a espacios sociales y de apoyo se ha actualizado con arreglo a los requerimientos del proyecto preliminar presentado por Junon.
- g) **Mobiliario, accesorios y equipos para las instalaciones de conferencias:** El costo del mobiliario, los accesorios y los equipos del centro de conferencias se ha actualizado sobre la base del proyecto preliminar presentado por Junon, así como de las enseñanzas extraídas y las consultas mantenidas con la Organización Mundial de la Salud (OMS), que gestiona una infraestructura similar.
- h) **Mobiliario, accesorios y equipos para oficinas y espacios de colaboración:** Se trata de una nueva partida presupuestaria integrada en la sección “Gastos para la OIM”. La configuración prevista para el espacio de trabajo del nuevo edificio de la Sede ha evolucionado en el sentido de incorporar espacios compartidos, repartidos por tipos de actividad y que promuevan la colaboración; todo ello con el fin de fomentar la eficiencia y el trabajo en equipo y de acomodar las prácticas laborales pertinentes tras la pandemia de COVID 19. Para hacer realidad esta configuración se necesitarán otros tipos de mobiliario de oficina. En los locales del edificio 13 del Centre Administratif des Morillons, recientemente alquilado por la OIM, se ha puesto a prueba, con resultados altamente satisfactorios, un conjunto de elementos de mobiliario, accesorios y equipos que se reutilizarán en el nuevo edificio de la Sede.
- i) **Reacondicionamiento de las instalaciones de estacionamiento y optimización de su gestión:** La OIM comparte con la FIPOI la propiedad de las actuales instalaciones de estacionamiento subterráneo. Estas tienen una capacidad total de 234 plazas, 124 de las cuales pertenecen a la OIM. Como consecuencia de la revisión de las normas relativas a las plazas de estacionamiento y los requisitos jurídicos del Estado anfitrión, cabrá reducir el número de plazas y dar un uso más eficiente a estas instalaciones. Para optimizar su gestión será preciso disponer de nuevos equipos, que se irán amortizando mediante el cobro de tasas de estacionamiento. Por último, esta partida presupuestaria también incluye los gastos compartidos para la renovación de las instalaciones de estacionamiento, que llevaba mucho tiempo pendiente.
- j) **Costos de TIC y de continuidad de las actividades:** El costo de los equipos de tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) destinados a los locales provisionales durante la mudanza y al nuevo edificio se ha revaluado tomando en consideración el proyecto preliminar presentado por Junon y las necesidades tecnológicas actuales.

Contribución de los Estados Miembros

25. Una vez confirmada la propuesta de presupuesto por valor de 71,8 millones de francos suizos, la Administración dispone de todos los elementos necesarios para presentar la solicitud de préstamo para la construcción por un importe de 66,3 millones de francos suizos. En su solicitud de hipoteca, la Organización deberá manifestar algún tipo de compromiso financiero. Dicho compromiso podrá plasmarse en la financiación de los costos incluidos en la sección “Gastos para la OIM” del anexo, a través de las partidas presupuestarias existentes y, de ser necesario, mediante la reserva de Ingresos de Apoyo Operacional. La Administración velaría por la eficacia en función de los costos a lo largo de todo el proceso.

26. Una parte de los 23,6 millones de francos suizos adicionales en concepto de gastos del proyecto que deberá asumir la OIM entre 2022 y 2029 ya se ha cubierto por medio de otras fuentes de financiación, principalmente mediante la aportación de 1,9 millones de francos suizos procedentes de Ingresos de Apoyo Operacional.

Anexo

Estimación revisada de los costos

		S/27/13/Rev.1	S/33/6
		Revisada (2020)	Revisada (2023)
Características del proyecto y el edificio	Descripción de las actividades previstas	Demolición del edificio existente y construcción de uno nuevo	Desarrollo del proyecto, demolición del edificio existente y construcción de uno nuevo
	Periodo previsto para el desarrollo del proyecto y la construcción/renovación	36 meses	66 meses
	Ahorro estimado en costos de mantenimiento, funcionamiento y otros gastos (costo como porcentaje de la referencia)	30%	30%
Inversión única (financiada mediante un préstamo)	Costos de construcción/renovación	47.420.000	52.512.000
	Costos de gestión de la construcción	7.000.000	9.500.000
	Reserva para imprevistos: 10% del total de los costos de construcción/renovación y de gestión de la construcción (ascendía inicialmente al 15%)	10.700.000	7.200.000
	Auditoría y evaluación de riesgos	4.350.000	850.000
	Equipos (inamovibles) para las instalaciones de conferencias	880.000	162.000
	Equipos (inamovibles) para la cafetería	1.650.000	1.586.000
	Total parcial: costos de construcción/renovación (por capitalizar)	72.000.000	71.810.000
Gastos para la OIM (2022-2029)*	Costos de gestión del proyecto	1.500.000	1.500.000
	Mobiliario, accesorios y equipos para las instalaciones de conferencias	1.620.000	770.055
	Mobiliario, accesorios y equipos para oficinas y espacios de colaboración		3.668.158
	Reacondicionamiento de las instalaciones de estacionamiento y optimización de su gestión		200.000
	Alquiler de locales temporales durante el proyecto	4.860.000	4.860.000
	Costos de TIC y de continuidad de las actividades	1.500.000	4.342.000
	Costos de mudanza	1.000.000	1.000.000
	Total parcial: costos de gestión del proyecto y de oficinas temporales (por contabilizar como gasto)	10.480.000	16.340.213
	Riesgos relacionados con la complejidad del proyecto (particularidades del Centre Administratif des Morillons, seguridad física de los locales)		1.900.000
	Riesgos relacionados con la duración del proyecto (inflación)		5.400.000
	Total parcial: riesgos		7.300.000
TOTAL DE LOS GASTOS (2022-2029)**	10.480.000	23.640.213	
Gastos anuales para la OIM a partir de 2029	Amortización del nuevo préstamo (sobre 50 años)	1.440.000	1.440.000
	Costos del alquiler de salas de conferencia	25.000	25.000
	Costos de mantenimiento y funcionamiento (estimaciones para 600 miembros del personal)	919.000	1.350.000
	TOTAL DE LOS GASTOS RECURRENTE TRÁS EL PROYECTO	2.384.000	2.815.000
Reembolso del préstamo existente	A efectos de obtener un nuevo préstamo, será preciso reembolsar el préstamo existente.	3.686.000	3.686.000

* En la estimación anterior, presentada en la actualización del documento S/27/13/Rev.1 (anexo I), se consignaban los gastos en un lapso de tres años. En la presente actualización, los gastos para la OIM abarcan toda la duración del proyecto y las actividades de construcción (a saber, siete años) e integran los riesgos financieros.

** En septiembre de 2023 ya se había cubierto un total de 1,9 millones de francos suizos a través de otras fuentes de financiación.