|  |  |
| --- | --- |
| **Conferencia de Plenipotenciarios (PP-14)** **Busán, 20 de octubre - 7 de noviembre de 2014** | **logo_S_** |
|  |  |
|  |  |
| SESIÓN PLENARIA | **Revisión 1 al Documento 57-S** |
|  | **14 de octubre de 2014** |
|  | **Original: inglés** |
|  | |
| Informe del Secretario General | |
| OPCIONES PARA LA SEDE DE LA UNIÓN A LARGO PLAZO | |
|  | |
|  | |

|  |
| --- |
| **Resumen**  El presente Informe responde a la Recomendación 14.6, formulada por el Consejo de la UIT en su reunión de 2014, de pedir a la Conferencia de Plenipotenciarios que tome una decisión sobre las cuatro posibles opciones presentadas en el Documento C14/50, a saber, reemplazo o renovación del edificio de Varembé, arrendamiento de sus instalaciones o reubicación de la Sede de la Unión. En este Informe se contempla la situación general de las instalaciones de la Sede y se presenta un calendario de actividades y un análisis de costos/beneficios para cada opción.  Además, en lo que respecta a la opción de la reubicación, se presenta en este Informe un análisis de los puntos suscitados en el Documento C14/75 y de la calidad de vida.  **Acción solicitada**  Se invita a la Conferencia de Plenipotenciarios a **tomar una decisión** sobre una de las cuatro opciones expuestas en este documento.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Referencias**  [C13/INF/18](http://www.itu.int/md/S13-CL-INF-0018/en), [C14/92](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0092/en), [C14/50](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0050/en), [C14/75](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0075/en) |

# 1 Antecedentes e introducción

1.1 En este documento se exponen las opciones para la Sede de la Unión en las próximas décadas. La Sede de la Unión se encuentra en su emplazamiento actual, en la Place des Nations, Ginebra, desde la construcción del edificio Varembé (inaugurado en 1962). En el Artículo 30 de la Constitución se estipula que "*La Unión tendrá su sede en Ginebra*".

1.2 La Sede de la UIT está formada por tres edificios contiguos: Varembé (inaugurado en 1962), Torre (1973) y Montbrillant (1999). Los edificios son propiedad de la Unión, mientras que la utilización del suelo se rige por el "droit de superficie"[[1]](#footnote-1) renovable otorgado por el País Anfitrión.

1.3 Al haberse construido de acuerdo con las normas vigentes hace 50 años, el edificio Varembé tiene diversas carencias, en comparación con las normas de construcción modernas, en cuanto a aislamiento[[2]](#footnote-2), accesibilidad de las personas con discapacidad, seguridad en caso de incendio y resistencia sísmica. En la *Resolución 1142* (C-99) *del Consejo* se encarga, entre otras cosas, al Secretario General "que se asegure de que las normas en materia de seguridad, salud y entorno vigentes en el país de Sede de la Unión se aplican en la UIT….". Si bien los edificios de la Sede se ajustan actualmente a la legislación del País Anfitrión en materia de rendimiento de inmuebles, los edificios Torre y Varembé dejarán de ser conformes en 2017, por lo que resulta obligatorio tomar medidas al respecto.

1.4 Resultaría imposible en la práctica renovar Varembé de modo que cumpliera con los requisitos de accesibilidad, seguridad, resistencia sísmica y contra incendios, ya que para ello habría que añadir escaleras, agrandar los ascensores y los pasillos y proceder a un reforzamiento de las estructuras. Aunque es técnicamente posible mejorar el rendimiento en términos de aislamiento y proceder a otras renovaciones, con ello no se llegaría a una solución globalmente efectiva. El edificio Torre también tiene carencias (aunque menos), como cabría esperar de un edificio de su edad. La política de la UIT ha consistido en conservar sus edificios todo lo posible, dentro de los recursos que para tal fin han asignado los Estados Miembros.

1.5 El Secretario General decidió explorar con el País Anfitrión la posibilidad de construir un edificio que sustituya al Varembé original, que se demolería antes o después de la construcción (se tomará la decisión que resulte más ventajosa en términos técnicos y financieros). En este documento se denomina Varembé II a dicho edificio de sustitución. Según la ley suiza del Estado Anfitrión, el País Anfitrión puede otorgar préstamos de construcción a las organizaciones internacionales para apoyar la construcción de nuevos edificios. Estos préstamos se conceden sin intereses y se deben reembolsar en 50 años. El País Anfitrión ha utilizado este mecanismo muchas veces en el pasado. En junio de 2013, el Gobierno suizo adoptó una nueva política que complementaba a la política existente y según la cual también se pueden conceder préstamos para proyectos de renovación. Los préstamos de renovación devengan tipos de interés preferenciales e inferiores a los tipos del mercado y deben reembolsarse en 30 años. El tipo de interés del préstamo de renovación se basa en la tasa de refinanciación a 30 años de la Confederación Suiza, que en 2014 es de una media del 1,5% aproximadamente. Cabe destacar que esta tasa está sujeta a las fluctuaciones del mercado hasta que se fije en el momento de concluir los acuerdos del préstamo para toda la duración del mismo. El tipo de interés fijo actual de una hipoteca a 10 años de acceso público en Suiza se encuentra entre el 2,5% y el 3,0%. Los préstamos con tipos de interés fijos a más de 30 años no están disponibles en el mercado público.

1.6 La FIPOI[[3]](#footnote-3), fundación sin ánimo de lucro propiedad del Estado Anfitrión, concederá los préstamos de construcción y renovación, y prestará apoyo técnico antes y durante el proceso de construcción. Cabe señalar que, antes de tomar tal decisión, el País Anfitrión consideró todas las opciones (renovación, mejora y construcción de un nuevo edificio) y llegó a la conclusión de que lo mejor sería contar con un edificio totalmente nuevo tanto en términos de eficacia energética, aprovechamiento del espacio, estética y comodidad, como, sobre todo, para ajustarse a las últimas normas de construcción suizas a un coste que puede financiarse con un préstamo a 50 años sin intereses como el anterior.

1.7 El Secretario General presentó al Consejo de la UIT, en su reunión de 2014, un documento sobre este proyecto y sobre las demás opciones para resolver los problemas de Varembé (Documento C14/50). Los Estados Miembros consideraron en el Consejo que el problema de la Sede de la Unión debía considerarse desde una perspectiva más amplia y encargaron que se presentaran cuatro opciones a la próxima Conferencia de Plenipotenciarios (PP-14) para que ésta tome una decisión al respecto (recomendación 14.6 del Documento C14/92):

– sustitución del edificio Varembé y renovación de los demás edificios, según proceda;

– renovación de los tres edificios, según proceda, sin sustitución del edificio Varembé;

– alquiler de locales en Ginebra en sustitución del edificio Varembé, abandono de Varembé y renovación de los demás edificios, según proceda;

– reubicación de la Sede de la Unión fuera de Ginebra en caso de que se reciba una oferta global y aceptable de un Estado Miembro de la Unión.

1.8 Además de comparar los aspectos financieros, el Consejo también ordenó que se tuviesen en cuenta en la comunicación a la PP-14 diversos otros factores, como se indica en el Documento C14/75.

1.9 El presente documento responde a la petición del Consejo. En él se examinan las cuatro opciones a fin de que la PP-14 disponga de suficiente información para tomar una decisión sobre la opción que se ha de escoger. Se tienen en cuenta todos los edificios de la Sede de la UIT.

1.10 Las cifras indicadas en este documento son estimaciones basadas en los conocimientos de la dirección, los documentos disponibles y la información del mercado. Estas cifras son una estimación de alto nivel de los costos en que se incurriría y tendrán que ajustarse en función de las decisiones y acontecimientos futuros.

# 2 Criterios de evaluación

2.1 Aparte de las consideraciones de orden financiero, los criterios identificados en el Documento C14/75 (EAU) y que el C-14 solicitó que se estudiasen en el caso de la reubicación fuera del actual País Anfitrión son los siguientes:

– inmunidades, privilegios y facilidades ofrecidas al personal de la UIT;

– exoneración de impuestos sobre la renta o la propiedad, aranceles aduaneros e impuesto sobre bienes y servicios;

– requisitos y expectativas en materia de costes de reubicación/rescisión de nombramientos/contratación, facilidades, servicios públicos necesarios, disponibilidad de instalaciones, etc. necesarios para la reubicación;

– propuesta de calendario y mecanismo futuro de la decisión de reubicación;

– restricciones y limitaciones financieras, y posibles ahorros para la UIT en caso de reubicación;

– conceptos jurídicos subyacentes de las relaciones entre organizaciones internacionales y estados anfitriones;

– estado actual de los activos de la UIT y su futura utilización en caso de reubicación.

2.2 El C-14 encargó, además, que en la comunicación a la PP-14 se tuviese en cuenta la "calidad de vida".

# 3 Superficie y estado de los locales

3.1 A continuación se detalla la utilización del espacio de los locales de la Sede:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Volumen (ref. SIA 416)  (m3) | Superficie  (m2) | Año de construcción  (fin de la construcción) | % Volumen de la Sede sin aparcamiento  (%) |
| Varembé | 42 900 | 13 101 | 1962 | 28 (global) |
| Extensión C, cafetería | 9 350 | 2 240 | 1999 |  |
| Torre  Extensiones de la Torre | 85 580 | 19 710 | 1973  1989 | 47 |
| Montbrillant  (ponderado al 70% para suprimir el aparcamiento) | *(64 700)*  45 290 | *(17 390)*  12 173 | 1999 | 25 (sin aparcamiento) |
| TOTAL | *(202 530)* | *(52 441)* |  |  |
| TOTAL (M ponderado para suprimir el aparcamiento) | **183 120** | **47 224** |  | **100** |

3.2 En los locales se encuentran las zonas de trabajo del personal, las salas de reunión, las zonas comunes y para fines logísticos (por ejemplo, almacén, talleres, cafetería). Los edificios están conectados entre ellos por dentro, lo que facilita la utilización flexible y la atribución del espacio de la Sede sean cuales sean las condiciones meteorológicas dentro del perímetro de seguridad de la UIT. La ausencia de conexión física entre espacios de la Sede de la UIT (independientemente de la distancia) supondría un gasto extraordinario en seguridad y una carga cotidiana para la Secretaría, los delegados y los visitantes.

3.3 La coubicación de edificios interconectados presenta las siguientes ventajas: máxima interacción entre todo el personal interno y externo; menos gastos operativos; mayor facilidad en términos de seguridad; flexibilidad de atribución; centralización de zonas y servicios comunes; eficiencia en términos de movimiento del personal y los visitantes.

3.4 De acuerdo con una estimación prudente, los costes de renovación a largo plazo de los locales que no son de construcción reciente se cifran en un 1,5% del valor del seguro contra incendios (es decir, sustitución) de los edificios. De contarse con esta cantidad, se podría mantener totalmente la funcionalidad de los locales gracias a un programa de mantenimiento preventivo. A causa de las restricciones financieras, en la actualidad, y desde hace algún tiempo, la UIT dedica a la renovación y el mantenimiento en total cerca de un 0,5% del valor del seguro contra incendios, por lo que es inevitable que los locales se degraden. Puede considerarse que para mantener las funciones vitales haría falta un mínimo de un 1%. Habida cuenta de la situación económica de la Unión, se utiliza en este documento la cifra anual de un 1% a la hora de efectuar comparaciones entre las opciones para la renovación a largo plazo. En caso de que se construya un nuevo edificio a corto plazo, el mantenimiento se vería muy reducido durante los primeros años de utilización, pues durante un periodo inicial se recurriría a la garantía del constructor, y posteriormente (estadísticamente) los sistemas reemplazables no se averiarían durante un periodo de igual duración.

# 4 Riesgos que supone no adoptar una decisión

4.1 Se invita a la PP-14 a evaluar las cuatro opciones que el Consejo pidió que se le presentarán y a decidir por cuál de ellas ha de optar la Secretaría.

4.2 De no escogerse ninguna de las cuatro opciones indicadas en el § 1 anterior, la Sede continuará degradándose. La Secretaría se esforzará por optimizar los locales dentro de los recursos de que dispone para ello. En particular, se dará prioridad a la renovación (principalmente de Varembé) dentro de los recursos disponibles para la seguridad, además de los de mantenimiento, eficacia y comodidad de los ocupantes. Se pondrán en peligro los servicios, lo que disminuirá la fiabilidad y disponibilidad de los sistemas de los edificios, corriendo el riesgo de que fallen sistemas esenciales.

4.3 En caso de que la PP-14 opte por la "sustitución", se presentará una solicitud de financiación al País Anfitrión tras la Conferencia. Las autoridades suizas han indicado que si se presenta la solicitud al Consejo Federal a principios de 2015, se podrá desbloquear un 10% de los fondos en junio de 2015 si el Consejo Federal y el Parlamento Suizo la aprueban, con lo que se financiará la realización de un estudio preparatorio detallado y se efectuará una licitación internacional para elegir al arquitecto. De conformidad con la práctica del Estado Anfitrión, los préstamos de construcción y renovación están sujetos a la aprobación del Parlamento Suizo. Sobre la base del presupuesto detallado resultante del estudio preparatorio, se puede someter al Parlamento Suizo una solicitud del 90% restante del coste de construcción o renovación, para su aprobación. El proceso de aprobación del Parlamento puede durar hasta un año. El plan de la UIT es solicitar fondos en otoño de 2016, con los que se financiarán las obras de construcción y renovación desde principios de 2018.

# 5 Opción 1: Sustitución del edificio Varembé y renovación de los demás edificios de la Sede

5.1 En esta opción se describe el estudio de proyecto realizado por la Secretaría de la UIT con el País Anfitrión sobre la sustitución del edificio Varembé. Además, se incluyen en la estimación de costes, donde procede, las necesidades de renovación del nuevo edificio y de los edificios Torre y Montbrillant.

5.2 La Secretaría colabora estrechamente con la Misión del País Anfitrión, el Ministerio de Exteriores y los correspondientes órganos federales y cantonales a fin de explorar las opciones existentes para dar a la Sede el espacio necesario para el crecimiento y las reuniones de la Unión. En 2012, la FIPOI, organismo de la Federación Suiza experto en la materia, realizó un estudio técnico preliminar sobre la administración y las opciones de mejora de Varembé y llegó a la conclusión de que la opción lógica era la demolición y sustitución del edificio, en lugar de su renovación.

5.3 El objetivo global del proyecto es sustituir un activo crítico obsoleto (edificio Varembé) con una solución rentable que permita el desarrollo flexible de la Unión durante lo que resta del siglo XXI con un riesgo aceptable. A medida que avance el Proyecto se definirán más precisamente y, por ende se reducirán, los riesgos: por ejemplo, se reducirán las horquillas de los costes y se resolverán los riesgos jurídicos y técnicos. El presente documento contiene la información más actualizada hasta la fecha.

# A. Proyecto Varembé II

5.4 Este proyecto se llevaría a cabo de acuerdo con la práctica profesional local en materia de construcción de inmuebles, bajo la gestión de la Secretaría en colaboración con el País Anfitrión. En la actualidad, el proyecto preliminar está siendo objeto de un estudio técnico realizado por un estudio de arquitectura local, que rendirá su informe en octubre de 2014. Los resultados del estudio incluirán la estimación global del coste del proyecto (con un margen de error previsto de ±15%), la confirmación de viabilidad (jurídica, geotécnica) y el emplazamiento del nuevo edificio (y el consecuente periodo de realojamiento temporal de los ocupantes de Varembé).

5.5 Se ha previsto un edificio con un alto nivel de sostenibilidad, eficacia de los servicios básicos, mantenimiento, entorno ocupacional y accesibilidad. Se dispondrá del diseño definitivo tras realizar la licitación internacional para escoger al arquitecto.

5.6 Se ha previsto que el volumen del nuevo edificio sea un 30% superior al de Varembé, lo que significa que el volumen construido de la Sede aumentaría en total un 8%. De este modo se podría unir física y armoniosamente el nuevo edificio con los edificios Torre y Montbrillant. En el Documento C13/INF/18 se desglosa este aumento de volumen.

5.7 El edificio resolverá el problema de escasez de salas de reuniones para delegados dentro de los locales de la Unión gracias a una ampliación de las salas de conferencias de unas 400 plazas más, lo que supondrá un incremento de más del 30% del espacio destinado a los delegados en la Sede.

5.8 En la actualidad, la UIT estima que el coste global del proyecto rondará los 150 millones CHF, que se financiarán en su totalidad con un préstamo de construcción de 150 millones CHF del País Anfitrión, reembolsable en plazos anuales durante 50 años sin intereses, habiendo de abonarse el primer pago al final del año en que las obras de construcción hayan finalizado. De acuerdo con este calendario, el Plan Financiero para el periodo 2016-2019 no incluiría gastos adicionales, pues el reembolso del préstamo no se iniciaría antes de 2021.

5.9 Los fondos se irían transfiriendo a la UIT a medida que avanzasen las fases del proyecto, y los costes de construcción se capitalizarían con la entrega de los bienes y servicios en cuestión, de acuerdo con las normas NICSP. La amortización del nuevo edificio se iniciaría con su puesta en servicio (estimada para 2021, si la PP-14 adopta una decisión a favor de esta opción).

5.10 Esto implica que el estado de la situación financiera de la Unión repercutiría los activos a la recepción de los fondos y la capitalización de los gastos, y los pasivos mediante el reconocimiento de la deuda con el País Anfitrión.

5.11 Además, en cuanto se tome la decisión de construir un nuevo edificio, el valor contable residual neto del viejo edificio (13 millones CHF al 31 de diciembre de 2013) tendría que amortizarse durante el resto de su existencia. Si la PP-14 tomase esa decisión, ese periodo residual tendría que acortarse a siete años, lo que supondría una amortización anual de 1,9 millones CHF, en lugar de los actuales 0,7 millones CHF. Cabe señalar que los gastos de amortización no se presupuestan en la actualidad, y se trata de entradas estadísticas que no conllevan flujos monetarios reales.

5.12 Como se trata de la construcción de un edificio de alta calidad en un emplazamiento de primera categoría en Ginebra, podría preverse una reevaluación del edificio tras un periodo de cinco a diez años, consolidando así el valor de los activos de la Unión y, posiblemente y de acuerdo a la evolución del mercado inmobiliario para este tipo de edificios en el Cantón de Ginebra, aumentando significativamente el valor contable neto del nuevo edificio.

5.13 Habida cuenta del grado de envejecimiento del edificio Torre, sería necesario realizar obras de renovación por un valor estimado de 45 millones CHF. Con el proyecto de sustitución de Varembé, parte del personal que actualmente ocupa la Torre podría trasladarse al nuevo edificio durante la renovación de la Torre sin coste adicional alguno.

5.14 Además de todo, se deberían tener en cuenta los costes de renovación de Montbrillant (por lo que el total para los edificios Torre y Montbrillant sería de 49 millones CHF) y los costes de mantenimiento de todos los edificios.

# B. Renovación de los edificios Torre y Montbrillant

5.15 Supuesto: Rectificación de fallos y carencias existentes, cuando sea posible; posterior mantenimiento de los servicios con un presupuesto medio del 1% del valor del seguro contra incendios anual (ponderado a partir de la cifra correspondiente a 2014 (211 millones CHF) en función del volumen).

5.16 Precios de 2014: No se toma en consideración la inflación.

Renovación urgente del edificio Montbrillant (periodo 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proyecto | Coste (en millones CHF) | Observaciones |
| Sustitución de salas de reunión | 3 | 316 asientos a 10 000 CHF por asiento, incluido AV. |
| Obras en el sistema de calefacción y refrigeración | 0,6 |  |
| Otras obras | 0,4 |  |
| **TOTAL** | **4** |  |

Renovación urgente del edificio Torre (periodo 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proyecto | Coste (en millones CHF) | Observaciones |
| Sustitución de la fachada y sustitución de la distribución eléctrica y de calefacción | 30 | A partir de los datos arrojados por el estudio externo realizado para Varembé. |
| Sustitución de la iluminación de las oficinas | 2 | De acuerdo con las pruebas piloto de sistemas de iluminación modernos realizadas en algunas oficinas de la Torre. |
| Sustitución de salas de reunión | 6 | 600 asientos a 10 000 CHF por asiento, incluido AV. |
| Láminas antiexplosión, medidas MOSS\* | 0,5 |  |
| Sala informática: sustitución de servicios; obras de red y conexiones informáticas | 1 |  |
| Nuevo sellado de los cimientos, obras exteriores | 0,5 |  |
| Sustitución de sanitarios | 2 |  |
| Sustitución de los sistemas eléctricos y de calefacción/refrigeración centralizados | 1 |  |
| Otras obras de seguridad contra incendios | 1 |  |
| Otras obras de accesibilidad | 1 |  |
| **TOTAL** (redondeado) | **45** |  |

\*MOSS = Normas mínimas de seguridad operacional

Mantenimiento urgente del edificio Varembé (edificio existente, antes de su destrucción, periodo 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proyecto | Coste  (en millones CHF) | Observaciones |
| Sólo obras urgentes | 1 | Para la continuidad del servicio, suponiendo que la demolición que se realice cuando Varembé II esté ocupado, que se financiará en el marco de este proyecto. |
| **TOTAL** | **1** |  |

Resumen de la opción 1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Edificio |  | Coste  (en millones CHF) | Observaciones |
| Varembé II | Construcción | 150 | Construcción en 2021. Incluye los costes estimados del realojamiento del personal y la demolición de Varembé. |
| Montbrillant | Urgencias | 4 |  |
| Torre | Urgencias | 45 |  |
| Varembé | Urgencias | 1 | Destrucción en 2021. |
| *Cargas financieras* |  | 11,25 | Interés acumulado de los préstamos. |
| **TOTAL** |  | **211,25** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Todos los edificios | Coste anual total | 5,1 por año | - 3 millones CHF al año durante 50 años a partir de 2021 en concepto del nuevo edificio.  - 1,7 millones CHF al año durante 30 años, más un interés medio de 0,4 millones a partir de (posiblemente) 2025 en concepto de renovación de los edificios Torre y Montbrillant |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Todos los edificios | Mantenimiento a largo plazo | 2,5 por año | 1% del valor del seguro contra incendios anual |

5.17 La opción 1 también implica lo siguiente:

– posibilidad de aumento del valor de los activos fijos (mediante reevaluación del nuevo edificio);

– menor utilización de las instalaciones, lo que redundaría en una menor huella medioambiental (gracias a la mayor eficacia del nuevo edificio y a la renovación de la Torre y Montbrillant);

– aumento de la Sede en un 8% (el nuevo espacio es modulable e incluye una ampliación de las salas de reunión para albergar a 400 delegados más, lo que supone un incremento general de más del 30%);

– mejora de la calidad de vida del personal y los delegados, sobre todo en Varembé II;

– traslado de la entrada principal a la rue de Varembé (calle más tranquila, cuya seguridad resulta más fácil de garantizar para el País Anfitrión);

– la repercusión para el flujo de salida de caja sólo de la sustitución de Varembé asciende a 3 millones CHF en concepto de reembolso del préstamo sin intereses (durante un periodo de 50 años);

– en principio, las obras de renovación de todos los edificios (50 millones CHF) podrían financiarse con un préstamo ordinario de renovación que debe reembolsarse en 30 años. Para más detalles, véanse las condiciones de dichos préstamos de renovación en el punto 1.5;

– con el nuevo Varembé II disponible para realojar al personal de la Torre durante las obras, no es necesario recurrir al alquiler temporal.

# 6 Opción 2: Renovación de Varembé I y renovación de los demás edificios de la Sede

6.1 En esta opción se contempla la renovación de Varembé, en la medida de lo posible, y la renovación de los edificios Torre y Montbrillant, que se efectuaría tanto si se escoge esta opción como si se opta por la sustitución. Un Varembé renovado no tendría las mismas funcionalidades y calidad que un nuevo edificio. Por tanto, no puede esperarse que ofrezca las mismas posibilidades de reevaluación posterior. Por mor de coherencia, el costo del mantenimiento a largo plazo se estima en un 1% del valor del seguro contra incendios.

6.2 El espacio utilizable dentro de un Varembé renovado sería inferior al del edificio actual, una vez efectuadas las modernizaciones necesarias para la seguridad y la accesibilidad, por lo que su volumen sería notablemente inferior al del Varembé II planificado. Concretamente, se reduciría aún más el aforo de las salas de reunión, que ya plantea problemas de congestión, al adaptar las salas actuales a los requisitos de accesibilidad. Se correría el riesgo, por tanto, de tener que alquilar salas de reunión durante los periodos de mayor demanda.

6.3 En 2009 una consultoría externa independiente (Brodbeck-Roulet) realizó un estudio que confirma que el rendimiento térmico de las fachadas de Varembé es notablemente inferior a las normas en vigor, pero puede mejorarse significativamente con una renovación. El coste de tal renovación, incluidos los gastos de sustitución de los sistemas de distribución eléctrica, de calefacción y refrigeración, que han quedado obsoletos, ascendería a 30 millones CHF tras ajustar la estimación realizada en 2009 a los niveles de 2014.

6.4 Sin embargo, en esa cifra no se incluyen las obras necesarias para modernizar los demás componentes del edificio, que se construyó en las décadas de 1950 y 1960, ni las necesarias para ajustarse a las actuales normas en materia de seguridad y accesibilidad[[4]](#footnote-4). La estimación total de estos gastos asciende a otros 17 millones CHF.

6.5 A los 47 millones CHF estimados se han de añadir los gastos de realojamiento del personal durante las obras, que se estima en unos 5,3 millones CHF durante 36 meses. Por consiguiente, el coste total de este proyecto se estima en 63 millones CHF, que se financiarían con un préstamo ordinario de renovación concedido por el País Anfitrión.

6.6 El reembolso de tal préstamo durante 30 años se haría mediante pagos anuales de 2,1 millones CHF para el reembolso del capital, más los intereses a un tipo preferente del 1,5% anual.

6.7 También se han de tener en cuenta los gastos de renovación de Montbrillant y Torre (49 millones CHF en total).

6.8 En el caso de que Varembé y Torre no se renovasen en paralelo, renovándose primero Varembé, se contaría con algo de espacio para alojar a los ocupantes de Torre durante las obras. Hay menos personal alojado en el edificio Torre que en Varembé. La renovación de Torre implica obras de intensidad semejante a las de Varembé, por lo que la previsión conservadora de duración de las obras es de tres años, durante los cuales habría que alquilar la mitad del espacio necesario para realojar al personal de Varembé, lo que supone que se dedicarían a este fin 8 millones CHF.

Mantenimiento urgente del edificio Varembé (periodo 2015-2024):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proyecto | Coste  (en millones CHF) | Observaciones |
| Sustitución de la fachada y sustitución de la distribución eléctrica, de calefacción y de refrigeración | 30 | De acuerdo con un estudio realizado por expertos externos en 2010 |
| Otras obras para cumplir la norma Minergie y obras de seguridad contra incendios | 9 |  |
| Sustitución del sistema de iluminación | 2 |  |
| Sustitución de salas de reunión | 1 | 120 asientos a 10 000 CHF por asiento, incluido AV |
| Láminas antiexplosión, medidas MOSS | 0,5 |  |
| Sala informática: sustitución de servicios; obras de red y conexiones de red | 1 |  |
| Sustitución de los sistemas centralizados de electricidad, calefacción/refrigeración | 1 |  |
| Sustitución del restaurante | 1 |  |
| Otras obras de accesibilidad | 2 | Incluidos ascensores y sanitarios |
| **TOTAL** (redondeado) | **47** |  |

6.9 Si la PP-14 decidiese renovar Varembé, este proyecto podría realizarse durante el periodo cubierto por el Plan Financiero para 2016-2019, asumiéndose de manera conservadora un plazo de tres años para realizar las obras. Los costes de renovación no están incluidos en el proyecto de Plan Financiero para 2016-2019 presentado a la PP-14.

Resumen de la opción 2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Edificio |  | Coste  (en millones CHF) | Observaciones |
| Varembé | Urgencias | 47 | Renovación y utilización continuada |
| Realojamiento del personal de Varembé | Urgencias | 16 |  |
| Montbrillant | Urgencias | 4 | Utilización continuada |
| Torre | Urgencias | 45 | Utilización continuada |
| Realojamiento del personal de la Torre | Urgencias | 8 |  |
| *Cargas financieras* |  | *27* | *Interés acumulado del préstamo* |
| **TOTAL** |  | **147** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Todos los edificios | Coste anual total | 4,9 al año | - 4,0 millones CHF al año durante 30 años, más un interés medio de 0,9 millones CHF a partir de la fecha de finalización de las renovaciones |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Todos los edificios | Mantenimiento a largo plazo | 2,5 al año | 1% del valor del seguro contra incendios anual |

6.10 La opción 2 implica también lo siguiente:

– Posibilidad de aumento del valor de los activos fijos (aunque inferior a la de la opción 1);

– menor utilización de las instalaciones, lo que reduce la huella medioambiental (mayor eficacia de las renovaciones);

– ligero aumento de la calidad de vida del personal y los delegados (mejor control medioambiental, aunque permanecerán las ineficiencias estructurales de Torre y Varembé);

– la repercusión para el flujo de salida de caja sólo de la renovación de Varembé asciende a 3,1 millones CHF en concepto de reembolso del préstamo con intereses (durante un periodo de 30 años);

– en principio, las obras de renovación de todos los edificios (120 millones CHF, incluidas las necesidades de realojamiento temporal del personal) podrían financiarse con un préstamo corriente de renovación del País Anfitrión;

# 7 Opción 3: Alquiler de locales en Ginebra

7.1 El objetivo de esta sección es estimar el coste de alquiler de un edificio en Ginebra. El alquiler de locales en la misma ciudad, pero que no estén conectados al resto de edificios, causaría ineficiencias que podrían aceptarse de manera temporal, pero que deberían evitarse, de ser posible, a largo plazo. Entre tales ineficiencias se incluyen el transporte entre edificios, la adición de otro perímetro de seguridad, el retraso causado por el desplazamiento entre edificios y la necesidad de duplicar algunos servicios.

# A. Coste del proyecto

7.2 Para efectuar el cálculo del alquiler se ha tomado como base un precio de 420 CHF/m2, que es el indicado en el Informe de peritaje de los edificios de la UIT elaborado por Acanthe (miembro de la Cámara Suiza de Peritos en Evaluación de la Propiedad) en junio de 2010 en relación con el proyecto NICSP. Esta cifra es comparable con la utilizada por el Indicador de Alquileres de Oficinas (ILB) de la Suiza Romanda Colliers International para el segundo semestre de 2014.

7.3 La estimación del alquiler anual asciende a 4,406 millones CHF. En el siguiente cuadro se indica el precio por m2 de superficie alquilada, por tipo de espacio.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Superficie en m2 | Precio por m2 | Total anual en miles CHF |
| **Oficinas y pasillo** | 9 541 | 420 | 4 007 |
| **Sala de conferencias** | 198 | 420 | 83 |
| **Oficinas del sótano** | 220 | 200 | 44 |
| **Almacén** | 385 | 100 | 39 |
| **Otros** | 2 327 | 100 | 233 |
| **Total** | **12 671** |  | **4 406** |

7.4 Cabe señalar que dichos costes no incluyen lo siguiente:

– Coste de traslado e instalación en los nuevos locales (estimado a 0,5 millones CHF);

– Gastos de los locales alquilados, estimados entre un 15% y un 20% del alquiler (entre 0,7 y 0,9 millones CHF). Estos gastos serán superiores a los incurridos en la actualidad, aunque esta opción permitiría también realizar unos ahorros en relación con el resto de edificios de la Sede estimados a 0,4 millones CHF. El aumento total de los gastos oscilaría entre 0,3 millones CHF y 0,5 millones CHF.

7.5 Además, se incurriría en costes operativos adicionales para garantizar la coordinación entre los nuevos locales y los edificios de la Sede (reuniones de coordinación, distribución de correo, servicios informáticos, etc.). Estos costes tendrían que tomarse en consideración.

7.6 También cabría tener en cuenta que, de escogerse esta opción, con toda probabilidad debería demolerse el edificio Varembé I, pues la UIT no podría conservar y mantener un edificio vacío. El coste de la demolición se estima en 3,9 millones CHF.

# B. Calendario del proyecto

7.7 Si la PP-14 se decantase a favor del alquiler, este proyecto podría llevarse a cabo durante el periodo abarcado por el Plan Financiero para 2016-2019. Se puede estimar que la fase de traslado e instalación en los nuevos locales en Ginebra llevaría un año. Ni estos costes, ni los de la demolición del edificio Varembé, están incluidos en el proyecto de Plan Financiero para 2016-2019 presentado a la PP-14.

# C. Consecuencias a largo plazo

7.8 La opción de alquiler de locales para sustituir Varembé tiene inconvenientes operativos (importante interrupción de las operaciones y gastos de traslado e instalación). Del mismo modo, el alquiler sería superior al coste de reembolso del préstamo para la construcción de un nuevo edificio (que, en último término, se convertiría en propiedad única y exclusivamente de la Unión), sin ningún beneficio económico a largo plazo. También habría gastos corrientes, como los correspondientes al transporte local y el perímetro de seguridad, así como mayores retardos entre reuniones, en caso de que los delegados hayan de ir de un sitio a otro.

7.9 Alquilar un edificio supondría también que la Unión dejaría de ser propietaria del edificio Varembé, reduciéndose así sus activos.

Resumen de la opción 3:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Edificio |  | Coste (en millones CHF) | Observaciones |
| Alquiler |  | 4,4 | Gastos anuales. |
| Cargas |  | Entre 0,3 millones CHF y 0,5 millones CHF | Gastos anuales. |
| **Total: Gastos anuales** |  | **4,9** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Destrucción de Varembé I |  | 3,9 |  |
| Traslado |  | 0,5 |  |
| Reconstrucción del pasadizo interno entre Montbrillant y la Torre |  | 0,2 |  |
| Montbrillant | Urgencias | 4 | Utilización continuada. |
| Torre | Urgencias | 45 | Utilización continuada. |
| *Cargas financieras* |  | *12* | *Interés acumulado del préstamo.* |
| **Total: Gastos no recurrentes** |  | **65,6** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Todos los edificios | Coste total anual | 7,1 al año | - 4,9 millones CHF al año sin mejora de los activos de la Unión, más cargas relacionadas con las oficinas alquiladas.  - 1,8 millones CHF al año durante 30 años, más un interés medio de 0,4 millones CHF a partir de la fecha de finalización de las obras. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Todos los edificios | Mantenimiento a largo plazo | 1,3 al año | 1% del valor del seguro contra incendios anual |

# 8 Opción 4: Reubicación

8.1 El objetivo de esta sección es estimar el coste que supondría transferir la Sede de la Unión en su integridad a un destino aún no especificado. Por los motivos expuestos (§ 3), se considera importante que la Sede de la Unión permanezca en una ciudad de un único Estado Miembro, con una marcada preferencia por la unidad y la vinculación geográfica.

8.2 Para tomar una decisión con conocimiento de causa sobre la reubicación, como mínimo se han de completar las siguientes fases: recepción de ofertas globales; evaluación y negociaciones preliminares sobre la viabilidad; examen del Acuerdo de Sede ofrecido y evaluación comparativa de las ubicaciones actual y ofrecida; preparación y aprobación de la necesaria enmienda constitucional. Estas fases no pueden completarse antes de la PP-14 y, una vez iniciado el proceso, probablemente dure al menos un ciclo completo entre Conferencias de Plenipotenciarios.

8.3 Todavía no se ha realizado un estudio de viabilidad para determinar los beneficios y los riesgos operativos y financieros de la reubicación. Del mismo modo, al carecerse de propuestas formales para un emplazamiento específico, no es posible realizar análisis alguno de las posibles nuevas ubicaciones. Sin embargo, todo emplazamiento futuro deberá ajustarse a los siguientes criterios:

– estabilidad política;

– costes laborales locales y ajuste por lugar de destino para el personal de las categorías Profesional y superiores;

– formación de la mano de obra local, sin olvidar los idiomas;

– renovación del personal local;

– accesibilidad logística del emplazamiento;

– calidad y coste de la infraestructura y las tecnologías de comunicaciones;

– infraestructura facilitada, incluida la utilización gratuita de un centro de conferencias (de nivel semejante al actual CICG);

– acuerdos financieros y fiscales con el País Anfitrión (en concreto el Artículo 17 del Reglamento Financiero y las Reglas Financieras de la Unión sobre los anticipos de fondos para cubrir necesidades temporales que, de acuerdo con condiciones que se han de estipular, concede el gobierno del País Anfitrión);

– condiciones de concesión y utilización de los locales en el País Anfitrión;

– infraestructura social, es decir, escolaridad, sistema sanitario, facilitación del acceso al mercado laboral para los cónyuges de los miembros del personal.

8.4 De optarse por la reubicación, se debería realizar un estudio de viabilidad detallado a fin de optimizar las condiciones de reubicación, minimizando su repercusión sobre las actividades de la Unión, en la medida de lo posible.

8.5 Cabe señalar también que las estimaciones de costes relativas a la opción reubicación no están incluidas en el proyecto de Plan Financiero presentado a la PP-14.

8.6 No se tienen en cuenta los costes derivados de cualquier reclamación jurídica ante el Tribunal Administrativo de la OIT (TAOIT)[[5]](#footnote-5) ni de las sentencias a favor de los demandantes.

8.7 Teniendo en cuenta lo anterior, se han identificado posibilidades e hipótesis a fin de efectuar una estimación inicial del coste de un proyecto así. Las posibilidades e hipótesis manejadas son meramente indicativas y se han resumido a fin de simplificar su presentación. Las estimaciones se basan en lo siguiente:

– El coste derivado del cese del personal en la Sede de Ginebra, de acuerdo con los Estatutos y el Reglamento del Personal.

– Una estimación del costo que supondría el traslado y la instalación en un nuevo emplazamiento. Esta estimación se basa en el estudio realizado por el ACNUR cuando reubicó parte de sus actividades.

8.8 Independientemente de cuál(es) fuera(n) la(s) nueva(s) ubicación(es), pueden identificarse los siguientes gastos incompresibles:

# A. Coste del proyecto

**a) Coste del cese del personal en Ginebra**

8.9 La evaluación del coste de esta opción se basa en los Estatutos y el Reglamento del Personal de la UIT, así como en un caso similar realizado por otra organización de las Naciones Unidas (ACNUR). Se han utilizado las siguientes hipótesis para el personal con contratos permanentes o continuos:

– en el caso del personal de la categoría de Servicios Generales, se les formularía una oferta para volver a contratarlos en el país de destino con las condiciones locales;

– en el caso de que un miembro del personal rechace la oferta, la indemnización básica por fin de contrato es equivalente a 12 meses de salario, oscilando el salario medio entre 150 000 CHF y 180 000 CHF;

– la indemnización adicional por cese consiste en otros seis meses de salario compensatorio, oscilando dicha compensación entre 75 000 CHF y 90 000 CHF;

– se ha estimado que la compensación de tres meses para formación y recolocación ascendería a 40 000 CHF por cada miembro del personal que deje la Unión;

– entre el 75% y el 100% del personal administrativo no aceptaría la reubicación;

– entre el 25% y el 50% del personal Profesional no aceptaría la reubicación;

– el coste medio del traslado asciende a 50 000 CHF, para todo el personal P y G reubicado desde Ginebra;

– los costes medios de instalación comprenden 30 días de DSA, sobre la base de 380 CHF al día, y un subsidio de alquiler de hasta 1 000 CHF mensuales durante cinco años.

8.10 Para el personal con contratos que no sean permanentes o continuos, se han utilizado las siguientes hipótesis:

– tres meses de compensación para el personal que no acepte la reubicación;

– se han utilizado las mismas hipótesis que para el personal con contrato permanente o continuo para determinar el número de miembros del personal de las categorías de Servicios Generales, Profesional y superiores que no aceptarían la reubicación.

8.11 De acuerdo con las hipótesis anteriores, los costes de cese del personal y reubicación serían los siguientes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Hipótesis | Tasa de cese (%) | En miles CHF |
| 1 | 100% del personal G (255) y 50% del personal P y D (114) | Estimación baja: 110 278 |
| Estimación alta: 126 883 |
| 2 | 100% del personal G (255) y 25% del personal P y D (57) | Estimación baja: 105 325 |
| Estimación alta: 119 365 |
| 3 | 75% del personal G (191) y 50% del personal P y D (114) | Estimación baja: 96 744 |
| Estimación alta: 110 469 |
| 4 | 75% del personal G (191) y 25% del personal P y D (57) | Estimación baja: 91 792 |
| Estimación alta: 102 952 |

8.12 Por tanto, los costes de cese y reubicación del personal oscilarían entre 92 millones CHF y 127 millones CHF. Las hipótesis indicadas son las que se consideran más plausibles. Sin embargo, el lugar de reubicación podría influir mucho en la estimación.

**b) Costes de las actividades de reubicación y gastos de personal en el nuevo emplazamiento**

8.13 Al desconocerse el nuevo emplazamiento, sólo puede hacerse una estimación muy aproximada de los costes de reubicación de la Unión, aparte de los costes de cese del personal.

8.14 Los costes que se han de tener en cuenta para evaluar la repercusión financiera global de la reubicación son los siguientes:

– Gastos adicionales de personal durante el periodo de transición (periodo durante el cual la Sede de Ginebra permanece operativa y se organiza el nuevo emplazamiento): se trata de los gastos de personal de los miembros del personal que no aceptan la reubicación, y de las misiones a la nueva Sede durante el periodo de transición (estimación basada en el 30% del personal G y el 100% del personal P y D que cesarán al final del periodo de transición).

– Gastos de contratación de nuevo personal (estimados a 55 000 CHF por cada miembro del personal de las categorías P y D – entrada en funciones, billetes de avión y traslado – y de 1 000 CHF para el personal de categoría G).

– Gastos de infraestructura para la organización y puesta en marcha del nuevo emplazamiento: se trata de los gastos de equipos, hardware informático, gastos generales de dotación de las oficinas y el edificio a fin de que sean operacionales.

– Gastos operativos para la organización y puesta en marcha del nuevo emplazamiento: gastos de viaje y alojamiento, gastos de contratación del nuevo personal y de gestión del proyecto de reubicación.

8.15 Para obtener una estimación, se han utilizado como referencia los gastos de reubicación de parte del personal del ACNUR en 2007, adaptados para tener en cuenta las diferencias de escala (reubicación de la Unión en su integridad) y la evolución de los costes desde 2007.

8.16 Se han identificado los siguientes gastos:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tipo de gastos | Estimación en miles CHF | | | |
|  | Hipótesis 1 | Hipótesis 2 | Hipótesis 3 | Hipótesis 4 |
| Gastos de personal durante el periodo de transición | 22 860 | 16 020 | 20 556 | 18 300 |
| Gastos de contratación y formación | 5 750 | 3 550 | 5 690 | 3 490 |
| Gastos de infraestructura para la organización y puesta en marcha del nuevo emplazamiento | 4 950 | 4 950 | 4 950 | 4 950 |
| Gastos operativos para la organización y puesta en marcha del nuevo emplazamiento | 14 001 | 14 001 | 14 001 | 14 001 |
| **Total** | **47 561** | **38 521** | **45 197** | **37 630** |

8.17 Una estimación más detallada debería basarse en un estudio comparativo de diversos emplazamientos en función de criterios de comparación objetivos.

8.18 El coste total del cese, la restructuración y la instalación ascendería pues entre 130 millones CHF y 175 millones CHF, en función de la hipótesis que se revelase cierta.

8.19 Los gastos derivados de la pérdida de memoria institucional y experiencia operativa debida a la partida del personal, así como los gastos derivados de las interrupciones de los procesos son difíciles de estimar y no se han incluido en este documento. No obstante, la repercusión de tales costes puede ser muy importante, pues la formación del nuevo personal llevará mucho tiempo.

**c) Costes operativos tras la instalación**

8.20 Los costes operativos tras la instalación dependerán el emplazamiento escogido. Los siguientes costes variarán en función del país en que se establezca la Sede de la Unión:

– Gastos de personal, cuyo cálculo está vinculado a los siguientes parámetros:

• tipo de ajuste por puesto de destino para el personal P y D;

• coste local del personal G;

• variación del coste del viaje al país de origen para el personal P y D;

• variación de la asignación escolar para el personal P y D.

– Costes de alquiler y mantenimiento de los locales ocupados por la Unión, que dependen de las condiciones negociadas con el País Anfitrión.

**d) Futuro de los locales de la UIT en caso de reubicación**

8.21 El valor contable neto de todos los edificios de la Unión al 31 de diciembre de 2013 ascendía a 108 millones CHF, parte de los cuales aún están financiados por un préstamo concedido por el País Anfitrión, y que se desglosan de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Edificio | Valor contable neto al 31.12.2013  En miles CHF | Préstamo del País Anfitrión pendiente al 31.12.2013 En miles CHF | Plazo de devolución | Valor de alquiler anual estimado en 2010 En miles CHF |
| Varembé | 12 996 | - | - | 5 470 |
| Torre y sótanos | 41 494 | 12 227 | 2039 | 3 677 |
| Montbrillant | 45 221 | 34 525 | 2051 | 4 527 |
| Cafetería y extensión C | 8 935 | 1 520 | 2051 | 445 |
| **Total** | **108 646** | **48 273** |  | **14 120** |

*La extensión C comprende la zona que une los edificios Varembé y Montbrillant.*

8.22 En caso de que la UIT se vaya de Ginebra, lo más probable es que se transfiera el "droit de superficie" y se vendan los edificios a un tercero, con sujeción al derecho de preferencia de que disfruta el Estado de Ginebra, excepto si el comprador disfruta de un estatus jurídico idéntico o similar al de la Unión (véanse las consideraciones jurídicas en el § 8.4.4).

8.23 En caso de llevarse a cabo tal transacción, se ha de tener en cuenta que la UIT ha recibido varios préstamos del País Anfitrión para la construcción y renovación de sus locales, cuyos plazos de devolución están fijados en 2039 y 2051. Al 31 de diciembre de 2013, de estos préstamos del País Anfitrión quedaban pendientes de pago en total 48,3 millones CHF. La Unión reembolsa estos préstamos sin intereses en cuotas de unos 1,5 millones CHF anuales. La venta de los edificios de la Sede de la Unión generaría unos ingresos netos para la Unión, de los cuales se deducirían las cantidades pendientes de pago para el reembolso de los préstamos concedidos por el País Anfitrión.

8.24 En caso de alquilarse los edificios, el valor de alquiler anual estimado en el Informe de Evaluación de los Edificios de la UIT, realizado por Acanthe en 2010, asciende a 14,1 millones por el alquiler de todos los edificios en su situación actual. Para poder alquilar los edificios a precio de mercado, se deberían efectuar mejoras. Tales mejoras supondrían un gasto adicional que se ha de tener en cuenta.

# B. Calendario del proyecto

8.25 Si la PP-14 tomase la decisión de reubicar la UIT, la ejecución del proyecto podría llevarse a cabo durante el periodo abarcado por el Plan Financiero para 2016-2019. Puede estimarse que la fase de traslado e instalación llevaría dos años, más el tiempo que llevase la adquisición del nuevo edificio de Sede. Estos costes no están incluidos en el proyecto de Plan Financiero para 2016-2019 presentado a la PP-14.

# C. Consecuencias a largo plazo

8.26 Esta opción implica costes financieros y de recursos humanos consecuentes en un plazo muy corto, los beneficios financieros a largo plazo dependen en gran medida de las condiciones que ofrezca el País Anfitrión y del nuevo emplazamiento.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Resumen de los costes de reubicación de la Sede de la UIT | | |
| Tipo de coste | Coste anual en CHF | Periodo |
| Indemnizaciones por cese | Entre 92 millones CHF y 127 millones CHF | Costes puntuales. En función del calendario fijado |
| Costes de instalación | Entre 38 millones CHF y 48 millones CHF | Costes repartidos a lo largo de entre dos y tres años, en función del calendario fijado |
| **Total** | **Entre 130 millones CHF y 175 millones CHF** |  |

*Estos costes no comprenden la adquisición, alquiler y/o mantenimiento de los locales de la Sede en un nuevo País Anfitrión. Sin embargo, no puede confirmarse que se facilitarían a la Unión locales libres de tales cargas, hasta que se reciba una oferta aceptable. No se puede realizar una estimación realista de estos costes sin información sobre el posible futuro emplazamiento.*

# D. Aspectos jurídicos

8.27 Los aspectos jurídicos que se han de tener en cuenta a la hora de considerar la posibilidad de reubicar la Sede de la UIT fuera de Ginebra son de cuatro clases.

8.28 En primer lugar, la necesidad de enmendar la Constitución.

8.29 En segundo lugar, la necesidad imperiosa de negociar un nuevo Acuerdo de Sede con el País Anfitrión y garantizar las instalaciones y privilegios dimanantes del mismo.

8.30 La necesidad de renegociar la mayoría de contratos de servicio concluidos para la Sede.

8.31 Por último, la transferencia del "droit de superficie" de la Unión.

8.32 No se examinan en esta sección las consecuencias jurídicas de un posible traslado de la Sede de la Unión para su personal, sino en la sección dedicada a las consecuencias de recursos humanos.

**a) Enmienda de la Constitución**

8.33 El Artículo 30 de la Constitución estipula que "La Unión tendrá su sede en Ginebra" (número 175).

8.34 Se trata de una particularidad específica de la UIT, pues ninguna de las demás grandes organizaciones del Sistema de las Naciones Unidas contiene una disposición de este tipo en su Acta Constitutiva.

8.35 Esta disposición, insertada en 1947, parece indicar que en aquel momento, los redactores quisieron anclar la Unión en Ginebra.

8.36 Si se decidiese transferir la Sede de la UIT a otro lugar, tendría que enmendarse previamente el Artículo 30. Para ello, de conformidad con el número 227 de la Constitución, se necesitaría una mayoría de al menos las dos terceras partes de las delegaciones acreditadas ante la Conferencia de Plenipotenciarios que tengan derecho de voto.

**b) Negociación de un nuevo Acuerdo de Sede**

8.37 A fin de regular el estatus jurídico de la UIT en cualquier País Anfitrión, sería imperativo negociar y firmar un nuevo Acuerdo de Sede y, si procede, un acuerdo administrativo suplementario.

8.38 Aunque por el momento no es necesario entrar en todos los detalles de las disposiciones que un acuerdo así debe integrar, es importante definir los principales puntos en que necesariamente tendría que basarse el acuerdo en cuestión.

8.39 Lo primero y más importante es el reconocimiento de la independencia de la UIT con respecto al País Anfitrión y, más concretamente, la independencia institucional y la independencia jurisdiccional.

Independencia institucional

8.40 La independencia y libertad de acción de la Unión deben estar plenamente reconocidas, al igual que su libertad, y la de sus Estados Miembros, para reunirse, debatir y tomar decisiones.

8.41 Esta independencia requiere asimismo que el País Anfitrión reconozca la personalidad jurídica de la Unión y su capacidad jurídica (capacidad para concluir contratos, capacidad para iniciar procedimientos jurídicos, capacidad para adquirir y utilizar bienes muebles e inmuebles, capacidad para adoptar sus propias normas, procedimientos y procesos jurídicos, etc.).

8.42 Tal independencia institucional implica asimismo que en el Acuerdo de Sede se reconocerá la inviolabilidad de los locales ocupados por la Unión y, como colofón, la libertad de la UIT para garantizar el orden y la seguridad dentro de sus locales, así como la inviolabilidad de sus archivos y de todo documento (contenido en el medio que sea) destinado a un uso oficial.

Independencia jurisdiccional

8.43 El objetivo último de toda norma relativa a las organizaciones internacionales es permitirles desempeñar sus funciones y lograr sus objetivos con completa independencia. Para ello, es imperativo que la Unión, dada su naturaleza misma de organización internacional, goce de inmunidad de jurisdicción penal, civil y administrativa, formalmente reconocida en el Acuerdo de Sede; y que, en paralelo, los edificios y espacios ocupados por la Unión y los bienes propiedad de la Unión, o que ésta utiliza, no puedan ser objeto de requisa, registro, incautación o medidas coercitivas. Todos estos puntos deberán incluirse también en el Acuerdo de Sede.

Libertad de comunicación y publicación

8.44 Las publicaciones de la Unión son uno de sus principales medios de expresión. Por consiguiente, en el Acuerdo de Sede deberá respetarse el principio de que las publicaciones de la Unión no podrán estar sometidas a restricción alguna por parte del País Anfitrión.

8.45 Del mismo modo, la naturaleza inherentemente transfronteriza de las funciones de una organización internacional, y particularmente de la UIT, exige que sus comunicaciones sean libres y eficaces. En la actualidad, el estatus de las comunicaciones de las organizaciones internacionales, incluida la UIT, se define por referencia a los derechos, privilegios y facilidades otorgadas a este respecto a las Naciones Unidas y, cuando procede, a las representaciones diplomáticas. En la actualidad la inviolabilidad de las comunicaciones de la UIT se basa en este régimen, que debe imperativamente mantenerse mediante una disposición pertinente en el Acuerdo de Sede.

Privilegios e inmunidades en material fiscal, financiera y de aduana y, en general, libertad irrestricta de movimiento de bienes y capital

8.46 Toda exención concedida a la Unión, sus activos, ingresos y demás propiedades del pago de cualquier impuesto directo, sea nacional, regional o local, debe indicarse explícitamente en el Acuerdo de Sede; al igual que toda exención del pago de impuestos indirectos, como el impuesto sobre el valor añadido y los derechos de sello o registro, en particular los que se aplican normalmente a las transacciones inmobiliarias.

Privilegios e inmunidades financieros

8.47 La UIT debe disfrutar de una amplia libertad de cambio y, en este sentido, debe poder recibir y conservar, transferir o convertir divisas libremente. Esto mismo se aplica al oro, el dinero en efectivo y otros valores. Todos estos puntos deben quedar consignados en el Acuerdo de Sede.

Privilegios e inmunidades aduaneros y ausencia de prohibición o restricción a la importación o la exportación

8.48 La libre circulación de artículos para la Unión no ha de verse obstaculizada por un incremento de los precios debido a la imposición de derechos de aduana a la importación o la exportación. En caso contrario, se vería afectada la libertad de la Unión en la medida en que la imposición de derechos de aduana podría llevar a una situación en que la organización se viese obligada a proveerse dentro del País Anfitrión.

8.49 Tal libertad tampoco ha de verse limitada por obstáculos administrativos. No se deberá prohibir o restringir la circulación de bienes para la Unión por medios de disposiciones administrativas que puedan obligar a la Unión a proveerse en los mercados locales del País Anfitrión.

8.50 Por consiguiente, es importante que en el Acuerdo de Sede se estipule claramente que los artículos de la Unión quedan exentos de derechos de aduana y no se les pueden imponer prohibiciones o restricciones a la importación o la exportación.

8.51 Además de los privilegios, inmunidades y facilidades otorgadas a la UIT en tanto que entidad jurídica, en el Acuerdo de Sede deben incluirse también disposiciones precisas y detalladas sobre los privilegios, las inmunidades y las facilidades otorgadas a las personas físicas que participan en su trabajo y a su personal.

Privilegios, inmunidades y facilidades otorgados a los participantes en las actividades de la Unión

8.52 A este respecto, en el Acuerdo de Sede se identificarán los privilegios, inmunidades y facilidades otorgados a los representantes (permanentes o de otro tipo) de los Estados Miembros de la Unión, los miembros de la RRB y los expertos en misión por cuenta de la Unión.

8.53 Sin entrar en detalles ni elaborar una lista exhaustiva, cabe recordar que, en principio, los representantes permanentes gozan de inmunidades y privilegios diplomáticos, mientras que los demás representantes disfrutan de privilegios e inmunidades funcionales (inmunidad contra el arresto o detención por los actos realizados y las palabras dichas o escritas en el desempeño de sus funciones, exención de jurisdicción, inviolabilidad de la persona y el lugar de residencia, exención de medidas restrictivas en cuanto a la entrada y la permanencia en el territorio, facilidades aduaneras, facilidades en relación con el reglamento monetario o cambiario, etc.).

8.54 En lo que atañe a los miembros de la RRB, el Acuerdo de Sede debe contener disposiciones coherentes con el número 142A del Convenio.

8.55 Los expertos en misión por cuenta de la Unión en la Sede también gozarán, durante toda la duración de la misión, de los privilegios e inmunidades necesarios para el ejercicio independiente de sus funciones. Tales privilegios e inmunidades reconocidos por el Acuerdo de Sede incluyen, entre otros, la exención de restricciones a la inmigración en el territorio del País Anfitrión, la inmunidad contra el arresto o detención y contra la incautación de su equipaje personal, inmunidad de jurisdicción por los actos realizados y las palabras dichas o escritas en el desempeño de su misión, inviolabilidad de todos los documentos, facilidades en materia de reglamentación monetaria o cambiaria, etc.

Privilegios, inmunidades y facilidades otorgados al personal de la Unión

8.56 Los cinco oficiales de elección y ciertas categorías de personal contratado (grado P5 y superiores) disfrutarán en el País Anfitrión, en virtud del Acuerdo de Sede, de los privilegios, inmunidades, exenciones y facilidades otorgados a los diplomáticos de acuerdo con la legislación y las prácticas internacionales.

8.57 Además, todos los miembros del personal, independientemente de su grado y nacionalidad, incluidos los ciudadanos del País Anfitrión, dispondrán, en virtud del Acuerdo de Sede, como mínimo de los siguientes privilegios, inmunidades y facilidades: inmunidad de jurisdicción por los actos realizados y las palabras dichas o escritas en el desempeño de sus funciones; exención de todo impuesto (nacional, regional, local) aplicable a los salarios, emolumentos e indemnizaciones abonados por la Unión, a los capitales abonados por un fondo de pensiones o un fondo de previsión en beneficio de los miembros del personal, a toda indemnización por enfermedad o accidente; exención del servicio nacional en el País Anfitrión (excepto para los nacionales del país mismo); ninguna restricción a la inmigración ni sometimiento a formalidades de registro de extranjeros (incluidos sus cónyuges y familias); facilidades cambiarias; facilidades de repatriación en caso de crisis internacional (incluso para sus familias y personal doméstico); facilidades aduaneras, etc.

8.58 En paralelo, el Acuerdo de Sede preverá, con respecto a los participantes en las actividades de la UIT y el personal de la Unión, procedimientos simplificados y rápidos para la expedición de visados, sin pago de tasa alguna, y la expedición gratuita, para los miembros del personal y sus familias, de un documento que permita la residencia en el País Anfitrión. Por último, también se deberán incluir en el Acuerdo de Sede, o en su acuerdo ejecutor, mecanismos simplificados y no restrictivos para el acceso de los cónyuges de los miembros del personal al mercado laboral del País Anfitrión.

Seguridad social

8.59 Para finalizar este rápido repaso, que en modo alguno pretende ser exhaustivo, conviene señalar que el Acuerdo de Sede debe contener también disposiciones que eximan a la Unión de toda contribución obligatoria al fondo de seguridad social general del País Anfitrión.

Conclusión

8.60 La negociación del Acuerdo de Sede es un proceso que puede ser complejo y farragoso, (dependiendo del marco jurídico e institucional del País Anfitrión, así como de su estructura económica y social), sobre todo si el País Anfitrión no es parte del Convenio sobre privilegios e inmunidades de los organismos especializados de 1947.

**c) Conclusión y renegociación de los acuerdos y contratos de servicios prestados en la Sede de la Unión**

8.61 Probablemente el traslado de la Sede de la Unión implique también que se hayan de concluir la mayoría de los contratos de servicios para la Sede de la Unión y se deba realizar nuevamente el proceso de concesión de contratos, de acuerdo con las normas internas de la organización, y se tengan que renegociar tales contratos con los nuevos ganadores de las licitaciones.

**d) Posible transferencia del "droit de superficie" de la UIT**

8.62 En caso de que la Sede de la Unión se vaya fuera de Ginebra, a la Unión no le quedará otra opción que renunciar al "droit de superficie" concedido por el Estado de Ginebra.

Qué es el "droit de superficie"

8.63 Básicamente, el "droit de superficie" es una servidumbre que concede al detentor, en este caso la UIT, el derecho de poseer edificios e instalaciones para albergar sus servicios en un terreno específico.

8.64 Dicho de otro modo, el "droit de superficie" es el derecho que tiene la UIT de poseer uno o más edificios en un terreno perteneciente a un tercero, en este caso el Estado de Ginebra.

8.65 En un primer momento, esta servidumbre se otorgó a la Unión gratuitamente mediante un acto auténtico firmado ante notario el 22 de diciembre de 1967. El área cubierta se modificó posteriormente en varias ocasiones, a medida que se construyeron los diversos edificios de la Unión.

8.66 Este derecho no se otorga con carácter permanente y expira para la UIT el 31 de diciembre de 2079. Sin embargo, la servidumbre es renovable y, lo que es más, transferible.

8.67 Si no se renueva el "droit de superficie" en 2079, los edificios construidos sobre el terreno objeto de la servidumbre volverán a ser propiedad del propietario del suelo, es decir, del Estado de Ginebra, con sujeción a un posible pago de indemnización si la UIT ha realizado obras de expansión, transformación o renovación en los edificios, que hayan supuesto una inversión importante y que no se hayan depreciado por completo en el momento de la expiración.

Procedimientos y condiciones de transferencia del "droit de superficie"

8.68 Como ya se ha indicado, la servidumbre puede transferirse en cualquier momento.

8.69 Por tanto, la Unión puede entregar su "droit de superficie", es decir, vender sus edificios a un tercero, con sujeción al derecho de preferencia de que disfruta el Estado de Ginebra.

8.70 Cabe señalar, no obstante que el derecho de preferencia no se aplicaría en caso de que el nuevo comprador tuviese un estatus jurídico idéntico o similar al de la Unión, es decir, otra organización internacional o intergubernamental que tenga establecida o vaya a establecer su Sede en Ginebra.

8.71 A partir de la fecha en que la UIT notificase su decisión de transferir el "droit de superficie", el Estado de Ginebra dispondría de seis meses para declarar su propósito de ejercer su derecho de preferencia y, a partir de entonces, dispondría de otros seis meses para ejercerlo. Dicho de otro modo, todo proceso de venta duraría entre 18 y 24 meses.

# 9 Resumen y comparación de las opciones consideradas

9.1 Conviene tener en cuenta que el coste de las distintas opciones no está incluido en el Proyecto de Plan Financiero para 2016-2019. La opción escogida y el correspondiente calendario de ejecución tendrán repercusiones financieras para la Unión.

9.2 Las repercusiones de cada opción se han evaluado en función de los siguientes criterios:

– Repercusión sobre el funcionamiento de la Unión durante la ejecución de la opción seleccionada.

– Repercusión sobre el personal y los conocimientos adquiridos por el personal existente.

– Repercusión financiera, con una estimación de los ahorros a corto y largo plazo.

– Repercusión global sobre el trabajo y la imagen de la Unión.

Repercusión sobre el presupuesto ordinario

| Opciones | Coste total estimado de la opción | Repercusión a corto plazo (Plan Financiero para 2016-19) | Repercusión financiera a largo plazo |
| --- | --- | --- | --- |
| **Sustitución** | 211,25 millones CHF | Ninguna. Reembolso a partir de 2021. | **Coste anual: 5,1 millones CHF**, de los cuales:  - 3 millones CHF al año durante 50 años a partir de 2021 por el nuevo edificio  - 1,7 millones CHF al año durante 30 años, más un interés medio de 0,4 millones CHF a partir de (posiblemente) 2025 por las renovaciones de Torre y Montbrillant  Ahorros:  - Ahorros en instalaciones de 100 000 CHF anuales a partir de 2021  - Ahorros en los costes de mantenimiento corrientes durante los primeros años del nuevo Varembé II y Torre y Montbrillant renovados (2021-2050), hasta un total previsto de 30 millones CHF. |
| **Renovación** | 147 millones CHF | En función del calendario definido, podría afectar parcialmente al Plan Financiero para 2016-19. | **Coste anual: 4,9 millones CHF**, de los cuales:  - 4,0 millones CHF al año durante 30 años, más un interés medio de 0,9 millones CHF a partir de la fecha de finalización de las renovaciones.  Ahorros:  - Ahorros en instalaciones de 100 000 CHF anuales a partir de 2021  - Ahorros en los costes de mantenimiento corrientes durante los primeros años del nuevo Varembé II y Torre y Montbrillant renovados (2021-2050), hasta un total previsto de 30 millones CHF. |
| **Alquiler** | Al año: 4,9 millones CHF, cargas incluidas  Renovación: 65,6 millones CHF | En función del calendario definido, podría afectar parcialmente al Plan Financiero para 2016-19. | **Coste anual: 7,1 millones CHF**, de los cuales:  - 4,9 millones CHF al año sin mejora de los activos de la Unión, más las cargas relacionadas con las oficinas alquiladas.  - 1,8 millones CHF al año durante 30 años, más un interés medio de 0,4 millones CHF a partir de la fecha de finalización de las obras. |
| **Reubicación** | Entre 130 millones CHF y 170 millones CHF (costes de reubicación, excluidos los costes de dotación de nuevos edificios)  48 millones CHF (reembolso hipotecario)  Algunos costes se verán compensados por los ingresos derivados de la venta de todos los edificios de la Sede actuales (imposible de evaluar en este momento) | En función del calendario definido, podría afectar parcialmente al Plan Financiero para  2016-19. | - Se deberán tener en cuenta los costes de utilización de los edificios en el nuevo emplazamiento.  - Los ahorros en costes de personal se deberán estimar en función del nuevo emplazamiento |

Consideraciones estratégicas

| Opciones | Ventajas | Inconvenientes | Posibles ahorros a corto plazo | Posibles ahorros a largo plazo |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sustitución** | - Conservación de la Sede histórica de la Unión  - Repercusión mínima sobre las actividades de la UIT  - Posible reevaluación del edificio, con consecuencias positivas para los activos de la Unión  - aumento del espacio de reunión en 400 plazas para delegados | - Coste y financiación del Proyecto: 3 millones CHF al año durante 50 años, que se han de incluir en el presupuesto ordinario. | Ninguna consecuencia para el Plan Financiero para 2016-19.  Reembolso a partir de 2021 | **++** |
| **Renovación** | - Solución menos onerosa que la sustitución | - Solución sin ventajas técnicas en la medida en que la estructura del edificio sigue siendo la del edificio antiguo.  - Solución onerosa, cuyo total está aún por determinar (se ha de estimar el coste de realojamiento del personal durante las obras).  - Préstamo a interés preferente, en lugar de préstamo sin intereses.  - En términos de repercusión global del Proyecto, resulta difícil determinar una cifra para los ahorros.  - Consecuencias importantes para el funcionamiento de los servicios alojados en el edificio durante las obras.  - Reducción de la superficie de todas las plantas, incluidas las salas de reunión (a fin de ajustarse a las normas de seguridad, evacuación, accesibilidad y contra incendios). | **-** | **+** |
| **Alquiler** | - No se han de gestionar el mantenimiento ni la amortización | - Solución onerosa sin posibilidad de ahorro a largo plazo.  - Consecuencias importantes para el funcionamiento durante el traslado del personal y una vez efectuado éste.  - Ninguna consecuencia positiva para los activos de la Unión. | **- -** | **- - -** |
| **Reubicación** | - Posibles ahorros a largo plazo (equilibrio tras 5-10 años), en función del lugar de reubicación | - Importantes consecuencias para el funcionamiento durante la reubicación y una vez efectuada ésta.  - Importantes consecuencias para el mantenimiento de los conocimientos y la memora institucional.  - En función del nuevo emplazamiento, la UIT dejaría de beneficiarse de la proximidad con la Sede europea de las Naciones Unidas, la proximidad con un gran número de organizaciones intergubernamentales y no gubernamentales, y de la presencia de las Misiones diplomáticas de la mayoría de sus 193 Estados Miembros. | **- - -** (en función de la oferta del País Anfitrión**)** | **+++** (en función de la oferta del País Anfitrión**)** |

9.3 Si bien pueden estimarse las repercusiones financieras de una posible reubicación, no es posible evaluar las consecuencias para el personal y sus familias. Los que no puedan reubicarse intentarán encontrar otro empleo, en función de la situación económica de su país de origen o en el mercado internacional. También habrá repercusiones para los niños en distintas fases de su educación y que tendrían que cambiar de colegio. Puede suponerse que en general las repercusiones para el personal serán importantes, a juzgar por los datos obtenidos de otros organismos y empresas del sector privado que han optado por la reubicación o la externalización de sus servicios. Una reubicación parcial o temporal exacerbaría las consecuencias negativas creando una situación prolongada de inestabilidad durante la cual las familias quizá tendrían que mantener dos hogares, lo que se añadiría gastos y estrés.

9.4 Habida cuenta de la información presentada, se invita a la Conferencia de Plenipotenciarios a **tomar una decisión** sobre una de las cuatro opciones presentadas en este documento.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Término jurídico específico del País Anfitrión. Para más detalles, véanse los puntos 8.63 a 8.67. [↑](#footnote-ref-1)
2. En 2009 se encargó un estudio externo a una consultoría (Brodbeck-Roulet), que en 2010 presentó un informe sobre el rendimiento de las fachadas de Varembé y las posibles soluciones al problema. [↑](#footnote-ref-2)
3. "Fondation des immeubles pour les organisations internationales" (Fundación para los inmuebles de las organizaciones internacionales). Página web: www.fipot.ch [↑](#footnote-ref-3)
4. Norma suiza de accesibilidad: SIA 500:2009, Constructions sans obstacles (construcciones sin obstáculos). [↑](#footnote-ref-4)
5. Para información, el coste administrativo de todo caso presentado ante el TAOIT, aunque se salde a favor de la organización, es de 20 000 CHF. [↑](#footnote-ref-5)