



PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA

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

1. Tras examinar el documento GB.283/PFA/4, en el que se expone la inadecuación de los locales actuales para cubrir las necesidades presentes y futuras y se incluye un plan de proyecto para la adquisición de terrenos y la construcción de nuevos locales, el Consejo de Administración, en su 283.^a reunión (marzo de 2002), acordó adquirir el terreno para la construcción del nuevo edificio, aprobó en principio la preparación de los planes arquitectónicos y la estimación de los costes, y acordó que el costo de la construcción, cuyo máximo se calcula aproximadamente entre 1,75 y 2 millones de dólares de los Estados Unidos, se financiara con cargo al Fondo de Construcciones y Alojamiento.
2. En mayo de 2002, representantes de la Oficina iniciaron las negociaciones para la adquisición de uno de los solares seleccionados, sobre el que ya se había discutido con la municipalidad de San Isidro. En una nueva reunión entre los representantes de la Oficina y el municipio para agilizar la adquisición de un terreno, se informó a la Oficina acerca de una nueva eventualidad que podría haber hecho peligrar seriamente el plan de proyecto original.
3. Tras ser informados del proyecto de la OIT, los residentes del vecindario del sitio seleccionado de San Isidro presentaron quejas ante el municipio, oponiéndose a la construcción de un edificio de la OIT, y advirtiendo que emprenderían acciones judiciales contra el municipio si éste autorizaba la construcción de dichos locales. Los residentes sostenían que, de acuerdo con el plan original del distrito, el área de San Isidro debía seguir siendo una zona estrictamente residencial y que no debía convertirse en una zona de oficinas. El alcalde de la municipalidad de San Isidro, sin dejar de lamentar esta nueva eventualidad, advirtió que dichas quejas podrían entrañar un largo procedimiento judicial que, en última instancia, podría frustrar el proyecto de la OIT. Por ello, el alcalde recomendó que la OIT procediera a construir los nuevos locales propuestos en su ubicación actual.
4. Seguidamente los representantes señalaron a la atención del alcalde dos obstáculos, anteriormente definidos, que han hecho desistir a la OIT de construir los nuevos locales en la ubicación actual y han llevado a la Oficina a buscar soluciones alternativas, tal como se describía en el documento GB.283/PFA/4, a saber:
 - los planes propuestos por la municipalidad para la construcción de una autopista elevada cerca de los actuales locales de la OIT, y

- la reglamentación zonal actual de la municipalidad, que limita la construcción a un máximo de cuatro plantas, lo que sería insuficiente para responder a las necesidades de la Oficina de disponer de más espacio en el futuro.
5. En lo que se refiere a la autopista elevada, el alcalde advirtió que los planes tenían que ser sustancialmente revisados a causa de las quejas presentadas por los residentes de San Isidro, y que ello había llevado a la municipalidad a preservar la zona actual y a renunciar al plan de construcción de una autopista elevada en ese área. La Oficina ha recibido confirmación por escrito de esta decisión, tanto de la municipalidad de San Isidro como del Departamento Metropolitano de Lima, que es el encargado del proyecto.
 6. El segundo problema, relativo a la reglamentación zonal de la municipalidad, que limita a cuatro plantas la construcción en el sitio actual, ha quedado también resuelto tras un nuevo examen realizado por el alcalde. Se ha recibido una autorización por escrito del alcalde para la construcción de las seis plantas que requiere la OIT.
 7. Otro de los inconvenientes anteriores para la construcción de un nuevo edificio en el sitio actual, era el alto costo del traslado temporal a oficinas alquiladas, y las interrupciones de las actividades durante el período de construcción. Este obstáculo también se ha superado gracias al ofrecimiento del Ministerio de Trabajo de proporcionar amplios locales de oficinas temporales, sin coste alguno, durante el período de construcción. Estas instalaciones se corresponden con los locales actuales y están muy bien equipadas, con instalaciones técnicas y administrativas que deberían servir para reducir al mínimo los inconvenientes y las interrupciones.
 8. Volver a edificar en el solar actual exigiría disponer de un aparcamiento subterráneo. Aunque se reconocía que esto sería más costoso que construir un edificio sin dichas instalaciones, se calculó que los costos de construcción podrían mantenerse por debajo del límite presupuestario de 2 millones de dólares de los Estados Unidos. Por otra parte, un descenso reciente de los precios del mercado inmobiliario de Lima hace dudar de que pueda compensarse totalmente el costo de adquisición del nuevo solar con el producto de la venta de los locales actuales tal y como se había previsto inicialmente.
 9. A la vista de estas nuevas, si bien favorables, circunstancias, la Oficina prefirió efectuar la preselección de un arquitecto y, en agosto de 2002, obtuvo de cinco prestigiosos estudios de arquitectos planes arquitectónicos con miras a un anteproyecto para los nuevos locales, y contrató a un prestigioso arquitecto (el Sr. Hoffman) para realizar un exhaustivo examen de las candidaturas. El Sr. Hoffman, asesorado por un equipo consultivo interno de la OIT, llevó a cabo este trabajo y seleccionó el proyecto del Sr. Borasino, un famoso y galardonado arquitecto peruano. El proyecto del Sr. Borasino reunía las condiciones técnicas más apropiadas para la OIT, cuyas características eran el diseño arquitectónico lineal del edificio, la funcionalidad de la recepción y de las zonas de oficina, la seguridad y el tipo y la calidad de los materiales que serán utilizados.
 10. Se acordó con el arquitecto, el Sr. Borasino, el siguiente calendario provisional con miras a concluir el nuevo edificio en abril de 2004, en caso de que el Consejo de Administración apruebe el proyecto:
 - a) los pliegos de condiciones, junto con el proyecto técnico detallado, se presentarán en diciembre de 2002 a los contratistas preseleccionados, especificándose que las propuestas deberán remitirse durante la primera semana de febrero de 2003, a más tardar;
 - b) la evaluación del proyecto, tal y como fue aprobado por el Tesorero, concluirá a mediados de febrero de 2003, y

- c) los trabajos en el solar comenzarán a finales de febrero de 2003 y concluirán en abril de 2004.
- 11.** La Oficina, en colaboración con el arquitecto, está llevando a cabo actualmente la preselección de cinco reconocidas empresas constructoras locales, instándolas a que presenten la documentación requerida para su calificación a fin de que sea examinada en la próxima llamada a licitación en febrero de 2003.
 - 12.** En los anexos 1 y 2 se facilitan los planos de los arquitectos y las estimaciones detalladas de los costos. Los costos totales, estimados en aproximadamente 1.850.000 dólares de los Estados Unidos, entran dentro del presupuesto previsto para esta construcción. En consecuencia, se presenta el proyecto a la Subcomisión, para que ésta lo examine y recomiende su aprobación a la Comisión de Programa, Presupuesto y Administración a fin de que esta última recomiende a su vez su aprobación al Consejo de Administración. El arquitecto quedará a disposición de la Subcomisión para cualquier información adicional que ésta pudiera requerir.
 - 13.** La Subcomisión de Construcciones será informada en su próxima reunión acerca de los resultados de la evaluación y de los progresos realizados en la construcción de los locales.

Ginebra, 17 de octubre de 2002.

Anexo I

Resumen general

Item	Descripción	Costo en dólares de EE.UU.
1.00	Obras preliminares	13.233,50
2.00	Servicios	37.359,36
3.00	Calzadura (lado izquierdo del edificio)	33.135,35
4.00	Estacionamientos	468.802,20
5.00	Oficinas	737.782,17
6.00	Fachadas y obras exteriores	155.970,67
7.00	Equipamiento	72.925,39
8.00	Implementación de oficinas	149.239,82
Costo directo		1.668.448,46
10% gastos generales y utilidad contratista		166.844,85
Costo (sin impuestos)		1.835.293,31

Anexo II

