

OMPI



ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
GINEBRA

WO/PBC/IM/05/3

ORIGINAL: Inglés

FECHA: 14 de enero de 2005

S

COMITÉ DEL PROGRAMA Y PRESUPUESTO

Sesión informal

Ginebra, 16 a 18 de febrero de 2005

OPCIONES EN RELACIÓN CON EL NUEVO EDIFICIO

Documento preparado por la Secretaría

I. INTRODUCCIÓN

1. En septiembre de 2002, las Asambleas de la OMPI aprobaron un proyecto de construcción de un nuevo edificio administrativo y de una sala de conferencias por un costo total de 190,5 millones de francos suizos (en adelante denominado “proyecto original”) (documentos A/37/2, A/37/9, A/37/10 y párrafos 240 a 262 del documento A/37/14).

2. En agosto de 2003, y a raíz de un proceso internacional de licitación, un jurado integrado por representantes de los Estados miembros de la OMPI seleccionó a una empresa contratista general, a saber, un consorcio de dos empresas. El 12 de enero de 2004, la Organización se vio obligada a rescindir el contrato firmado con el consorcio en razón de un conflicto entre las partes que impidió que cumplieran las obligaciones contractuales que habían contraído con la OMPI.

3. A esos problemas vinieron a sumarse las estimaciones que durante ese tiempo se hicieron y que apuntaban claramente a una disminución de más de 80 millones de francos suizos en los ingresos en el bienio 2004-2005. Dicha disminución se debía principalmente a un volumen previsto de solicitudes PCT en el bienio 2004-2005 menor que el que se había previsto originalmente. (Para más información, véase el documento WO/PBC/IM/05/2). Habida cuenta de esa situación, y tras la rescisión del contrato con el consorcio, la Secretaría consideró que era prudente suspender el proyecto y examinar otras opciones técnicas para reducir los costos del mismo. Se partía, además, de que para la Organización era menos

arriesgado mantener el nivel de reservas y explorar la posibilidad de financiar la construcción del nuevo edificio mediante financiación externa.

4. En el presente documento se exponen otras opciones técnicas (Capítulo II) y posibles fuentes de financiación (Capítulo III). Se ofrece también información sobre el proceso de licitación y sobre el jurado (Capítulo IV), terminando con una serie de conclusiones en el Capítulo VI.

5. Cuando los Estados miembros aprobaron el proyecto original en 2002, habían procedido a un análisis exhaustivo, en particular, al examen de un informe de evaluación independiente elaborado por la Oficina Federal Suiza de Auditoría (el Interventor) (documento A/37/10). En ese momento, la decisión se tomó teniendo en cuenta los beneficios económicos que supondría que la Organización sea propietaria del nuevo edificio en comparación con la opción de alquilar oficinas. Las razones económicas en las que se basó esa decisión son tan válidas hoy como lo eran cuando se aprobó el proyecto original. En el Capítulo V se recapitulan esas razones, enfocándolas a la luz de las circunstancias financieras actuales (diciembre de 2004).

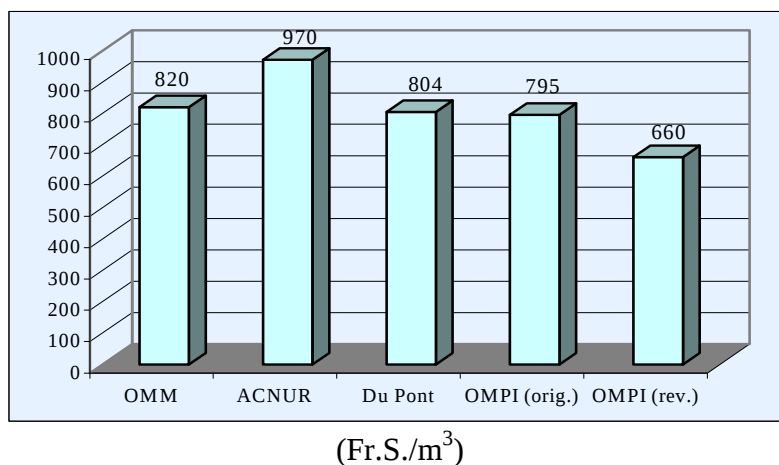
II. OPCIONES TÉCNICAS

6. Tras la decisión de aplazar el proyecto, la Secretaría pidió al arquitecto que se había encargado del proyecto original que considerara medios de reducir el costo del edificio administrativo que había sido aprobado por los Estados miembros en el marco del proyecto original. Los resultados de ese estudio se han concretado en una versión alternativa del proyecto original en la que se ofrecen funciones similares (es decir, no se prevé una disminución del número de lugares de trabajo y de plazas de estacionamiento) pero con un costo menor. De conformidad con el nuevo proyecto (en adelante denominado “el proyecto revisado”), se construiría un edificio de oficinas de cinco pisos, en lugar de seis, con el mismo número de lugares de trabajo (560) y de plazas de estacionamiento de (280) que los que se habían previsto en el proyecto original. A continuación se resumen los principales elementos técnicos del proyecto revisado.

Número de lugares de trabajo	560 lugares
Aforo de la cafetería	320 personas
Estacionamiento subterráneo	280 plazas
Superficie global	
Oficinas (pisos 1 a 5)	13.364 m ²
Áreas comunes (planta baja, primer piso)	4.251 m ²
Áreas técnicas (piso -1)	5.255 m ²
Estacionamiento (Pisos -2 y -3)	10.286 m ²
Espacio para almacenamiento (Piso -4)	5.143 m ²

7. Como se aprecia en el gráfico que figura a continuación, en el proyecto revisado, el costo por metro cúbico (660 francos suizos) es menor que los costos de otros edificios de empresas y organismos especializados de las Naciones Unidas de Ginebra y que los costos del proyecto original (datos extraídos del informe del Interventor: Cuadro 8, página 20 del documento A/37/10).

Comparación de costos por volumen de edificio



8. En el Anexo I se efectúa una comparación técnica y financiera entre el proyecto original y el proyecto revisado.

9. El costo estimado del proyecto revisado es de 125,4 millones de francos suizos, en comparación con los 190,5 millones de francos suizos presupuestados en el proyecto original. En el Anexo II figura un desglose de la estimación del costo total del proyecto revisado. De dicho anexo cabe deducir que con el proyecto revisado se lograría una reducción de costos de cerca de 65 millones de francos suizos, al no construirse una nueva sala de conferencias, eliminarse el sexto piso, maximizar el número de lugares de trabajo en el espacio restante, eliminar la pasarela con el edificio Arpad Bogsch (AB) y modificar ciertos elementos técnicos (calefacción, aire acondicionado y ventilación), como recomendó en su día el Interventor.

10. En el proyecto revisado se prevé espacio subterráneo adicional para almacenamiento y/o estacionamiento en la zona contigua al edificio AB. Con dicho espacio se suministrarían plazas adicionales de estacionamiento para un máximo de 260 automóviles, que también podrían ser utilizadas por delegados y visitantes. En caso necesario, podría llegarse a un número total de 540 plazas de estacionamiento¹. En 2003 se recibió la autorización necesaria de las autoridades ginebrinas para dedicar ese espacio adicional a plazas de estacionamiento².

11. Teniendo también en cuenta el costo de adquisición de la parcela (13,6 millones de francos suizos), se estima que el costo total del proyecto revisado ascendería a 139,1 millones de francos suizos³, de los cuales, 25,5 millones o el 18,3% han sido ya pagados (o están asignados) por la OMPI. Dicho de otro modo, el costo que quedaría pendiente de sufragación por la OMPI sería de 113,6 millones de francos suizos, como se explica a continuación.

Descripción	Desembolsados	Asignados	Todavía no asignados	TOTAL
Edificio de oficinas	–	1,2	87,1	88,3
Espacio subterráneo adicional	–	-	8,9	8,9
Honorarios	5,8	3,5	11,4	20,7
Otros costos	1,1	0,3	6,2	7,6
Adquisición de parcela	13,6	–	–	13,6
TOTAL	20,5	5	113,6	139,1

25,5 millones = 18,3% del costo total

III. OPCIONES FINANCIERAS

12. Partiendo de que se apruebe el proyecto revisado en la forma expuesta anteriormente, existen dos posibilidades de financiación externa para las obras de construcción: i) un préstamo de un banco comercial; y ii) un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra con un inversor-promotor inmobiliario. A continuación se analizan las dos opciones⁴.

Préstamo de un banco comercial

13. La primera opción sería financiar las obras de construcción previstas en el proyecto revisado mediante un préstamo solicitado a un banco comercial. A ese respecto existen precedentes pues en 1975 se obtuvo una hipoteca en la *Union des Banques Suisses* (UBS) para financiar el edificio de la Unión de Madrid. En otras palabras, desde el punto de vista constitucional, en el Convenio de la OMPI no se excluye la posibilidad de que la OMPI contraiga un préstamo. La Secretaría ha mantenido conversaciones informales con una serie de bancos comerciales locales y extranjeros en torno a la posibilidad de financiar el edificio por medio de un préstamo comercial. A ese respecto cabe subrayar que dos bancos suizos han presentado ya propuestas preliminares de crédito.

14. Partiendo de esas propuestas preliminares, la OMPI podría obtener un préstamo en relación con la suma total que debe desembolsarse para las obras de construcción del edificio administrativo sobre la base del proyecto revisado (113,6 millones de francos suizos). Eso significaría que las inversiones ya efectuadas por la Organización en el proyecto (costo de adquisición de la parcela y costo del estudio arquitectónico y de sus modificaciones) sería considerado por la institución de préstamo como contribución suficiente en efectivo por parte de la Organización y no se exigirían mayores contribuciones en efectivo. El costo estimado por año de ese préstamo sería de unos 6,315 millones de francos suizos (con inclusión de los intereses y de la amortización del capital) sobre la base de un tipo de interés anual del 3,56%⁵. El contrato entre la OMPI y el banco seleccionado duraría un máximo de 30 años pero, a petición de la Organización, el plazo de amortización podría ser más largo.

15. Si se opta por esa solución, la Organización no necesitaría renunciar a su inmunidad de jurisdicción ni de ejecución, a excepción de un incumplimiento evidente de contrato⁶. A

condición de que la OMPI cumpla determinadas condiciones, el banco que conceda el préstamo no podría pedir en momento alguno que se constituya una hipoteca en relación con toda la parcela y el edificio administrativo.

16. En el Anexo III se explica la opción de financiación anteriormente mencionada. El plazo de amortización comenzaría exclusivamente después de finalizarse las obras, lo que significa que durante la fase de construcción (duración estimada: 26 meses), la OMPI no tendría que sufragar costos de amortización. A su vez, eso significa que durante la fase de construcción, el costo anual para la Organización sería de 1,846 millones de francos suizos (aplicando un tipo de interés anual del 1,5%).

Acuerdo de arrendamiento financiero con opción de compra con un inversor-promotor inmobiliario

17. Una segunda opción sería firmar un acuerdo de arrendamiento financiero con un inversor-promotor inmobiliario. Este último, seleccionado mediante un procedimiento de licitación, financiaría las obras previstas en el proyecto revisado y arrendaría a la OMPI el edificio con opción de compra. El período mínimo inicial de arrendamiento con opción de compra sería de 10 años. Una vez finalizado ese período inicial, la OMPI tendría la opción de desalojar el edificio, en su totalidad o en parte, o comprar el edificio al costo de construcción previsto en el proyecto inicial, en cuyo caso la OMPI tendría que determinar por qué medios podría financiar dicha adquisición.

18. El costo que supondría aproximadamente esta opción se explica en el Anexo IV. Si, en el marco de ese acuerdo, el inversor-promotor inmobiliario conviene en comprar la parcela a la OMPI y en reembolsar a la Organización los gastos incurridos en concepto del proyecto del arquitecto, la OMPI recibiría cierta suma en efectivo (Variante A), pero, aunque el inversor-promotor inmobiliario no esté de acuerdo en comprar la parcela y reembolsar esos costos a la OMPI, la Organización recibiría del inversor-promotor inmobiliario un alquiler anual por la parcela y cierto nivel de ingresos en concepto del proyecto del arquitecto (Variante B).

19. La ventaja de esa opción reside en que la responsabilidad de supervisar y coordinar las obras no recaería en la OMPI sino en el inversor-promotor inmobiliario. Lo único que incumbiría a la OMPI es velar por que las obras se lleven a cabo de conformidad con el proceso general de licitación. Ahora bien, a largo plazo, la solución de seleccionar un inversor-promotor inmobiliario sería más costosa que financiar las obras mediante un préstamo comercial, como se indica en el Anexo V. De ahí que la Secretaría recomiende que se opte por la solicitud de un préstamo a un banco comercial (véanse los párrafos 25 a 27).

IV. PROCESO DE LICITACIÓN Y SELECCIÓN A CARGO DE UN JURADO

20. Si se solucionan todos los detalles necesarios para la construcción del edificio administrativo (mediante un préstamo con un banco comercial), la Secretaría emprendería un nuevo proceso internacional de licitación para seleccionar a una empresa contratista general. Dicha empresa sería seleccionada por un jurado especial que como ya fue el caso en el proceso de licitación de 2003, estaría integrado por representantes de los Estados miembros⁷. En cuanto al calendario para ese nuevo proceso de licitación, lo ideal sería que se fijara de modo que permita reanudar las obras de construcción en enero de 2006, fijándose la fecha de febrero de 2008 como plazo para la finalización de las obras.

V. CONSTRUIR O ALQUILAR: ANÁLISIS FINANCIERO

21. En el año 2002, cuando los Estados miembros aprobaron la construcción de un nuevo edificio, se convenía en general que esa solución representaba la forma más económica de utilizar los recursos de la Organización en contraposición al alquiler de locales. En las actuales previsiones de la Secretaría (basadas en una expansión moderada de los sistemas de registro a medio plazo) se prevé que para el año 2009 serán necesarios 1.500 lugares de trabajo, con inclusión de 100 lugares de trabajo a título de reserva. Si se emprenden las obras de construcción se cumpliría plenamente ese requisito mediante el nuevo edificio administrativo y los locales existentes que son propiedad de la OMPI sin necesidad de alquilar más espacio de oficinas. Eso entrañaría un ahorro considerable.

22. Como se indica en el Anexo V, los costos anuales de alquiler de los edificios *Procter & Gamble, Centre administratif des Morillons (CAM) y Nations* asciende a 8,7 millones de francos suizos, importe con el que se sufragarían 560 lugares de trabajo. Esos costos son superiores a los costos anuales de reembolso de un préstamo bancario por un total de 6,3 millones de francos suizos.

VI. CONCLUSIONES

23. Sobre la base de lo que antecede, la Secretaría considera que, desde el punto de vista financiero, va en interés de la Organización invertir en la construcción de su propio edificio administrativo, partiendo con ese fin del proyecto revisado, antes que continuar alquilando espacio para oficinas. La Secretaría considera, además, que de las opciones sometidas a examen, la más prudente y la que más ventajas ofrece desde el punto de vista económico es financiar ese proyecto mediante un préstamo obtenido en un banco comercial.

24. Varias son las ventajas financieras que ofrece esa solución, a saber:

a) la OMPI pasaría a ser propietaria de un activo cuyo valor financiero irá incrementándose a lo largo de los años y que, en caso necesario, podría alquilarse o venderse;

b) la OMPI podría beneficiarse de las inversiones ya efectuadas en el proyecto (25,5 + 1,5 = 27 millones de francos suizos), incluidos los costos sufragados en relación con el concurso internacional de arquitectura, los honorarios del arquitecto y los costos de excavación;

c) la OMPI podría aprovechar los favorables tipos de interés actualmente vigentes en el mercado de capitales, cuyo costo quedaría ampliamente contrarrestado por los intereses recibidos por la Organización sobre la base de sus inversiones monetarias y en razón del cese del pago de costos de alquiler; y

d) el hecho de tener una sede unificada iría en beneficio de la gestión, el mantenimiento y la seguridad en los locales de la OMPI y contribuiría a una mejora de la comunicación entre los distintos servicios de la Organización. Se generarían, además, ahorros en seguridad, gestión, comunicación interna y transporte.

25. La Secretaría emprendería un proceso de licitación con participación de bancos interesados con miras a la firma de un acuerdo de préstamo antes de 2005 con la entidad seleccionada. La selección correría a cargo del Comité de la OMPI de Construcción y Examen de Contratos. Por otro lado, se contrataría un experto independiente para asesorar al Comité en relación con las mejores opciones por lo que respecta a los tipos de interés y otras condiciones técnicas del acuerdo de préstamo. Una vez reembolsado el préstamo y finalizado un nuevo proceso de licitación para seleccionar una empresa contratista general podrían iniciarse las obras, a saber, el 1 de enero de 2006. Los costos resultantes del proceso de licitación se integrarían en el proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2006–2007, que se sometería a aprobación de los Estados miembros.

[Siguen los anexos]

-
- ¹ En el presupuesto del proyecto original, de 190, 5 millones de francos suizos, no se preveía espacio subterráneo adicional (6.100 m² de estacionamiento + 2.250 m² de espacio de circulación = 8.350 m²). Por consiguiente habría que proceder a la elaboración de especificaciones adicionales. El costo aproximativo de 8,9 millones de francos suizos está basado en los costos indicados por la empresa contratista en el marco de la licitación efectuada en el año 2003 y en él no se reflejan los posibles descuentos si se llega a un acuerdo global.
- ² En septiembre de 2002, los Estados miembros pidieron a la Secretaría que estudiara la cuestión y se pusiera en contacto con las autoridades ginebrinas con miras a garantizar que podrían obtenerse esas plazas de estacionamiento adicionales (véase el párrafo 262 del documento A/37/14).
- ³ En ese importe no se refleja el costo de adquisición de la parcela (190,5 + 13,6 = 204,1 millones de francos suizos).
- ⁴ La tercera posibilidad habría sido obtener fondos de la *Fondation pour les organisations internationales* (FIPOI). La FIPOI fue creada conjuntamente por las autoridades federales suizas y autoridades ginebrinas cantonales a los fines de ofrecer a los organismos internacionales con sede en Ginebra soluciones en relación con los edificios que precisan para el desempeño de sus actividades. En 2004, la Secretaría se puso en contacto con la FIPOI para examinar la posibilidad de que dicha fundación financiara el nuevo edificio. De conformidad con esta última, todas las posibilidades de crédito están agotadas hasta el año 2008 y no habría fondos disponibles hasta esa fecha.
- ⁵ En ese sentido habría varias opciones (tipos de interés fijos o variables o una combinación de ambos).
- ⁶ Como la falta de pago de intereses y/o del capital en un período de 60 días contado a partir del plazo establecido, o el incumplimiento de la cláusula denominada *pari passu*.
- ⁷ Se emprendería el mismo proceso en caso de optar por la solución de un inversor-promotor inmobiliario.