

Asambleas de los Estados miembros de la OMPI

Quincuagésima serie de reuniones Ginebra, 1 a 9 de octubre de 2012

INFORME ACTUALIZADO SOBRE LA MARCHA DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO Y DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS

preparado por la Secretaría

1. El presente documento contiene el informe actualizado sobre la marcha de los proyectos de construcción del nuevo edificio y de la nueva sala de conferencias (documento WO/PBC/19/24), que se somete a examen del Comité del Programa y Presupuesto de la OMPI (PBC) en su decimonovena sesión (10 a 14 de septiembre de 2012).
2. La recomendación del PBC con respecto a este documento se incluirá en la "Reseña de las recomendaciones hechas por el Comité del Programa y Presupuesto en su decimonovena sesión, celebrada del 10 al 14 de septiembre de 2012" (documento A/50/14).
3. *Se invita a las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI y de las Uniones que la OMPI administra, en lo que a cada una le concierne, a aprobar la recomendación hecha por el Comité del Programa y Presupuesto con respecto al documento WO/PBC/19/24, según consta en el documento A/50/14.*

[Sigue el documento WO/PBC/19/24]

Comité del Programa y Presupuesto

Decimonovena sesión Ginebra, 10 a 14 de septiembre de 2012

INFORME ACTUALIZADO SOBRE LA MARCHA DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO Y DEL PROYECTO DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS

preparado por la Secretaría

INTRODUCCIÓN

1. La finalidad del presente documento es presentar al Comité del Programa y Presupuesto (“el PBC”) un informe actualizado sobre la marcha del proyecto de construcción del nuevo edificio y del proyecto de la nueva sala de conferencias (“los Proyectos”), el cual abarca el período transcurrido desde mayo de 2012, fecha en que se presentó el informe sobre la marcha correspondiente a cada uno de ambos proyectos (documentos WO/PBC/19/12 y WO/PBC/19/13).
2. A finales de julio de 2012, la OMPI y el Contratista General, “Implemia Entreprise Générale SA”, decidieron de mutuo y amistoso acuerdo dar por resuelta la relación contractual que tenía por objeto los Proyectos.
3. Desde entonces, y con el fin de proteger los intereses de la OMPI, la Secretaría decidió asumir la responsabilidad directa de las labores de ejecución de los Proyectos, aunque fueron prorrogados los contratos suscritos con el Piloto, el Arquitecto y los ingenieros especializados, todo ello para dar culminación a ambos Proyectos respetando las condiciones estipuladas al principio y con arreglo a los presupuestos generales aprobados por los Estados miembros.
4. La Secretaría llegó a dicha decisión siguiendo las indicaciones del Comité de Construcción de la OMPI, cuya responsabilidad es supervisar la marcha de los Proyectos, adoptar decisiones y formular recomendaciones sobre las orientaciones referidas a la ejecución del proyecto, y tras realizar un detenido examen de los siguientes aspectos de la situación:

- responsabilidad, riesgos y obligaciones
- costos y tiempo
- marco contractual, jurídico y económico
- marco profesional y operativo

Al examinar la situación, el Comité de Construcción solicitó la opinión de los equipos y diversas dependencias de la OMPI que entienden en el asunto, así como del Piloto, el Arquitecto, los ingenieros y de otros asesores y expertos externos, entre ellos un despacho de abogados.

5. El presente informe sobre la marcha consta de las siguientes partes:

I. Causas que motivaron la resolución de los contratos suscritos con el Contratista General

- A. El proyecto de construcción del nuevo edificio
- B. El proyecto de la nueva sala de conferencias
- C. La OMPI decide celebrar debates de alto nivel para resolver el asunto
- D. La OMPI decide celebrar debates al más alto nivel para resolver el asunto

II. Situación imperante con posterioridad a la resolución de mutuo y amistoso acuerdo de los contratos suscritos con el Contratista General

- A. En lo que respecta al nuevo edificio
- B. En lo que respecta al proyecto de la nueva sala de conferencias
 - B.1. Con otro contratista general
 - B.2. Sin otro contratista general

III. Aplicación del mandato clásico al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias

- A. Desde el punto de vista contractual y de responsabilidad jurídica
- B. Desde el punto de vista presupuestario y financiero
- C. Aspectos de la P.I. relacionados con la estructura de madera

IV. Conclusión

I. CAUSAS QUE MOTIVARON LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS CON EL CONTRATISTA GENERAL

A. El proyecto de construcción del nuevo edificio

6. La ejecución del proyecto y la relación con el Contratista General discurrieron de forma satisfactoria desde abril de 2008 hasta el verano de 2010, según lo que es habitual en los

grandes proyectos de construcción de tal envergadura, con las dificultades “normales” que les son inherentes.¹

7. En el otoño de 2010, la fecha de entrega original de la construcción, estipulada para comienzos de octubre, fue aplazada a finales de noviembre de 2010, con una penalización por mora de 0,5 millones de francos suizos que el Contratista General debía abonar a la OMPI. Sin embargo, el Contratista General no cumplió con la nueva fecha de entrega que había sido pactada. De resultas de ello, a finales de 2010, el Piloto suspendió la validación de las facturas pendientes y la OMPI suspendió los correspondientes pagos al Contratista General hasta que no se resolviera la cuestión de las obras pendientes.²

8. Cabe recordar que, según las previsiones, el nuevo edificio se debería haber concluido a finales de 2010 de modo que la OMPI pudiera desocupar el antiguo edificio P&G habida cuenta del hecho de que el contrato de arrendamiento expiraba en agosto de 2011 y de que no era posible prorrogarlo.³ Por ende, la Secretaría no podía mantener el plan original de esperar hasta que estuviera culminado totalmente el proyecto antes de comenzar el traslado del personal al nuevo edificio. En su lugar, la Secretaría no tuvo más remedio que organizar con el Contratista General varias entregas parciales del nuevo edificio, planta por planta, para ajustarse al plan de traslados escalonados de unos 400 empleados de la OMPI situados en el edificio P&G.⁴ Los traslados comenzaron a mediados de marzo de 2011 (inmediatamente después de recibir el “permiso de ocupación” expedido por las administraciones locales de Ginebra) y se prolongaron hasta junio de 2011, fecha en la cual quedó completamente habilitado el nuevo edificio, en particular la cafetería, la biblioteca, las plazas de estacionamiento para los delegados y los empleados y los locales de almacenamiento.⁵

9. Desde el punto de vista económico y presupuestario, es preciso recalcar que, al proceder del modo que se indica el precedente párrafo, además de cumplir con el compromiso que figura en el presupuesto por programas del bienio 2010/11, es decir, desocupar el edificio P&G en agosto de 2011, la Secretaría también evitó los nuevos gastos que habrían sido necesarios para arrendar espacio de oficinas para los 400 empleados que debían abandonar ese edificio, pero que no era posible trasladar al nuevo edificio, si la Secretaría hubiese mantenido el propósito original de esperar hasta que estuviera totalmente concluido el nuevo edificio antes de empezar los traslados. Cabe recordar que el coste del arrendamiento del antiguo edificio P&G asciende a 7 millones de francos suizos más los servicios, anuales.

10. En vista de que el Contratista General no atendió debidamente el problema de los retrasos y asimismo del efecto que ello tuvo en el plan de traslados, en la primavera de 2011 la

¹ Se presentaron informes sobre la marcha a la Comisión Consultiva Independiente de Supervisión para sus sesiones de marzo, mayo, agosto y septiembre, y noviembre de 2011, y de marzo, y mayo y junio de 2012; consúltese el informe de las sesiones correspondientes: IAOC/20/1 (párrafos 18 a 20), IAOC/21/2 (párrafo 36 del Anexo), IAOC/22/2 (párrafos 24 a 27 del Anexo), IAOC/23/2 (Anexo), IAOC/24/2 (Anexo) y IAOC/25/2 (Anexo). Consúltense los informes sobre la marcha presentados al PBC y las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI para sus respectivas sesiones de septiembre y octubre de 2011, así como el informe de dichas sesiones (documentos WO/PBC/18/9, WO/PBC/18/22 (párrafos 601 a 609), A/49/11 y A/49/18 (párrafos 229 a 232). Consúltense los informes emitidos por el Auditor Externo en agosto de 2009 y diciembre de 2011 y que fueron presentados a las respectivas sesiones y períodos de sesiones del PBC y de las Asambleas de septiembre de 2010 y de septiembre y octubre de 2012: respectivamente, documentos WO/PBC/15/13 y WO/GA/39/3, y WO/PBC/19/18 y WO/GA/41/6. Consúltense los informes emitidos por el Auditor Externo en septiembre de 2009, septiembre de 2010 y mayo de 2011.

² Véase la nota 1.

³ El propietario del antiguo edificio P&G emprendió un vasto proyecto de renovación de ese edificio, como puede verse en la obra en curso en el Chemin Pré-de-la-bichette, situada enfrente del edificio del PCT.

⁴ El número total de traslados al nuevo edificio fue de 500, entre ellos 100 empleados que fueron trasladados de otros edificios distintos del antiguo edificio P&G, con el fin de reagrupar departamentos que se habían distribuido en varios edificios en el curso de los últimos años, aguardando la entrega del nuevo edificio. Además, el total general de todos los traslados que se cumplieron entre marzo y finales de junio de 2011 ascendió a unos 750 traslados en todo el recinto de la OMPI.

⁵ Véase la nota 1.

Secretaría emprendió nuevas negociaciones en torno a la penalización por mora. Dichas negociaciones fueron concluidas en mayo de 2011 con un acuerdo por el que el Contratista General se comprometía a abonar a la OMPI la cantidad total de 2.225,000 de francos suizos en concepto del período de octubre 2010 a junio de 2011.⁶

11. Dicho eso, cabe señalar que, si por un lado, el 96 por ciento del nuevo edificio fue culminado antes del verano de 2011, por el otro, el Contratista General no dispuso las medidas realmente necesarias para subsanar los retrasos en las obras de acabado y reparación (principalmente las fachadas, los cristales del techo de los atrios y el parqué de los suelos), cuya finalización llevaría varios meses, según se calculó entonces.⁷

12. Mirando en retrospectiva, hubo otro factor importante que influyó notablemente en la marcha de las obras: entre fines de 2010 y el verano de 2011, fueron cambiados tres miembros principales del equipo de gestión del Contratista General, lo cual acarreó cambios en el modo de llevar la compañía y también en las relaciones con los clientes.

13. Llegados a ese punto, puesto que el Contratista General no había cumplido los compromisos estipulados en concepto del nuevo edificio y como la OMPI no quería ceder en lo que se refiere a la calidad de obras (la obra se debería culminar y entregar con arreglo a lo pactado y pagado), la Secretaría no tuvo más remedio que intimar en mora al Contratista General por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

B. El proyecto de la nueva sala de conferencias

14. En la primavera de 2011, al mismo tiempo que se registraban más retrasos y dificultades en torno a la culminación del nuevo edificio (véanse los párrafos precedentes) había en marcha negociaciones para seleccionar un Contratista General que ejecutase el proyecto de la nueva sala de conferencias con la misma compañía que la Junta de Selección había escogido en febrero de 2011. En diciembre de 2010 y principios de febrero de 2011 el equipo de evaluación de la OMPI y el Piloto informaron del estado de los retrasos a la Junta de Selección. El contrato con el mismo Contratista General fue suscrito en mayo de 2011.⁸

15. En el presente contexto, cabe recalcar o recordar varias cuestiones que merecen especial atención.

16. En primer lugar, es importante hacer hincapié en que ese segundo gran proyecto de construcción fue llevado por las mismas entidades y personal encargados de dirigir el primer proyecto (el proyecto de construcción del nuevo edificio) desde 2008, en lo que se refiere a la OMPI, por su condición de Cliente, así como a todos los proveedores de servicios técnicos y profesionales del Cliente: el Piloto, el Arquitecto y los ingenieros especializados.

⁶ Véase la nota 1.

⁷ Se presentaron informes sobre la marcha a la Comisión Consultiva Independiente de Supervisión para sus sesiones de agosto y septiembre, y noviembre de 2011, y de marzo, y mayo y junio de 2012; consúltense el informe de las sesiones correspondientes: IAOC/22/2 (párrafos 24 a 27 del Anexo), IAOC/23/2 (Anexo), IAOC/24/2 (Anexo) y IAOC/25/2 (Anexo). Consúltense los informes sobre la marcha presentados al PBC y a las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI para sus respectivas sesiones y períodos de sesiones de septiembre y octubre de 2011, así como el informe de dichas sesiones: documentos WO/PBC/18/9, WO/PBC/18/22 (párrafos 601 a 609), A/49/11 y A/49/18 (párrafos 229 a 232).

⁸ Se presentaron informes sobre la marcha a la Comisión Consultiva Independiente de Supervisión para sus sesiones de marzo, mayo, y de agosto y septiembre de 2011; consúltense el informe de las sesiones correspondientes: IAOC/20/2 (párrafos 18, 19 y 20), IAOC/21/2 (párrafo 36 del Anexo) y IAOC/22/2 (párrafos 24 a 27 del Anexo). Consúltense los informes sobre la marcha presentados al PBC y las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI para sus respectivas sesiones y períodos de sesiones de septiembre de 2010 y de septiembre y octubre de 2011, así como el informe de dichas sesiones: documentos WO/PBC/15/20, WO/PBC/15/24 (párrafos 487 a 490), WO/PBC/18/10, WO/PBC/18/22 (párrafos 610 a 615), A/48/26 (párrafos 285 a 293), A/49/12 y A/49/18 (párrafos 233 a 238).

17. En segundo término, es importante insistir nuevamente en las características particulares del proyecto de la sala de conferencias (por contraposición al clásico edificio de oficinas) y a la necesidad de que el proveedor de servicios o el contratista tuviese debidamente en cuenta esas precisas características particulares a la hora de presentar la propuesta u oferta y, luego, al aceptar el respectivo contrato. Era preciso que los proveedores de servicios estuviesen en condiciones de cumplir las estrictas condiciones de calidad solicitadas para la ejecución del proyecto y los correspondientes compromisos que debería asumir la dirección de la obra, todo lo cual se había estipulado pormenorizadamente en el pliego de condiciones técnicas anexo al contrato.

18. Por último, también procede recordar⁹ que, en el contexto de la licitación para escoger el Contratista General que se encargase de ejecutar el proyecto de la nueva sala de conferencias, se presentaron solamente dos ofertas, una en la que se detallaba un modo de ejecución y la otra, en que se detallaban dos modalidades de ejecución, siendo 20 millones de francos suizos la diferencia entre el precio de la más barata y la más cara de las tres opciones. El licitador escogido, Implenia Entreprise Générale SA, presentó la opción más barata que, no obstante, se ajustaba a las condiciones de calidad estipuladas para la obra.

C. La OMPI decide celebrar debates de alto nivel para resolver el asunto

19. En diciembre de 2011, la Secretaría decidió emprender debates de alto nivel para resolver los asuntos suscitados por causa del nuevo edificio: el Subdirector General de Administración y Gestión de la OMPI y el Jefe de los Proyectos designado por el Contratista General. Con posterioridad, hubo cuatro entrevistas de la citada categoría entre diciembre de 2011 y abril de 2012. Pese a los compromisos contraídos por el representante del Contratista General en dichas reuniones, el Contratista General no respetó en ningún caso los nuevos plazos acordados y también omitió dar cumplimiento a las medidas correspondientes.¹⁰

20. En la primavera de 2012, habiendo sido inútiles todos los esfuerzos realizados por la Secretaría desde finales de 2010 para resolver el asunto de manera profesional y con espíritu conciliador, no quedó más remedio que solicitar la opinión de un despacho de abogados especializado en la vertiente jurídica de la construcción para resolver las cuestiones pendientes en torno a las obras de reparación del nuevo edificio.

21. De forma paralela, desde finales de la primavera de 2012, los problemas referidos a la culminación del nuevo edificio comenzaron a afectar a las obras del edificio de la nueva sala de conferencias. El Contratista General había asignado a la obra de la nueva sala de conferencias el mismo equipo de los tres miembros principales del equipo de gestión que llevaban el proyecto de construcción del nuevo edificio. A principios de junio, la dirección de la obra anunció unos dos meses de retraso en la entrega del proyecto sin dar justificación. La dirección de la obra se negó a cumplir con las cláusulas pactadas referidas a las condiciones arquitectónicas. Además, se comenzó a deteriorar y se tornó conflictiva la relación entre la dirección de la obra del Contratista General, por un lado, y los representantes de la OMPI (personal competente de la OMPI, Piloto, Arquitecto e ingenieros), por el otro.

22. La OMPI remitió al Contratista General varias intimaciones en mora (“mises en demeure”) en las que se establecían plazos perentorios (desde mediados de mayo en adelante) con respecto a diversos asuntos correspondientes al nuevo edificio. Sin embargo, el Contratista

⁹ La presente cuestión fue expuesta con todo pormenor en la presentación realizada por la Secretaría ante el PBC en su sesión de septiembre de 2011 (junto con el informe sobre la marcha que se recoge en el documento WO/PBC/18/10), en particular en el informe de esa sesión (documento WO/PBC/18/22, párrafo 611).

¹⁰ Se presentaron informes sobre la marcha a la Comisión Consultiva Independiente de Supervisión para sus sesiones de marzo y de mayo y junio de 2012; consúltese el informe de las sesiones correspondientes: IAOC/24/2 (Anexo) y IAOC/25/2 (Anexo).

General hizo caso omiso de lo requerido en dichas intimaciones. La consecuencia jurídica es que, una vez expirados los plazos concedidos en la intimación, la OMPI se subrogó en la persona del Contratista General en lo que concierne a todas las obras correspondientes al nuevo edificio.¹¹

23. Además, la Secretaría se asesoró también con el despacho de abogados para comprender mejor la extensión de los retrasos sufridos por el proyecto de la nueva sala de conferencias (mediante un estudio realizado por especialistas internacionales en obras de edificación). Dicho estudio permitió poner de manifiesto que, a mediados de julio de 2012, el retraso real era de cuatro meses y no de dos, como había anunciado el Contratista General a principios de junio de 2012.

D. La OMPI decide celebrar debates al más alto nivel para resolver el asunto

24. Como la situación se deterioró muy rápidamente entre mayo y mediados de junio de 2012, en junio de 2012 la Secretaría llegó a la conclusión de que era necesario que los dos jefes ejecutivos tuvieran una entrevista al más alto nivel para hallar una salida a la situación. A finales de junio de 2012, ambos jefes ejecutivos acordaron llevar a cabo una audiencia de tipo judicial en la que las dos partes pudieran exponer sus argumentos por separado ante ambos jefes ejecutivos para que éstos pudieran llegar conjuntamente a una conclusión. La reunión se celebró el 18 de julio de 2012 en Ginebra, y en la delegación de la OMPI figuraban también el Piloto y el Arquitecto.

25. En ese contexto, la Secretaría había examinado cuatro opciones que fueron elaboradas gracias al asesoramiento del despacho de abogados. De entrada fueron descartadas dos opciones extremas: i) el *status quo*, pues se entendió que no era aceptable, ya que no habría resuelto los asuntos y no habría hecho más que empeorar las cosas; y ii) la resolución litigiosa de ambos contratos con efectos inmediatos, entendiéndose que no era conveniente, pues habría significado años de pleitos, la interrupción de la obra con el consiguiente encarecimiento de ésta y con el pago de indemnizaciones a los proveedores de servicios técnicos y profesionales (Piloto, Arquitecto e ingenieros) y a los subcontratistas, sin olvidar importantes retrasos en la ejecución futura del proyecto.

26. Se favoreció dos opciones, consideradas prudentes y realistas: i) la resolución amistosa de mutuo acuerdo y con efectos inmediatos del contrato que tiene por objeto el proyecto de construcción del nuevo edificio, pues el nuevo edificio estaba casi terminado, mientras que el Contratista General conservaría el contrato del proyecto de la nueva sala de conferencias con arreglo a ciertas condiciones, principalmente la modificación de la estructura de la dirección de la obra del Contratista General; y ii) la resolución de ambos contratos de mutuo y amistoso acuerdo y con efectos inmediatos. La opción más preferida por la Secretaría fue la opción i), que se expone en el presente párrafo.

27. Cuando concluyó la citada audiencia de tipo judicial, ambos jefes ejecutivos estuvieron de acuerdo en buscar la resolución de ambos contratos de mutuo y amistoso acuerdo en interés de las dos partes. En la práctica, se procedería a redactar y otorgar un “contrato” para cada Proyecto a finales de julio de 2012, siguiendo las orientaciones del Jefe de los Proyectos designado por el Contratista General y del Subdirector General encargado de Administración y Gestión de la OMPI.

28. En las secciones II y III se exponen aspectos de cada contrato.

¹¹ El presente asunto fue recogido en el informe sobre la marcha presentado a la Comisión Consultiva Independiente de Supervisión para su sesión de mayo de 2012 y también figura en los informes sobre la marcha presentados al PBC y a las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI para sus respectivas sesiones y períodos de sesiones próximas de septiembre y octubre de 2012 (documentos WO/PBC/19/12 y A/50/11).

II. SITUACIÓN IMPERANTE CON POSTERIORIDAD A LA RESOLUCIÓN DE MUTUO Y AMISTOSO ACUERDO DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS CON EL CONTRATISTA GENERAL

A. En lo que respecta al nuevo edificio

29. Según se menciona en el párrafo 22, la OMPI se subrogó en la persona del Contratista General en lo que hace a todas las obras pendientes en concepto de acabado y de reparación¹² y respecto de las cuales el Contratista General no cumplió las medidas que le fueron intimadas. Se han preservado en su integridad los intereses de la OMPI, pues la OMPI conserva fondos suficientes para cubrir el costo de las obras con cargo al saldo adeudado al Contratista General hasta la culminación de todas las obras y asimismo puesto que, desde el punto de vista jurídico, dichas obras aún incumben al Contratista General.

30. La OMPI obtendrá el habitual aval bancario de 5 por ciento correspondiente a las obras culminadas por el Contratista General, comprendidas todas las obras de reparación.

B. En lo que respecta al proyecto de la nueva sala de conferencias

31. Se barajaron dos opciones en lo que respecta a la reanudación y culminación del proyecto: 1) con otro contratista general, o 2) sin otro contratista general.

B.1. Con otro contratista general

32. Contratar a otro contratista general habría obligado, en primer lugar, a que el Arquitecto y los ingenieros examinaran detalladamente el estado de los trabajos finalizados y lo documentaran comparándolo con el Mandato técnico y arquitectónico original. Según las estimaciones, este examen habría durado al menos tres meses. A continuación, habría sido necesario iniciar un nuevo proceso de licitación que, desde la publicación de la licitación hasta la concesión del contrato, se habría prolongado por un espacio de tiempo estimado de ocho a nueve meses. Habría habido que añadir otros dos meses más antes de poder reanudar la obra. En consecuencia, todo el proceso habría requerido entre 13 y 14 meses antes de que pudieran retomarse los trabajos.

33. Con independencia del enfoque teórico anteriormente descrito, se consideró que el riesgo de que no hubiera una empresa preparada para presentar una oferta en la nueva licitación era extremadamente elevado por los motivos siguientes: un nuevo contratista podría haber tenido dificultades para asumir la responsabilidad profesional y jurídica de un proyecto parcialmente ejecutado, u ofrecería un precio que incluyera un cómodo margen correspondiente a su apreciación de qué representa dicho riesgo; un nuevo contratista habría tenido que aceptar los efectos de los retrasos previos así como el retraso ocasionado por el mero hecho de convocar una nueva licitación; en cualquier caso, un nuevo contratista habría tenido que aceptar los requisitos operativos obligatorios relativos al idioma de trabajo (francés) y al conocimiento de las leyes y los reglamentos locales de Suiza que se aplican en los tratos directos con las autoridades municipales y cantonales locales. También conviene señalar que el mercado local

¹² Salvo los cristales del techo de los atrios y el parqué de los suelos, que el Contratista General deberá culminar según lo pactado en el contrato de resolución amistosa.

de contratistas generales sigue siendo bastante limitado desde el punto de vista de la competitividad.¹³

34. La Secretaría también consideró que era extremadamente elevado el riesgo de incurrir en costos adicionales debidos al cierre de la obra durante al menos un año, en especial si no se tenía la certeza de que finalmente se contratara a un nuevo contratista general. Además, en caso de que hubiera un posible contratista general, la posición inicial de la OMPI al sentarse a negociar un contrato sería mucho más débil que su posición cuando se negoció en 2011 el mandato de precio fijo sobre la base de los precios de 2010. Los precios futuros solamente podrían ser precios de 2013 (mientras que las condiciones vigentes, a precios de 2010, se aplican en el 70 por ciento del costo de la construcción, cubierto por los contratos concedidos vigentes (véase el párrafo 41, infra)).

35. Se incurriría en unos riesgos adicionales significativos (estimados en varios millones de francos suizos de resultados del cierre de la obra al menos durante un año) que el presupuesto aprobado por los Estados miembros no podría absorber. Entre estos riesgos se incluyen:

- i) la suspensión o la rescisión de mandatos profesionales para los trabajos de ejecución (Piloto, Arquitecto e ingenieros);
- ii) la pérdida de profesionales (con el conocimiento histórico sobre el diseño del proyecto y su ejecución hasta la fecha);
- iii) la pérdida de subcontratistas, que se llevarían el equipo y la mano de obra a otras obras;
- iv) las consiguientes compensaciones económicas adicionales que inevitablemente reclamarían entre tanto los proveedores de servicios y los subcontratistas cubiertos por los contratos que se han concedido; y
- v) la negativa de futuros subcontratistas a asumir la responsabilidad por unas obras parcialmente completadas o que se ofrezcan a hacerlo aunque a un costo muy superior.

36. La Secretaría de la OMPI llegó a la conclusión de que la búsqueda de otro contratista general podría no tener éxito o no ser viable por la falta de licitantes disponibles y competentes y, ante la remota posibilidad de que se saldara de manera satisfactoria, provocaría unos costes adicionales considerables y un retraso injustificado de al menos un año más en la conclusión del proyecto; actualmente, se estima que el proyecto estará concluido en un año y medio, aproximadamente.

B.2. Sin otro contratista general

37. En Suiza y otros países de Europa, los grandes proyectos de construcción no siempre los gestiona un contratista general. Durante varios decenios, se ha aplicado otro enfoque consolidado, conocido como “mandato clásico” (“*mandat classique*”), a la gestión de grandes proyectos de construcción. Tanto el Piloto como el Arquitecto tienen más de 20 años de experiencia con este modelo en Suiza y Alemania, respectivamente.

38. Con arreglo al mandato clásico, el Piloto, el Arquitecto y la OMPI se distribuyen los elementos del mandato del contratista general de la manera siguiente:

- i) los contratos vigentes con el Piloto, el Arquitecto y los ingenieros se ampliarán de acuerdo con lo siguiente:

¹³ Este aspecto se detalló en la presentación que hizo la Secretaría ante el PBC en su sesión de septiembre de 2011 (además del Informe sobre la marcha del proyecto, que figura en el documento WO/PBC/18/10), en especial en el informe de dicha sesión (documento WO/PBC/18/22, párrafo 611).

- el Piloto, en coordinación con el Arquitecto, asumirá la planificación general de la ejecución del proyecto
 - el Arquitecto asumirá el calendario general de ejecución del proyecto y la dirección general de la obra
 - los ingenieros especializados que rinden cuentas ante el Arquitecto asumirán la dirección técnica de la obra, de acuerdo con sus respectivos ámbitos de especialización
- ii) la administración de las relaciones contractuales con cada uno de los aproximadamente 50 subcontratistas (que previamente eran responsabilidad directa del Contratista General) será responsabilidad directa de la OMPI.

39. En lo que respecta al mantenimiento corriente y las obras de reparación en los edificios ya existentes, la OMPI lleva varios decenios gestionando directamente y con éxito una media de 30 a 50 contratos al año que abarcan todas las áreas técnicas en todos los edificios existentes, por unos montos individuales que lógicamente son muy inferiores a los importes en cuestión en el caso de este Proyecto; sin embargo, la administración de los contratos será básicamente la misma.

III. APLICACIÓN DEL MANDATO CLÁSICO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS

A. Desde el punto de vista contractual y de responsabilidad jurídica

40. El contrato del Contratista General establece que está obligado a subcontratar solamente a compañías que estarían obligadas a aceptar que la OMPI asuma su contrato, sin ninguna modificación (en particular, en lo que respecta al precio acordado), si se rescindiera el contrato entre la OMPI y el Contratista General. Esta es la situación contractual que se aplica actualmente. Además, desde un punto de vista práctico, prácticamente todos los subcontratistas actuales han confirmado a la Secretaría y al Piloto su predisposición para completar el proyecto y su pleno compromiso con el mismo, en las condiciones económicas acordadas con el Contratista General.

41. La OMPI puede asumir, prácticamente sin modificaciones en las condiciones o los costos, unos 20 contratos y concesiones, que representan alrededor del 70 por ciento del costo de la construcción. La OMPI tendrá que licitar unos 30 contratos, que suponen alrededor del 30 por ciento del costo de la construcción, ya que el Contratista General todavía no los había licitado.

42. La OMPI ya ha obtenido de su aseguradora, a partir de septiembre de 2012, una póliza especial que cubre la obra ("*travaux de construction*"), que se suma a la póliza de responsabilidad civil de que ya dispone la OMPI en calidad de "*Maître de l'ouvrage*" y a la póliza especial contra los posibles daños que pueda causar la obra en los edificios ya existentes.

43. Desde septiembre de 2012, la OMPI vigila la obra para evitar el acceso no autorizado.

44. La OMPI cubrirá los requisitos de salud y seguridad en la obra asumiendo el contrato vigente entre el Contratista General y el subcontratista en cuestión a fin de garantizar la cobertura adecuada en cuanto se reanude la obra.

45. Es importante recordar que, sobre la base de su extensa práctica (y tal y como hiciera recientemente con el proyecto de construcción del nuevo edificio y con el perímetro de seguridad del recinto de la OMPI), la Secretaría presentó las solicitudes para los permisos de construcción para el proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias ante las autoridades cantonales suizas a fin de ajustarse plenamente a las leyes y los reglamentos

suizos en la materia. Las autoridades cantonales suizas concedieron el permiso principal para la nueva sala de conferencias y para las modificaciones en el edificio AB el 1 de junio de 2010;¹⁴ en diciembre de 2011, concedieron un permiso adicional para el futuro vestíbulo de acceso. Del mismo modo, se presentarán ante las autoridades cantonales suizas las solicitudes exigidas para el permiso de ocupación de la nueva sala de conferencias, para las modificaciones en el edificio AB y para el futuro vestíbulo de acceso (como ya se hizo con el Nuevo Edificio, cuyo permiso de ocupación fue otorgado en marzo de 2011¹⁵). En conclusión, todos los permisos y autorizaciones ya expedidos siguen siendo válidos y toda autorización futura se tramitará de conformidad con las leyes, normas o prácticas suizas vigentes, haya o no un contratista general.

B. Desde el punto de vista presupuestario y financiero

46. El contrato de precio fijo con el Contratista General, negociado en la primavera de 2011 a partir de la oferta presentada en el otoño de 2010, incluye unos 50 millones de francos suizos en concepto de obras de construcción y unos 6 millones de francos suizos en concepto de honorarios, riesgos, beneficios y otros costos conexos.

47. De los 50 millones de francos suizos en concepto de obras de construcción, unos 35 millones cubren las obras que el Contratista General ya ha concedido o que estaba a punto de conceder a subcontratistas de acuerdo con las condiciones basadas en el marco contractual y de precios de 2010 y que la OMPI puede asumir en su totalidad bajo esas mismas condiciones sin modificación alguna. En otras palabras, incluso después de rescindir el contrato con el Contratista General, la OMPI se beneficia plenamente del enfoque de precio fijo adoptado en 2010 cuando se puso en marcha la licitación original en lo que respecta a todas las obras ya concedidas (es decir, alrededor del 70 por ciento del precio fijo total estipulado por contrato). Conviene señalar que, si la OMPI hubiera optado por buscar otro contratista general, no habría podido beneficiarse del enfoque de precio fijo en un porcentaje tan importante de las obras.

48. La cifra de 35 millones de francos suizos incluye:

- i) unos 13 millones de francos suizos correspondientes a obras que ya están terminadas y pagadas, principalmente la excavación y preparación de la obra (labor completada al 100 por ciento), trabajos de mampostería (labor completada al 90 por ciento), corte de madera y fabricación y montaje de vigas en fábricas del centro de Suiza y de Polonia (labor completada al 50 por ciento); y
- ii) unos 22 millones de francos suizos correspondientes a obras asignadas pero que no están terminadas.

49. El balance de 15 millones de francos suizos incluye obras que el Contratista General no había licitado y que, en este punto, podrían encarecerse, según las estimaciones de la Secretaría, en unos 2 millones de francos suizos como máximo, dado que habrá que convocar nuevas licitaciones a precios de 2012 o 2013.

50. De los 6 millones de francos suizos en concepto de honorarios y riesgos y beneficios, la Secretaría estima que la OMPI tendrá a su disposición un total de unos 4,3 millones de francos suizos, que incluyen:

¹⁴ Esta cuestión se incluyó en el Informe sobre la marcha del proyecto que se presentó a la Comisión de Auditoría de la OMPI en sus sesiones de julio de 2010 y mayo de 2011 (véase el informe IAOC/21/2, párrafo 36, Anexo) y en las presentaciones actualizadas que se hicieron ante el PBC y las Asambleas en sus respectivas sesiones de septiembre de 2010 (documentos WO/PBC/15/24, párrafo 487, y A/48/26, párrafos 285 a 293).

¹⁵ Esta cuestión se incluyó en el Informe sobre la marcha del proyecto que se presentó al PBC en su sesión de septiembre de 2011 (documento WO/PBC/18/9).

- i) el 100 por ciento de la cantidad estipulada en el contrato en concepto de riesgos y beneficios (2,7 millones de francos suizos) que el Contratista General ya no tiene derecho a retener ya que no asumirá ningún riesgo una vez se ha rescindido el contrato;
- ii) la parte proporcional de los honorarios del Contratista General estipulados en el contrato correspondiente a las obras no finalizadas (según las estimaciones, entre 1 y 1,3 millones de francos suizos), dado que ya no habrá que abonar estos honorarios al Contratista General; y
- iii) una cantidad de 300.000 francos suizos en concepto de indemnización contra posibles reclamaciones en el futuro, tal y como se acordó en el marco del contrato de separación.

51. Volviendo al presupuesto del Proyecto tal y como lo aprobaron los Estados miembros, es preciso recordar que, si bien actualmente el presupuesto básico está totalmente comprometido sobre la base del contrato original de precio fijo, existe en la actualidad una cantidad total no comprometida de unos 4 millones de francos suizos procedente de otros fondos aprobados y que, en consecuencia, está disponible como sigue:

- i) sigue estando disponible 1 millón de francos suizos del presupuesto adicional de 4,5 millones de francos suizos aprobado por los Estados miembros en 2011;¹⁶ y
- ii) siguen estando disponibles 3 millones de francos suizos de los 4 millones de francos suizos del “fondo de reserva para gastos diversos e imprevistos” aprobado por los Estados miembros en 2009¹⁷ (la finalidad de este fondo de reserva es cubrir obras imprevistas que puedan surgir durante la fase de ejecución, de acuerdo con la definición que proporcionó el Auditor Externo en el contexto del Proyecto de nueva construcción y que figura en los documentos presentados al PBC y a los Estados miembros en 2007 y que la Secretaría ha aplicado desde 2008 en ese Proyecto y en el Proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias¹⁸).

52. En consecuencia, los fondos disponibles, estimados en este punto en unos 8,3 millones de francos suizos (4,3 millones de francos suizos más 4 millones de francos suizos, tal y como se menciona en los párrafos 50 y 51, respectivamente) deberían bastar para cubrir holgadamente el costo estimado actual del “mandato clásico”, a saber, unos 8 millones de francos suizos, detallados como sigue. Los honorarios adicionales del Piloto, el Arquitecto y todos los ingenieros se estiman en unos 4 millones de francos suizos,¹⁹ mientras que el fortalecimiento de la capacidad interna a través de la reubicación en el seno de la organización, los traslados a otros organismos de las Naciones Unidas y/o los recursos temporales especializados externos se estiman en unos 1,7 millones de francos suizos, y los costos adicionales estimados debidos a la necesidad de convocar nuevas licitaciones se estiman en unos 2 millones de francos suizos (o el 15 por ciento del total estimado de los aproximadamente 15 millones de francos suizos mencionados en el párrafo 49). Actualmente,

¹⁶ Véase el documento A/49/12 presentado a las Asambleas en su sesión de septiembre de 2011, y el Informe de dicha sesión (documento A/49/18, párrafo 238).

¹⁷ Véase el documento A/47/12 presentado a las Asambleas en su sesión de septiembre de 2011, y el Informe de dicha sesión (documento A/47/16, párrafo 347).

¹⁸ El texto completo de la Recomendación en cuestión dice lo siguiente [traducción oficiosa del inglés]: “Recomendación N° 4: Integrar una reserva para gastos varios e imprevistos en la consignación presupuestaria con el fin de no postergar la adopción de decisiones que sean indispensables para el avance del proyecto. Esa reserva solo debe ser utilizada para sufragar eventuales imprevistos relacionados con la construcción o el mercado, modificaciones o complementos técnicos que surjan durante la ejecución, y que por ende no pudieron ser previstos durante la redacción del proyecto, así como errores u omisiones en el mandato de construcción que generen trabajos adicionales.” (Véase el documento A/43/INF/6, Anexo, párrafo 46).

¹⁹ Las estimaciones se basan en las distintas tasas aplicables de conformidad con la Norma de los arquitectos e ingenieros suizos (“Norme SIA”) para los mandatos de planificación y coordinación general, dirección general de obra y dirección técnica de obra.

el resultado de estas estimaciones arroja un balance disponible restante de unos 600.000 francos suizos para el Proyecto en su conjunto.

53. En conclusión, la Secretaría opina que no se incurriría en costos adicionales si la OMPI asume el Proyecto en virtud del “mandato clásico”, ya que el presupuesto aprobado actual y las provisiones, así como los fondos que estarán disponibles de resultas de la rescisión del contrato, serán suficientes. La Secretaría también considera que, actualmente, este es el único enfoque viable para completar el Proyecto con el presupuesto aprobado.

54. Por último, la OMPI obtendrá del Contratista General la garantía bancaria estándar del 5 por ciento a 2 años, que cubrirá las obras concluidas, y garantías bancarias de cada uno de los subcontratistas relativas a las obras bajo su responsabilidad.

C. Aspectos de la P.I. relacionados con la estructura de madera

55. La Secretaría desea plantear otro motivo de preocupación que tuvo que abordar y que es exclusivo del proyecto de nueva sala de conferencias: la estructura de madera cubierta por el contrato de precio fijo entre la OMPI y el Contratista General solamente puede construirla el subcontratista actual tratante en madera tanto por cuestiones de mera viabilidad en la ejecución del diseño de la estructura de madera y su relación con los trabajos de mampostería como por razones de P.I., tal y como se detalla a continuación.

56. Tal y como se indica en el párrafo 18, la elección del Contratista General se basó en la opción más barata que se ajustaba a la calidad exigida de las obras, es decir, una alternativa especialmente diseñada por el subcontratista tratante en madera y que figuraba como un elemento esencial de la oferta presentada por el Contratista General. El borrador de contrato ya establecía la obligatoriedad, explicitada en la licitación, de que tanto el nombre del subcontratista tratante en madera como la ejecución de la estructura de madera se acordaran en el momento de presentar la oferta y que no se podrían cambiar tras la firma del contrato entre la OMPI y el Contratista General salvo que la OMPI accediera específica y expresamente al cambio o cambios.

57. La estructura de madera, como cualquier otra obra arquitectónica, es, en principio, una creación protegida en virtud del derecho de autor. Solamente puede construirla el subcontratista tratante en madera o un tercero con la autorización de este, lo que significa que retrasar de nuevo la toma de control de la obra y convocar una nueva licitación para seleccionar al contratista general podría tener unas consecuencias económicas enormes para la OMPI, a diferencia de lo que sucedería si la organización asumiera el contrato de dicho subcontratista en las condiciones actuales.

58. Además, atendiendo al contrato firmado, una gran parte de los trabajos de mampostería se concibieron exclusivamente para la opción concreta de la estructura de madera, que solamente puede montarse en la estructura de apoyo de mampostería actual. Todo cambio en los trabajos de mampostería por parte de un nuevo contratista general implicaría que habría que destruir las vigas que ya se han preparado puesto que se han cortado con precisión (representan más del 50 por ciento de la madera ya cortada).

IV. CONCLUSIÓN

59. La Secretaría confía plenamente en que los trabajos de acabado y las obras de reparación del Nuevo Edificio se llevarán a cabo, bajo la dirección de los proveedores de servicios profesionales de la OMPI (Piloto, Arquitecto e ingenieros), durante los próximos 12 meses, sin costo adicional alguno para la OMPI habida cuenta de que los fondos siguen

retenidos hasta que se salde el balance de las cuentas finales una vez hayan concluido todas las obras.

60. La Secretaría también confía plenamente en que el proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias podrá completarse de acuerdo con la calidad técnica y arquitectónica exigida en virtud del mandato original, sin que la Organización pueda ser tenida por responsable, de acuerdo con los presupuestos y las disposiciones aprobadas. Según el análisis actual, habría que ampliar en unos seis meses el calendario y, en consecuencia, se espera que el Proyecto esté terminado a finales de 2013 (en lugar de abril de 2013).

61. La Secretaría, bajo el liderazgo del Comité de Construcción, está preparada para informar mensualmente a los Estados miembros de la marcha de los trabajos. Asimismo, la Secretaría seguirá haciéndose eco de la nueva situación en distintos documentos de seguimiento e informes sobre la marcha del proyecto para los órganos de gobierno y supervisión.

62. Se invita al Comité del Programa y Presupuesto a que recomiende a las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI y de las Uniones que la OMPI administra, en lo que a cada una le concierne, a tomar nota del contenido del presente documento.

[Fin del documento]