

OMPI



ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
GINEBRA

WO/PBC/8/INF/1

ORIGINAL: Inglés

FECHA: 10 de marzo de 2005

S

COMITÉ DEL PROGRAMA Y PRESUPUESTO

Octava sesión

Ginebra, 27 a 29 de abril de 2005

OPCIONES EN RELACIÓN CON EL NUEVO EDIFICIO

Documento preparado por la Secretaría

I. INTRODUCCIÓN

1. El presente documento es una versión actualizada y revisada del documento titulado “Opciones en relación con el nuevo edificio”, que fue preparado por la Secretaría para la sesión informal del Comité del Programa y Presupuesto de febrero de 2005 (documento WO/PBC/IM/05/3). En él se ha incorporado la información solicitada por los Estados miembros en dicha sesión informal y relacionada con: i) la posible financiación del nuevo edificio por la *Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)* (párrafos 14 a 19); ii) la justificación económica de la propuesta de retomar el proyecto de nuevo edificio a partir de 2006 en vista de la mayor eficacia prevista y de otras consideraciones pertinentes (párrafos 32 a 39); y iii) una comparación entre los valores netos actuales del costo de las opciones financieras pertinentes propuestas en el documento (párrafos 27 a 30). El presente documento está destinado a los Estados miembros para que lo utilicen como información de referencia al examinar la propuesta de la Secretaría sobre el nuevo edificio que figura en la propuesta de presupuesto por programas para el bienio 2006/07 (documento WO/PBC/8/3, Programa 31).

2. 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).

3. 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.
4. 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. 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 la idea 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.
5. 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), y sobre la justificación económica del replanteamiento del proyecto de nuevo edificio (Capítulo V). Asimismo se analiza la cuestión de la elección entre construir y alquilar (Capítulo VI). Las conclusiones figuran en el Capítulo VII.
6. 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 los Capítulos V y VI se reiteran esas razones, enfocándolas a la luz de las circunstancias financieras actuales (marzo de 2005).

II. OPCIONES TÉCNICAS

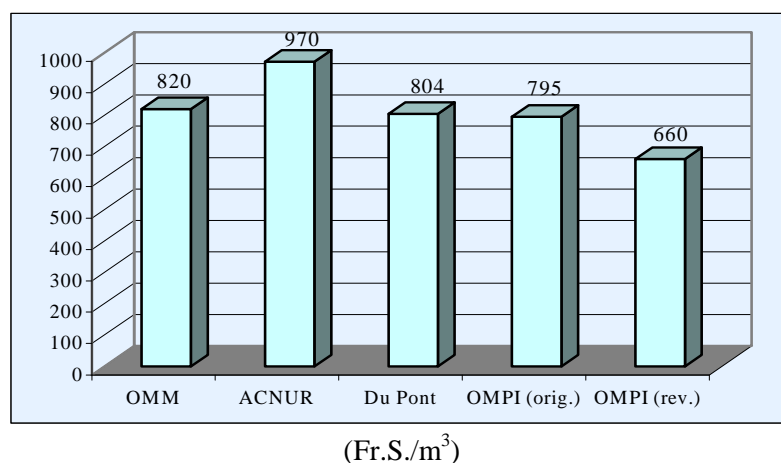
7. Tras la decisión de aplazar el proyecto, la Secretaría pidió al arquitecto que se había encargado del proyecto original que considerara medios de reducir el costo del edificio administrativo que había sido aprobado por los Estados miembros en el marco del proyecto original. Los resultados de ese estudio 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

8. 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



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

10. 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.

11. 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.

12. 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

13. Partiendo de que se apruebe el proyecto revisado en la forma expuesta anteriormente, existen tres posibilidades de financiación externa para las obras de construcción: i) la financiación por la *Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales (FIPOI)*; ii) un préstamo de un banco comercial⁴; y iii) un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra por un inversor promotor inmobiliario. A continuación se analizan las tres opciones. En el Anexo VI figura una comparación de los valores netos actuales de los costos futuros que supondrían para la OMPI las opciones del préstamo bancario ii) y del contrato de arrendamiento con opción de compra iii), junto con los valores netos actuales del costo que entrañaría el seguir alquilando ciertos locales. Por las razones invocadas en los párrafos 14 a 19, no parece útil comparar estos datos de valores netos actuales con los de la opción *FIPOI*.

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 pudiesen 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 En ese sentido habría varias opciones (tipos de interés fijos o variables o una combinación de ambos).

Opción i): Financiación por la *Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)*

14. La primera opción consistiría en financiar las obras de construcción previstas en el proyecto revisado mediante un préstamo de la *FIPOI*. En los estatutos de la *FIPOI* se prevé la posibilidad de conceder préstamos gratuitos para la construcción de edificios a las organizaciones intergubernamentales con sede en Ginebra. La *FIPOI* ha sido siempre un socio muy apreciado de la OMPI. Esta fundación ha financiado, en condiciones muy favorables, la construcción de los edificios Arpad Bogsch y Bodenhausen I.

15. En cuanto se vio claramente que la financiación del proyecto de nuevo edificio de la OMPI no sería posible ni mediante las reservas de la Organización ni mediante su presupuesto de operaciones, la OMPI estableció contacto con la *FIPOI*. No obstante, tras la celebración de debates preliminares y pese a la indiscutible calidad arquitectural del proyecto de la OMPI, actualmente no parece ser posible determinar, por las razones a continuación expuestas, si la *FIPOI* estará en condiciones de comprometerse firmemente a financiar el proyecto de la OMPI y de ser así, en qué momento. Además, aun cuando la *FIPOI* pueda comprometerse a ello, los eventuales costos resultantes para la OMPI, incluidos los ahorros no percibidos por concepto de arrendamiento, podrían exceder las actuales estimaciones de costo del proyecto.

16. Ello se debe en primer lugar, según consta en la comunicación escrita de la *FIPOI* de fecha 6 de enero de 2005, a que la Confederación Suiza ya tiene asignados desde comienzos de 2005 todos los fondos disponibles para financiar proyectos de esta índole hasta el año 2007. Por consiguiente, sólo tendría en cuenta la solicitud de la OMPI a partir del año 2008. Aun en ese caso, el hecho de que el proyecto de la OMPI sea de tan grandes dimensiones no le es favorable en estos momentos en que la Confederación intenta reducir sus gastos. De hecho, el importe que solicitaría la OMPI, calculado en promedio anual, corresponde al presupuesto global que la *FIPOI* dedica para financiar proyectos durante cuatro a cinco años.

17. En segundo lugar, como también lo explicó la *FIPOI*, sería necesario garantizar que el proyecto de la OMPI responda a los criterios técnicos y financieros aplicables a los esquemas de financiación de la *FIPOI*. Con este fin, se tendría que presentar una solicitud ante la sede de la *FIPOI* para que esta la examinase desde el punto de vista técnico y financiero. Después de realizado este examen financiero y técnico (que tomaría entre tres y seis meses), la solicitud tendría que ser presentada por el Jefe del Departamento Federal de Relaciones Exteriores al Consejo Federal y luego transmitirse a las Cámaras Federales para su aprobación. Se calcula que este proceso duraría entre un año y 18 meses. Habida cuenta del estado avanzado del proyecto de la OMPI y suponiendo que se tuviera que presentar una solicitud formal de financiación, la *FIPOI* podría aceptar el proyecto en su forma actual, solicitar su revisión o rechazarlo. En caso de considerarse que el proyecto de la OMPI no corresponde a las normas de la Confederación, ello entrañaría para la OMPI costos adicionales y retrasos importantes.

18. En tercer lugar, el proyecto de la OMPI podría no ser considerado favorable en comparación con proyectos de otras instituciones. Tal como lo dijo la Delegación de Suiza en la sesión informal del PBC de febrero de 2005, las actuales prioridades del Gobierno suizo son proyectos en los ámbitos de la seguridad y del sector humanitario. Por otro lado, la OMPI es una Organización que genera ingresos, lo cual no es el caso de otras organizaciones competidoras.

19. En vista de todas estas razones, la Secretaría considera que, por el momento, la posibilidad de una financiación por la *FIPO* no es realista. Además, la posible pérdida de tiempo y el riesgo de perder las inversiones realizadas en el proyecto podrían terminar por encarecer demasiado el proyecto. Por último, el costo de oportunidad del retraso en la realización del proyecto podría resultar especialmente importante en comparación con los costos de alquiler sustanciales que podrían ahorrarse de otro modo (25,8 millones durante tres años y 43,0 millones durante cinco años).

Opción ii): Préstamo de un banco comercial

20. La segunda 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.

21. 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) serían consideradas 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 30 años, plazo que podría extenderse a petición de la Organización.

22. 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. Tal como lo mencionó la Secretaría en la sesión informal del Comité del Programa y Presupuesto de febrero de 2005, sería posible adelantar la fecha inicial que figura en el calendario de pagos si la OMPI lo solicita.

23. 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

⁵ 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*.

⁶ Se emprendería el mismo proceso en caso de optar por la solución de un inversor-promotor inmobiliario.

construcción, el costo anual para la Organización sería de 1,846 millones de francos suizos (aplicando un tipo de interés anual del 1,5%).

Opción iii): Acuerdo de arrendamiento financiero con opción de compra con un inversor-promotor inmobiliario

24. Una tercera 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.

25. 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).

26. 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.

Comparación de las opciones en función del valor neto actual pertinente

27. En el Anexo VI figura una comparación de las distintas opciones según su relativa eficacia en relación con los costos. Debajo de las opciones de contraer un préstamo bancario, firmar un contrato de arrendamiento con opción de compra con un inversor-promotor inmobiliario (Variantes A y B) y seguir alquilando espacios de oficina en lugar de construir (“opción alquiler”) figuran los flujos de efectivo y los valores netos actuales. Tal como se explicó anteriormente, la opción *FIPDI* no está incluida en la comparación.

28. La información del Anexo VI se muestra desglosada por años numerados del 0 (año actual) al 52 (año del último pago de amortización del préstamo bancario) debajo de la Columna C. Cabe recordar que, de conformidad con la opción de contraer un préstamo bancario, la amortización del préstamo comenzaría sólo después de terminado el edificio (2008 o año 3 en el Anexo). En el Anexo VI figuran además descripciones de los tipos de flujo de efectivo correspondientes a cada una de las opciones, es decir, los pagos de intereses, los pagos por amortización del préstamo, el precio de compra o los pagos en concepto de alquiler. En la Columna A figura el valor neto actual de todos los pagos e ingresos futuros correspondientes a las opciones presentadas. Estos valores netos actuales se consideran buenos indicadores de la eficacia en relación con los costos de las distintas opciones que entrañan flujos de efectivo y plazos diferentes. Por último, la relativa eficacia en función de los costos de las opciones presentadas se expone en la Columna B, donde se indican los porcentajes respecto de los cuales la opción menos costosa difiere de las demás opciones.

29. Como se muestra en el Anexo VI, la opción de préstamo bancario es financieramente más ventajosa que las opciones de contrato con un inversor-promotor inmobiliario. De hecho, el valor actual neto de la opción de préstamo bancario es de 119,5 millones de francos suizos en comparación con los 154,4 millones de francos suizos correspondientes a la opción de contrato con un inversor-promotor inmobiliario (Variante B) y con los 158,9 millones de francos suizos correspondientes a la otra opción de contrato con un inversor-promotor inmobiliario (Variante A). En otras palabras, la opción de préstamo bancario es un 29% menos costosa que la Variante B y un 33% menos costosa que la Variante A de la opción de contrato con un inversor-promotor inmobiliario.

30. En la Parte VI figura una comparación con la opción alquiler.

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

31. Si se solucionan todos los detalles necesarios para la construcción del edificio administrativo (mediante un préstamo de 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. JUSTIFICACION ECONÓMICA DEL REPLANTEAMIENTO DEL PROYECTO DE NUEVO EDIFICIO

32. 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. La Secretaría considera que esta opinión sigue siendo válida habida cuenta de las necesidades en materia de lugares de trabajo, plazas de estacionamiento y espacio para almacenamiento que se describen a continuación.

Necesidades en materia de lugares de trabajo

33. En el Anexo VII figuran datos de finales de año sobre las necesidades y la disponibilidad de lugares de trabajo por locales de la OMPI, entre 2005 y 2009. Por un lado, la Columna A muestra el número total de lugares de trabajo disponibles en los años indicados, tanto en los locales de propiedad de la OMPI (Subcolumna A.1) como en los locales alquilados por la OMPI (Subcolumna A.2). Tal como se muestra en la Columna A, con el nuevo edificio, el número total de lugares de trabajo disponibles pasaría de 1431 lugares a finales de 2005 a 1491 lugares después de terminado el nuevo edificio (2008). Por otro lado, la Columna B muestra el número total de lugares de trabajo necesarios en ese mismo período.

⁷ Se utilizaría el mismo proceso en el caso de la opción de contrato con un inversor-promotor inmobiliario.

34. Se han calculado estas necesidades sobre la base del número de funcionarios de la OMPI más los funcionarios de la UPOV (alojados por la OMPI en virtud del Acuerdo OMPI-UPOV) y unas 14 personas más que trabajan para subcontratistas en los locales de la OMPI (seguridad, restauración, agencia de viajes, servicio de limpieza, etcétera). Tal como se muestra en la Columna B, las proyecciones actuales de la Secretaría (basadas en un aumento moderado de los sistemas de registro a mediano plazo, así como en la supuesta mayor eficacia resultante de la automatización del PCT) apuntan a una demanda de 1.500 lugares de trabajo en 2009, incluida una reserva de 100 lugares de trabajo. Esta proyección se basa en la hipótesis fundamental de que el número de personas empleadas por la OMPI en Ginebra⁸ permanecerá básicamente estable entre 2005 y 2009 (suponiendo que el aumento medio anual de 0,7%, es decir 10 nuevos empleados, permita hacer frente, en forma muy conservadora, al aumento previsto de la demanda de servicios en el marco del PCT y del Sistema de Madrid durante este período, en el entendimiento de que la mayor eficacia prevista en razón de la automatización del PCT frenará en la medida de lo posible el aumento del número de funcionarios del PCT pese a un constante aumento de la demanda en este ámbito). Si se decide construir el nuevo edificio, se colmarán plenamente las necesidades de lugares de trabajo en el nuevo edificio administrativo y en los locales actuales de la OMPI sin tener que alquilar otras oficinas. Ello conllevaría ahorros significativos (véanse más detalles en el Capítulo VI).

Necesidades en materia de plazas de estacionamiento

35. En el Anexo VIII figuran datos de finales de año sobre las necesidades y la disponibilidad en materia de plazas de estacionamiento, por locales de la OMPI, entre 2005 y 2009. Por un lado, la Columna A muestra el número total de plazas de estacionamiento disponibles en cada uno de esos años en los locales propiedad de la OMPI (Subcolumna A.1) y en locales alquilados por la OMPI (Subcolumna A.2). Por otro lado, la Columna B muestra el número total de plazas de estacionamiento necesarias durante el mismo período. Estas necesidades se han estimado partiendo de las mismas suposiciones que las utilizadas para las necesidades en materia de lugares de trabajo.

36. Tal como lo demuestra el Anexo VIII, cuando a comienzos de 2008 se termine de construir el nuevo edificio, la OMPI contará con un número total de 901 plazas de estacionamiento en sus locales propios, frente a una necesidad estimada en algo más de 1.100 plazas de estacionamiento.

37. Ello permitiría a la Organización dejar de alquilar casi todos los lugares de estacionamiento externo, salvo algunos que se mantendrían en el *Parking des Nations*.

Necesidades en materia de espacio para almacenamiento

38. En el Anexo IX figuran datos de finales de año sobre las necesidades de espacio para almacenamiento y su disponibilidad, por locales de la OMPI, entre 2005 y 2009. En la Columna A se muestra el espacio total para almacenamiento disponible cada fin de año indicado en los locales de propiedad de la OMPI (Subcolumna A.1) y en los locales alquilados por la OMPI (Subcolumna A.2). Tal como se ve en la Subcolumna A.2, la OMPI alquila actualmente espacio para almacenamiento en distintos lugares de Ginebra, que equivalen a una superficie total de 5.781 m². En la Columna B se indica el total estimado de

⁸ Excluidas las oficinas de enlace de Bruselas, Nueva York, Singapur y Washington.

espacio para almacenamiento necesario en el mismo período. La menor demanda indicada en la Columna B a partir de 2008 se debe principalmente a la introducción planificada de estanterías amovibles en el nuevo edificio que permitirán utilizar al máximo el espacio, exigiendo así una superficie menor para el mismo volumen de elementos almacenados.

39. Una vez terminado el nuevo edificio en 2008, se dispondría de 5.143 m² de espacio para almacenamiento. Ello permitiría a la OMPI no alquilar más espacio a tal efecto. Cabe observar que la superficie para almacenamiento del nuevo edificio ocuparía un piso subterráneo en el nivel -4 que no es apropiado para oficinas. Las ventajas de esta solución serían el ahorro en alquiler y costos de transporte (0,5 millones de francos suizos por año), una mayor seguridad y por ende menos riesgos para los expedientes sensibles guardados por la Organización por cuenta de usuarios de los sistemas de registro de la OMPI.

VI. CONSTRUIR O ALQUILAR: ANÁLISIS FINANCIERO

40. En la información proporcionada en el presente documento se ven claramente las ventajas de construir en lugar de alquilar. Tal como se muestra en el Anexo VI, la opción de préstamo en un banco comercial prevista en el proyecto revisado resulta un 75% inferior a la opción de alquiler de los edificios Procter and Gamble (P y G), CAM y Nations. Los ahorros que la OMPI realizaría al dejar de alquilar estos locales se estiman en alrededor de 90,1 millones de francos suizos (diferencia entre los valores netos actuales de la opción de alquiler y de la opción de préstamo bancario). Además, el costo anual de alquiler de estos tres edificios (estimado en 8,7 millones de francos suizos) es significativamente superior al costo anual máximo del préstamo bancario correspondiente a 6,3 millones de francos suizos. También cabe observar que el costo anual del servicio de la deuda disminuiría cada año a medida que se fuera reduciendo el principal del préstamo.

41. Por último, cabe subrayar que según un reciente estudio de mercado realizado en Ginebra, sería imposible encontrar espacio para oficinas que satisficiera las necesidades de la OMPI (número suficiente de lugares de trabajo, ubicación interesante y eficacia en relación con los costos) y que fuese más conveniente que lo que ofrecen los edificios actualmente alquilados por la OMPI.

VII. CONCLUSIONES

42. 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.

43. 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.

44. 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 de la opción de préstamo bancario se han integrado en el proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2006-2007 que se someterá a aprobación de los Estados miembros en la sesión actual (de abril) del Comité del Programa y Presupuesto.

[Siguen los Anexos]

ANEXO I

Comparación técnica y financiera entre el proyecto original y el proyecto revisado

Elemento de construcción		Presupuesto aprobado por los Estados miembros Proyecto original	Proyecto revisado	Observaciones
				(Reducción de Costos = RC, Incremento de Costos = IC)
Edificio administrativo	Preparación de obra gruesa Obra gruesa Equipos/servicios especiales Obras externas			RC: Eliminación del 6º piso Eliminación de la <i>pasarela</i> con el edificio Arpad Bogsch (AB) Eliminación de persianas externas, ventanas que se abren y fachada de granito Revisión de los sistemas de calefacción y aire acondicionado Eliminación de calderas y tanques de combustible (el suministro se hará a partir de la sala de calderas del edificio AB) Eliminación del gimnasio y del centro médico No equipamiento del 4º piso subterráneo
TOTAL EDIFICIO ADMINISTRATIVO		116.277.206	88.307.709	
Sala de conferencias	Preparación obra gruesa Obra gruesa Equipos/servicios especiales Obras externas			RC: Eliminación de la sala de conferencias Eliminación de las obras de transformación del edificio AB
TOTAL SALA DE CONFERENCIAS		30.899.904	0	
Espacio subterráneo adicional	Preparación obra gruesa Obra gruesa Equipos/servicios especiales Otros costos			IC: Creación de cinco pisos subterráneos adicionales (estacionamiento y zonas de circulación)
TOTAL ESPACIO SUBTERRÁNEO ADICIONAL		0	8.959.600	
TOTAL EDIFICIOS		147.177.110	97.267.309	
<i>Costos para el titular del proyecto</i>	Preparación obra gruesa Obra gruesa Equipo especial Obras externas Servicios especiales Mobiliario			RC: Presupuesto reducido y acceso mejorado a los edificios existentes durante el período de construcción RC: Presupuesto menor para señalización y banderas RC: Presupuesto menor para honorarios de arquitectos e ingenieros RC: Presupuesto menor para mobiliario (oficinas, salas de conferencias, gimnasio, centro médico, biblioteca, etc.)
TOTAL PROPIETARIO DEL PROYECTO		43.321.736	28.230.165	
COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN Y TITULAR DEL PROYECTO		190.498.846	125.497.474	

[Sigue el Anexo II]

ANEXO II

Costo estimado del proyecto revisado

	<u>Francos suizos</u>
Edificio de oficinas (sin inclusión de mobiliario)	88.307.709
Espacio subterráneo adicional	8.959.600
Honorarios de ingenieros y arquitectos*	20.696.367
Otros costos del proyecto revisado	7.533.798
Adquisición de la parcela	<u>13.554.124</u>
TOTAL	139.051.598

[Sigue el Anexo III]

* Relacionados con el proyecto revisado. Ese importe no cubre los honorarios de ingenieros y arquitectos del proyecto original.

ANEXO III

Costo estimado de un préstamo obtenido en un banco comercial

Importe del préstamo = Fr.S. 113.581.988 redondeado a Fr.S. 113.580.000
(Contribución de la Organización: Fr.S. 25.469.610)

1,5% de interés durante el período de construcción (26 meses)
sobre la base de un importe medio de $113.580.000/2 =$ Fr.S. 1.845.675 por año

Tipo de interés: 3,56% = Fr.S. 4.043.448
Amortización: 2% = Fr.S. 2.271.600

Fr.S. 6.315.048 por año

[Sigue el Anexo IV]

ANEXO IV

Costo estimado de un acuerdo de arrendamiento financiero con un inversor-promotor inmobiliario

Variante A: Financiación a cargo del inversor-promotor inmobiliario (adquisición de la parcela y otros gastos a cargo del promotor)

Importe reembolsado a la OMPI =	25.469.610	francos
Costo del proyecto sin aplicación del IVA =	139.051.598	francos
Costo del proyecto con aplicación del IVA =	149.600.000	francos
Intereses durante las obras = 5% (26 meses) <u>149.600.000</u>	7.480.000	francos
Costos imprevistos =	<u>5.000.000</u>	francos
TOTAL Proyecto =	162.080.000	francos
Rendimiento al 5.5% =	8.914.400	francos
Reserva para inflación =	800.000	francos
Cargas para el titular =	<u>1.500.000</u>	francos
TOTAL por año =	11.214.400	francos
Rendimiento sobre importe reembolsado a un 3% =	<u>764.089</u>	francos
TOTAL neto por año =	<u>10.450.311</u>	francos

Variante B: Financiación a cargo de un inversor-promotor inmobiliario (parcela adquirida sobre la base del contrato de arrendamiento)

Importe reembolsado a la OMPI =	11.915.486	francos
Costo del proyecto sin aplicación del IVA =	125.497.474	francos
Costo del proyecto con aplicación del IVA =	135.000.000	francos
Intereses durante las obras = 5% (26 meses) =	6.500.000	francos
Costos imprevistos =	<u>5.000.000</u>	francos
TOTAL proyecto tras aplicación del IVA =	146.500.000	francos
Rendimiento al 5.5% =	8.057.500	francos
Reserva para inflación =	700.000	francos
Cargas para el propietario =	<u>1.500.000</u>	francos
TOTAL bruto / año =	10.257.500	francos / año
Rendimiento sobre importe reembolsado a un 3% =	357.465	francos
Arrendamiento sobre parcela a un 3% =	<u>406.624</u>	francos
TOTAL =	764.089	francos
TOTAL neto por año (10.257.500 – 764.089 =)	<u>9.493.411</u>	francos

[Sigue el Anexo V]

ANEXO V

Costos de construcción: comparación entre las opciones de alquiler y de financiación

		Proyecto 2004 Edificio administrativo + Espacio subterráneo adicional			Locales alquilados
		Opciones financieras			P&G CAM Nations
		A	B	C	D
CAPACIDAD DEL EDIFICIO					
Edificio administrativo (lugares de trabajo)		560	560	560	560
Aforo de la cafetería (personas)		320	320	320	350
Número de plazas de estacionamiento subterráneo		540	540	540	405
SUPERFICIE BRUTA					
Oficinas	m ²	13.364	13.364	13.364	15.354
Áreas comunes	m ²	4.251	4.251	4.251	1.642
Áreas técnicas	m ²	5.255	5.255	5.255	0
Almacenamiento	m ²	5.143	5.143	5.143	1.609
COSTO ANUAL		6.315.048	9.493.411	10.450.311	8.659.374

- A = Opción de préstamo bancario
 B = Opción de inversor-promotor inmobiliario (Variante B)
 C = Opción de inversor-promotor inmobiliario (Variante A)
 D = Costos de alquiler

[Sigue el Anexo VI]

ANEXO VI

Análisis de la eficacia en relación con los costos, basado en los valores netos actuales

	TOTAL DE VALORES NETOS ACTUALES	Diferencia porcentual en relación con la opción menos costosa	Año (C)													
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Opción de préstamo bancario																
Interés durante la construcción				-1.846	-1.846											
Interés después de la construcción						-4.043	-3.963	-3.882	-3.801	-3.720	-3.639	-3.558	-3.477	-3.396	-3.316	-3.235
Amortización del préstamo						-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272
Flujo de efectivo			-	-1.846	-1.846	-6.315	-6.234	-6.153	-6.072	-5.992	-5.911	-5.830	-5.749	-5.668	-5.587	-5.506
Costo neto actual al 2,875%	-119.517	-	-	-1.744	-1.696	-5.638	-5.410	-5.191	-4.980	-4.776	-4.580	-4.391	-4.209	-4.034	-3.865	-3.703
Opción inversor-promotor (Variante A)																
Importe reembolsado a la OMPI				25.470												
Alquiler						-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	
Compra																-149.600
Flujo de efectivo			-	25.470	-	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-10.450	-149.600
Costo neto actual al 2,875%	-158.932	33%	-	24.066	-	-9.330	-9.069	-8.816	-8.569	-8.330	-8.097	-7.871	-7.651	-7.437	-7.229	-100.599
Opción inversor-promotor (Variante B)																
Importe reembolsado a la OMPI				11.915												
Alquiler						-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	
Compra																-135.000
Flujo de efectivo			-	11.915	-	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-9.493	-135.000
Costo neto actual al 2,875%	-154.376	29%	-	11.258	-	-8.475	-8.239	-8.008	-7.785	-7.567	-7.356	-7.150	-6.950	-6.756	-6.567	-90.781
Opción de alquiler																
Flujo de efectivo			-	-	-	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659
Costo neto actual al 2,875%	-209.579	75%	-	-	-	-7.731	-7.515	-7.305	-7.101	-6.902	-6.709	-6.522	-6.340	-6.162	-5.990	-5.823

WO/PBC/8/INF/1
Anexo VI, página 2

	TOTAL DE VALORES NETOS ACTUALES	Diferencia porcentual en relación con la opción menos costosa	Año (C)													
			A	B	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Opción de préstamo bancario																
Interés durante la construcción																
Interés después de la construcción			-3.154	-3.073	-2.992	-2.911	-2.830	-2.750	-2.669	-2.588	-2.507	-2.426	-2.345	-2.264	-2.183	-2.103
Amortización del préstamo			-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272
Flujo de efectivo			-5.425	-5.345	-5.264	-5.183	-5.102	-5.021	-4.940	-4.859	-4.779	-4.698	-4.617	-4.536	-4.455	-4.374
Costo neto actual al 2,875%	-119.517	-	-3.546	-3.396	-3.251	-3.112	-2.978	-2.848	-2.724	-2.605	-2.490	-2.379	-2.273	-2.171	-2.072	-1.978
Opción inversor-promotor (Variante A)																
Importe reembolsado a la OMPI																
Alquiler																
Compra																
Flujo de efectivo			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo neto actual al 2,875%	-158.932	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opción inversor-promotor (Variante B)																
Importe reembolsado a la OMPI																
Alquiler																
Compra																
Flujo de efectivo			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo neto actual al 2,875%	-154.376	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opción de alquiler																
			-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659
Flujo de efectivo			-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659
Costo neto actual al 2,875%	-209.579	75%	-5.660	-5.502	-5.348	-5.199	-5.053	-4.912	-4.775	-4.641	-4.512	-4.386	-4.263	-4.144	-4.028	-3.916

WO/PBC/8/INF/1
Anexo VI, página 3

	TOTAL DE VALORES NETOS ACTUALES	Diferencia porcentual en relación con la opción menos costosa	Año (C)													
			28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	A	B														
Opción de préstamo bancario																
Interés durante la construcción																
Interés después de la construcción			-2.022	-1.941	-1.860	-1.779	-1.698	-1.617	-1.537	-1.456	-1.375	-1.294	-1.213	-1.132	-1.051	-970
Amortización del préstamo			-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272	-2.272
Flujo de efectivo			-4.293	-4.212	-4.132	-4.051	-3.970	-3.889	-3.808	-3.727	-3.646	-3.566	-3.485	-3.404	-3.323	-3.242
Costo neto actual al 2,875%	-119.517	-	-1.887	-1.800	-1.716	-1.635	-1.558	-1.484	-1.412	-1.343	-1.278	-1.214	-1.154	-1.095	-1.039	-986
Opción inversor-promotor (Variante A)																
Importe reembolsado a la OMPI																
Alquiler																
Compra																
Flujo de efectivo			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo neto actual al 2,875%	-158.932	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opción inversor-promotor (Variante B)																
Importe reembolsado a la OMPI																
Alquiler																
Compra																
Flujo de efectivo			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo neto actual al 2,875%	-154.376	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opción de alquiler																
			-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659	-8.659
Flujo de efectivo			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo neto actual al 2,875%	-209.579	75%	-3.806	-3.700	-3.596	-3.496	-3.398	-3.303	-3.211	-3.121	-3.034	-2.949	-2.867	-2.787	-2.709	-2.633

WO/PBC/8/INF/1
Anexo VI, página 4

	TOTAL DE VALORES NETOS ACTUALES	Diferencia porcentual en relación con la opción menos costosa	Año (C)											
			A	B	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Opción de préstamo bancario														
Interés durante la construcción														
Interés después de la construcción														
Amortización del préstamo														
Flujo de efectivo														
Costo neto actual al 2,875%	-119.517	-	-934	-885	-838	-792	-749	-707	-667	-629	-592	-557	-524	
Opción inversor-promotor (Variante A)														
Importe reembolsado a la OMPI														
Alquiler														
Compra														
Flujo de efectivo														
Costo neto actual al 2,875%	-158.932	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opción inversor-promotor (Variante B)														
Importe reembolsado a la OMPI														
Alquiler														
Compra														
Flujo de efectivo														
Costo neto actual al 2,875%	-154.376	29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opción de alquiler														
Flujo de efectivo														
Costo neto actual al 2,875%	-209.579	75%	-2.559	-2.488	-2.418	-2.351	-2.285	-2.221	-2.159	-2.099	-2.040	-1.983	-1.928	

[Sigue el Anexo VII]

ANEXO VII

Necesidades en materia de lugares de trabajo y su disponibilidad en la OMPI (2005-2009)

Fecha	Disponibilidad de lugares de trabajo (A)										Disponibilidad global de lugares de trabajo	Necesidades globales de lugares de trabajo ^a	Saldo
	A.1. Locales de propiedad de la OMPI						A.2. Locales alquilados						
	AB	GB I	GB II	Antiguo edif. OMM	Nuevo edificio	Subtotal	P&G	CAM	G.Motta	Subtotal			
A.1						A.2				A	B	C=A-B	
Finales 2005	240	150	90	455	-	935	365 ^b	66	65	496	1.431	1.347	84
Finales 2006	240	150	90	455	-	935	365 ^b	66	65	496	1.431	1.360	71
Finales 2007	240	150	90	455	-	935	365 ^b	66	65	496	1.431	1.374	58
Finales 2008	240	150	90	455	560	1.495	-	-	-	-	1.495	1.387	108
Finales 2009	240	150	90	455	560	1.495	-	-	-	-	1.495	1.400	95

^a A finales de 2004, había 1.322 empleados de la OMPI más 11 empleados de la UPOV y 14 contratistas externos.

^b En el pasado (hasta 2004), cuando el sector PCT ocupaba el edificio P&G, la capacidad en materia de lugares de trabajo llegó a un máximo de 229 lugares de trabajo. Sin embargo, se trataba de un arreglo de emergencia mientras se terminaba el antiguo edificio OMM.

[Sigue el Anexo VIII]

ANEXO VIII

Necesidades en materia de plazas de estacionamiento y su disponibilidad en la OMPI (2005 a 2009)

Fecha	Disponibilidad de plazas de estacionamiento(A)											Disponibilidad global de plazas de estacionamiento	Necesidades globales de plazas de estacionamiento	Saldo
	A.1. Locales de propiedad de la OMPI						A.2. Locales alquilados							
	AB	GB I	GB II	Antiguo edif. OMM	Nuevo edificio	Subtotal	Parking des Nations	P&G	CAM	G.Motta	Subtotal			
A.1						A.2					A	B	C=A-B	
Finales 2005	215	22	-	130	-	367	298	274	89	42	703	1.070	1.073	-3
Finales 2006	215	22	-	130	-	367	298	274	89	42	703	1.070	1.084	-14
Finales 2007	209	22	-	130	-	361	298	274	89	42	703	1.064	1.094	-30
Finales 2008	209	22	-	130	540	901	100			-	100	1.001	1.105	-104
Finales 2009	209	22	-	130	540	901	100			-	100	1.001	1.116	-115

[Sigue el Anexo IX]

Anexo IX

Necesidades en materia de espacio para almacenamiento y su disponibilidad en la OMPI (2005-2009)
(en metros cuadrados)

Fecha	Disponibilidad de espacio para almacenamiento (A)										Disponibilidad total de espacio para almacenamiento A	Necesidades globales de espacio para almacenamiento B	Saldo C=A-B
	A.1. Locales de propiedad de la OMPI				A.2. Locales alquilados								
	AB & GB	Antiguo edif. OMM	Nuevo edificio	Subtotal A.1	Meyrin	Collex	P&G	Sablières	G. Motta	Subtotal A.2			
Finales 2005	1.503	1.029	-	2.532	2.000	916	1.446	1.256	163	5.781	8.313	8.300	13
Finales 2006	1.503	1.029	-	2.532	2.000	916	1.446	2.006 ^a	163	6.531	9.063	8.700	363
Finales 2007	1.503	1.029	-	2.532	2.000	916	1.446	2.006 ^a	163	6.531	9.063	8.700	363
Finales 2008	1.392 ^b	1.029	5.143	7.564	-	-	-	-	-	-	7.564	7.564	-
Finales 2009	1.392 ^b	1.029	5.143	7.564	-	-	-	-	-	-	7.564	7.564	-

^a Desde 2006, Sablières contará con una mezzanine, lo cual permitirá disponer de espacio adicional.

^b Se reduce la superficie debido a la conexión subterránea con el nuevo edificio, tal como se describe en el proyecto revisado.

[Fin del Anexo IX y del documento]