



ORGANIZACIÓN PANAMERICANA DE LA SALUD
ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD



126.^a SESIÓN DEL COMITÉ EJECUTIVO

Washington, D.C., 26 al 30 de junio de 2000

Punto 5.3 del orden del día provisional

CE126/22 (Esp.)

2 mayo 2000

ORIGINAL: INGLÉS

EDIFICIOS E INSTALACIONES DE LA OPS

Este documento informa sobre los nuevos proyectos o aquellos aprobados con anterioridad, financiados por el Fondo de la OPS para Bienes Inmuebles y por fondos extrapresupuestarios.

1. Estado de los proyectos aprobados con anterioridad y financiados por el Fondo para Bienes Inmuebles

En virtud de la resolución CD31.R12, aprobada en el 31.^{er} Consejo Directivo (1985), se proporcionaban los medios para capitalizar, de manera permanente, el Fondo de la OPS para Bienes Inmuebles, a objeto de financiar obras importantes de mantenimiento y reparación de los edificios propiedad de la OPS. Desde el último informe presentado al Comité en su 124.^a sesión de junio de 1999, ha ocurrido lo siguiente:

1.1 *Mantenimiento y reparaciones en el edificio de la OPS en Brasilia, Brasil*

Desde 1995, se han venido efectuando reparaciones de importancia en la oficina de la OPS en Brasilia. Las obras abarcaban, entre otra cosas, reparaciones a techos, ventanas, paredes y pisos; mejoras en el sistema eléctrico; remodelación de los baños, así como cubículos para las fotocopadoras. La etapa final (aprobada mediante la resolución CE122.R14 por un monto de US\$350.000) se empezó en 1998 y, en lo esencial, puede considerarse como terminada, salvo la construcción del nuevo centro de documentación que estará situado al lado del edificio actual. En diciembre de 1999, mediante un procedimiento de licitación pública, se seleccionó a un contratista general y los planos definitivos de la construcción se aprobaron en febrero de 2000, después de haber efectuado consultas sobre el diseño técnico con el personal del BIREME. Se ha previsto que la construcción esté terminada en septiembre de 2000.

2. Nuevos proyectos financiados por el Fondo para Bienes Inmuebles

2.1 *Obras de renovación en el edificio de la sede de la OPS*

2.1.1 *Antecedentes*

A principios de 1999, ocurrieron dos filtraciones graves debido a la corrosión de las tuberías de agua que suministran agua caliente y fría para el sistema de calefacción/aire acondicionado del edificio de la sede. Varias oficinas no pudieron utilizarse durante casi un mes y hubo daños de consideración en el techo del vestíbulo del segundo piso. Se informó sobre esta situación al Comité Ejecutivo en su reunión de junio de 1999. Luego se contrató a una empresa consultora para que efectuara un estudio de ingeniería y arquitectura con miras a determinar la magnitud de los problemas en los sistemas mecánicos del edificio y, posteriormente, recomendar las medidas de reparación que fuesen necesarias. En vista de que la mayoría de los miembros del Comité Ejecutivo estaban presentes en la reunión del Subcomité de Planificación y Programación (SPP) celebrada en diciembre de 1999, el Jefe de Servicios Generales de la OPS presentó algunas conclusiones tentativas de los estudios en curso. Indicó que había partes del sistema de calefacción y aire acondicionado que estaban sumamente deterioradas, explicó la naturaleza general de las reparaciones requeridas y presentó un cálculo sobre el costo total de las obras que alcanzaría aproximadamente \$7,5 millones.

Los siete miembros del Comité Ejecutivo que asistieron a la reunión del SPP, comunicaron al Director su aprobación unánime para que se procediera a efectuar las reparaciones necesarias. Se autorizó un aumento único de \$7,5 millones en el límite superior del Fondo de la OPS para Bienes Inmuebles, que se financiaría mediante la transferencia de fondos del presupuesto ordinario de la OPS desde otros programas correspondientes al bienio 1998-1999. Más tarde se recibió la aprobación de los dos miembros del Comité Ejecutivo que no estaban presentes en la reunión del SPP, a saber: Nicaragua y Antigua y Barbuda. Con el aumento de \$7,5 millones, el límite del Fondo actualmente se sitúa en \$8 millones.

En enero de 2000, la OPS solicitó un segundo estudio a una empresa consultora especializada en construcción, Spaulding y Slye, para que preparara un plan maestro para el proyecto de reparación. Sobre la base de los resultados y las recomendaciones del estudio, el Director ha decidido proceder con la renovación del edificio de la sede, tal como se describe a continuación.

2.1.2 *Calefacción y aire acondicionado*

Las actuales unidades perimetrales de inducción del sistema de calefacción y aire acondicionado, así como las tuberías correspondientes están obsoletas, se encuentran en muy malas condiciones y tienen que ser reemplazadas cuanto antes. Para ello será necesario tener acceso a los techos existentes que son de yeso. Un estudio ambiental ha determinado que los techos y partes del material aislante de las tuberías contienen asbesto que debe retirarse antes de comenzar las obras. Esto brindará una oportunidad de reemplazar la tecnología ya obsoleta de las unidades de inducción con un sistema más moderno de unidades de serpentín y ventilador (fan-coil). Estas unidades pueden instalarse en el techo en lugar de colocarlas en el piso; con ello mejorará la circulación del aire, aumentará la comodidad de los empleados y será posible distribuir el espacio de manera más flexible.

2.1.3 *Reducción del asbesto y reemplazo de techos y tabiquería*

De acuerdo con las recomendaciones de los consultores, el método más eficaz en función de los costos consistiría en demoler los techos y los tabiques de oficina existentes para reemplazarlos con techos suspendidos modernos y con un plan de piso abierto que incorpore una combinación de cubículos y oficinas privadas. Esto facilitaría la remoción del asbesto, el acceso a las tuberías deterioradas, el reemplazo de las unidades de inducción con unidades de serpentín y ventilador, colocadas en el techo, así como la colocación de los cables para la electricidad y las computadoras en los nuevos techos (en lugar de la combinación actual de canales para cables expuestos en las paredes y sistemas anticuados de conductos eléctricos debajo del piso).

2.1.4 *Cuestiones relativas al código de construcción*

Si bien la Organización Panamericana de la Salud está exonerada del cumplimiento de las disposiciones de la ley vigente en los Estados Unidos sobre personas con discapacidades y de los códigos locales de construcción, se preocupa por la salud y la seguridad de empleados y visitantes. El estudio de Spaulding y Slye ha detectado algunas deficiencias en cuanto a ciertas disposiciones de los códigos que, en este proyecto, pueden subsanarse de manera eficaz en función de los costos. La medida más importante consistiría en aprovechar la remoción de los techos y de la tabiquería para instalar un sistema de extinguidores de incendio en todo el edificio. Se añadirían otras mejoras que figuran en las disposiciones del código de construcción y algunas para facilitar el acceso a las personas con alguna discapacidad física.

2.1.5 *Revisión de la distribución del espacio*

En vista de que es necesario remover los techos actuales y la tabiquería para llegar a los sistemas mecánicos y reducir el asbesto, se emprenderá una revisión completa del

plan estándar de los pisos para oficinas. Los profesionales superiores seguirán ocupando oficinas privadas situadas a lo largo de la parte sur del edificio, aunque estas serán algo más pequeñas que las actuales. Al personal de apoyo se le asignarán cubículos modulares en espacios abiertos en el lado norte. Este arreglo aliviará enormemente la crítica situación actual de falta de espacio y tendrá en cuenta el crecimiento mínimo de personal previsto para los próximos cinco años.

2.1.6 *Calendario*

La renovación se llevará a cabo de manera escalonada para reducir al mínimo el impacto de la construcción y la reubicación sobre el funcionamiento de la OPS. El calendario que se da a continuación dependerá de que a finales del otoño de 2000 se termine el reemplazo de ciertas válvulas críticas, lo que exige que algunas partes del sistema de calefacción y aire acondicionado se cierren en forma rotatoria. Si este trabajo no se termina en noviembre, las actividades tendrán que suspenderse hasta la primavera de 2001 y, por ende, el proyecto no podrá terminarse hasta junio de 2002.

Cronograma previsto

Mayo - agosto de 2000	Terminar el diseño y reducir el asbesto en el sótano y el subsótano, en primero, segundo y décimos pisos
Agosto de 2000	Mudanza de los ocupantes de los pisos tercero, cuarto y quinto al espacio provisional de oficinas
Agosto - septiembre de 2000	Retiro del asbesto y demolición de pisos 3 a 5
Octubre - noviembre de 2000	Período crítico: instalación de válvulas, pisos 2 a 5 y 10
Octubre de 2000 - febrero de 2001	Renovación de los pisos 3 a 5
Febrero de 2001	Los ocupantes de los pisos 6-7 se mudan al espacio terminado en los pisos 3 y 4, los anteriores ocupantes del quinto piso se mudan al espacio terminado en el quinto piso
Febrero - julio de 2001	Reducción del asbesto, demolición y renovación de los pisos 6 y 7
Julio de 2001	Los ocupantes de los pisos 8 y 9 se mudan al espacio terminado de los pisos 6 y 7
Julio - noviembre de 2001	Reducción del asbesto, demolición y renovación de los pisos 8 y 9
Diciembre de 2001	Los ocupantes anteriores de los pisos 3 y 4 regresan a los pisos 8 y 9. Todas las obras están terminadas

2.1.7 *Espacio provisional de oficinas*

Si bien sería aconsejable desocupar todo el edificio mientras dure la construcción, el costo de alquilar el espacio necesario sería prohibitivo. En consecuencia, se están haciendo arreglos para alquilar aproximadamente 20.000 pies cuadrados (1.858 m²) de espacio de oficina, lo más cerca posible de la sede, para contar con espacio provisional para el personal desplazado mientras se estén ejecutando las obras en los pisos que ellos ocupan.

2.1.8 *Principales componentes del proyecto y sus costos*

Mientras se preparaba este documento, los documentos de la construcción todavía no estaban listos y la licitación pública y competitiva para los diferentes componentes todavía no se había realizado. En consecuencia, el siguiente cuadro de costos se basa en los mejores cálculos actuales. Durante la reunión se suministrará al Comité información más actualizada.

Diseño

Servicios de consultoría arquitectónicos, mecánicos y de otro tipo	\$600.000	\$600.000
--	-----------	-----------

Demolición y construcción

Reducción del asbesto	800.000	
Demolición de pisos y tabiquería existentes	400.000	
Reemplazo de las unidades de inducción con unidades de serpentín y ventilador	3.100.000	
Instalación de techos suspendidos y sistema de iluminación, paredes interiores, alfombras y otros acabados	2.000.000	
Ciertos componentes para acceso a discapacitados	300.000	
Instalación sistema de extinguidores de incendio	500.000	
Gastos generales de contratistas	850.000	
Partida para imprevistos en la construcción	550.000	8.500.000

Gestión del proyecto

Servicios legales y de gestión del proyecto, seguro contra riesgo	200.000	200.000
---	---------	---------

Mobiliario y cableado

Cableado para voz y datos	500.000	
Cubículos modulares para el personal de apoyo	800.000	
Señalización interna, persianas, misceláneos	100.000	1.400.000

Costos de la mudanza

Empresa y consultores para la mudanza	300.000	
Alquiler del espacio provisional de oficinas	1.500.000	1.800.000
Reserva general para imprevistos del proyecto	500.000	500.000
Costo total calculado del proyecto		\$13.000.000 =====

2.1.9 Solicitud para aumentar el nivel del Fondo para Bienes Inmuebles

Según lo señalado anteriormente, a solicitud del Director, en diciembre de 1999, el Comité Ejecutivo tomó medidas para aumentar el límite del Fondo para Bienes Inmuebles a su nivel actual de \$8 millones, sobre la base de los cálculos preliminares de costo. Los cálculos más detallados obtenidos por medio del estudio de Spaulding y Slye indican que el costo total se situará aproximadamente en \$13 millones. En consecuencia, se sugiere que el Comité Ejecutivo tome medidas para aumentar el techo del Fondo a \$13 millones.

2.1.10 Fuentes de financiamiento

Los \$5 millones en costos adicionales se obtendrán de fondos extrapresupuestarios. Además, mediante el convenio con la Organización Mundial de la Salud, los proyectos importantes de mantenimiento y reparación en la sede de la OPS satisfacen los requisitos para el reembolso de 25% del costo por el Fondo para la Gestión de Bienes Inmuebles de la OMS.

3. Otros proyectos

3.1 *Modificaciones a la oficina de la OPS en Caracas, Venezuela*

Según se informó al Comité en junio de 1999, las modificaciones de la Representación de la OPS/OMS propiedad de la OPS en Caracas, Venezuela, se están llevando a cabo, entre ellas, la reubicación del equipo de aire acondicionado, la reubicación del espacio para depósitos, modificación de la tabiquería interna y construcción de otros baños, lo que se financiará con aproximadamente \$200.000 procedentes de fondos extrapresupuestarios. Ya se ha terminado la mayor parte de las obras en el segundo piso, y se prevé que el proyecto esté concluido dentro de los límites del presupuesto para fines de 2000.