



XXI CONFERENCIA SANITARIA PANAMERICANA

XXXIV REUNION DEL COMITE REGIONAL

WASHINGTON, D.C.

SEPTIEMBRE 1982

Tema 34 del programa provisional

CSP21/29 (Esp.)

4 agosto 1982

ORIGINAL: INGLES

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD. INFORME SOBRE LA MARCHA DE LOS TRABAJOS

Este informe se somete a la consideración de la XXI Conferencia Sanitaria Panamericana en cumplimiento de la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo (1981) y la Resolución XIX de la 88a Reunión del Comité Ejecutivo (1982).

En el informe se resumen las medidas adoptadas por la Organización desde que el Comité Ejecutivo adoptó la Resolución I en su 85a Reunión (1980) hasta que adoptó la Resolución XIX en su 88a Reunión (1982). En él se reflejan las recomendaciones formuladas por los grupos de trabajo del Comité Ejecutivo y el Consejo Directivo para aprovechar la propiedad Governor Shepherd de acuerdo con los mandatos asignados por los Cuerpos Directivos de la Organización.

El Director somete a la consideración de la XXI Conferencia Sanitaria Panamericana un informe sobre la marcha de los trabajos para el aprovechamiento del edificio Governor Shepherd, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución XIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo (1981) y la Resolución XIX de la 88a Reunión del Comité Ejecutivo (1982).

Por su Resolución I, la 85a Reunión del Comité Ejecutivo (1980) constituyó un Grupo de Trabajo integrado por los Representantes de Chile, Estados Unidos de América y Jamaica para que formulara recomendaciones al Director respecto al futuro del edificio Governor Shepherd.

El Grupo de Trabajo se reunió en la Sede de la OPS del 1 al 3 de diciembre de 1980 para examinar las 18 principales posibilidades de opción señaladas en el estudio realizado por una sociedad de consultores y para formular las recomendaciones oportunas.

El 5 de marzo de 1981, el Grupo presentó al Director su informe y sus recomendaciones, solicitando que la Secretaría adoptara ciertas medidas antes de la 86a Reunión del Comité Ejecutivo.

El Grupo de Trabajo se reunió el 19 de junio de 1981 para recibir la información adicional solicitada de la Secretaría. Habida cuenta de esa información, el Grupo de Trabajo hizo las recomendaciones que se indican en el Documento CE86/3, ADD. I (Anexo I).

La 86a Reunión del Comité Ejecutivo en junio de 1981 adoptó la Resolución XIV (Anexo II), por la que autorizaba al Director a hacer lo necesario para dar cumplimiento a las recomendaciones del Grupo de Trabajo.

El Grupo de Trabajo del Comité Ejecutivo para el edificio Governor Shepherd se reunió el 18 de septiembre de 1981 con el fin de examinar los progresos realizados en el cumplimiento de sus recomendaciones, incorporadas en los incisos a), b) y c) del párrafo 1 de la Resolución XIV de la 86a Reunión del Comité Ejecutivo. Después de examinar de nuevo las posibilidades de opción, el Grupo de Trabajo recomendó al Director las medidas apropiadas (Documento CD28/37, ADD. I) (Anexo III).

En octubre de 1981, la XXVIII Reunión del Consejo Directivo adoptó la Resolución XXIX (Anexo IV), en la que se pide el establecimiento de un Subcomité del Consejo Directivo integrado por los miembros del Grupo de Trabajo, es decir, los Representantes de Chile, Estados Unidos de América y Jamaica.

El Subcomité del Consejo Directivo se reunió los días 17 y 18 de junio de 1982 para examinar la marcha de los trabajos en relación con el edificio Governor Shepherd. Como resultado de ese examen, el Subcomité presentó un informe en la 88a Reunión del Comité Ejecutivo (Documento CE88/21, ADD. I) (Anexo V). En ese informe se destaca la evolución registrada en el mercado de la propiedad inmobiliaria de Washington, D.C. Sobre la base de la solicitud de ofertas abierta por la OPS entre agentes locales de construcción inmobiliaria para un proyecto de edificio de uso mixto (apartamentos en condominio y locales de oficinas) según lo aprobado por el Consejo Directivo, se señaló a la Organización que la venta de apartamentos en condominio sería altamente problemática. Además, en las negociaciones habidas con posibles fuentes de financiamiento, los consultores económicos de la Organización recibieron respuestas de siete entidades--entre ellas bancos hipotecarios y comerciales, y compañías de seguros--indicativas de que en las circunstancias imperantes sería difícil financiar un proyecto de edificio de uso mixto con apartamentos en condominio, y locales de oficina y que sería más probable obtener dicho financiamiento para un proyecto exclusivamente de oficinas. El Subcomité del Consejo Directivo presentó su informe en la 88a Reunión del Comité Ejecutivo, que adoptó la Resolución XIX (Anexo VI).

Durante julio y principios de agosto de 1982, la Organización adoptó algunas medidas, encargando en particular a sus consultores económicos, Gladstone Associates, que hicieran un análisis detallado comparativo de todas las opciones posibles de aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd, inclusive un plan de dos fases consistente en construir un edificio solo para oficinas y, ulteriormente, cuando las condiciones del mercado lo aconsejaren, construir también apartamentos en condominio. Gladstone Associates indicó que su labor sería finalizada durante el mes de agosto de 1982.

Por último, el Subcomité del Consejo Directivo para el edificio Governor Shepherd se mantiene plenamente al tanto, mediante informes periódicos, de las medidas adoptadas y las que se adoptarán y, conforme al mandato asignado en el párrafo dispositiva 4 de la Resolución XIX, ese órgano formulará recomendaciones definitivas que se someterán a la aprobación de la 89a Reunión del Comité Ejecutivo, en septiembre de 1982.

Anexos

comité ejecutivo del
consejo directivo



ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD

grupo de trabajo del
comité regional

CSP21/29 (Esp.)
ANEXO I

ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD



86a Reunión
Washington, D.C.
Junio-Julio 1981

Tema 19 del programa

CE86/3, ADD. I (Esp.)
23 junio 1981
ORIGINAL: INGLES

EDIFICIOS E INSTALACIONES

INFORME SUPLEMENTARIO DEL GRUPO DE TRABAJO SOBRE
EL EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD

El Grupo de Trabajo se reunió el 19 de junio de 1981 para examinar la información suplementaria solicitada de la Secretaría.

Habida cuenta de la información recibida, el Grupo de Trabajo hace las siguientes recomendaciones al Comité Ejecutivo:

1. Que la OPS siga preparando informaciones respecto a la construcción de una nueva estructura que reemplace al actual edificio Governor Shepherd, reservando de 60,000 a 80,000 pies cuadrados para que la OPS pueda utilizarlos como complemento de sus locales de oficinas en el actual edificio de la Sede; el resto del espacio para oficinas se arrendará inicialmente conforme a los reglamentos urbanos pertinentes para la zona, y los demás pisos del edificio serán de apartamentos en régimen de condominio, que se venderán públicamente para sufragar la mayor parte de los costos de construcción o de otras instalaciones que se aprueben.

2. Que la OPS entable negociaciones preliminares con vistas a la adquisición de una o las dos propiedades adyacentes, siempre que dicha adquisición aumente el valor económico neto del edificio propuesto y que no influya en el presupuesto efectivo de la OPS.

3. Que la OPS entable asimismo negociaciones preliminares con fundaciones, bancos, organizaciones internacionales, instituciones financieras u otras entidades, con el fin de recabar fondos para el financiamiento del proyecto en las mejores condiciones posibles para la OPS, asegurándose al mismo tiempo de que ello no tenga repercusiones negativas en el presupuesto ordinario ni en el desarrollo efectivo de las actividades del programa de la OPS.

El Grupo de Trabajo recomienda que el Consejo Ejecutivo examine la procedencia de adoptar una resolución concebida más o menos en los siguientes términos:

Proyecto de Resolución

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD

EL COMITE EJECUTIVO,

Habida cuenta de la información presentada por la Secretaría al Grupo de Trabajo designado en la 85a Reunión del Comité Ejecutivo para que formulara recomendaciones respecto al futuro del edificio;

Considerando que el edificio Governor Shepherd necesita reparaciones importantes y onerosas, y renovación de las instalaciones, en particular de calefacción y ventilación, electricidad, fontanería y ascensores, para que se ajuste a los códigos de seguridad vigentes en el Distrito de Columbia, y

Considerando que una empresa consultora de arquitectos, ingenieros y planificadores ha realizado un estudio de viabilidad de distintas soluciones posibles para el edificio Governor Shepherd y ha recomendado algunas de ellas, y que el Grupo de Trabajo del Comité Ejecutivo ha examinado esas propuestas y ha recomendado la construcción de un nuevo edificio,

RESUELVE:

1. Autorizar al Director a que adopte todas las medidas necesarias para dar cumplimiento a las recomendaciones del Grupo de Trabajo, a saber:

- (a) Que la OPS siga preparando informaciones respecto a la construcción de una nueva estructura que reemplace al actual edificio Governor Shepherd, reservando de 60,000 a 80,000 pies cuadrados para que la OPS pueda utilizarlos como complemento de sus locales de oficinas en el actual edificio de la Sede; el resto del espacio para oficinas se arrendará inicialmente conforme a los reglamentos urbanos pertinentes para la zona, y los demás pisos del edificio serán de apartamentos en régimen de condominio, que se venderán públicamente para sufragar la mayor parte de los costos de construcción o de otras instalaciones que se aprueben.

- (b) Que la OPS entable negociaciones preliminares con vistas a la adquisición de una o las dos propiedades adyacentes, siempre que dicha adquisición aumente el valor económico neto del edificio propuesto y que no influya en el presupuesto efectivo de la OPS.
- (c) Que la OPS entable asimismo negociaciones preliminares con fundaciones, bancos, organizaciones internacionales, instituciones financieras u otras entidades, con el fin de recabar fondos para el financiamiento del proyecto en las mejores condiciones posibles para la OPS, asegurándose al mismo tiempo de que ello no tenga repercusiones negativas en el presupuesto ordinario ni en el desarrollo efectivo de las actividades del programa de la OPS.

2. Que el Director informe en la XXVIII Reunión del Consejo Directivo sobre los progresos realizados y sobre las repercusiones financieras del proyecto, con objeto de que se pueda llegar a una decisión definitiva sobre el particular.



COMITE EJECUTIVO DEL
CONSEJO DIRECTIVO

ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD

GRUPO DE TRABAJO DEL
COMITE REGIONAL

ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD



86a Reunión

86a Reunión

CSP21/29 (Esp.)
ANEXO II

RESOLUCION XIV

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD

EL COMITE EJECUTIVO,

Habida cuenta de la información presentada por la Secretaría al Grupo de Trabajo designado en la 85a Reunión del Comité Ejecutivo para que formulara recomendaciones respecto al futuro del edificio;

Considerando que el edificio Governor Shepherd necesita reparaciones importantes y onerosas, y renovación de las instalaciones, en particular de calefacción y ventilación, electricidad, fontanería y ascensores, para que se ajuste a los códigos de seguridad vigentes en el Distrito de Columbia, y

Considerando que una empresa consultora de arquitectos, ingenieros y planificadores ha realizado un estudio de viabilidad de distintas soluciones posibles para el edificio Governor Shepherd y ha recomendado algunas de ellas, y que el Grupo de Trabajo del Comité Ejecutivo ha examinado esas propuestas y ha recomendado la construcción de un nuevo edificio,

RESUELVE:

1. Autorizar al Director a que adopte todas las medidas necesarias para dar cumplimiento a las recomendaciones del Grupo de Trabajo, a saber:
 - (a) Que la OPS siga preparando informaciones respecto a la construcción de una nueva estructura que reemplace al actual edificio Governor Shepherd, reservando de 60,000 a 80,000 pies cuadrados para que la OPS pueda utilizarlos como complemento de sus locales de oficinas en el actual edificio de la Sede; el resto del espacio para oficinas se arrendará inicialmente conforme a los reglamentos urbanos pertinentes para la zona, y los demás pisos del edificio serán de apartamentos en régimen de condominio, que se venderán públicamente para sufragar la mayor parte de los costos de construcción o de otras instalaciones que se aprueben;
 - (b) Que la OPS entable negociaciones preliminares con vistas a la adquisición de una o las dos propiedades adyacentes, siempre que dicha adquisición aumente el valor económico neto del edificio propuesto y que no influya en el presupuesto efectivo de la OPS;
 - (c) Que la OPS entable asimismo negociaciones preliminares con fundaciones, bancos, organizaciones internacionales, instituciones financieras u otras entidades, con el fin de recabar fondos para

./...

el financiamiento del proyecto en las mejores condiciones posibles para la OPS, asegurándose al mismo tiempo de que ello no tenga repercusiones negativas en el presupuesto ordinario ni en el desarrollo efectivo de las actividades del programa de la OPS.

2. Que el Director informe en la XXVIII Reunión del Consejo Directivo sobre los progresos realizados y sobre las repercusiones financieras del proyecto, con objeto de que se pueda llegar a una decisión definitiva sobre el particular.

(Aprobada en la novena sesión plenaria,
celebrada el 26 de junio de 1981)



ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD

XXVIII Reunión

Washington, D.C.
Septiembre-October 1981

ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD



XXXIII Reunión

Tema 27 del programa

CD28/37, ADD. I (Esp.)
28 septiembre 1981
ORIGINAL: INGLES

EDIFICIOS E INSTALACIONES

El Grupo de Trabajo establecido por el Comité Ejecutivo en relación con el Edificio Governor Shepherd se reunió el 18 de septiembre de 1981 para examinar los progresos efectuados en el cumplimiento de las recomendaciones del Grupo, incorporadas en incisos 1 a), b) y c) de la Resolución XIV de la 86a Reunión del Comité Ejecutivo. En esas recomendaciones se pedía a la OPS que preparara información más detallada sobre un proyecto respecto a la construcción de una nueva estructura mixta consistente en locales de oficinas para la OPS y un pequeño número de ellos para arrendar, reservándose el resto del edificio a apartamentos que se venderían en régimen de condominio.

Además de la información sobre los progresos realizados en el aspecto previsto por la resolución, la Secretaría presentó documentos relativos a una nueva posibilidad de opción, con dos variantes: se trata de un edificio exclusivamente de oficinas, que comprendería locales para la OPS y locales para arrendar.

Tras nueva deliberación, y después de recabar el parecer del personal de la OSP y de los consultores presentes, el Grupo de Trabajo examinó las posibilidades de opción y decidió formular al Director de la OSP las siguientes recomendaciones, para que las someta a la consideración del Consejo Directivo:

1. Que la OPS construya una nueva estructura en lugar del edificio Governor Shepherd, reservando de 60,000 a 80,000 pies cuadrados para que la OPS pueda utilizarlos como complemento de sus locales de oficinas en el actual edificio de la Sede; el resto del espacio para oficinas se arrendaría inicialmente conforme a los reglamentos urbanos pertinentes para la zona, y los demás pisos del edificio serían de apartamentos destinados a la venta para sufragar una parte considerable de los costos de construcción;

2. Que se autorice a la OPS a adquirir una o dos propiedades adyacentes específicas, siempre y cuando las condiciones de adquisición favorezcan los intereses económicos de la OPS, no tengan repercusión negativa en el plan general de financiamiento del proyecto y aumenten a la postre el valor general y las posibilidades de uso del edificio propuesto.
3. Que la OPS prosiga las negociaciones con fundaciones, organizaciones internacionales, bancos y otras instituciones financieras o entidades de otro tipo para conseguir el financiamiento del proyecto en las mejores condiciones posibles para la OPS, asegurándose al mismo tiempo de que ello no entrañe la imposición de contribuciones especiales a los Gobiernos Miembros ni tenga efectos negativos en el presupuesto ordinario ni en el desarrollo efectivo de las actividades del programa de la OPS, y de que el Comité Ejecutivo examine y apruebe los arreglos financieros finales.



ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD



ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD

XXVIII Reunión

XXXIII Reunión

CSP21/29 (Esp.)
ANEXO IV

RESOLUCION XXIX

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD

EL CONSEJO DIRECTIVO,

Observando que el edificio Governor Shepherd, sito en Virginia Avenue 2121, N.W., Washington, D.C., 20037, propiedad de la Organización Panamericana de la Salud, necesita reparaciones importantes y costosas, así como renovación de las instalaciones, en particular de calefacción, ventilación, electricidad, fontanería y ascensores;

Considerando que una empresa consultora de arquitectos, ingenieros y delineantes ha realizado un estudio de factibilidad sobre las posibilidades de aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd y ha recomendado a ese respecto diversas opciones posibles;

Visto el informe del Comité Ejecutivo (CD28/37) y oídas las recomendaciones del Grupo de Trabajo establecido por la Resolución I de la 85a Reunión del Comité Ejecutivo;

Observando que, de momento, no puede darse forma definitiva a ciertos detalles del proyecto propuesto, y

Considerando que los presentes miembros del Grupo de Trabajo conocen a fondo los antecedentes y están plenamente al tanto de los factores que se deben tener en cuenta para el aprovechamiento del solar del edificio Governor Shepherd, y que es importante dar continuidad a la composición del Grupo,

RESUELVE:

1. Dar las gracias al Director, al Comité Ejecutivo y a su Grupo de Trabajo por la labor realizada en relación con la propiedad Governor Shepherd.
2. Aprobar las recomendaciones del Grupo de Trabajo respecto al proyecto de aprovechamiento del solar Governor Shepherd.
3. Establecer un Subcomité del Consejo Directivo para Edificio Governor Shepherd; ese Subcomité:
 - a) Estará integrado por los actuales miembros del Grupo de Trabajo, es decir, los Representantes de Chile, Estados Unidos de América y Jamaica;

- b) Asesorará al Director y a los Cuerpos Directivos de la Organización en los asuntos relacionados con el proyecto;
- c) Presentará sus informes al Comité Ejecutivo y mantendrá al Consejo Directivo al tanto de sus actividades.

4. Autorizar al Director a que adopte todas las medidas necesarias para llevar adelante el proyecto y proceder a la demolición del actual edificio Governor Shepherd, y a la construcción de uno nuevo con las siguientes características:

- a) Se reservará un espacio de por los menos 60,000 pies cuadrados para uso actual y posible uso futuro por la Organización; la parte de esa superficie que no utilice la Organización se arrendará a los precios corrientes para los locales de oficinas o de otro tipo, conforme a los requisitos vigentes para la zona;
- b) No menos de 60,000 pies cuadrados de superficie se dedicarán a apartamentos para vivienda que se venderán o enajenarán lo antes posible para sufragar en parte el costo de la construcción;
- c) El resto del edificio se podrá dedicar a otros usos adecuados de carácter privado o público, inclusive arrendamiento o venta de locales comerciales, si así lo aprueba específicamente el Comité Ejecutivo.

5. Autorizar al Director:

- a) A que adquiera en propiedad una o los dos solares adyacentes a que se refiere el estudio del Grupo de Trabajo y los incorpore al proyecto, siempre y cuando la adquisición se pueda realizar en el momento oportuno y mejore a la postre las condiciones generales de financiamiento, el valor y la utilidad del proyecto, y a condición de que el Comité Ejecutivo apruebe específicamente los términos finales de la adquisición;
- b) A que entable negociaciones con fundaciones, organizaciones internacionales, bancos comerciales y otras instituciones financieras u otras posibles fuentes de fondos para conseguir el financiamiento del proyecto en las mejores condiciones posibles, asegurándose de que ello no entrañe la imposición de contribuciones especiales a los Gobiernos Miembros ni tenga efectos negativos en el presupuesto ordinario ni en el desarrollo efectivo del programa de la Organización, y a condición de que el Comité Ejecutivo apruebe específicamente los arreglos financieros finales;
- c) A formalizar y extender en nombre de la Organización todos los documentos, instrumentos y acuerdos necesarios para el proyecto, inclusive, pero no solamente, la necesaria concertación de préstamos y venta de bienes o enajenación de derechos de propiedad en relación con el proyecto, si así lo aprueba específicamente el Comité Ejecutivo.

6. Autorizar al Comité Ejecutivo:

- a) A que examine y apruebe, ateniéndose a los términos de la presente resolución, los documentos, instrumentos, acuerdos y arreglos financieros finales relacionados con el proyecto, los planos del edificio, y cualquier propuesta de reajuste importante del uso proporcional del espacio en éste;
- b) A que actúe con plenas atribuciones y autoridad en nombre de la Organización respecto al proyecto;
- c) A que delegue en el Subcomité del edificio Governor Shepherd cualquiera de sus atribuciones y aspectos de autoridad respecto al proyecto (excepto los descritos específicamente en los párrafos 7 y 8 infra), inclusive los indicados en la presente resolución y en el párrafo 6.9 del Reglamento Financiero de la OPS.

7. Pedir asimismo al Director que, en caso de estimar que las circunstancias financieras o de otra índole hagan imposible el proyecto descrito en esta resolución o impidan que redunde en interés de la Organización, haga nuevas propuestas sobre el uso del solar Governor Shepherd al Subcomité para que éste emita su opinión y, seguidamente, al pleno del Comité Ejecutivo para que decida al respecto.

8. Pedir al Comité Ejecutivo que informe a la Conferencia Sanitaria Panamericana y al Consejo Directivo sobre la marcha del presente proyecto.

(Aprobada en la decimoquinta sesión plenaria,
celebrada el 1 de octubre de 1981)



*comité ejecutivo del
consejo directivo*

ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD

*grupo de trabajo del
comité regional*

ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD

CSP21/29 (Esp.)
ANEXO V



88a Reunión
Washington, D.C.
Junio-Julio 1982

Tema 13 del programa

CE88/21, ADD. I (Esp.)
24 junio 1982
ORIGINAL: INGLES

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD. INFORME SOBRE LA MARCHA DE LOS TRABAJOS

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo correspondiente a septiembre de 1981, el Subcomité del Consejo Directivo para el Edificio Governor Shepherd se reunió en la Sede de la OPS los días 17 y 18 de junio de 1982.

La reunión del Subcomité, en la que participaron representantes de Chile, Jamaica y los Estados Unidos de América, fue inaugurada por el Dr. Héctor R. Acuña, Director de la Organización. El Sr. William E. Muldoon hizo una breve recapitulación de las actividades que la Organización había emprendido desde octubre de 1981. Además, presentó a los nuevos consultores contratados por la Secretaría, que quedaron a disposición del Subcomité para que respondieran a las preguntas que se formularan. Además de la compañía de arquitectos consultores Mills, Clagett and Wening, Chartered, se había contratado a la compañía de abogados Shaw, Pittman, Potts and Trowbridge y a la de consultores económicos Gladstone Associates.

Se presentaron al Subcomité los resultados de la licitación abierta por la OPS entre agentes locales para un proyecto de uso combinado del edificio, tal y como lo había aprobado el Consejo Directivo. Casi ninguno de los seis licitantes que respondieron manifestó interés en un proyecto de uso combinado, y los demás dudaron de su conveniencia, debido a la actual situación del mercado financiero. En efecto, habida cuenta de los elevados tipos de interés, los licitantes estimaron que la venta de apartamentos en condominio entrañaba considerable riesgos.

Se había pedido a Gladstone Associates que preparara un estudio de factibilidad y colaborara en las negociaciones con posibles fuentes de financiamiento. Gladstone Associates recibió respuestas de siete entidades, entre ellas agentes de hipotecas, bancos comerciales y compañías de seguro, indicativas de que en la actualidad era difícil

financiar proyectos de construcción de oficinas y apartamentos en condominio pero que, por el contrario, un proyecto solo para oficinas tenía más probabilidades de despertar interés.

El Subcomité examinó gráficos indicativos de las dificultades financieras de varios proyectos de apartamentos en condominio existentes en el área metropolitana, debido a la falta de compradores consecutiva a los elevados tipos de interés hipotecario.

Se presentaron además al Subcomité dos propuestas preliminares adicionales de fuentes no ordinarias, una extranjera y otra de los Estados Unidos de América. Ahora bien, debido a la insuficiencia de información, las propuestas no se pudieron examinar en cuanto al fondo.

Resultó patente al Subcomité que, a tenor de la información disponible, una relación pisos/área (FAR) de 6.0 para un edificio de uso mixto seguía siendo el plan potencialmente más provechoso para la OPS; sin embargo, debido a la situación del mercado financiero, no parecía probable que se pudiera obtener financiamiento para el proyecto.

Por otra parte, un edificio de oficinas con una FAR de 3.5 parecía ser financiable pero en principio no reportaría un beneficio óptimo para la OPS, ya que probablemente exigiría recursos monetarios adicionales de la Organización para los locales de oficina que ésta ocupara, la venta del terreno a su valor actual de mercado, o ambas cosas. Se manifestaron dudas acerca de la demanda para los locales de oficina que no ocupara la OPS, puesto que estaba construyéndose un número considerable de edificios de oficinas en la zona, lo que quizá condujera a un exceso de oferta. Sin embargo, el arrendamiento de oficinas se consideró como menos arriesgado que la venta de apartamentos en condominio.

Resultó también evidente que había combinaciones o variantes de esas dos opciones, y el Subcomité estimó que se las debería estudiar más a fondo. Esas combinaciones o variantes son:

- Construcción de un edificio de uso mixto con una FAR inferior al máximo de 6.0, lo que reportaría por lo menos algunos ingresos de la venta de apartamentos, reduciendo al mismo tiempo el riesgo de que estos no se vendieran.
- Locales de oficinas en condominio en un edificio de FAR 3.5, lo que proporcionaría un rápido rendimiento de capital a la OPS y reduciría sus desembolsos generales para las oficinas que tuviera que ocupar.

- Exploración cerca de los Gobiernos Miembros de la OPS del posible interés que despertaría la compra de apartamentos en condominio en el edificio (muy próximo a las oficinas adonde acuden frecuentemente funcionarios y visitantes de los Gobiernos Miembros) para saber si habría una venta anticipada suficiente que redujera al mínimo el riesgo de la construcción de apartamentos en condominio.
- Asociación con otras partes interesadas, con el fin de reducir al mínimo las consecuencias financieras negativas para la OPS y asegurar una ocupación máxima de los locales de oficinas disponibles.
- Asociación con fuentes de financiamiento europeas u otras no tradicionales (suponiendo que ello redundara en interés general de la OPS).

A juicio del Subcomité, todas esas opciones se deberían examinar más a fondo.

Queda una tercera posibilidad básica de opción (además de la del edificio para uso mixto con FAR 6.0 y estructura para oficinas con FAR 3.5), a saber: la de abstenerse de edificar de momento pero hacer las reparaciones necesarias de la actual estructura y mantener en estudio las condiciones del mercado con vistas a la posible construcción más adelante de un nuevo edificio que ofrezca mayores ventajas financieras a la OPS.

El dilema con que se enfrenta el Subcomité, como representante de los Cuerpos Directivos, es el grado de autoridad que ha de concederse a la Secretaría ante las muchas opciones posibles. Por una parte, las negociaciones sobre construcción de inmuebles requieren una acción rápida y relativamente exenta de la necesidad de solicitar la aprobación de comités diversos. Por otra parte, las opciones relativas están de momento básicamente sin estudiar ni comparar, se desconocen las consecuencias financieras que tendrían para la OPS y, por último, es posible que ninguna de ellas redundara en beneficio de la Organización. Ante ese dilema, el Subcomité ha establecido una serie de pautas para que la Secretaría pueda proceder con mayor flexibilidad, permaneciendo al mismo tiempo dentro del marco básico de referencia que desean los Cuerpos Directivos, tal y como el Subcomité lo entiende. Con arreglo a esas pautas, el proyecto definitivo habría de reunir las siguientes condiciones:

1. Facilitar a la OPS de momento 30,000 pies cuadrados de espacio para oficinas, con posibilidad de aumentarlo a 50,000 pies cuadrados, a un costo total bajo.

2. Negociar el financiamiento en las mejores condiciones posibles, siempre y cuando que no entrañen la imposición de contribuciones especiales a los Gobiernos Miembros ni tengan repercusión negativa en el presupuesto ordinario ni en el desarrollo efectivo del programa de la Organización.
3. Ejecutar el proyecto con una rapidez razonable, evitando así gastos potenciales de mantenimiento del actual edificio Governor Shepherd y reduciendo al mínimo el trastorno para el personal de la OPS y para el vecindario.
4. Evitar problemas de relación con el público debidos a la cancelación de los contratos de alquiler de los actuales inquilinos del edificio.
5. Recordar que la OPS preferiría tener participación mayoritaria en la propiedad del terreno que ahora posee.
6. Asegurar que la OPS obtenga un rendimiento razonable del capital que invierta en el proyecto, incluido el valor del terreno, los locales y la exoneración fiscal enajenable.
7. Reducir al mínimo el trabajo de administración de propiedad inmobiliaria que deba recaer en personal de la OPS.

Si el proyecto sigue en marcha, la elección de un "agente de construcción o socio" será probablemente, a juicio del Subcomité, la primera medida importante, después del análisis comparativo que este ha de efectuar. Para esa elección habrá que proceder con sumo cuidado, dirigiéndose con preferencia a un agente que goce de excelente reputación, tenga un fuerte respaldo financiero, así como experiencia en la construcción y administración de edificios similares en el área, y esté dispuesto a asumir algún riesgo respecto a la venta o el alquiler de la propiedad. El agente escogido habrá de presentar varias opciones arquitectónicas y financieras, de manera que se pueda elegir la forma definitiva del proyecto.

Para facilitar esas tareas, el Subcomité decidió recomendar al Comité Ejecutivo que adoptara la resolución que figura al final de este informe. Esa resolución permitiría que la OPS y los consultores apropiados siguieran estudiando las opciones disponibles o las combinaciones de estas, y en particular las consecuencias financieras de cada una de ellas para la OPS. La resolución abriría además la oportunidad de aprobación por el Subcomité de las principales decisiones relativas al proyecto, inclusive la forma que al final haya de revestir, y las disposiciones financieras y de otra índole que procedan de

conformidad con la Resolución de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo. Las decisiones definitivas, financieras y de otra índole, serían además confirmadas por el pleno del Comité Ejecutivo.

De acuerdo con la resolución propuesta, se reconoce que una decisión adoptada por el pleno del Comité Ejecutivo podría poner término de momento al proyecto, en espera de que las circunstancias sean más favorables. Sin embargo, deberá apreciarse claramente que el propósito del Comité Ejecutivo, habida cuenta de las distintas fases detalladas de este informe, es que la OPS lleve adelante con buena fe un proyecto del nuevo edificio y que solo en caso de desventaja evidente para la OPS se decidirá abandonar el proyecto.

Teniendo en cuenta que hasta fines de mayo de 1982 se habían gastado más de \$160,000 en el proyecto, el Subcomité manifiesta la esperanza de que el Director vea la manera de mantener al mínimo los costos para la OPS de las medidas que hayan de adoptarse con arreglo a la resolución propuesta.

La resolución que propone el Subcomité es como sigue:

Proyecto de Resolución

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD

EL COMITE EJECUTIVO,

Considerando lo dispuesto en la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo y en la Resolución II de la 87a Reunión del Comité Ejecutivo sobre los planes de aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd;

Oídos el informe y las recomendaciones del Subcomité del Consejo Directivo para el edificio Governor Shepherd, establecido por la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo;

Observando que, dadas las circunstancias financieras y de otra índole, el proyecto descrito en la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo no parece de momento que sea factible ni que redunde en interés de la Organización;

Enterado de la necesidad de atribuciones más flexibles para hacer frente al cambio de las circunstancias y los acontecimientos a medida que se produzcan, y

De acuerdo con las atribuciones conferidas al Comité Ejecutivo en los párrafos 6 y 7 de la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo,

RESUELVE:

1. Dar las gracias al Director y al Subcomité por la labor realizada en relación con la propiedad Governor Shepherd.

2. Reafirmar la autoridad conferida al Director para que siga negociando el aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd, en las condiciones estipuladas en el párrafo 5 de la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo.

3. Pedir al Director que prepare datos comparativos detallados sobre todas las opciones posibles para el aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd, inclusive propuestas ya recibidas o revisiones apropiadas de estas, como se indica en el informe del Subcomité, y que mantenga al Subcomité informado sobre los progresos que realice.

4. Autorizar al Subcomité a que apruebe: a) la forma definitiva del proyecto que haya de ejecutarse, y b) los arreglos financieros y otras disposiciones definitivas respecto a la construcción de un nuevo edificio, quedando entendido que el punto b) habrá de ser aprobado por el pleno del Comité Ejecutivo.



COMITE EJECUTIVO DEL
CONSEJO DIRECTIVO

ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD

88a Reunión

GRUPO DE TRABAJO DEL
COMITE REGIONAL

ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD



88a Reunión

CSP21/29 (Esp.)
ANEXO VI

RESOLUCION XIX

EDIFICIO GOVERNOR SHEPHERD

EL COMITE EJECUTIVO,

Considerando lo dispuesto en la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo y en la Resolución II de la 87a Reunión del Comité Ejecutivo sobre los planes de aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd;

Oídos el informe y las recomendaciones del Subcomité del Consejo Directivo para el edificio Governor Shepherd, establecido por la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo;

Observando que, dadas las circunstancias financieras y de otra índole, el proyecto descrito en la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo no parece de momento que sea factible ni que redunde en interés de la Organización;

Enterado de la necesidad de atribuciones más flexibles para hacer frente al cambio de las circunstancias y los acontecimientos a medida que se produzcan, y

De acuerdo con las atribuciones conferidas al Comité Ejecutivo en los párrafos 6 y 7 de la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo,

RESUELVE:

1. Dar las gracias al Director y al Subcomité por la labor realizada en relación con la propiedad Governor Shepherd.

2. Reafirmar la autoridad conferida al Director para que siga negociando el aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd, en las condiciones estipuladas en el párrafo 5 de la Resolución XXIX de la XXVIII Reunión del Consejo Directivo.

3. Pedir al Director que prepare datos comparativos detallados sobre todas las opciones posibles para el aprovechamiento de la propiedad Governor Shepherd, inclusive propuestas ya recibidas o revisiones apropiadas de éstas, como se indica en el informe del Subcomité, y que mantenga al Subcomité informado sobre los progresos que realice.

./...

CSP21/29 (Esp.)
ANEXO VI

4. Autorizar al Subcomité a que haga las últimas recomendaciones a propósito de los arreglos financieros y otras disposiciones definitivas para llevar adelante la construcción de un nuevo edificio, que habrán de ser examinadas y aprobadas por el pleno del Comité Ejecutivo.

(Aprobada en la novena sesión plenaria,
celebrada el 29 de junio de 1982)