



XXIII CONFERENCIA SANITARIA PANAMERICANA

XLII REUNION DEL COMITE REGIONAL

WASHINGTON, D.C.

SEPTIEMBRE 1990

Tema 6.4 del programa provisionalCSP23/26 (Esp.)
16 agosto 1990
ORIGINAL: INGLES

EDIFICIO DE LA SEDE

El edificio actual de la Sede se acabó de construir en 1965 a un costo de US\$6.906.170. Poco después de su terminación, se advirtió que iba a ser necesario disponer de más espacio, y en 1969 la Organización adquirió para ese fin el edificio de apartamentos Governor Shepherd (ahora 2121 Virginia Avenue). El traslado de las primeras oficinas al Edificio Governor Shepherd se realizó a comienzos de los años setenta. Con el correr del tiempo, la Organización fue ocupando una superficie cada vez mayor de ese edificio hasta utilizar más de la mitad del espacio disponible. En 1988 se hizo evidente que en poco tiempo la Organización tendría que efectuar gastos considerables para renovar las instalaciones de electricidad, plomería y aire acondicionado del Edificio Governor Shepherd, que se había construido para uso residencial en 1939.

En consecuencia, a principios de los años ochenta se decidió recurrir a los servicios de un contratista para construir un nuevo edificio. Un acuerdo de construcción permitió reemplazar el Edificio Governor Shepherd a un costo relativamente pequeño para la Organización. En virtud de este acuerdo también se dispuso de 30.000 pies cuadrados (2.700 m²) para oficinas a un alquiler muy bajo; se retuvo el título de propiedad del terreno a nombre de la Organización, y se estipuló la transferencia definitiva del edificio situado en el 2121 de Virginia Avenue a la OPS por el pago de un dólar (\$1,00). En mayo de 1987 se efectuó el traslado de varias oficinas a este nuevo edificio.

El edificio de la Sede tiene ahora 25 años. Durante los próximos diez años las instalaciones del aire acondicionado y de la calefacción, así como los ascensores habrán llegado al final de su vida útil. También será necesario efectuar gastos considerables para renovar las instalaciones de electricidad y plomería. La Organización ha contratado los servicios de una empresa de ingenieros consultores que ha estimado el costo de reemplazar o mejorar las instalaciones mencionadas en \$2.519.370 al valor del dólar en 1990. Este monto no incluye las obras en el exterior y el techo del edificio ni en la fachada de la Sala A, que requiere trabajos de reparación y calafateo. Cabe suponer con fundamento que durante los años noventa la Organización deberá invertir más de \$3.000.000 al valor del dólar en 1990 para efectuar las extensas reparaciones que necesita el edificio de la Sede.

Además del edificio de la Sede, cuya superficie aprovechable es de más de 140.000 pies cuadrados (12.600 m²), la Organización ha alquilado 30.000 pies cuadrados (2.700 m²) para oficinas en el edificio situado en el 2121 de Virginia Avenue, y subarrendado 10.000 pies cuadrados (900 m²) en el Edificio de Oficinas de Watergate, lo que hace un total de 180.000 pies cuadrados (16.200 m²), sin incluir los espacios pequeños alquilados para depósitos, laboratorio fotográfico, etc. Aunque en la actualidad la Organización tiene subarrendados en términos muy favorables 10.000 pies cuadrados (900 m²) en el Edificio Watergate, el contrato se vence en junio de 1991. Se anticipa que el año próximo el valor del alquiler de ese mismo espacio será el doble.

A pesar de que la tasa de empleo se ha mantenido estable en la mayor parte de los programas de la OPS, ha habido un crecimiento en el Programa Mundial sobre el SIDA y en otros programas especializados que se financian con recursos extrapresupuestarios. El espacio de que se dispone ya resulta exiguo, lo que ha tenido algunas repercusiones negativas en las condiciones de trabajo, especialmente en el Programa de Preparativos para Situaciones de Emergencia y Coordinación del Socorro en Casos de Desastre y en Información y Asuntos Públicos, el Programa Ampliado de Inmunización, el Programa Mundial sobre el SIDA, la Fundación Panamericana de la Salud y Educación, etc. No se dispone de espacio, o el que existe es insuficiente, para servicios de apoyo básicos considerados necesarios, como una cafetería que ofrezca servicios completos, una sala de enfermería, un salón para ejercicios físicos, una guardería de niños, oficinas para los consultores a corto plazo, salas de reunión, ni tampoco hay espacio para futuras ampliaciones. Se prevé que en 1992 será imprescindible alquilar por lo menos 10.000 pies cuadrados adicionales (900 m²) para oficinas. Debido a que prácticamente todos los terrenos y edificios de oficinas en los alrededores del Edificio de la Sede son propiedad o están bajo el control del Gobierno de los Estados Unidos o de la Universidad George Washington, las opciones de la Organización en este aspecto son muy limitadas. El alquiler anual por pie cuadrado en esta zona de Washington asciende en la actualidad a aproximadamente \$30 (\$333,00 por m²) y ha aumentado a razón de un 7% anual.

La Organización ha contratado los servicios de una empresa de consultores expertos en planificar el uso del espacio para que examine los contratos de arrendamiento vigentes, las necesidades de espacio previstas para 1992 y las condiciones actuales del mercado. Según proyecciones basadas en las necesidades de espacio actuales y futuras, y a la luz de las tendencias de las tasas de arrendamiento en el pasado y en la actualidad, la Organización tendría que pagar un total de \$21.213.895 por concepto de alquileres entre 1990 y el año 2000. Los ingresos que se espera obtener del terreno de Virginia Avenue y otros reembolsos por un valor de \$8.542.405 compensarán en parte este costo. En consecuencia, el desembolso neto por concepto de alquiler que la Organización prevé pagar en el decenio de los años noventa es de \$12.671.490. Básicamente, el costo del alquiler de 30.000 pies cuadrados (2.700 m²) en el edificio del 2121 de Virginia Avenue se cubre en gran medida con los ingresos

precedentes del alquiler del terreno, según lo previsto en el acuerdo de construcción. El gasto neto de \$12.671.490 se debe principalmente al arrendamiento de espacio para atender las necesidades actuales y previstas, y no a los costos del alquiler del edificio situado en el 2121 de la de Virginia Avenue.

En vista de los altos costos de mantenimiento y de alquiler, parece prudente en este momento examinar todas las opciones de que dispone la Organización. En términos generales, existen cuatro alternativas principales, a saber:

1. No hacer nada. Esta alternativa no sería económica. Como ya se ha indicado en este documento, el alquiler del espacio requerido para satisfacer las necesidades actuales y las previstas para los próximos diez años ascenderá a \$21.213.895, menos un ingreso de US\$8.542.405. Es muy posible que se hayan subestimado las proyecciones de este costo, puesto que los edificios para oficinas disponibles en esta zona son muy limitados. En este costo tampoco se incluyen los gastos indirectos y difíciles de determinar relacionados con la separación de las unidades, los costos adicionales de las comunicaciones, el servicio de transporte y los efectos negativos que produce la escasez de espacio en las condiciones de trabajo. Por último, los gastos de mantenimiento y reparación requieren un desembolso de \$3.000.000 aproximadamente.

2. Remodelación del edificio de la Sede. Esta alternativa entrañaría un proceso largo y complejo. La estructura extendida y bastante estrecha del edificio no permite la instalación óptima de oficinas de tipo modular. Además, la instalación de oficinas de tipo modular haría necesario reemplazar totalmente no solo el equipo central, sino también los sistemas de calefacción y refrigeración en todos los pisos. La remodelación costaría entre \$10.000.000 y \$15.000.000, además de los \$3.000.000 de gastos de mantenimiento a los que ya se ha hecho referencia. También habría que reubicar a la mayor parte del personal por un período de aproximadamente dos años mientras se llevan a cabo las obras de remodelación. El alquiler temporario de oficinas costaría no menos de \$10.000.000 durante dos años; a esto hay que agregar los gastos varios por concepto de mudanza y reubicación en otro edificio. Esta alternativa es sumamente costosa, tendría repercusiones importantes en el presupuesto y no resolvería por completo las necesidades de espacio de la Organización durante el próximo decenio porque la forma de la estructura básica del edificio limita el uso eficiente del espacio. En otras palabras, todavía sería necesario alquilar oficinas fuera de la Organización durante los próximos diez años.

3. Vender el edificio de la Sede y alquilar oficinas. De hecho, es posible vender este edificio y alquilar oficinas en edificios comerciales. Aunque las dificultades de esta alternativa son mayormente financieras, son significativas. Una inversión sin riesgo de \$50.000.000 (el valor estimado del edificio), a la tasa de interés actual del 8% anual

produciría un ingreso de US\$4.000.000. No obstante, el alquiler anual de 270.000 pies cuadrados (24.300 m²) a razón de \$30 por pie cuadrado ascendería a \$8.100.000. En consecuencia, los intereses del capital proveniente de la venta de este edificio no serían suficientes para cubrir los gastos de alquiler y la diferencia (cerca de \$4.000.000 anuales) tendría que salir del presupuesto ordinario. El arrendamiento presenta otras desventajas importantes, entre ellas el incremento anual del alquiler, la pérdida de un edificio característico y de prestigio como símbolo de la Organización y los gastos que hay que efectuar para adaptar las oficinas alquiladas, especialmente en el caso de la sala principal de conferencias de los Cuerpos Directivos. La historia de los últimos 25 años del edificio de la Sede es muy ilustrativa. El edificio costó casi \$7.000.000 en 1965 y ahora vale alrededor de \$50.000.000, siete veces su costo original. Durante el mismo período el Índice de Precios del Consumidor en los Estados Unidos aumentó alrededor de 3,5 veces. Es decir, este edificio se valorizó a razón de dos veces la tasa de inflación, y al mismo tiempo satisfizo las necesidades de espacio de la Organización a un costo muy bajo. Es difícil imaginar otra inversión que resultase tan sólida y productiva.

4. Construir un nuevo edificio para la Sede. Los consultores expertos en planificación del espacio estiman que la Organización necesitará aproximadamente 270.000 pies cuadrados (24.300 m²) para satisfacer sus necesidades actuales y futuras. Un edificio nuevo de esta dimensión totalmente terminado costaría alrededor de \$48.000.000 al valor dólar de 1992. A esto hay que sumarle el costo del terreno que en un sitio adecuado en el centro de Washington DC. oscilaría probablemente entre \$30.000.000 y \$40.000.000. En los suburbios el terreno costaría de \$8.000.000 a \$20.000.000. En cualquiera de los dos casos, sería necesario que estuviera ubicado cerca de una estación del metro, de servicios de ómnibus y de hoteles y restaurantes de precios módicos. El costo total del terreno y el edificio en el Distrito de Columbia oscilaría, pues, entre \$56.000.000 y \$88.000.000. En el caso de optarse por un terreno en los suburbios el costo estaría entre los \$56.000.000 y \$68.000.000.

Si damos por sentado que el valor del edificio de la Sede es de \$50.000.000 y que los costos por concepto de alquiler durante los próximos 10 años ascenderían a \$21.000.000, además de \$3.000.000 de gastos de mantenimiento que se eliminarían en su mayor parte, resulta evidente que el financiamiento del proyecto es factible sin que ello repercuta en el presupuesto ordinario. En estos cálculos no se ha tomado en cuenta el valor del arrendamiento del terreno de la Organización en el 2121 de Virginia Avenue, que valor oscila entre los \$10.000.000 y \$15.000.000.

La alternativa de construir un nuevo edificio para la Sede es, al parecer, la más factible. Varios posibles compradores, incluyendo el Gobierno de los Estados Unidos, han expresado interés en él. Los dos principios rectores en que se basa la propuesta de construir un nuevo

edificio para la Sede son: que no haya repercusiones financieras en el presupuesto ordinario y que se encuentre un lugar adecuado de fácil acceso para el personal y cercano a las instituciones con las que coopera la OPS. Por último, parece ser que los próximos años serán económicamente favorables para la construcción de un nuevo edificio.

Está más allá del alcance de este documento señalar todas las alternativas que existen. Es suficiente decir que la construcción de un nuevo edificio para la Sede parece factible sin que tenga repercusiones adversas sobre el presupuesto ordinario. De hecho, lo contrario puede ser cierto. Existen varias posibilidades generales, cada una con diversas opciones, de enfocar el proyecto de un nuevo edificio. Por ejemplo, si el Gobierno de los Estados Unidos ofreciera un terreno adecuado como intercambio parcial por el edificio actual de la Sede, se facilitaría con ello la construcción de un nuevo edificio. Por otro lado, si el Gobierno de los Estados Unidos no pudiera ofrecer un terreno conveniente, u otro comprador hiciera una oferta mejor, la Organización tendría entonces que encontrar su propio terreno, lo que también es perfectamente factible, pero podría requerir más tiempo. Otra alternativa sería utilizar un contratista para que construya el edificio; la Organización continuaría otorgando en alquiler el terreno sito en 2121 Virginia Avenue, y utilizaría la renta y los fondos que se utilizan ahora para pagar el arrendamiento para comprar un nuevo edificio en un cierto número de años. Otra alternativa es la que se conoce como "llave en mano", según la cual la Organización suministraría a un contratista o a una compañía los planes para la construcción del edificio a un precio fijo, y el pago se efectuaría al recibir el inmueble a completa satisfacción. Las alternativas anteriores se han señalado a modo de ejemplo, pues existen otras.

Debido a la importancia de esta decisión para la Organización y a su complejidad técnica y financiera, el Director estima que la Conferencia podría considerar la posibilidad de apoyar la propuesta de construir un nuevo edificio para la Sede, siempre que no tenga repercusiones adversas sobre el presupuesto ordinario y que se pueda obtener un terreno adecuado. Propone, además, que la Conferencia instruya al Comité Ejecutivo para que establezca un grupo de trabajo constituido por tres países a fin de que colabore con la Secretaría en la preparación de una propuesta específica detallada para someterla a la consideración y aprobación del Comité Ejecutivo tan pronto como sea posible.