

*comité ejecutivo del
consejo directivo*



ORGANIZACION
PANAMERICANA
DE LA SALUD

*grupo de trabajo del
comité regional*

ORGANIZACION
MUNDIAL
DE LA SALUD



111ª Reunión
Washington, D.C.
Junio-Julio 1993

Tema 5.4 del programa provisional

CE111/24 (Esp.)
10 junio 1993
ORIGINAL: INGLES

NUEVO EDIFICIO DE LA SEDE DE LA OPS

Informe del Grupo de Trabajo formado por tres países
sobre un nuevo edificio para la Sede

Antecedentes

En la 110a Reunión del Comité Ejecutivo, la Secretaría presentó un informe de la situación sobre el nuevo edificio de la Sede (Documento CE110/3, septiembre de 1992). La Secretaría informó al Comité Ejecutivo que habían cesado las negociaciones para la posible adquisición del terreno que se estaba considerando en ese momento, debido a que no se pudo llegar a un acuerdo sobre el precio. La Secretaría también informó al Comité Ejecutivo que continuaría buscando otros terrenos apropiados y que, de recibirse una propuesta con posibilidades de ser aceptada, se convocaría al Grupo de Trabajo para que formulara sus recomendaciones.

Desde septiembre de 1992, la Secretaría ha identificado otros posibles lugares para el edificio. En consecuencia, el Director convocó al Grupo de Trabajo para que se reuniera en Washington, D.C., los días 3 y 4 de mayo de 1993. En esa ocasión, Barbados estuvo representado por el Sr. B. R. Collymore, C.M.G., Secretario Permanente del Ministerio de Administración Pública; la Sra. Isabel Rosés P., del Ministerio de Salud Pública, representó a Chile; Estados Unidos de América estuvo representado por la Sra. Marlyn Kefauver, Subdirectora de Programas Bilaterales, Oficina de Salud Internacional, Departamento de Salud y Servicios Sociales. El Sr. Easton Douglas, Ministro de Servicio Público y del Ambiente, de Jamaica, participó como Asesor Especial del Grupo de Trabajo. En representación de la Secretaría asistieron el Sr. Thomas M. Tracy, Jefe de Administración; Sr. César A. Portocarrero, Jefe del Departamento de Conferencias y Servicios Generales; y Sra. Diana S. LaVertu, Jefa del Departamento de Personal.

El Grupo de Trabajo eligió por unanimidad a la Sra. Rosés como Presidenta. Se solicitó a la Secretaría que preparara un proyecto de informe de la reunión para su consideración y aprobación por el Grupo de Trabajo. De conformidad con el programa fijado para la reunión, la Secretaría suministró al Grupo de Trabajo un informe sobre los hechos ocurridos desde la última reunión, realizada en febrero de 1991. Además, la Secretaría resumió las pautas establecidas que deben regir la selección de un terreno apropiado: que el precio de venta sea aceptable de tal forma que la totalidad del proyecto, incluida la construcción, no repercuta negativamente sobre el presupuesto ordinario; que la ubicación sea adecuada, de forma que permita el acceso fácil tanto del personal como de los visitantes a hoteles, restaurantes y otros servicios comerciales; y que esté ubicado en un entorno institucional cerca de los organismos con los que la OPS trabaja habitualmente.

Selección del terreno

El Grupo de Trabajo procedió luego a considerar los tres lotes identificados por la Secretaría que posiblemente cumplirían con los requisitos para la selección. Para efectuar su análisis el Grupo de Trabajo visitó cada uno de los tres solares y examinó en detalle todos los aspectos financieros, así como los relacionados con las pautas de selección y con la factibilidad de adquisición. El Grupo de Trabajo inspeccionó los siguientes terrenos:

1. Terreno en avenida Connecticut y Van Ness. Está situado en el sector Noroeste de Washington y mide aproximadamente 20.000 m². Es propiedad del Gobierno Federal de los Estados Unidos, pero se ha asignado al Distrito de Columbia y actualmente la Universidad del Distrito de Columbia dispone de la autorización legal para utilizarlo. El lote queda frente al edificio de INTELSAT, hay varias embajadas en los alrededores y está muy cerca de la estación Van Ness del metro. Aunque la superficie del terreno es adecuada para las necesidades actuales de espacio, no permitiría ninguna ampliación en el futuro. Además, ha sido extremadamente difícil avanzar en las negociaciones porque ni las autoridades del Distrito de Columbia ni las de su Universidad han respondido a numerosas comunicaciones escritas y verbales de la Secretaría.

2. Terreno cercano a la estación Grosvenor del metro. Este solar tiene una superficie de unos 34.000 m² y está situado cerca de la estación Grosvenor del metro en Rockville, Maryland. Actualmente el dueño del terreno es el Departamento de Tránsito de la Zona Metropolitana de Washington y su zonificación es residencial. Aunque los dueños han expresado cierto interés en la venta, es probable que las negociaciones para la adquisición sean difíciles y prolongadas porque incluirían a varias entidades gubernamentales. Además, se ha informado a la Secretaría que la venta debe hacerse por subasta pública, lo que podría encarecer el precio hasta niveles bastante mayores de los que la Secretaría está dispuesta a considerar. Aunque bien ubicado, el sitio está un poco

aislado y no hay servicios, como restaurantes y hoteles, a una distancia que pueda ser recorrida fácilmente a pie. Sin embargo, el metro se encuentra a menos de una cuadra de distancia y podrían utilizarse los servicios existentes en Bethesda, que queda a solo dos estaciones de metro.

3. Terreno en Chevy Chase. Consta de aproximadamente 76.000 m² y está ubicado en la esquina sudeste de la intersección de Jones Bridge Road y la avenida Connecticut en Chevy Chase, Maryland. Es un sitio muy atractivo y muy boscoso. A poca distancia, por lo que no es necesario utilizar ningún medio de transporte, hay varios restaurantes. Además, el lote queda frente a la Hughes Medical Foundation y está muy cerca de un centro comercial pequeño, de una escuela primaria y de una zona residencial. Está ubicado aproximadamente a 1,5 km de los Institutos Nacionales de Salud (NIH), de la Biblioteca Nacional de Medicina, del Centro Fogarty, del Servicio de Salud Pública de los Estados Unidos, del Hospital Naval y de otras instituciones médicas públicas y privadas. La zonificación aprobada permite el uso residencial así como por instituciones públicas o administradas por entidades públicas. Las autoridades pertinentes del condado han asegurado por escrito a la OPS que el uso propuesto no infringiría las leyes locales de zonificación. Si bien la estación del metro queda aproximadamente a 1,5 km, el problema podría resolverse fácilmente mediante un servicio de transporte, regular y frecuente, desde la estación del metro situada en los NIH. Además, hay un servicio regular de autobús desde la esquina del solar hasta la estación del metro. Aunque las negociaciones aún no han concluido, el precio no es causa de preocupación puesto que el vendedor y la Secretaría han acordado, en principio, una cantidad aceptable para ambas partes. Sin embargo, es motivo de cierta inquietud la posibilidad de que los vecinos del lugar se opongan al proyecto. Aparentemente, la razón principal de esta oposición provendría de las repercusiones del proyecto sobre el congestionamiento del tránsito en la zona. La Organización hará todo lo que sea razonablemente necesario para mitigar esas repercusiones.

Después de prolongadas discusiones y de analizar todos los factores en cuestión, incluso las consideraciones de carácter financiero, para cada uno de los terrenos propuestos, el Grupo de Trabajo estuvo de acuerdo en que el solar de Chevy Chase satisface mejor las necesidades de la Organización. Además, un examen detallado de los aspectos financieros permitió al Grupo de Trabajo recomendar que este sea el sitio que se elija. El Grupo de Trabajo opinó que los otros dos sitios no satisfacen las necesidades de la Organización y, en consecuencia, decidió no seguir considerándolos.

Procedimiento para la selección del arquitecto

El Grupo de Trabajo analizó cuidadosamente el procedimiento que deberá seguir la Secretaría para escoger un arquitecto. Al formular sus conclusiones, todas las posibilidades, incluida la realización de un concurso internacional abierto similar al que

se hizo para el diseño, el desarrollo y la construcción del edificio actual situado en el número 525 de la calle 23, en el noroeste de Washington. El Grupo de Trabajo consideró que la realización de un concurso representaría un esfuerzo costoso y lento. Además, estuvo de acuerdo en que es imperativo garantizar que la empresa de arquitectos seleccionada conozca a cabalidad las condiciones climáticas y las tecnologías de construcción locales. Por lo tanto, el Grupo de Trabajo propuso el siguiente procedimiento: con la ayuda del gerente de desarrollo del proyecto, la Secretaría preseleccionará varias empresas de arquitectos y decidirá a cuáles de ellas se les invitará a presentar un proyecto inicial del edificio. Las presentaciones de los arquitectos incluirán una descripción del diseño, planos y maquetas a escala, alzados de diversos aspectos del diseño propuesto, etc. Una vez que se reciban los proyectos iniciales, se convocará nuevamente al Grupo de Trabajo para evaluar las propuestas y reunirse al menos con tres de las empresas de arquitectos. El Grupo de Trabajo seleccionará la empresa de arquitectos sobre la base de la mejor propuesta y presentación. Este proceso de selección no tendrá repercusiones significativas sobre el calendario y el costo general del proyecto.

Proceso de desarrollo y mecanismo de financiamiento

El Grupo de Trabajo analizó un proyecto de cronograma que prevé un lapso de 3 años y medio, entre 1993 y 1996, para el desarrollo y la finalización del proyecto. También se analizó el mecanismo de financiamiento propuesto con sus diversas opciones, que incluyen el intercambio de activos entre el comprador y el vendedor.

Conclusión

Al concluir sus deliberaciones, el Grupo de Trabajo autorizó a la Secretaría para que, a su discreción, culmine las negociaciones con los propietarios del lote de Chevy Chase y firme un contrato de opción de compra. Este tipo de contrato daría tiempo a la Secretaría para llevar a cabo todos los estudios necesarios con miras a realizar una evaluación definitiva en lo referente a la ingeniería y a la idoneidad del desarrollo del sitio antes de proceder a la compra definitiva.

El Grupo de Trabajo recomienda al Comité Ejecutivo que considere favorablemente el siguiente proyecto de resolución:

Proyecto de resolución

NUEVO EDIFICIO DE LA SEDE DE LA OPS

La 111ª Reunión del Comité Ejecutivo,

Habiendo considerado el informe del Grupo de Trabajo sobre un nuevo edificio para la sede de la Organización Panamericana de la Salud, contenido en el Documento CE111/24;

Recordando la Resolución XXII de la XXIII Conferencia Sanitaria Panamericana, que requiere que el Director obtenga la aprobación del Comité Ejecutivo para celebrar acuerdos contractuales para domicilios alternativos:

Teniendo presente la recomendación del Grupo de Trabajo para adquirir el lote de terreno ubicado en la esquina sudeste de la intersección de Jones Bridge Road y de la avenida Connecticut, en Chevy Chase, Maryland, y

Considerando las recomendaciones del Grupo de Trabajo para iniciar el proceso de desarrollo según se presenta en el informe,

RESUELVE:

1. Aprobar la propuesta del Grupo de Trabajo y autorizar al Director para adquirir el lote de terreno ubicado en la esquina sudeste de la intersección de Jones Bridge Road y la avenida Connecticut, en Chevy Chase, Maryland, siempre que esta operación no tenga repercusiones negativas sobre el presupuesto ordinario de la Organización.

2. Autorizar al Director, una vez que se haya adquirido el terreno, para que proceda con los arreglos contractuales necesarios destinados a desarrollar y construir un nuevo edificio para la Sede, respetando la misma pauta financiera que se estipula en el párrafo 1 precedente.

3. Agradecer al Grupo de Trabajo por su informe tan detallado y solicitarle que continúe sus esfuerzos, en cooperación con la Secretaría, e informe sobre sus resultados y recomendaciones, según convenga, al Comité Ejecutivo.