



Consejo de Administración

332.ª reunión, Ginebra, 8-22 de marzo de 2018

GB.332/PFA/INF/1

Sección de Programa, Presupuesto y Administración
Segmento de Programa, Presupuesto y Administración

PFA

PARA INFORMACIÓN

Locales de la OIT en Abiyán, Côte d'Ivoire

Resumen: El presente documento tiene por objeto señalar a la atención del Consejo de Administración una serie de cuestiones relacionadas con los locales de la OIT en Abiyán, Côte d'Ivoire.

Unidad autora: Departamento de Servicios Internos y Administración (INTSERV).

Documento conexo: Ninguno.

Introducción

1. En el presente documento se facilita información actualizada sobre la situación de los locales de la OIT en Abiyán. En 1989, el Gobierno de Côte d'Ivoire donó un edificio y una parcela de terreno a la Organización Internacional del Trabajo, con miras a la instalación de su Oficina Regional para África. Las Oficinas Regional y Subregional se instalaron en los locales en 1991, tras la realización de importantes obras de restauración y construcción. En junio de 2005, debido a la situación reinante en Côte d'Ivoire después de las elecciones del año 2000, el Consejo de Administración fue informado de la decisión administrativa adoptada por el Director General, en plena colaboración con los Gobiernos de Côte d'Ivoire, Etiopía y Senegal, de transferir temporalmente la Oficina Subregional de la OIT a Dakar, Senegal, y su Oficina Regional a Addis Abeba, Etiopía, con efecto a partir del 1.º de julio de 2005. De conformidad con dicha decisión, «el traslado temporal de la oficina de Abiyán a Addis Abeba se mantendría mientras se considerara necesario, y la situación se examinaría con los Gobiernos de Côte d'Ivoire y de Etiopía de manera periódica». Los miembros del personal fueron trasladados a Etiopía, República Democrática del Congo, Nigeria, Camerún y Senegal, o destinados a proyectos de cooperación técnica en la región, y sólo un número reducido permaneció en Abiyán.
2. En marzo de 2015, se decidió regresar a Abiyán.
3. En julio de 2016, con la inminente reubicación de la Oficina Regional, la propiedad fue sometida a una evaluación, que reveló que los locales no cumplían las normas mínimas del sistema de gestión de la seguridad de las Naciones Unidas (SGSNU), ni ofrecían un nivel de funcionalidad aceptable para un espacio de oficinas. El acceso a la propiedad, la estructura de los edificios y la vetustez de las instalaciones técnicas no permitían garantizar la protección, la seguridad y el bienestar del personal de la OIT.
4. La propiedad consta de una parcela de terreno de 2 148 m² y dos edificios. El edificio principal tiene una superficie aproximada de 1 100 m², se construyó inicialmente con fines residenciales y se transformó en espacio de oficinas en 1991. El edificio anexo tiene una superficie aproximada de 700 m² y fue construido por la OIT en 1998, a raíz de la ampliación de la cartera de actividades de la Oficina Regional. No se han efectuado obras importantes de renovación ni en el edificio principal desde su reconversión en 1991, ni en el anexo desde su construcción en 1998.
5. Debido al estado en que se halla la propiedad, desde septiembre de 2016, la Oficina Regional y la Oficina de País ocupan un espacio situado en una torre de oficinas recientemente renovada en el barrio de Plateau, subarrendado al Banco Africano de Desarrollo y propiedad del Gobierno de Côte d'Ivoire, cuyo contrato de arrendamiento se termina en septiembre de 2018.

Carácter de las obras de restauración

6. Además de los problemas de seguridad antes mencionados, las principales deficiencias de los edificios de la OIT son las siguientes:
 - a) hay grietas estructurales en muros externos e importantes infiltraciones de agua en el interior de los edificios; aislamiento insuficiente o inexistente y acristalamiento obsoleto en la fachada principal;
 - b) las redes eléctricas, telefónicas y de datos son obsoletas;

- c) los sistemas de suministro de agua y de refrigeración son sumamente inadecuados, y
 - d) la distribución de los locales del edificio principal, que es una construcción de tipo residencial reconvertida, no permite optimizar el uso del espacio, y los acabados interiores están deteriorados.
7. En 2016 se descubrió que, en el momento en que se donó la propiedad a la OIT, no se efectuó la transferencia oficial del título de propiedad a la Organización. En consecuencia, la Oficina ha solicitado el apoyo del Gobierno para oficializar la transferencia de dicho título, sin el cual la OIT no puede asignar fondos a la renovación o reconstrucción de la propiedad.

Opciones

8. A fin de remediar esta situación, se han examinado las siguientes opciones:

- a) *La renovación de los locales actuales.* Esta opción, cuyo costo estimado es de 3 357 millones de francos CFA (6,38 millones de dólares de los Estados Unidos), sólo resolvería los problemas relacionados con la estructura y las instalaciones técnicas. Estas obras no permitirían poner los locales en plena conformidad con las normas del SGSNU ni aprovechar al máximo el espacio de oficinas disponible. Si los locales se renovasen, el valor del edificio y el terreno ascendería a 4 720 millones de francos CFA (8,97 millones de dólares de los Estados Unidos). Sin embargo, con esta opción se obtendría un espacio de unos 640 m², que podría arrendarse y generar unos ingresos anuales estimados de 180 000 dólares de los Estados Unidos en concepto de alquiler.
- b) *La demolición del edificio principal y la construcción de una ampliación del anexo.* Esta opción, cuyo costo estimado es de 3 170 millones de francos CFA (6 millones de dólares de los Estados Unidos), consiste en demoler el edificio principal, construir uno más pequeño, renovar el anexo y ampliarlo. Esta opción permitiría disponer de un edificio con una distribución más adecuada y moderna de los espacios, aplicar plenamente una estrategia en materia de acceso para personas con discapacidad, adoptar un enfoque sostenible y garantizar la plena conformidad con las normas de funcionalidad, seguridad y protección. Una vez terminadas las obras, el valor del edificio y el terreno ascendería a unos 4 350 millones de francos CFA (8,25 millones de dólares de los Estados Unidos). Unos 240 m² de la superficie obtenida se podrían arrendar y generar unos ingresos anuales estimados de 72 000 dólares de los Estados Unidos en concepto de alquiler.
- c) *La demolición total de los dos edificios y la construcción de uno nuevo.* Esta opción tiene un costo total estimado de 8,3 millones de dólares de los Estados Unidos. Es un costo muy alto, razón por la cual no se considera viable.
- d) *El alquiler de otros locales de forma permanente.* En septiembre de 2016, se llevó a cabo un estudio exhaustivo del mercado, a fin de encontrar locales temporales adecuados. Así se constató que, en el Plateau, las únicas propiedades comerciales que ofrecían suficiente espacio de oficina, de conformidad con las recomendaciones del SGSNU y los requisitos básicos en materia de oficinas, eran los locales arrendados por la OIT. En otras zonas de Abiyán, cabía la posibilidad de arrendar chalés. No obstante, esta opción habría requerido una inversión importante para garantizar la seguridad y adaptar los locales a las necesidades de la Organización y, por tanto, no siguió investigándose. En noviembre de 2017, un estudio del mercado inmobiliario, realizado por una empresa independiente del sector, reveló que, de ahí a 2020, se inauguraría un espacio de oficinas de nueva construcción de unos 37 000 m² en el Plateau. Ello ampliaría el abanico de posibilidades de la OIT en calidad de arrendataria. Sin embargo,

si la Organización decidiera mantener su edificio actual y reservar un espacio para ponerlo en alquiler, según lo previsto en las opciones *a)* y *b)*, tendría que competir por los arrendatarios en un mercado en el que abundarían los espacios de oficinas nuevos y bien situados y vería mermadas las posibilidades de arrendar su espacio.

- e)* *La extensión del contrato de arrendamiento en vigor con el Banco Africano de Desarrollo.* El contrato de arrendamiento suscrito por la OIT asciende a 256 060 dólares de los Estados Unidos en concepto de alquiler anual y vence en agosto de 2018. La OIT y el Banco Africano de Desarrollo están debatiendo y ultimando las disposiciones necesarias para ampliar el período de vigencia de dicho contrato de arrendamiento.
- f)* *Otras opciones.* La Oficina ha iniciado conversaciones con el Gobierno para explorar otras opciones. Entre las posibilidades objeto de estudio figura el intercambio de terrenos y la posible venta de la propiedad actual, a fin de reinvertir el producto de la cesión en unos locales más adecuados.

9. La Oficina seguirá examinando las diversas opciones y proporcionará más información actualizada al respecto al Consejo de Administración en su 334.^a reunión (octubre-noviembre de 2018).