



Director General
Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI)
34, chemin des Colombettes
1211 Ginebra 20

Fecha: 28 de octubre de 2008

N.º reg.: 1.8032.944.00330.03
nede/gllo

Auditoría intermedia del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo y espacio adicional de almacenamiento de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual
Seguimiento de la auditoría de 2007

Estimado Director General,

Tras las últimas entrevistas que he mantenido con sus colaboradores, me complace adjuntarle a la presente el informe de auditoría intermedia del proyecto arriba mencionado, de fecha 30 de julio de 2008.

Confío en que recibirá satisfactoriamente el informe.

Aprovecho la oportunidad para expresarle el testimonio de mi más alta consideración,

K. Grüter
Director de la
Oficina Federal de Auditoría de
La Confederación Suiza
(Auditor externo)

Anexos: Informe

OMPI



ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
GINEBRA

WO/PBC/13/8

ORIGINAL: Inglés

FECHA: 24 de noviembre de 2008

S

COMITÉ DEL PROGRAMA Y PRESUPUESTO

Decimotercera sesión
Ginebra, 10 y 11 de diciembre de 2008

**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO: “INFORME DE
EVALUACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE EL PROYECTO DE
CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO ADMINISTRATIVO
Y ESPACIO ADICIONAL DE ALMACENAMIENTO:
SEGUIMIENTO DE LA AUDITORÍA DE 2007”**

preparado por la Secretaría

1. Conforme al artículo 11.10) del Convenio que establece la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI), el auditor externo designado, a saber, la Oficina Federal Suiza de Auditoría, ha realizado durante el primer semestre de 2008 una “auditoría intermedia del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo y espacio adicional de almacenamiento – seguimiento de la auditoría de 2007”¹, remitida a la Secretaría el 30 de octubre de 2008 y que figura en apéndice al presente documento junto con una carta de portada con fecha de 28 de octubre de 2008.
2. A continuación figuran las observaciones formuladas por la Secretaría con respecto a las recomendaciones formuladas por el Auditor Externo, en el orden en el que consta en el informe de auditoría.

¹ El anterior informe del Auditor Externo, a saber, “Auditoría intermedia del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo y espacio adicional de almacenamiento, seguimiento de la auditoría de 2006, fue publicado con la signatura A/43/INF/6 con ocasión de la cuadragésima tercera serie de reuniones de las Asambleas de los Estados miembros (celebrada del 24 de septiembre al 3 de octubre de 2007).

3. Recomendación 1:

“Encontrar suplentes para las funciones clave del proyecto e incluir un fondo para “gastos diversos e imprevistos” en la asignación financiera del proyecto con el fin de no perjudicar las decisiones indispensables para la marcha del proyecto que hayan de adoptarse. Además, la Secretaría deberá presentar la asignación financiera revisada del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo a los Estados miembros lo antes posible.”

4. La primera parte de la Recomendación 1 (*“Encontrar suplentes para las funciones clave del proyecto”*) todavía está siendo objeto de examen por lo que aún no se ha puesto en práctica.

5. La segunda parte de la Recomendación 1 (*“incluir un fondo para “gastos diversos e imprevistos” en la asignación financiera del proyecto con el fin de no perjudicar las decisiones indispensables para la marcha del proyecto que hayan de adoptarse”*), se ha puesto en práctica mediante una propuesta presentada al Comité del Programa y Presupuesto y a las Asambleas de los Estados miembros a los fines de que sea examinada y aprobada en las respectivas reuniones previstas para diciembre de 2008. La propuesta tiene por finalidad establecer un “fondo de reserva para gastos diversos e imprevistos” así como un “fondo de reserva para modificaciones del proyecto”, propuesta que se examina en el documento WO/PBC/13/6(b), en particular, en los párrafos 8 a 20 y 21.iii).

6. La tercera parte de la Recomendación 1 (*“Además, la Secretaría deberá presentar la asignación financiera revisada del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo a los Estados miembros lo antes posible”*) se ha puesto en práctica mediante una propuesta presentada al Comité del Programa y Presupuesto y a las Asambleas de los Estados miembros a los fines de que sea examinada y aprobada en sus respectivas reuniones de diciembre de 2008. La propuesta tiene por finalidad presentar un presupuesto actualizado y consolidado sobre la base del contrato de precio fijo firmado con el contratista general en febrero de 2008, y es analizada en el documento WO/PBC/13/6(b), en particular, en los párrafos 3 a 7 y en el párrafo 21.i) y ii).

7. Recomendación 2:

“Respetar el principio de “no discriminación” entre los licitantes de sucesivas convocatorias de licitación y documentar todas las fases del procedimiento.”

8. La Secretaría seguirá ateniéndose al principio de no discriminación en todos los futuros procesos de licitación, tal como se estipula en los “Procurement and Purchase General Principles, Framework and Procedures” (Principios, marco y procedimientos generales en materia de adquisición); se seguirá informando sobre las distintas fases de los procedimientos de licitación, incluidas dichas fases que por el momento no se estipulan en los principios generales anteriormente mencionados. Cabe recordar que la elección del piloto del proyecto, el contratista general y la entidad de financiación corrió a cargo de una junta de selección independiente integrada por representantes de los Estados miembros y no de un comité interno de la OMPI. Las negociaciones finales con el contratista general tuvieron lugar una vez había sido seleccionado por la junta de selección.

9. Recomendación 3:

“Introducir un sistema para validar las facturas a partir de los documentos originales.”

10. Desde septiembre de 2008 se viene aplicando un sistema de validación de facturas sobre la base de presentación de documentos originales, en sintonía con el diagrama que consta en el Anexo 4 del informe de auditoría y conforme a las explicaciones que se ofrecen en los párrafos 60 y 61 de dicho informe.

11. Recomendación 4:

“Introducir un sistema de información de costos para el Comité de Construcción.”

12. El equipo encargado de supervisar las decisiones financieras en relación con el proyecto de construcción del nuevo edificio (integrado por el coordinador del equipo internacional de supervisión del proyecto y un representante del Departamento Financiero y de la Oficina del Contralor) ha establecido un sistema para suministrar información en materia de costos. En cada sesión ordinaria del Comité de Construcción se presentará un cuadro mensual de supervisión financiera.

13. Se invita al Comité del Programa y Presupuesto a tomar nota del presente documento y de su apéndice.

[Sigue el Apéndice]



Oficina Federal de Auditoría de la
Confederación Suiza

**ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
GINEBRA**

AUDITORÍA INTERMEDIA
del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo y
espacio adicional de almacenamiento,
seguimiento de la auditoría de 2007

**Informe del Interventor Externo
a la Asamblea General**

*Reg. N° 1.8032.944.00330.02
nede/reda*

30 de julio de 2008

GENERALIDADES

Mandato

1. En su trigésima novena serie de reuniones, celebrada en Ginebra del 22 de septiembre al 1 de octubre de 2003, la Asamblea General de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) y las Asambleas de las Uniones de París, Berna, Madrid, La Haya, Niza, Lisboa, Locarno, CIP, PCT y Viena renovaron el mandato del Gobierno suizo como interventor de las cuentas de la OMPI y de las Uniones Administradas por la OMPI, así como de las cuentas de los proyectos de asistencia técnica ejecutados por la Organización, hasta el año 2007 inclusive (párrafo 197 del documento A/39/15).
2. El Gobierno de la Confederación Suiza me encomendó, en tanto que Director de la Oficina Federal de Auditoría de la Confederación Suiza, el mandato de intervenir las cuentas de la OMPI y de las Uniones mencionadas en el párrafo anterior. Confié a un colaborador cualificado de la Oficina Federal de Auditoría la tarea de llevar a cabo, en la Sede de la Oficina Internacional de la OMPI, en Ginebra, una auditoría intermedia del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo y del espacio adicional de almacenamiento. Ese análisis fue realizado entre el 7 y el 30 de julio de 2008.
3. Mi mandato está estipulado en el artículo 6.2 del Reglamento Financiero de la OMPI y viene definido en el Mandato de la Intervención de Cuentas adjunto a dicho Reglamento.

Objeto del análisis

4. En mi informe anterior,¹ señalé que la OMPI disponía de condiciones favorables para poner en marcha el proyecto de construcción del nuevo edificio, y que el proyecto seguía su desarrollo normal en lo concerniente a las fases de planificación y licitación para seleccionar a un contratista general y una institución financiera del proyecto. Ahora bien, de acuerdo con las misiones efectuadas por la Secretaría de la OMPI entre los meses de noviembre de 2006 y mayo de 2007, he venido formulando varias recomendaciones con relación a lo siguiente:
 - encontrar suplentes para las funciones clave del Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto,
 - la necesidad de tomar decisiones con agilidad,
 - la gestión de riesgos,
 - el análisis de necesidades,
 - el establecimiento de un fondo de reserva para “Gastos diversos e imprevistos” y
 - el control de cuentas y la presentación de informes de los costos del proyecto.

¹ Véase el informe N° 7073.944.00330.02, párrafo 64.

5. Este informe pone al corriente de las actividades que se han llevado a cabo desde mi informe anterior, así como de la aplicación de las recomendaciones previamente formuladas. Además, se han examinado el reajuste de las necesidades del proyecto revisado y el procedimiento de licitación para seleccionar a un contratista general. En la medida en que el procedimiento de licitación permite poner al día la asignación financiera del proyecto, se han estudiado los mecanismos de control de cuentas y de presentación de informes de los costos del proyecto introducidos por el Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto y el Departamento Financiero, junto con el piloto. Por último, se ha prestado una especial atención al nuevo proceso de liquidación de facturas.

Informaciones y documentos

6. Deseo expresar mi agradecimiento por la amabilidad con la que todos los funcionarios de la OMPI contactados nos han facilitado la información y la documentación necesarias para realizar este análisis. Durante su labor, mis colaboradores se han reunido periódicamente con la Sra. Boutillon, Directora–Asesora y Secretaria del Comité de Construcción, el Sr. Favatier, Director del Departamento Financiero, y su colaborador, el Sr. Vitry, de la sección de gastos, el Sr. Favéro, Consultor y Coordinador del Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto, División de Edificios, y los Sres. Fehr y Borer, de la empresa Burckhardt + Partner SA, piloto del proyecto, respectivamente Director General del Proyecto y Director de Obras. Asimismo, se ha consultado al Sr. Efendioglu, de la División de Auditoría Interna.

VERIFICACIONES Y COMPROBACIONES

Generalidades

7. El análisis del presente informe no sólo se basa en las distintas conversaciones mantenidas con los funcionarios de la OMPI y el piloto del proyecto, sino también en la documentación preparada por la Secretaría del Comité de Construcción, documentación entregada al comienzo de la auditoría.²

Documentación (véase el Anexo 1)

8. La documentación aportada por la Secretaría del Comité de Construcción ofrece un panorama general de las actividades que se han llevado a cabo. Además, la redacción sistemática de actas de las reuniones permite confirmar que la organización del proyecto definida en la Carta es adecuada y funciona debidamente. Por tanto, a las 18 reuniones del Comité de Construcción dedicadas a todas las cuestiones relativas a la planificación y ejecución del proyecto de construcción del nuevo edificio, mantenidas desde el mes de mayo de 2007, conviene adjuntar las cuatro sesiones relativas a la presentación de informes periódicos sobre la construcción del nuevo edificio por el Comité de Construcción a la Comisión de Auditoría, así como las sesiones del Comité del Programa y Presupuesto de junio de 2007 y de la Asamblea General de

² Véase el Anexo 1.

septiembre de 2007. Los informes de Comité de Construcción incorporan directamente desde mayo de 2008 los informes mensuales del piloto y del contratista general. En el anexo figuran las misiones junto con su situación, las actividades que están en curso y las actividades que ya se han completado.

9. El examen de estos documentos permite constatar lo siguiente:

- la actualización de la Carta, versión nº 7 de 5 de mayo de 2008;
- la firma del contrato con el contratista general el 8 de febrero de 2008, es decir, dos meses pasado el plazo mencionado en las versiones precedentes de la Carta.³ El retraso se ha debido a los procedimientos adicionales y al aplazamiento de la publicación del primer procedimiento de preselección.⁴ Por tanto, no se ha reducido el retraso de cuatro semanas que ya constaté en mi informe anterior.⁵ A fecha de la auditoría, los trabajos sobre el terreno acumulan igualmente un retardo de cuatro semanas con relación al programa, debido a la tardanza en la entrega de material. El contratista general confía en compensar este retraso a lo largo de las próximas fases de la construcción;
- el inicio de las obras de construcción el 7 de abril de 2008, es decir, con un retraso de dos meses sobre el programa inicial. La duración de las obras ha pasado de 26 a 30 meses, y, por tanto, deberían finalizar en el mes de octubre de 2010;
- la firma del contrato relativo a la financiación de la construcción del nuevo edificio con un sindicato de bancos, el 8 de febrero de 2008;
- la actualización del registro de riesgos del piloto y del Comité de Construcción;
- la obtención de un permiso para la edificación suplementaria, con fecha de 22 de junio de 2007;
- el trigésimo cuarto período de sesiones de la Asamblea General de la OMPI (18º ordinario), celebrado entre el 24 de septiembre y el 3 de octubre de 2007, reunión durante la cual los Estados miembros tomaron nota del informe sobre la marcha del proyecto de construcción del nuevo edificio,⁶ presentado en la sesión del Comité del Programa y Presupuesto celebrada del 11 al 13 de septiembre de 2007;⁷
- la aprobación, por parte del Comité de Construcción, de estudios relativos al futuro Centro de datos por un montante de 242.000 francos suizos, con fecha de 27 de noviembre de 2007;
- la introducción, por recomendación del piloto y con la aprobación del Comité de Construcción, el 27 de febrero de 2008, de una plataforma electrónica de intercambio de documentos entre los distintos agentes;
- la introducción de un nuevo procedimiento ligado a los gastos relacionados con la construcción del nuevo edificio, con fecha de 18 de abril de 2008;
- la redacción de un calendario de decisiones por parte del piloto, con fecha de 16 mayo de 2008, que contiene ocho temas principales, a saber:
 - septiembre de 2008, decisión relativa al cuarto sótano (almacén o estacionamiento) y al Centro de datos;
 - febrero de 2009, aprobación de las fachadas y las ventanas de los atrios;
 - abril de 2009, habrá que tomar una decisión con relación a la ampliación del vestíbulo y la transformación del sótano del edificio AB;
 - mayo/junio de 2009, aprobación relativa al sistema de telefonía y a los equipamientos y acondicionamientos internos (suelos, oficinas);

³ Véase la Carta Nº 4 del 8 de marzo de 2007.

⁴ Véase el párrafo 51 de la Carta Nº 7 del 5 de mayo de 2008.

⁵ Véase el Informe Nº 7073.944.00330.02, párrafo 10.

⁶ Véase el documento de la OMPI WO/GA/34/11.

⁷ Véase el documento de la OMPI WO/PBC/12/7

- presentación en la reunión del Comité de Construcción de junio de 2008 de una propuesta de utilización de los locales:
 - nuevo edificio, equipamiento de las aulas de la planta baja y utilización del cuarto sótano como instalaciones de almacenamiento;
 - edificio principal (AB), equipamiento de las salas de reuniones del entresuelo y en el sótano, conexiones verticales, gimnasio con vestuarios en el sótano, y ampliación del vestíbulo central e integración del centro de información.

Asamblea General de la OMPI

10. El informe,⁸ elaborado por la Secretaría de la OMPI y presentado en la Asamblea General en septiembre de 2007, expone con detalle el calendario y la situación de la marcha del proyecto, los procedimientos de licitación en curso (contratista general y sociedades financieras), la financiación prevista y el costo estimativo del proyecto, de 138,6 millones de francos suizos, en lugar de 125,5 millones, de acuerdo con la última asignación financiera aprobada por los Estados miembros en octubre de 2005 (véase el Anexo 2).
11. A título de recordatorio y de manera detallada, el examen de los costos del proyecto presentado por mi colaborador en diciembre de 2006⁹ precisaba que, teniendo en cuenta un aumento de 7 millones de francos suizos, una reducción en la reserva de 3 millones de francos suizos y un incremento en los costos de construcción de 0,3 millones de francos suizos, la estimación de la asignación financiera debía aumentarse a 129,8 millones de francos suizos.¹⁰ Una auditoría de los costos realizada por el piloto en abril de 2007 calculó el aumento a partir del índice del costo de construcción de Ginebra, en lugar del de Zúrich (6,8 millones de francos suizos) y subestimó el costo de las fachadas en 2 millones de francos suizos. Por consiguiente, la estimación de la asignación financiera debía aumentarse a 138,6 millones de francos suizos.¹¹ Esta última cifra es la que se comunicó en el informe presentado a la Asamblea General de la OMPI en septiembre de 2007. Este informe también menciona el aumento de los fondos de reserva del proyecto. En mi anterior informe,¹² basado en el estudio del proyecto realizado por el piloto, recomendé encarecidamente que el fondo de reserva destinado a "gastos diversos e imprevistos" se incrementase a un nivel del 5% de la asignación presupuestaria. Por tanto, este fondo de reserva ha de aumentarse de 0,9 millones a 7,8 millones de francos suizos. La estimación de la nueva asignación financiera de la construcción del nuevo edificio sería de 145,5 millones de francos suizos.¹³
12. Poner al día la seguridad de los locales de la OMPI a partir de las nuevas directrices del sistema de las Naciones Unidas (UN H-MOSS¹⁴) generará naturalmente costos adicionales para la construcción del nuevo edificio, estimados en 3,5 millones de francos suizos (véase el Anexo 2). La inversión que habría que hacer para dotar de seguridad a los edificios que existen ascendería, de acuerdo también con una estimación, a 9,3 millones de francos suizos.¹⁵ No obstante, estas cuestiones todavía no han sido examinadas por el Comité de Construcción o por el Director General.
13. Esta suma de 9,3 millones de francos suizos podría financiarse por medio de reservas disponibles en la OMPI. Si bien se ha previsto financiar los costes adicionales de seguridad del nuevo edificio

⁸ Véase el documento de la OMPI WO/GA/34/11

⁹ Véase el informe del Interventor Externo N° 6085.944.00330.06 del 9 noviembre de 2006 y el Anexo 2 al Informe N° 7073.944.00330.02 del 27 junio de 2007 .

¹⁰ 125,5 millones + 7 millones - 3 millones + 0.3 millones = 129.8 millones de francos suizos.

¹¹ Véase el párrafo 10 del documento WO/GA/34/11. 129,8 millones + 6,8 millones + 2 millones = 138,6 millones de francos suizos.

¹² Véase la Recomendación N° 4 del informe del Interventor Externo N° 7073.944.00330.02 del 27 de junio de 2007.

¹³ 138,6 millones + 6,9 millones = 145.5 millones de francos suizos.

¹⁴ Normas mínimas de seguridad operacional para las sedes de las Naciones Unidas

¹⁵ Véase el documento WO/PBC/11/10, párrafo 14.

por medio de un préstamo bancario,¹⁶ principio ya aprobado por los Estados miembros en octubre de 2005, los avances en esta materia dependerán de la aprobación de los Estados miembros del concepto global de seguridad. Existen otros cuatro proyectos de inversión que también están ligados al uso de las reservas disponibles en la OMPI, incluido un pago anticipado como parte del proyecto de construcción del nuevo edificio.¹⁷ A fecha del presente análisis (julio de 2008), la Secretaría de la OMPI ha propuesto reducir la cuantía del préstamo mediante la financiación de parte del costo del nuevo edificio con los fondos de reserva.¹⁸ Se ha invitado a los Estados miembros a considerar la posibilidad de asignar una cifra provisional de 15 millones de francos suizos al pago anticipado de los costos de construcción del nuevo edificio.¹⁹ Tras su nombramiento, será responsabilidad del nuevo Director General definir su estrategia a este respecto.

14. En su el trigésimo cuarto período de sesiones (18º ordinario), celebrado en septiembre de 2007, la Asamblea General de la OMPI no examinó las cuestiones del presupuesto revisado para el bienio 2006-2007 y el presupuesto por programas para el bienio 2008-2009. El presupuesto revisado para 2006-2007, así como todos los archivos conexos, no deberán, a la espera de su aprobación, enviarse a los Estados miembros antes de que finalice el año 2008, debido a un orden del día de por sí ya muy apretado para la reunión que se celebrará en septiembre de 2008. Solamente el presupuesto por programas para 2008-2009, que engloba principalmente los intereses sobre el préstamo bancario y los costos del piloto ya ha sido aceptado durante la reunión que mantuvieron los Estados miembros de la OMPI en marzo de 2008. La validación de la nueva asignación presupuestaria, teniendo en cuenta el aumento producido desde 2005, la adjudicación de las obras y las condiciones de financiación concedidas por el sindicato de bancos, la puesta al día de los fondos de reserva del proyecto y la incorporación de las medidas de seguridad, está igualmente a la espera de aprobación.
15. El piloto del proyecto y el Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto ya han incorporado determinadas medidas vinculadas a la seguridad en el pliego de condiciones del procedimiento de licitación para seleccionar al contratista general. Esto se refiere al reforzamiento de los vidrios de las ventanas de los dos primeros niveles del nuevo edificio y la creación de un muro de hormigón al noroeste del edificio por un valor de 2,5 millones de francos suizos (véase el Anexo 2). A solicitud del piloto, el Comité de Construcción también ha autorizado la realización de estudios relativos, en primer lugar, a la implantación de las medidas complementarias de seguridad (UN H-MOSS)²⁰ y, en segundo lugar, a la incorporación del Centro de datos en el nuevo edificio.²¹ En caso de ser aprobados por los Estados miembros, la elaboración previa de estos estudios, en la medida en que influyan directamente sobre la planificación en curso del proyecto, permitirá sin lugar a dudas evitar costos adicionales durante la ejecución de la obra.

Piloto

16. El estudio de la documentación presentada también permite comprender la importancia de la función del piloto en la organización del proyecto, no sólo para informar al Comité de Construcción y la Comisión de Auditoría en cuanto a la marcha del proyecto, sino también para asesorarlos en las decisiones que hayan de tomarse y coordinar la planificación del proyecto durante sesiones de carácter más técnico y operativo con el Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto, el grupo de agentes y el contratista general. Las medidas adoptadas hasta la fecha han permitido anticipar un cierto número de decisiones favorables a la ejecución y la asignación financiera del proyecto, respectivamente.

¹⁶ Véanse los documentos WO/PBC/11/12, párrafo 22 y WO/PBC/11/10, párrafo 15.

¹⁷ Véase el documento WO/PBC/12/4, párrafo 2.

¹⁸ Véase el documento WO/PBC/12/4(b), párrafo 3.

¹⁹ Véase el documento WO/PBC/11/10, párrafo 21.

²⁰ Véase el Informe del Comité de Construcción N° 8 del 30 de abril, párrafo 30, 70.000 francos suizos.

²¹ Véase el Informe del Comité de Construcción N° 15 del 27 de noviembre de 2007, párrafo 18, 242.000 francos suizos.

Plataforma electrónica de intercambio de documentos

17. La introducción de una plataforma electrónica para el intercambio de información entre los agentes fue aprobada por el Comité de Construcción en febrero de 2008 a partir de una recomendación del piloto del proyecto. El gasto autorizado de 70.000 francos suizos debería permitir reducir el presupuesto previsto para las reproducciones, así como los costos del piloto, al menos en la misma medida.

Registro de riesgos

Organización interna y suplentes

18. En mi informe anterior mencioné "*lo importante que es tomar rápidamente decisiones tanto en lo relativo a la organización y al pliego de condiciones como en lo relativo a los plazos y costos inherentes al proyecto*".²² La cobertura de estos riesgos ha sido objeto de dos recomendaciones en mi anterior informe, la primera de las cuales se basa en una distribución de competencias que tenga en cuenta las suplencias que haya que hacer y, la segunda, en la creación de un calendario de decisiones para el Comité de Construcción. Si bien el piloto ha elaborado un calendario de decisiones con ocho temas principales, no se ha introducido la suplencia de los puestos clave del proyecto. El refuerzo del Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto con un miembro permanente de la División de Edificios y con representantes de la División de Tecnologías de la Información, del Servicio de Coordinación en materia de Seguridad y del Servicio de Conferencias no deberá interpretarse como una medida de apoyo al coordinador del equipo interno. Ahora bien, aunque se considera elevado de acuerdo con el registro de la OMPI, este riesgo no ha sido objeto hasta el momento de ninguna medida concreta. Parece obvio que debe buscarse una solución en el seno de la Secretaría de la OMPI y, más en concreto en la División de Edificios con relación al coordinador suplente. A fin de garantizar, cuando corresponda, la continuidad de la gestión interna del proyecto, el suplente deberá disponer evidentemente de recursos suficientes.

Toma de decisiones

19. En mi informe anterior también planteé la existencia de un importante riesgo de paralización en el caso de que las decisiones no puedan adoptarse dentro de plazo.²³ En efecto, fue con el fin de evitar repercusiones en la fase de ejecución del proyecto por lo que el Comité de Construcción se vio obligado a anticipar la solicitud de dos créditos para la realización de sendos estudios sobre la planificación de la seguridad y el Centro de datos, habida cuenta de que los Estados miembros no habían tomado una decisión en septiembre de 2007. Pese a constituir un riesgo elevado según el registro del Comité de Construcción, este asunto todavía no ha sido objeto de medidas correctivas.
20. En sus informes de diciembre de 2007 y julio de 2008, el Auditor Interno también planteó la existencia de riesgos ligados a la toma de decisiones. Tal como se señala en el párrafo anterior, la ausencia de decisiones por parte de la Asamblea General ha obligado a las personas responsables de la Secretaría a introducir medidas correctivas con relación a la planificación del proyecto. Si las decisiones que hayan de adoptarse siguen aplazándose con relación al calendario de decisiones establecido, las consecuencias sobre los costos del proyecto podría ser importantes.
21. El aumento del fondo destinado a "gastos diversos e imprevistos" introducido en la asignación financiera del proyecto, que pasaría de 0,9 millones de francos suizos, o de 3,8 millones de francos suizos si se considera la asignación financiera aprobada en 2005, a 7,8 millones de francos suizos, tal como propuse en mi informe anterior, tendrá la ventaja de reforzar las competencias financieras del Comité de Construcción. Así, el Comité podría gestionar todas las decisiones adoptadas de forma más rápida y efectiva.

²² Véase el informe del Interventor Externo N° 7073.944.00330.02, párrafos 13 a 22.

²³ Véase el informe del Interventor Externo N° 7073.944.00330.02, párrafo 17, Recomendación N° 2.

22. No siempre será posible anticipar las demandas de manera que se disponga de tiempo suficiente para ocuparse de las medidas a las que me he referido anteriormente.²⁴ Esta es la razón por la que resulta fundamental introducir un fondo para "gastos diversos e imprevistos" en la asignación financiera del proyecto, a fin de no perjudicar las decisiones que hayan de adoptarse indispensables para la marcha del proyecto.

Recomendación N° 1: Encontrar suplentes para las funciones clave del proyecto e incluir un fondo para "gastos diversos e imprevistos" en la asignación financiera del proyecto con el fin de no perjudicar las decisiones indispensables para la marcha del proyecto que hayan de adoptarse.²⁵ Además, la Secretaría deberá presentar la asignación financiera revisada del proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo a los Estados miembros lo antes posible.

Actualización del proyecto revisado

23. La Recomendación N° 3 de mi informe anterior instaba a la OMPI a definir de forma precisa todas las necesidades de la Organización con relación a la construcción del nuevo edificio antes de la firma del contrato a precio a tanto alzado con el contratista general. La utilización de agua del lago como sistema de refrigeración para el edificio, los estudios geotérmicos, así como la modificación de las fachadas han sido incluidos en el procedimiento de licitación para seleccionar al contratista general.
24. En lo tocante a la modificación de las fachadas, el arquitecto ha propuesto introducir una base uniforme continúa en la planta baja y en la primera planta del edificio. Esta solución arquitectónica no tiene incidencia sobre la flexibilidad interna de los locales. Además, de acuerdo con el coordinador del equipo interno, supone una reducción de 0,23 millones de francos suizos en el costo de las fachadas. Por el contrario, el arquitecto también ha propuesto la incorporación de hojas oscilobatientes en las fachadas de los atrios. Esta modificación, que está incorporada en el contrato del contratista general, da lugar a un incremento en el precio de 0,25 millones de francos suizos. En conjunto, cabe señalar que la puesta en práctica de estas dos modificaciones no da lugar a costos adicionales significativos.
25. En junio de 2008, el Equipo Interno del Proyecto presentó al Comité de Construcción un informe con propuestas sobre el uso de los locales del nuevo edificio, así como modificaciones en el edificio AB ya existente, respectivamente. Estas propuestas iban acompañadas de un resumen de los costos estimados.
26. En la convocatoria de licitación se han integrado dos opciones relativas al equipamiento y acondicionamiento interno del edificio existente. Éstas se refieren a la ampliación del vestíbulo existente y la transformación del primer y segundo sótano, en relación con la zona del muelle de descarga. Esta obra se ha estimado en un costo de 1,9 millones de francos suizos.²⁶ El precio propuesto por el contratista general para la obra era de 1,7 millones de francos suizos (1,3 millones de francos suizos por la ampliación del vestíbulo y 0,4 millones de francos suizos por el muelle de descarga).
27. En la medida en que estas propuestas de transformación estaban contempladas en la planificación en curso (opciones en la convocatoria de licitación, cuantías incorporadas parcialmente en la asignación financiera revisada y estudios realizados anticipadamente por el Comité de construcción), han sido tenidas en cuenta en el presente análisis. No obstante, el Comité de construcción todavía no ha tomado una decisión con relación a estas propuestas. La fecha de abril de 2009, indicada en el calendario de toma de decisiones, sigue por tanto siendo

²⁴ Véase el informe del Interventor Externo N° 7073.944.00330.02, párrafo 19.

²⁵ Véanse las Recomendaciones N° 1, 2 y 4 de mi informe anterior.

²⁶ Véase el informe del Interventor Externo N° 7073.944.00330.02, párrafos 32 y 33.

incierta. La definición de las necesidades determinadas por el equipo interno responde plenamente a la recomendación realizada en mi informe anterior.

Propuestas de transformación en el edificio AB (véase el Anexo 5)

28. El nuevo edificio prevé un total de 560 espacios de trabajo, es decir, 1113 módulos de oficina. Se ha previsto la ocupación de 473 espacios de trabajo con 949 módulos. Queda un remanente de 164 módulos que representan, de acuerdo con la norma de la OMPI, 82 espacios de trabajo. Por tanto, el equipo interno ha propuesto trasladar a 18 personas (44 módulos de oficina) del entresuelo del edificio AB existente al nuevo edificio con el fin de crear y disponer de salas de reuniones. Quedan alrededor de 120 módulos de oficina para unas 60 personas, actualmente en reserva en el nuevo edificio. La transformación del entresuelo en salas de reuniones se ha estimado por el equipo interno en un coste de 0,4 millones de francos suizos.
29. La transformación del sótano del edificio principal en una sala de reuniones para unas 100 personas (4 millones de francos suizos) y una conexión vertical con el entresuelo (0,8 millones de francos suizos) se ha estimado en 4,8 millones de francos suizos. Esta cifra tiene en cuenta la opción incluida en la convocatoria de licitación de 0,4 millones de francos suizos para el muelle de descarga. La instalación en este mismo sótano de un gimnasio con vestuarios se ha estimado igualmente en 0,4 millones de francos suizos.
30. El proyecto de ampliar el vestíbulo de entrada (1,3 millones de francos suizos + 0,2 millones de francos suizos en concepto de honorarios), presentado como una opción en la convocatoria de licitación, se ha complementado con la incorporación del centro de información. El centro de información está proyectado actualmente en el nuevo edificio. Su traslado desde el vestíbulo de entrada del edificio actual generaría unos costos adicionales de 0,2 millones de francos suizos.

Propuestas de transformación en el nuevo edificio (véase el Anexo 5)

31. Podrían crearse dos aulas en la planta baja del nuevo edificio, en una zona que se encuentra sin asignar. En el presupuesto del nuevo edificio se prevé una suma de 0,7 millones de francos suizos.
32. Por último, el equipo interno también ha estudiado, con relación a la actualización de las necesidades de la organización, las plazas futuras de aparcamiento que estarán disponibles. El equipo observa un déficit de 374 plazas de aparcamiento en comparación con la situación actual. Habida cuenta de las conversaciones mantenidas con las autoridades de Ginebra para obtener una autorización complementaria, parece poco probable que la OMPI pueda utilizar el cuarto sótano del nuevo edificio para crear otras 130 plazas de aparcamiento. Por consiguiente, el equipo interno propone dividir el cuarto sótano e incorporar las instalaciones técnicas necesarias para disponer de instalaciones de almacenamiento. El nuevo presupuesto de construcción prevé 0,3 millones de francos suizos para las diversas transformaciones de este nivel, cantidad a la que también deben sumarse 2,65 millones de francos no presupuestados.
33. El sistema de telecomunicaciones elegido para el nuevo edificio constituirá un proyecto piloto que podría implantarse en toda la Organización. Si el sistema se incorpora a la red de tecnologías de la información, los costos de instalación podrían verse reducidos. En cambio, sería necesario sustituir todos los teléfonos. Se ha incluido una cifra de 0,8 millones de francos suizos en la asignación financiera.

Centro de datos (véase el Anexo 5)

34. Dado el calendario de presentación de documentos, no ha sido posible incorporar en la convocatoria de licitación las medidas relativas a la seguridad y al Centro de datos. Tal como ya se ha señalado, el Comité de Construcción ha elaborado, no obstante, estudios anticipados relativos a la seguridad y a la incorporación del Centro de datos con el fin de paliar las consecuencias sobre la ejecución de la construcción del nuevo edificio (véanse los párrafos que siguen a continuación).
35. Se ha reservado un área de 250 m² en el sótano del nuevo edificio para la creación de un futuro Centro de datos. Este centro constituirá el "centro maestro" de la OMPI y los otros centros secundarios estarán conectados a éste. El Comité de Construcción ha concedido un préstamo de estudio de 242.000 francos suizos con el fin de iniciar los estudios. La preparación anticipada de estos estudios permitirá que la planificación y coordinación de la obra tenga en cuenta las repercusiones que tendrá sobre las obras estructurales principales y las instalaciones técnicas, en particular el sistema de refrigeración, que requerirá potencia complementaria. Los resultados de estos estudios se esperan para finales de julio de 2008, y las propuestas para ejecutar esta obra para finales de septiembre. La asignación financiera revisada del proyecto recoge una cifra de 1,2 millones de francos suizos, que incluye el préstamo para el estudio. Esta cifra debe complementarse con 1,05 millones de francos suizos con el fin de poder realizar el Centro.
36. En conclusión, se estima que el acondicionamiento y las instalaciones previstas en el edificio existente costarán 7,3 millones de francos suizos, que no es tan incluidos en la asignación presupuestaria revisada, en tanto que los relativos al nuevo edificio (Centro de datos (1,2 millones de francos suizos), acondicionamiento del cuarto sótano y de las salas de formación de la planta baja (0,7 millones de francos suizos), centralita telefónica (0,8 millones de francos suizos)) están incluidos hasta una cantidad de 2,7 millones de francos suizos. No obstante, faltan otros 3,7 millones de francos suizos, incluidos honorarios, para la posible realización de estos últimos acondicionamientos e instalaciones, es decir, un total de 11 millones de francos suizos para todas las instalaciones y acondicionamientos.

Seguridad (véanse los párrafos 12 y 14)

37. Tal como ya se ha señalado, se ha incluido una suma de 2,5 millones de francos suizos en el contrato para reforzar las fachadas. El Comité de Construcción ha autorizado un préstamo de 0,07 millones de francos suizos para iniciar los estudios relativos a la implantación de las medidas complementarias de seguridad. Esta cifra está incluida en la asignación financiera revisada.

Procedimiento de adjudicación del contrato al contratista general

38. El procedimiento selectivo de adjudicación de un contrato a un contratista general se inició a finales de 2006 con una convocatoria internacional de manifestaciones de interés. Los criterios de calificación de las empresas, basados en su capacidad financiera con relación al tamaño del mercado, sus referencias generales y su capacidad de llevar a cabo el mandato abierto a concurso fueron establecidos con la asistencia del Instituto de Derecho de la construcción suizo e internacional y el piloto, antes de que se recibieran las solicitudes de participación. La División de Compras y Contratas de la OMPI recibió cinco solicitudes. La apertura de las solicitudes el 14 de febrero de 2007 está debidamente documentada. El Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto y el piloto llevaron a cabo evaluaciones independientes a partir de los criterios de calificación requeridos. La Junta de Selección preseleccionó a continuación a cuatro empresas.

39. Los documentos de la convocatoria de licitación se enviaron el 5 de abril de 2007 a las cuatro empresas preseleccionadas, junto con los criterios de evaluación (precio, organización del interesado para ejecutar el contrato, plazos). El método establecido para evaluar los criterios fue validado por última vez el 23 de julio de 2007. El informe sobre la apertura de las propuestas de 24 de julio de 2007 menciona que tres empresas presentaron una propuesta. Durante agosto y septiembre de 2007, las empresas respondieron a dos cuestionarios y presentaron sus propuestas directamente al Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto acompañadas del proyecto piloto. El piloto y el equipo de evaluación presentaron sus evaluaciones independientes el 8 de noviembre de 2007. A continuación, la Junta de Selección solicitó la iniciación de negociaciones independientes con las dos firmas que habían presentado las mejores propuestas.
40. Se inició una nueva fase con el envío de un nuevo cuestionario, una reunión de negociación y una nueva apertura de propuestas financieras el 27 de noviembre de 2007. La evaluación conjunta final del piloto y del equipo de evaluación del proyecto, con fecha de 4 diciembre de 2007, recomendó a la empresa Implénia, que parecía ser la mejor preparada y estructurada con relación a los aspectos organizativos propios del lugar de la obra, el dominio de los aspectos operativos y las medidas preparatorias con vistas a la apertura del lugar de las obras. Las discrepancias obtenidas en el peso de los criterios ponderados fueron muy pequeñas, ya que solamente un 2% separaba las dos ofertas. La Junta de Selección eligió finalmente, el 6 de diciembre de 2007, la firma recomendada en la evaluación conjunta. El 18 d diciembre de 2007 se notificó oficialmente a las dos empresas y el contrato se firmó el 8 de febrero de 2008.
41. El 11 de diciembre de 2007, la OMPI recibió una oferta mejor tras una sesión de negociación última que había tenido lugar el día anterior con la OMPI. No obstante, esta sesión se celebró únicamente con la firma elegida por la Junta de Selección..
42. Este procedimiento no respeta las condiciones del párrafo 44 de la última versión de la Carta,²⁷ que establece que las negociaciones se basarán "*en el principio de la no discriminación*". El párrafo hace referencia al artículo 250 del Manual de adquisiciones de la OMPI.²⁸ El artículo 253 también especifica que la mejor propuesta final se presentará en una fecha particular y que la mejor propuesta final dará cabida a una reducción en el precio así como descuentos complementarios. Las últimas propuestas presentadas por ambas empresas con las que la Junta de Selección decidió emprender negociaciones son de fecha de 27 de noviembre de 2007. El informe conjunto de evaluación se elaboró a partir de esta base.
43. La OMPI respondió el 18 de diciembre de 2007 a una carta de impugnación de la empresa que había sido excluida de la última de ronda de negociaciones señalando que "*las decisiones de la Junta de Selección son definitivas e irrevocables*".
44. El perjuicio para la OMPI no se relaciona con la cuantía de la propuesta negociada, puesto que se obtuvo un descuento adicional del 1,25%, sino más bien con la falta de respeto de los procedimientos de adjudicación de contratos. Además, esta cuestión había sido objeto de una recomendación en uno de mis informes anteriores.²⁹ Si se hubiesen celebrado negociaciones finales al mismo tiempo con las dos empresas, puede preverse que la empresa excluida podría haber ofrecido también un descuento adicional equivalente o superior al conseguido por la empresa seleccionada.

Recomendación Nº 2: Respetar el principio de "*no discriminación*" entre los licitantes en sucesivas convocatorias de licitación y documentar todas las fases del procedimiento.

²⁷ Véase la Carta Nº 8 de 5 del mayo de 2008.

²⁸ Véase el documento Manual de adquisiciones de la OMPI del 3 de septiembre de 2007.

²⁹ Véase el informe del Interventor Externo Nº 5229.944.00330.04 del 6 de julio de 2005, Recomendación Nº 8: "*Si se fijan objetivos de puesta en competencia eficaces y de igualdad de trato entre todos los licitadores, sin duda alguna se podrá instaurar la transparencia indispensable a todo procedimiento de contratación de servicios*".

Asignación financiera revisada para la construcción del nuevo edificio (véanse los Anexos 2 y 5)

45. La asignación financiera de la construcción del nuevo edificio fue revisada el mes de enero de 2008 por el Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto y por el piloto del proyecto, tras la adjudicación de la obra al contratista general. La "tabla revisada del presupuesto y los costos" se elaboró a partir del modelo que figura en el Anexo 2 de mi informe anterior. Contiene los detalles de las posiciones de los CFC relativas a los costos del propietario. El incremento calculado entre 2003 y 2009 se ha repartido proporcionalmente entre cada una de estas posiciones. Las medidas de seguridad complementarias se han reducido en lo que respecta a los elementos que ya se han incorporado al proyecto o en el contrato con el contratista general. Por último la cuantía de la financiación del préstamo se ha actualizado, teniendo en cuenta las condiciones del contrato firmado con el sindicato de bancos en febrero de 2008.
46. De manera detallada, al deducir de la suma de 116,5 millones de francos suizos adjudicada al contratista general la cuantía de las garantías complementarias solicitadas por la OMPI y evaluadas en 5,5 millones de francos suizos, observamos que la cantidad resultante de 111 millones de francos suizos corresponde a los costos estimados mencionados en mi informe anterior. Esta última cantidad incluye, tal como se ha indicado anteriormente, las medidas de seguridad complementarias relativas a las fachadas, con un coste de 2,5 millones de francos suizos y parte de los requisitos adicionales (0,15 millones de francos suizos) relativos a la política contra incendios, solicitados cuando se concedió el permiso de la construcción revisada. Un saldo estimado de 0,4 millones de francos suizos deberá extraerse del fondo de reserva de "gastos diversos e imprevistos". El aumento de la posición relativa a los honorarios de los agentes (CFC 59), de 3 millones de francos suizos, no sólo depende de la indexación de los costos sino también de la cantidad de trabajos que tienen derecho a percibir honorarios, que aumentaron de 97 millones de francos suizos en la primera estimación a 111 millones de francos suizos cuando se adjudicaron las obras. Por último, los costos de financiación del préstamo de 114 millones de francos suizos, calculados durante un nuevo período de 30 meses a los tipos mencionados en el contrato asciende a 6,9 millones de francos suizos, en lugar de los 6,5 millones de francos suizos estimados previamente.
47. A modo de recordatorio, la asignación presupuestaria revisada incluye 2,7 millones de francos suizos para la realización de las modificaciones y acondicionamiento del Centro de datos (1,2 millones de francos suizos), la transformación del nivel -4 en locales de almacenamiento y el equipamiento de las salas de formación de la planta baja (0,7 millones de francos suizos) y la centralita telefónica (0,8 millones de francos suizos). No obstante, estas modificaciones y acondicionamientos requieren 3,7 millones de francos suizos adicionales para poderse llevar a cabo, incluidos los honorarios (1,05 millones de francos suizos para el Centro de datos y 2,65 millones de francos suizos para el nivel -4). El posible acondicionamiento y modificaciones en el edificio AB, con un costo de 7,3 millones de francos suizos, no está presupuestado. La cantidad total de modificaciones y acondicionamientos no incluidos en la asignación financiera es de 11 millones de francos suizos.
48. La asignación financiera revisada de la construcción del nuevo edificio se sitúa en este momento en 153,6 millones de francos suizos, en lugar de los 145,5 millones estimados previamente, es decir, un incremento de 8,1 millones de francos suizos dependiendo de las garantías adicionales solicitadas al contratista general (precios cerrados, garantía de la propuesta hasta la firma del contrato, fianza de ejecución) y del ajuste de los honorarios de los agentes.
49. *Asignación financiera final actualizada (estimativa)*
50. Teniendo en cuenta las medidas complementarias de seguridad, con un costo de 3,5 millones de francos suizos, que deberá ser validado por los Estados miembros, los intereses sobre el préstamo de 6,9 millones de francos suizos y los honorarios del piloto y del consultor, por unas sumas no modificadas de 2,4 millones de francos suizos y 1,4 millones de francos suizos,

respectivamente, la asignación financiera final estimada de la construcción del nuevo edificio se sitúa en 167,9 millones de francos suizos, en lugar de 163,9 millones.

51. Asignación financiera general (estimativa)

52. La asignación financiera general, con la compra de la parcela por 13,5 millones de francos suizos y los costos del concurso, de 1,7 millones de francos suizos, es actualmente de 183,1 millones de francos suizos. Tal como ya se ha mencionado previamente, y figura en el Anexo 2 de este informe, el costo del acondicionamiento y las instalaciones del edificio AB actual no se han contabilizado en la asignación del proyecto, de acuerdo con las Normas contables internacionales del sector público (IPSAS), cuyo objeto es definir la "contabilidad de los activos tangibles" representados por la construcción del nuevo edificio (véase los párrafos 57 y 58 del informe del Interventor del 27 de junio de 2007).

Fuentes de financiación (véase el Anexo 3)

53. Las fuentes de financiación del proyecto se reparten entre el presupuesto ordinario, los fondos de reserva de la OMPI y el préstamo solicitado al sindicato de bancos. Los costos de construcción (117,7 millones de francos suizos) y los costos del propietario (28 millones de francos suizos) se financiarán mediante el préstamo (114 millones de francos suizos), y lo que reste (31,7 millones de francos suizos) será financiado con el presupuesto ordinario y los fondos de reserva. Los intereses del préstamo (6.9 millones de francos suizos), al igual que los honorarios del piloto (2,4 millones de francos suizos) y el salario del consultor de la OMPI (1,4 millones de francos suizos), serán financiados con el presupuesto ordinario. Únicamente está previsto acudir al préstamo una vez al año durante los 30 meses que duren las obras y utilizar, en el ínterin, el flujo de tesorería de la OMPI para sufragar los gastos.

54. Por consiguiente, los 15 millones de francos suizos iniciales que estaba previsto solicitar del fondo de reserva de la OMPI (véase el párrafo 12) tendrán que aumentarse en 3 millones de francos suizos más. La Secretaría propondrá al Comité del Programa y Presupuesto en su próxima reunión que esa cantidad sea financiada con la reserva de la OMPI. El flujo de tesorería deberá ajustarse con arreglo a la recomendación del Comité y la decisión de los Estados miembros. Por el momento, la cuantía del préstamo no cubre las medidas de seguridad adicionales, que también están a la espera de la decisión de los Estados miembros. La posible solicitud de crear un fondo de reserva del proyecto para "gastos diversos e imprevistos" deberá repartirse, igualmente, en función de las distintas fuentes de financiación disponibles.

55. A título de recordatorio, los gastos del concurso se han repartido entre el presupuesto ordinario (1,55 millones de francos suizos) y los fondos de reserva de la OMPI (0,144 millones de francos suizos). Esta última fuente de financiación es la que también ha sido utilizada para comprar el terreno (13,5 millones de francos suizos).

Normas IPSAS 17, párrafos 26 y 28

56. En lo que atañe a la contabilidad de los activos tangibles y con miras a la introducción por parte de la OMPI de las normas IPSAS en 2010, la Secretaría mostrará en adelante todos los componentes del costo del proyecto en sus valores contables. Reitero que, como indiqué en mi último informe,³⁰ los gastos ligados al proyecto inicial ya no forman parte del activo.

³⁰ Véase el informe del Interventor Externo N° 7073.944.00330.02, párrafo 58.

Gastos (véanse los Anexos 2 y 3)

57. El Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto y el Departamento Financiero prepararon dos estados de cuentas con fecha de 31 de diciembre de 2007 y 30 de junio de 2008, a partir de los cuales se han hecho cuadrar las cuentas. Teniendo en cuenta los distintos préstamos arrastrados a 2008 y las discrepancias justificadas por el hecho de que el Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto no había tenido en cuenta el período durante el cual se prestaron los servicios, sino la fecha efectiva de abono de la factura, estas conciliaciones no muestran ninguna discrepancia en particular. Además, están bien documentadas.
58. Se constata un volumen de pagos entre diciembre de 2006 y diciembre de 2007 de 1,2 millones de francos suizos, anotados en la cuenta de gastos del propietario por valor de 0,85 millones de francos suizos, en concepto de salario del consultor de la OMPI por valor de 0,15 millones de francos suizos y por los honorarios del piloto por un valor de 0,2 millones de francos suizos. A fecha de 30 de julio de 2008, el volumen de pagos había aumentado a 27,1 millones de francos suizos. Esta cifra comprende un pago al contratista general en forma de anticipo, de acuerdo con el contrato firmado y el primer depósito con arreglo al plan de pagos, por un total de 25,7 millones de francos suizos, es decir, ligeramente por encima del 20% de la cifra contratada. El saldo restante de 1,4 millones de francos suizos debe repartirse principalmente entre los honorarios del piloto y los del consultor y los agentes. En conjunto, a fecha de 30 de junio de 2008, se había gastado un total estimado de 41 millones de francos suizos, de acuerdo con la asignación financiera revisada de 167,9 millones de francos suizos (sin incluir la compra de la parcela, los gastos del concurso y los costos a fondo perdido, es decir otros 25,8 millones de francos suizos más).

Tramitación de las facturas (véase el Anexo 4)

59. A partir de la introducción del nuevo reglamento financiero en abril de 2008, se ha puesto en marcha un nuevo sistema para la validación de facturas. Este sistema es específico para la construcción del nuevo edificio y no requiere el nivel de autorizaciones habitualmente necesario en la OMPI, dada la existencia previa de un contrato.
60. Los agentes envían sus facturas originales al Departamento Financiero de la OMPI para su registro previo, por un lado, y para que pueda hacerse una provisión de fondos por el importe, por otro. El piloto del proyecto recibe una copia de esta factura al mismo tiempo. Además de efectuar una comprobación material, elabora un "comprobante de pago" que se envía al Coordinador del Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto de la OMPI una vez aprobado el comprobante. El Coordinador, una vez en posesión de la factura original y de la copia validada por el piloto, lleva a cabo en primer lugar una comprobación formal y material y luego introduce la factura en el sistema de control de costos, aprueba el comprobante de pago y envía el expediente al Director del Programa de la OMPI quien también lo aprueba y lo devuelve a la sección de gastos del Departamento Financiero para su pago. La fecha efectiva de pago se comunica al Coordinador del Equipo Interno en el momento en que introduce esta fecha en el sistema de control de costos. Esto es precisamente lo que a veces lleva a discrepancias con el Departamento Financiero cuando se hacen cuadrar los costos.
61. Estimo que el sistema podría simplificarse si los agentes enviaran solamente una factura original directamente al piloto del proyecto. Este procedimiento tendría la ventaja de que el piloto efectuaría la validación material a partir de un documento original. No obstante, el piloto habrá de iniciar la tramitación de estas facturas rápidamente con el fin de evitar que el Departamento Financiero no realice a tiempo una provisión suficiente del importe requerido para el pago. Además, el procedimiento introducido no está completamente operativo en este momento, puesto que los documentos contables que se manejan a partir de la introducción del nuevo sistema son sometidos a verificación, lo que demuestra que las facturas originales se han enviado

directamente al piloto o que el Equipo Interno ha recibido la factura antes que el Departamento Financiero.

Recomendación Nº 3: Introducir un sistema para validar las facturas a partir de los documentos originales.

Gestión global del control de gastos

Obligaciones/pagos

62. Tal como recomendé en mi informe anterior, el anexo al informe de las actas del Comité de Construcción, que presenta la situación actualizada de las obligaciones y los pagos, se ha complementado con un sistema de control de costos que establece una relación entre cada posición de obligaciones y gastos, respectivamente, y la asignación financiera revisada del proyecto. Por tanto, es posible consultar los saldos de las obligaciones y los saldos de los pagos respecto de todas las posiciones (por códigos de costos de construcción (CFC)) del proyecto. Cada posición está vinculada a una ficha que documenta las adjudicaciones (fecha, número de pedido, librado, importe) y los pagos (fecha de abono de la factura, hoja de pedido, importe). Este documento está estructurado del mismo modo que la asignación financiera revisada y se actualiza regularmente. Constituye el instrumento de gestión indispensable del propietario para la realización del nuevo edificio, al integrar sus propios costos. Mi colaborador recomendó al Coordinador del Equipo Interno verificar la referencia de cada hoja de pedido en las fichas con el fin de asegurar la transparencia de su sistema de control de costos.
63. Los comprobantes de pago para la construcción del nuevo edificio se han complementado con el registro de un código de actividad y el código de costos de construcción. Este sistema permite vincular las facturas tramitadas por el Departamento Financiero al sistema de control de costos creado por el Equipo Interno en el momento de cuadrar los costos. A petición de mi colaborador, la lista de pagos del Departamento Financiero se ha complementado con una columna que permite detectar rápidamente las discrepancias justificadas con el sistema de control introducido por el Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto.
64. Por último, el sistema de control de costos introducidos por el piloto gestiona de forma más concreta las obligaciones y los gastos específicos de la ejecución del proyecto. Es fundamental que el coordinador del equipo interno cuadre regularmente los costos, tanto con el piloto como con el Departamento Financiero y que elabore un informe para el Comité de Construcción. Así, el Comité de Construcción estará informado de la situación de los costos con relación a los compromisos de la asignación financiera revisada. Sería igualmente conveniente que existiera un sistema de información de costos en el informe del piloto al Comité de Construcción.

Recomendación Nº 4: Introducir un sistema de información de costos para el Comité de Construcción.

CONCLUSIONES

65. El proyecto de construcción del nuevo edificio administrativo y espacio adicional de almacenamiento ha entrado en su fase de ejecución a partir de abril de 2008, cuando se iniciaron las obras. Debería ser posible trasladarse a los nuevos locales a finales del año 2010. En mi informe anterior constaté que las condiciones eran favorables para poner en marcha el proyecto y ahora estimo que se dan las condiciones para permitir un desarrollo normal de la fase de construcción. Asimismo, tengo la impresión de que los distintos participantes tienen bien controlado el proyecto. No obstante, también podrían hacerse mejoras relacionadas con la reducción de riesgos ligados a la toma de decisiones y la elaboración de informes sobre costos. Es importante que la asignación financiera revisada sea validada tan pronto como sea posible por la Asamblea General de los Estados miembros. Si bien las obras se han adjudicado de acuerdo con las estimaciones de costos presentadas, ha de seguir prestándose atención a la asignación financiera del proyecto. Las garantías adicionales y el ajuste de los honorarios de los agentes han contribuido a aumentar el presupuesto en 8 millones de francos adicionales. El equipamiento de los locales, de acuerdo con la actualización reciente de las necesidades, requiere otros 3,7 millones de francos suizos más. Además, los Estados miembros deben tomar una decisión sobre unas inversiones en torno a 7,3 millones de francos suizos previstas para el edificio AB actual. En todos los casos, el sistema de control de costos de la construcción del nuevo edificio que está ahora en funcionamiento permite hacer un seguimiento tan estrecho como sea posible de los cambios en los costos con relación a los compromisos en que se han incurrido. En el análisis final, se estima que la asignación presupuestaria revisada asciende a un costo actual de 153,6 millones de francos suizos, en tanto que la asignación financiera global, que tiene en cuenta las medidas de seguridad, los intereses del préstamo, los honorarios del piloto y los consultores, la compra de la parcela y los gastos del concurso, es de 183,1 millones de francos suizos. Esta cifra también corresponde al valor contable que se activará como parte de la introducción de las normas IPSAS por la OMPI en 2010.

(Firmado)

K. Grüter
Director de la
Oficina Federal de Auditoría de la Confederación Suiza
(Interventor de cuentas)

Anexos:

1. Documentación presentada.
2. Asignación financiera del proyecto y gastos.
3. Fuentes de financiación.
4. Tramitación de las facturas.
5. Actualización del proyecto revisado, presupuesto y estimación de costos.



Anexo N° 1 al documento 1.8032.944.00330.02

Documentación presentada por la OMPI:

7 de julio de 2008

1. Carta del proyecto de la OMPI relativo a la construcción del nuevo edificio, versión v.07 del 5 de mayo de 2008.

Comité de Construcción

2. Informes del Comité de Construcción que incluyen el informe del piloto al Comité de Construcción:

- N° 5 del 1 de mayo de 2007
- N° 6 del 29 mayo de 2007
- N° 7 del 14 junio de 2007
- N° 8 del 3 julio de 2007
- N° 9 del 26 julio de 2007
- N° 10 del 5 septiembre de 2007
- N° 11 del 4 octubre de 2007
- N° 12 del 9 octubre de 2007
- N° 13 del 30 octubre de 2007
- N° 14 del 19 noviembre de 2007
- N° 15 del 27 noviembre de 2007
- N° 16 del 3 diciembre de 2007
- N° 17 del 11 diciembre de 2007
- N° 1 del 29 enero de 2008
- N° 2 del 27 febrero de 2008
- N° 3 del 8 abril de 2008
- N° 4 del 30 abril de 2008
- N° 5 del 27 mayo de 2008

Comité de auditoría

3. Informe periódico sobre la construcción del nuevo edificio, presentado por el Comité de Construcción en la quinta serie de reuniones de la Comisión de Auditoría, celebrada del 9 al 12 de julio de 2007.

4. Informe periódico sobre la construcción del nuevo edificio, presentado por el Comité de Construcción en la séptima serie de reuniones de la Comisión de Auditoría, celebrada del 3 al 6 de diciembre de 2007.

5. Informe periódico sobre la construcción del nuevo edificio, presentado por el Comité de Construcción en la octava serie de reuniones de la Comisión de Auditoría, celebrada del 18 al 21 de febrero de 2008.

6. Informe periódico sobre la construcción del nuevo edificio, presentado por el Comité de Construcción en la novena serie de reuniones de la Comisión de Auditoría, celebrada del 19 al 22 de mayo de 2008.

Comité del Programa y Presupuesto

7. Comité del Programa y Presupuesto, undécima sesión, 25 a 28 de junio de 2007 (WO/PBC/11/13), informe sobre la marcha del proyecto de construcción del nuevo edificio, preparado por la Secretaría.

Asamblea General de la OMPI

8. Asamblea General, trigésimo cuarto período de sesiones (18º ordinario), 24 de septiembre a 3 de octubre de 2007 (WO/GA/34/11), informe sobre la marcha del proyecto de construcción del nuevo edificio, preparado por la Secretaría.

Financiación del proyecto

9. Documentos de fecha 20 de septiembre de 2007 preparados para la cuarta reunión de la Junta de Selección del proyecto de construcción del nuevo edificio:

- lista de participantes, orden del día, lista anotada de los documentos;
- preselección de las instituciones financieras: consideraciones generales, lista de instituciones;
- preselección de las instituciones financieras: evaluación del Equipo Interno de Seguimiento del Proyecto, decisión de la Junta de Selección.

10. Documentos de fecha 18 de diciembre de 2007 preparados para la sexta reunión de la Junta de Selección del proyecto de construcción del nuevo edificio:

- lista de participantes, orden del día, lista anotada de los documentos;
- selección de la entidad financiera: consideraciones generales, lista de instituciones financieras;
- evaluación del equipo de evaluación de la OMPI;
- decisión de la Junta de Selección;
- informe final de la Junta de Selección;
- informe del equipo de evaluación sobre el resultado de las negociaciones con la entidad financiera.

11. Contrato con el sindicato de bancos.

Contratista general

12. Documentos de fechas 8 de noviembre y 6 de diciembre de 2007 preparados para la quinta reunión de la Junta de Selección del proyecto de construcción del nuevo edificio:

- lista de participantes, lista anotada de los documentos, consideraciones generales;
- evaluaciones del equipo de evaluación de la OMPI y del piloto;
- decisión relativa al proceso de selección del contratista general;
- recomendación final conjunta por el equipo de evaluación de la OMPI y el piloto;
- decisión de la Junta de Selección;
- informe final de la Junta de Selección.

13. Contrato con el contratista general.

Registro de riesgos

14. Registro de riesgos de la OMPI (Nº 9) para la construcción del nuevo edificio, de 30 junio de 2008.

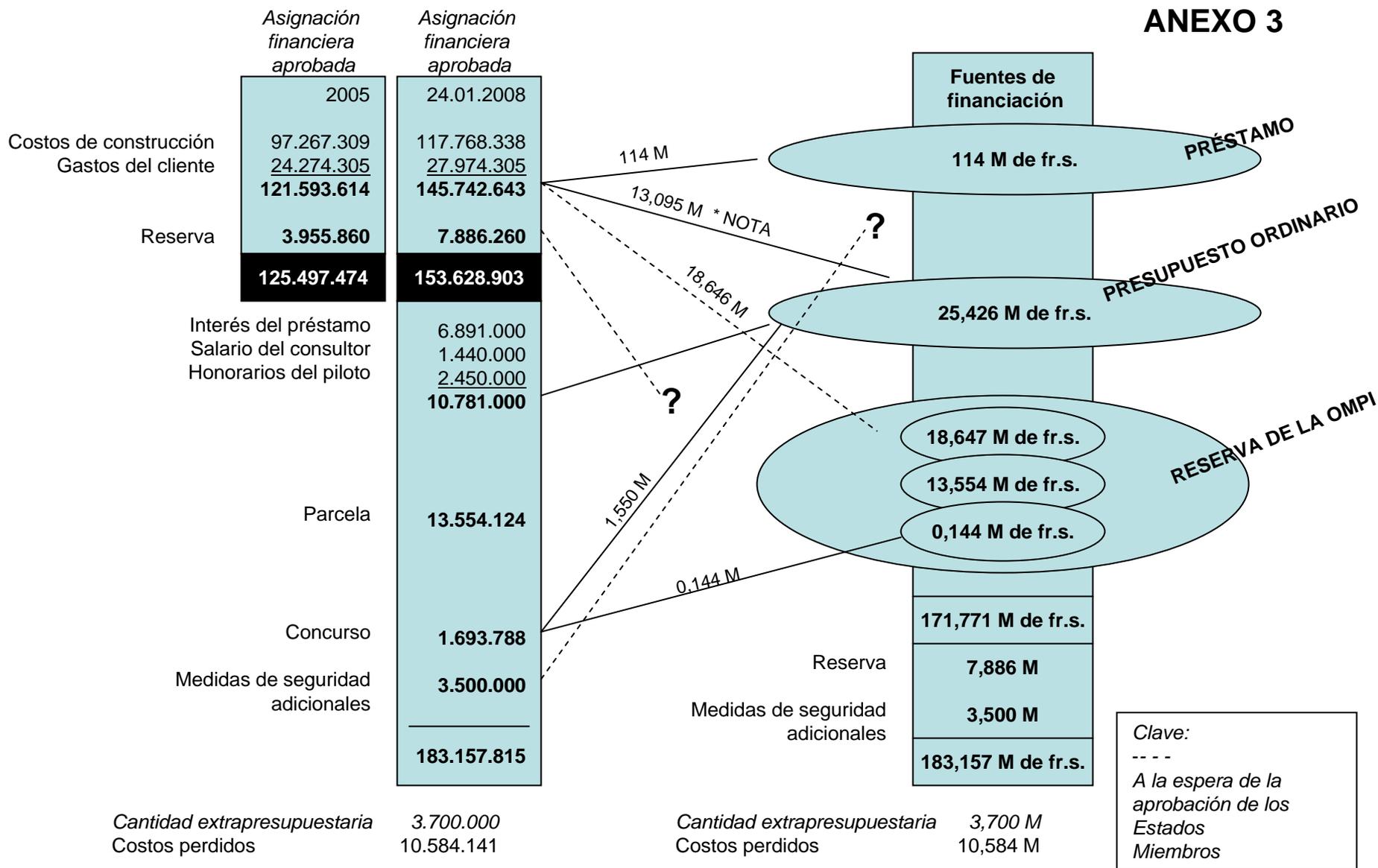
15. Análisis de riesgos realizado por el piloto, de 31 mayo de 2008.

OMPI - NOUVELLE CONSTRUCTION
TABLEAU BUDGET ET COÛTS REVISES

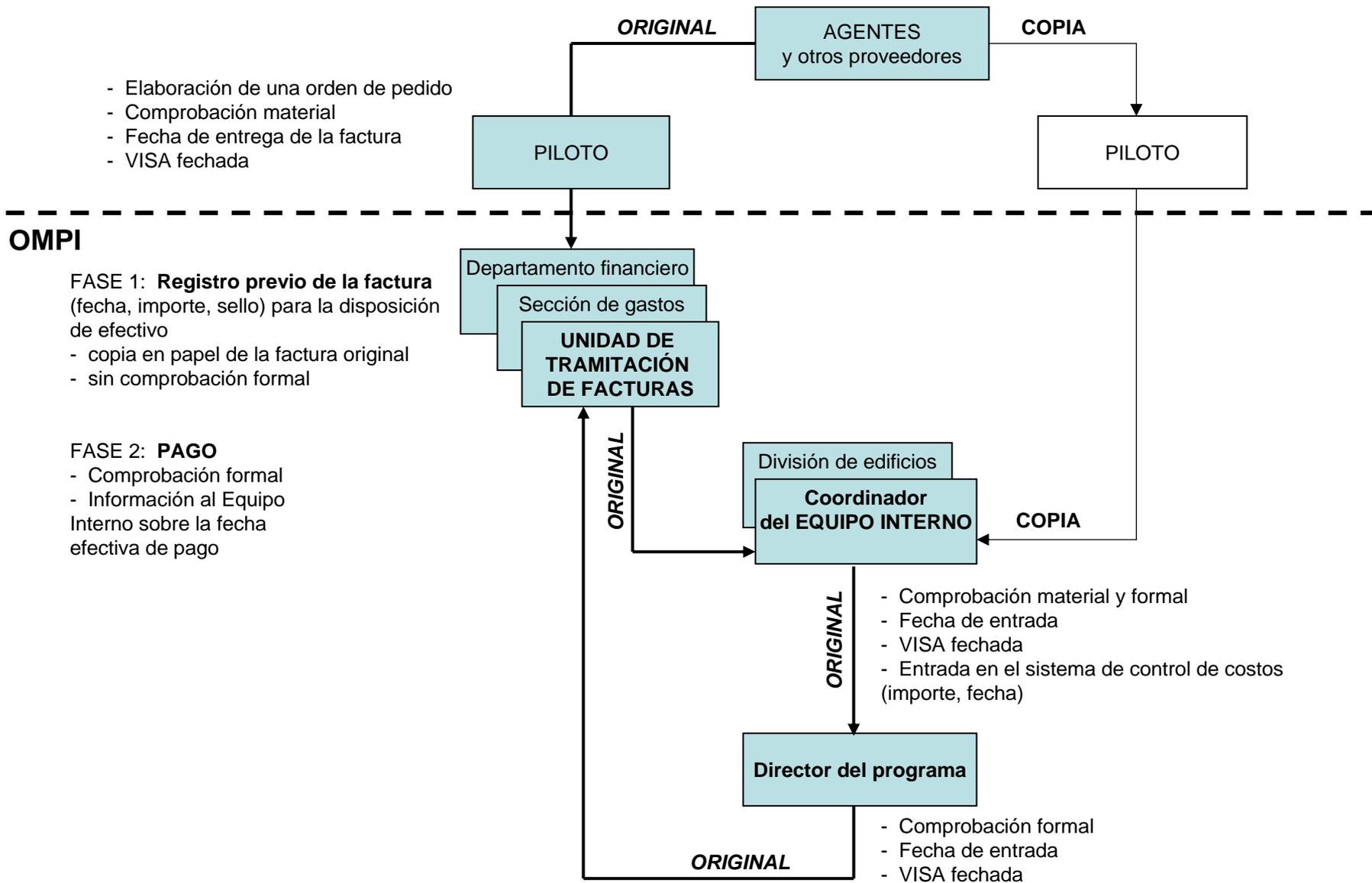
ANNEXE 2

| CFC DESCRIPTION | Enveloppe financière approuvée 5.10.2005 | Vérificateur des comptes | Pilote | Vérificateur des comptes | OMPI | Montants payés au 31.12.2006 | Montants payés au 31.12.2007 | Montants payés au 30.06.2008 | |
|---|---|--|--|---|---|--|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| | | Suivi audit 2005 | | Suivi audit 2006 | | | | | |
| | | Estimation enveloppe financière 9.11.2006 | Analyse du devis projet réduit 18.04.2007 | Estimation enveloppe financière 10.05.2007 | Estimation enveloppe financière avec montants renchérissement dans position coûts de construction et frais MO 10.05.2007 | Enveloppe financière révisée 24.01.2008 | | | |
| Date: 30.07.2008 | | | | | | | | | |
| COÛTS DE CONSTRUCTION (CFC 1 à 5) | | | | | | | | | |
| Coûts de construction travaux préparatoires | 1,228,988 | 1,228,988 | 1,228,988 | 1,228,988 | 1,228,988 | 1,228,988 | | | |
| Coûts de construction bâtiment | 96,038,321 | 96,325,478 | 96,325,478 | 96,325,478 | 96,325,478 | 108,344,545 | | | |
| Complément budget pour façades | | | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | inclus | | | |
| Renchérissement 2003 -2009 | | | | | 12,200,558 | inclus | | | |
| Mesures de sécurité additionnelles- Renforcement des façades | | | | | | 2,500,000 | | | |
| Permis de construire sup.: Police du feu, exigence sup. | | | | | | 154,805 | | | |
| Total intermédiaire coûts de construction bâtiment | | | 98,325,478 | 98,325,478 | 110,526,036 | 110,999,350 | | | |
| Garanties financières suppl. (bid bond) | | | | | 0 | 40,000 | | | |
| Garanties financières suppl. (performance bond) | | | | | 0 | 1,000,000 | | | |
| Garanties financières suppl. (penalties for delays) | | | | | 0 | 1,000,000 | | | |
| Garanties financières suppl. (all inclusive fixed price) | | | | | 0 | 3,500,000 | | | |
| Total garanties financières | | | | | 0 | 5,540,000 | | | |
| Total coûts de construction bâtiment | | | | | 110,526,036 | 116,539,350 | | | |
| TOTAL CONSTRUCTION | 97,267,309 | 97,554,466 | 99,554,466 | 99,554,466 | 111,755,024 | 117,768,338 | 1,228,988 | 1,228,988 | 26,993,540 |
| FRAIS MAITRE D'OUVRAGE (CFC 1, 2, 3, 4, 5, 9) | 24,274,305 | 24,274,305 | 24,274,305 | 24,274,305 | 25,897,347 | 27,974,305 | 10,577,609 | 11,442,054 | 12,257,162 |
| 1 Travaux préparatoires | 281,356 | 281,356 | 281,356 | 281,356 | 281,356 | 305,356 | | | |
| 2 Bâtiment | 773,000 | 773,000 | 773,000 | 773,000 | 773,000 | 872,000 | | | |
| 3 Equipements d'exploitation | 1,794,200 | 1,794,200 | 1,794,200 | 1,794,200 | 1,794,200 | 2,021,200 | | | |
| 4 Aménagements extérieurs | 19,819 | 19,819 | 19,819 | 19,819 | 19,819 | 19,819 | | | |
| 5 Frais secondaires | 20,935,930 | 20,935,930 | 20,935,930 | 20,935,930 | 20,935,930 | 24,225,930 | | | |
| 51 Autorisations, taxes | 1,394,426 | 1,394,426 | 1,394,426 | 1,394,426 | 1,394,426 | 1,459,426 | | | |
| 52 Echantillons, reproductions, maquettes | 1,620,107 | 1,620,107 | 1,620,107 | 1,620,107 | 1,620,107 | 1,427,219 | | | |
| 53 Assurances | 35,470 | 35,470 | 35,470 | 35,470 | 35,470 | 39,470 | | | |
| 56 Autres frais | 579,820 | 579,820 | 579,820 | 579,820 | 579,820 | 993,708 | | | |
| 59 Honoraires | 17,306,107 | 17,306,107 | 17,306,107 | 17,306,107 | 17,306,107 | 20,306,107 | | | |
| 9 Ameublements | 470,000 | 470,000 | 470,000 | 470,000 | 470,000 | 530,000 | | | |
| Renchérissement 2003 -2009 | | | | | 1,623,042 | inclus ds positions | | | |
| Réserve "Divers et imprévus" | 3,955,860 | 955,860 | 7,886,260 | 7,886,260 | 7,886,260 | 7,886,260 | | | |
| TOTAL MAITRE D'OUVRAGE | 28,230,165 | 25,230,165 | 32,160,565 | 32,160,565 | 33,783,607 | 35,860,565 | 10,577,609 | 11,442,054 | 12,257,162 |
| TOTAL CONSTRUCTION ET MAITRE D'OUVRAGE | 125,497,474 | 122,784,631 | 131,715,031 | 131,715,031 | 145,538,631 | 153,628,903 | 11,806,597 | 12,671,043 | 39,250,703 |
| Renchérissement | 0 | 7,000,000 | 13,823,600 | 13,823,600 | | | | | |
| 582 Indexation 2003 - 2006 | | 6,000,000 | 9,858,000 | 9,858,000 | | | | | |
| Indexation 2007 | | 1,000,000 | 1,247,800 | 1,247,800 | | | | | |
| Indexation anticipée pendant travaux 2008 - 2009 | | | 2,717,800 | 2,717,800 | | | | | |
| TOTAL avec RENCHERISSEMENT | 125,497,474 | 129,784,631 | 145,538,631 | 145,538,631 | 145,538,631 | 153,628,903 | 11,806,597 | 12,671,043 | 39,250,703 |
| AUTRES FRAIS MAITRE D'OUVRAGE | | | | | | | | | |
| 580 Mesures de sécurité additionnelles | 0 | 8,000,000 | 0 | 8,000,000 | 8,000,000 | 3,500,000 | | | |
| 1 Périphérie (cloture du site) | | 1,500,000 | | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 | | | |
| 2 Façades extérieures et atriums | | 4,500,000 | | 4,500,000 | 2,000,000 | 0 | | | |
| Renforcement des façades | | | | | 2,500,000 | voir ds position coûts de construction | | | |
| 3 Equipements intérieurs | | 500,000 | | 500,000 | 500,000 | 500,000 | | | |
| 4 Honoraires mandataires | | 500,000 | | 500,000 | 500,000 | 500,000 | | | |
| 5 Divers | | 1,000,000 | | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | | | |
| TOTAL avec SECURITE ADDITIONNELLE | 125,497,474 | 137,784,631 | 145,538,631 | 153,538,631 | 153,538,631 | 157,128,903 | 11,806,597 | 12,671,043 | 39,250,703 |
| Programme et budget 2006-2010 | 4,631,000 | 5,750,000 | 0 | 10,390,000 | 10,390,000 | 10,781,000 | 893,002 | 1,233,995 | 1,787,122 |
| 54 Intérêts intercalaires durant la construction (26 mois) pour un emprunt de 113'580'000 CHF au taux de 2.7% | 3,131,000 | 3,300,000 | | | | | | | |
| 54 Intérêts intercalaires durant 26 mois (2008-2009-2010) pour un emprunt de 113'580'000 CHF au taux de 4.5% | | | | 6,500,000 | 6,500,000 | 6,891,000 | 0 | 40,000 | |
| 55 Frais administratifs du Maître d'ouvrage (salaires consultants) | | | | 1,440,000 | 1,440,000 | 1,440,000 | 833,002 | 983,512 | 1,058,767 |
| 56 Prestations du Pilote: honoraires et frais | 1,500,000 | 2,450,000 | | 2,450,000 | 2,450,000 | 2,450,000 | 60,000 | 250,483 | 688,355 |
| TOTAL avec PROGRAMME ET BUDGET 06-10 | 130,128,474 | 143,534,631 | | 163,928,631 | 163,928,631 | 167,909,903 | 12,699,599 | 13,905,038 | 41,037,825 |
| 0 Terrain: achat parcelle (1998) | 13,554,123 | 13,554,123 | 0 | 13,554,123 | 13,554,124 | 13,554,124 | 13,554,123 | 13,554,124 | 13,554,125 |
| 01 Acquisition terrain et frais | 13,554,123 | 13,554,123 | | 13,554,123 | 13,554,124 | 13,554,124 | | | |
| TOTAL avec TERRAIN | 143,682,597 | 157,088,754 | | 177,482,754 | 177,482,755 | 181,464,027 | 26,253,722 | 27,459,161 | 54,591,949 |
| 5 Frais de concours (1999) | 1,693,788 | 0 | 0 | 1,693,788 | 1,693,789 | 1,693,788 | 1,693,788 | 1,693,788 | 1,693,789 |
| 50 Frais de concours | 1,693,788 | | | 1,693,788 | 1,693,789 | 1,693,788 | 1,693,788 | 1,693,788 | 1,693,789 |
| TOTAL avec CONCOURS | 145,376,385 | | | 179,176,542 | 179,176,544 | 183,157,815 | 27,947,510 | 29,152,949 | 56,285,738 |
| Coûts perdus liés au projet initial (2000-2004) | 10,584,140 | 0 | 0 | 10,584,140 | 10,584,141 | 10,584,141 | 10,584,140 | 10,584,141 | 10,584,142 |
| Coûts perdus liés au projet initial | 10,584,140 | | | 10,584,140 | 10,584,141 | 10,584,141 | 10,584,140 | 10,584,141 | 10,584,142 |
| TOTAL avec COÛTS PROJET INITIAL | 155,960,525 | | | 189,760,682 | 189,760,685 | 193,741,956 | 38,531,650 | 39,737,090 | 66,869,880 |
| Data center (CFC 2 et 3) | | | | | | | 1,268,000 | 1,044,000 | |
| Aménagement salles de formation rez-de-chaussée et aménagement niveau -4 | | | | | | | 726,000 | 2,650,000 | |
| Aménagement niveau -4 | | | | | | | 768,200 | | |
| Central téléphonique | | | | | | | | | |
| Bâtiment AB | | | | | | | | | 7,300,000 |
| TOTAL | | | | | | | 2,762,200 | 10,994,000 | |

ANEXO 3



* **NOTA:** Gastos, 31 de diciembre de 2007, Tabla 13 del Informe de gestión financiera 2006-2007.



- Elaboración de una orden de pedido
- Comprobación material
- Fecha de entrega de la factura
- VISA fechada

FASE 1: Registro previo de la factura
(fecha, importe, sello) para la disposición de efectivo

- copia en papel de la factura original
- sin comprobación formal

FASE 2: PAGO

- Comprobación formal
- Información al Equipo Interno sobre la fecha efectiva de pago

- Comprobación material y formal
- Fecha de entrada
- VISA fechada
- Entrada en el sistema de control de costos (importe, fecha)

- Comprobación formal
- Fecha de entrada
- VISA fechada

ANEXO 5

Actualización del proyecto revisado (presupuesto y estimación de costos)

| | Cantidades incorporadas en la asignación financiera revisada | Cantidades no incluidas en la asignación financiera revisada | |
|---|--|--|----------------------|
| Nuevo edificio | | | |
| (Centro de datos) | 1,268,000 | 1,044,000 | honorarios incluidos |
| Estudios preliminares/honorarios | 242,000 | | |
| Instalaciones eléctricas | 643,000 | | |
| Instalaciones de calefacción, ventilación y aire acondicionado | 270,000 | | |
| Instalaciones sanitarias | 10,000 | | |
| Accesorios y acondicionamiento internos | 103,000 | | |
| Equipamiento de las salas de formación de la planta baja y el nivel -4 | 726,000 | | |
| | 499,000 | | |
| | 127,000 | | |
| | 80,000 | | |
| | 20,000 | | |
| Accesorios y acondicionamiento del nivel -4 | | 2,650,000 | honorarios incluidos |
| Centralita telefónica | 768,200 | | |
| | 2,762,200 | 3,694,000 | |
| Edificio AB | | | |
| Ampliación del vestíbulo de la planta baja (honorarios incluidos) | | 1,500,000 | |
| Equipamiento del Centro de información en el vestíbulo | | 200,000 | |
| Equipamiento de las salas de reunión del entrepiso | | 400,000 | |
| Equipamiento de una sala de reuniones para 100 personas en el nivel -1 (incluido el muelle de descarga) | | 4,000,000 | |
| Conexión vertical / ascensor, escaleras del nivel -1 al entrepiso | | 800,000 | |
| Equipamiento de los gimnasios | | 400,000 | |
| | | 7,300,000 | |
| | | 10,994,000 | |