

Comité del Programa y Presupuesto

Vigésima primera sesión
Ginebra, 9 a 13 de septiembre de 2013

INFORME SOBRE LA MARCHA DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS Y DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO

preparado por la Secretaría

INTRODUCCIÓN

1. El presente documento tiene una doble finalidad: i) informar al Comité del Programa y Presupuesto (en lo sucesivo, “el PBC”) acerca de la aplicación, por parte de la Secretaría, de la recomendación formulada por el PBC en su decimonovena sesión, celebrada en septiembre de 2012, relativa al proyecto de construcción del nuevo edificio y al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias (en lo sucesivo, “los proyectos”) (documento WO/PBC/19/27, punto 18 del orden del día); y ii) presentar al PBC un informe actualizado sobre la marcha de los proyectos que abarque el período a partir de septiembre de 2012, fecha en que se presentaron al PBC los últimos informes de ambos proyectos (documentos WO/PBC/19/12, WO/PBC/19/13 y WO/PBC/19/24).

2. Se recuerda que, en su decimonovena sesión, la Secretaría informó al PBC de que, a finales de julio de 2012, se puso fin a la relación contractual entre la OMPI y el contratista general relativa a los proyectos de construcción mediante una separación amistosa y convenida de mutuo acuerdo, y que la Secretaría había decidido, a fin de proteger los intereses de la Organización, asumir la responsabilidad directa de la ejecución de los proyectos. La Secretaría prorrogó, no obstante, los mandatos suscritos con el piloto de los proyectos, el arquitecto y los ingenieros para asegurar que ambos se llevaran a cabo respetando las condiciones de calidad estipuladas desde el principio y con arreglo a los presupuestos generales aprobados por los Estados miembros.

3. Se recuerda asimismo que, en esa sesión, el PBC formuló la siguiente recomendación con respecto al proyecto de la nueva sala de conferencias: “i) la OMPI presentará informes escritos mensuales y organizará sesiones de información mensuales para los Estados miembros a los fines de mantenerlos al tanto sobre la evolución del proyecto; y ii) como referencia de cara al futuro, la Secretaría explicará con más detalle las causas que motivaron la rescisión del contrato.” (Documento WO/PBC/19/27, punto 18 del orden del día). En su quincuagésima serie de reuniones, celebrada en octubre de 2012, las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI aprobaron dicha recomendación (párrafo 213 del documento A/50/18).

INFORMES ESCRITOS MENSUALES Y SESIONES DE INFORMACIÓN MENSUALES PARA LOS ESTADOS MIEMBROS

4. Se han celebrado sesiones de información para los Estados miembros en las siguientes fechas: 22 de octubre y 26 de noviembre de 2012 y 21 de enero, 25 de febrero, 18 de marzo, 22 de abril, 27 de mayo y 11 de julio de 2013. Cada vez que se han presentado informes formales en dichas sesiones se han publicado en el espacio del sitio web de la OMPI reservado a los delegados, en una página dedicada al proyecto. Como se acordó con los Estados miembros, en diciembre de 2012 (período de vacaciones de Navidad) y en junio de 2013 (celebración de la conferencia diplomática en Marrakech) no se celebraron sesiones informativas.

5. Cabe señalar al PBC que, aunque la recomendación que el PBC formuló en septiembre de 2012 atañía únicamente al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias, desde febrero de 2013 la Secretaría viene incluyendo, en sus informes y sesiones de información mensuales, información actualizada sobre el nuevo edificio (anteriormente “proyecto de construcción del nuevo edificio”), en respuesta a la petición formulada en enero de 2013 por las delegaciones que asistían a tales sesiones.

6. Como se acordó con los Estados miembros en la sesión de información de mayo de 2013, en agosto no se celebrará ninguna sesión (período de vacaciones de verano) ni tampoco en septiembre de 2013 (ya que los proyectos de construcción figuran como puntos del orden del día de las respectivas sesiones del PBC y de las Asambleas). No obstante, de acuerdo con los Estados miembros, en agosto se publicará un informe escrito en el espacio del sitio web de la OMPI reservado a los delegados.

7. Por último, con motivo de la vigésima sesión (celebrada del 8 al 12 de julio de 2013), y habida cuenta del volumen de información actualizada que la Secretaría presentó en las sesiones de información mensuales (tanto oralmente como en informes escritos) celebradas desde octubre de 2012, así como de la escasa asistencia de las delegaciones, el PBC pidió a la Secretaría que no se organicen más sesiones de información orales, en el entendimiento de que la Secretaría seguirá publicando mensualmente informes escritos en el sitio web de la OMPI. La Secretaría convino en actuar en consecuencia.

EXPLICACIÓN MÁS DETALLADA DE LAS CAUSAS QUE MOTIVARON LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS, PARA QUE CONSTEN COMO ANTECEDENTES

8. Para dejar constancia de los antecedentes, en el Anexo del presente documento se ofrece una explicación más detallada de las causas que motivaron la rescisión del contrato con el antiguo contratista general para la ejecución del proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias. Se informa al PBC de que, aunque su recomendación atañía únicamente al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias, la Secretaría incluyó asimismo información más detallada de las causas que motivaron la rescisión del contrato relativo a la

ejecución del proyecto de construcción del nuevo edificio, ya que los hechos ocurridos con respecto a este último influyeron en el primero. Se recuerda que, como se señala en el informe de situación presentado al PBC en septiembre de 2012 (documento WO/PBC/19/24), la separación amistosa y de mutuo acuerdo atañe a los dos contratos suscritos entre la OMPI y el antiguo contratista general.

INFORME DE SITUACIÓN DEL NUEVO EDIFICIO (ANTERIORMENTE “PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO”)

9. Se recuerda que, en el marco de la separación amistosa y de mutuo acuerdo entre la OMPI y el antiguo contratista general, la OMPI se subrogó en la persona del contratista general con respecto a todas las obras de acabamiento y reparación que el contratista general no había emprendido aún, a saber: la reparación de diversos defectos de pequeña y mediana envergadura en todo el edificio así como la reparación de las fachadas. La OMPI ha seguido reteniendo, del saldo adeudado al antiguo contratista general, fondos suficientes para cubrir el costo de las obras, costo que, desde el punto de vista jurídico, todavía le incumbe.

10. También en el marco de la separación acordada, el antiguo contratista general debe finalizar, asumiendo los costos, las obras de sustitución y reparación del techo acristalado de los atrios y los suelos de parqué.

11. Por último, el último grupo de obras de acabamiento está constituido por dos elementos: el túnel que comunica el edificio AB con el nuevo edificio, y la cubierta vegetal del techo del nuevo edificio, que llevará a cabo la OMPI mediante los fondos que conserva del saldo adeudado al antiguo contratista general.

12. En la fecha del presente documento, la situación con respecto a cada punto, por orden cronológico de finalización, es la siguiente:

- i) completamente terminado a mediados de diciembre de 2012: sustitución de los suelos de parqué;
- ii) finalización en julio de 2013: reparación del techo acristalado de los atrios;
- iii) finalización en septiembre de 2013: túnel que comunica el edificio AB con el nuevo edificio (los trabajos se iniciaron en abril de 2013);
- iv) finalización a finales de noviembre de 2013: reparación de los paneles decorativos en color azul de la fachada y reparación de los ventanales en las escaleras (en ambos casos, los trabajos se iniciaron en abril de 2013 para evitar gastos, al utilizar el mismo equipo, instalaciones y andamios de la obra en ambos);
- v) finalización en otoño de 2013: instalación de la cubierta vegetal en el techo del nuevo edificio (este trabajo solo puede efectuarse después del verano, una vez que el antiguo contratista general haya finalizado completamente la reparación del techo acristalado de los atrios);
- vi) finalización en diciembre de 2013: reparación de diversos defectos de pequeña y mediana envergadura (hasta la fecha se ha finalizado aproximadamente un 60% de las obras de reparación, se está efectuando un 30% y queda por atender un 10%);
y
- vii) finalización a mediados de 2014: sustitución y reparación de las ventanas de la planta baja y de los jardines interiores.

13. En febrero de 2013, la OMPI recibió del antiguo contratista general la garantía bancaria estándar del 5% correspondiente a las obras efectuadas por éste, a cambio del pago, por parte de la OMPI, del saldo pendiente determinado con arreglo a las condiciones de la separación amistosa y convenida de mutuo acuerdo.

INFORME SOBRE LA MARCHA DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS

14. Tras la separación amistosa y convenida de mutuo acuerdo entre la OMPI y el antiguo contratista general, a finales de julio de 2012, la obra se suspendió durante dos meses, durante los cuales la Secretaría llevó a cabo los preparativos necesarios para asumir la responsabilidad directa de las obras. Con arreglo a la separación convenida, la Secretaría recibió del antiguo contratista general un gran volumen de expedientes del proyecto que examinó detenidamente. En coordinación con el piloto del proyecto, el arquitecto y los ingenieros, estableció el plazo de sus respectivos mandatos prorrogados de acuerdo con la nueva estructura de gestión del proyecto. Además, puso en marcha la nueva estructura de gestión interna mediante la constitución de los necesarios comités y el refuerzo de diversas unidades internas (lo que incluye cubrir puestos) directamente implicadas en la administración de contratos así como el pago y la gestión de facturas y la presentación de informes a algunos órganos y entidades.

15. A finales de septiembre de 2012, la OMPI adjudicó los primeros contratos basándose en anteriores contratos suscritos por el antiguo contratista general que revisten una importancia fundamental en la ejecución de los proyectos. A finales de 2012 se habían adjudicado 27 contratos por un importe de aproximadamente 42 millones de francos suizos con respecto al importe de referencia (50 millones de francos suizos) que cubría el contrato suscrito con el antiguo contratista general (o el 84%). A finales de junio de 2013, se habían adjudicado 47 contratos por un importe total de aproximadamente 45.500.000 francos suizos (o el 91%). Cabe señalar que el contrato suscrito entre la OMPI y el antiguo contratista general establecía la obligación, con respecto a este último, de subcontratar únicamente a empresas que aceptasen que sus contratos quedarán a cargo de la OMPI, sin modificar las condiciones de los mismos (en concreto, el precio convenido), en caso de que se rescindiera el contrato suscrito entre la OMPI y el contratista general. En consecuencia, todos los contratos o adjudicaciones del contratista general con las empresas subcontratadas quedaron a cargo de la OMPI con base en los precios iniciales de 2010, 2011 y 2012. Solo un pequeño número de precios se determinó en 2012 ó 2013 debido a que la OMPI tenía que convocar nuevas licitaciones a partir de julio de 2012. Todavía queda por adjudicar, en los próximos meses, un importe total de menos de 5 millones de francos suizos (o menos del 10%) del importe de referencia del costo de las obras, que debería dividirse en unos cuatro o seis contratos nuevos.

16. Desde septiembre de 2012 ha habido que hacer frente a algunas modificaciones del proyecto según el procedimiento habitual, como suele ocurrir con frecuencia en los grandes proyectos de construcción, y más aún cuando se trata de proyectos de la envergadura y complejidad como las que reviste la construcción de la nueva sala de conferencias. A finales de junio de 2013, las modificaciones técnicas, contractuales y financieras validadas ascendían a 600.000 francos suizos, suma que ha sido absorbida por el presupuesto aprobado.

17. La Secretaría confirma que sigue siendo válida la evaluación general de los gastos (reales y previstos) frente al presupuesto aprobado que figura en el informe de situación que se presentó al PBC en septiembre de 2012 (documento WO/PBC/19/24). El presupuesto total aprobado por los Estados miembros en 2009 y 2011 asciende a 68.500.000 francos suizos, de los cuales, en la fecha del presente documento, sigue disponible un importe de unos 3.800.000 francos suizos para cubrir gastos varios e imprevistos así como nuevas modificaciones del proyecto y otros gastos que puedan plantearse con la toma del control del proyecto (por ejemplo, en 2013 podrían convocarse algunas licitaciones nuevas y algunas otras ulteriormente, y las ofertas (que se reciban) podrían superar los importes de referencia que el antiguo contratista general estimó al elaborar su propia oferta en 2010).

18. Habida cuenta de la singular naturaleza arquitectónica y estética de la futura sala de conferencias, la principal prioridad de la Secretaría y del piloto del proyecto, el arquitecto y los ingenieros, así como de todas las empresas que participan en la ejecución de las obras, ha seguido siendo el cumplimiento de los requisitos de calidad.

19. Por último, la mayor parte de las actualizaciones se han tenido que introducir con respecto al calendario de la fase de construcción, y, como se señala detalladamente más adelante, ha sido necesario posponer la fecha de finalización de las obras, prevista en un principio para abril de 2013, a febrero de 2014. Cabe recordar que cuando tuvo lugar la rescisión amistosa y de mutuo acuerdo del contrato, en julio de 2012, ya se había estimado un retraso de casi cuatro meses por parte del antiguo contratista general. Posteriormente, la obra permaneció cerrada durante dos meses, en el verano de 2012, para que la Secretaría pusiera en marcha la nueva estructura de gestión y comenzara a examinar todos los expedientes técnicos facilitados por el antiguo contratista general. La obra se reinició a finales de septiembre de 2012, pero a la Secretaría le llevó varios meses hacerse cargo, en el marco de las normas y procedimientos internos de la OMPI y en particular del marco de compras, de algunos contratos fundamentales suscritos con anterioridad o de la adjudicación de otros nuevos basándose en licitaciones convocadas previamente por el antiguo contratista general o de nuevas licitaciones convocadas por la OMPI. La construcción de la estructura de madera de la futura nueva sala de conferencias se terminó a finales de junio de 2013, algo después de la fecha fijada, debido, en parte, a condiciones climatológicas adversas y, en parte, a la complejidad de la fabricación y el montaje de las piezas de madera, tanto en la fábrica como en la obra. Todavía se está evaluando la incidencia (no linear) de tales factores en el calendario general.

20. A continuación se exponen los principales objetivos de la obra, recientemente logrados y por lograr:

- i) la estructura de madera de la nueva sala de conferencias se completó a finales de junio de 2013;
- ii) los pilares provisionales del voladizo de 35 metros de longitud de la nueva sala de conferencias se retiraron a finales de junio de 2013;
- iii) la construcción de la estructura de madera del nuevo acceso al recinto de la OMPI se inició a mediados de junio y se espera terminarla en el verano de 2013;
- iv) se prevé que la renovación parcial del primer subsuelo del edificio AB (en la zona adyacente al túnel que comunica el edificio AB con el nuevo edificio, a lo largo del acceso a la nueva sala de conferencias) se haya finalizado a principios de septiembre de 2013;
- v) se prevé que las nuevas salas de reuniones pequeñas y medianas del entresuelo del edificio AB se hayan finalizado a finales de noviembre de 2013;
- vi) se prevé que el nuevo acceso al recinto de la OMPI (en la explanada que hay delante del edificio AB) esté terminado antes de finales de 2013, de modo que coincida con la ampliación del edificio AB, ya que ambos constituirán los nuevos accesos principales y la explanada de entrada al recinto de la OMPI.

REGISTRO DE RIESGOS

21. El registro de riesgos del proyecto de construcción se examinó sustancialmente a principios de 2013 a fin de tener en cuenta la nueva estructura del marco y la gestión del proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias. Dicho registro de riesgos se actualiza con regularidad.

SUPERVISIÓN Y AUDITORÍA

22. Desde septiembre de 2012, la Secretaría ha presentado informes de situación a la Comisión Consultiva Independiente de Supervisión (CCIS) en cada una de sus sesiones siguientes, celebradas, respectivamente, en diciembre de 2012 y en marzo y mayo de 2013 y, tras facilitar el presente documento, presentará el siguiente informe de situación en la sesión de agosto de 2013 de la CCIS.

23. Entre diciembre de 2012 y junio de 2013, la División de Auditoría y Supervisión Internas (DASI) llevó a cabo una auditoría. Durante dicho período, la Secretaría facilitó a la DASI una gran cantidad de documentos y extensos comentarios. El informe final de la DASI se presentó el 28 de junio de 2013.

24. Se informa además al PBC de que la Dependencia Común de Inspección (DCI) ha elaborado el informe N° A388, "Buenas prácticas en la gestión de contratos de proyectos de inversión, construcción y reacondicionamiento en el sistema de las Naciones Unidas". La Secretaría de la OMPI ha invertido un tiempo considerable en efectuar entrevistas, compilar documentación de apoyo y responder a un cuestionario muy detallado a ese respecto.

25. Por otra parte, la DCI ha elaborado el informe N° A323, "Examen de la gestión y la administración en la OMPI", relativo en gran medida a los proyectos de construcción. La Secretaría ha dedicado de nuevo mucho tiempo a efectuar entrevistas, facilitar documentación y responder al cuestionario correspondiente. Cabe señalar que muchas de las preguntas contenidas en dicho informe así como las del informe relativo específicamente a los proyectos de construcción que se menciona anteriormente (A388) se repiten parcialmente, lo que ha entrañado, a su vez, un doble esfuerzo considerable en la compilación de documentación y en el tiempo invertido por la Secretaría en responder a cada una de las preguntas de ambos cuestionarios.

26. La Secretaría ha sido informada de que los auditores externos llevarán a cabo, en marzo de 2014, una auditoría de cumplimiento del proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias.

27. Por último, desde octubre de 2012, la Secretaría ha presentado a los Estados miembros informes mensuales sobre ambos proyectos de construcción, como se señala en los párrafos 4 a 7 del presente documento.

INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS E INSTALACIONES ENTRE ORGANIZACIONES DE LAS NN.UU.

28. La Secretaría informa al PBC de que ha participado en varias reuniones, o las ha organizado en la OMPI, sobre gestión de instalaciones, en las que se han tratado, además de cuestiones generales relacionadas con la construcción, cuestiones específicas de los grandes proyectos de construcción y reacondicionamiento, el intercambio de oficinas, salas de reuniones y otras instalaciones durante la ejecución de importantes proyectos de reacondicionamiento mientras los edificios de una organización no puedan desocuparse enteramente ("Gestión de instalaciones entre organizaciones", decimotercera reunión celebrada en la sede de las NN.UU. en Nueva York en abril / mayo de 2013, organizaciones de las NN.UU. con sede en Ginebra (UNOG, OIT, OMS, UIT, OMC y OMPI), junto con dos reuniones celebradas en el primer semestre de 2013, una organizada por la UNOG y otra por la OMPI), además de otras reuniones bilaterales celebradas con organizaciones de las NN.UU. con sede en Ginebra.

FUTURA DISPONIBILIDAD DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS PARA OTRAS ORGANIZACIONES INTERNACIONALES Y OTRAS INSTITUCIONES AJENAS A LA OMPI

29. La Secretaría señala a la atención del PBC que, en su opinión, debe transcurrir un ciclo anual completo de reuniones y actos de la OMPI hasta que las nuevas instalaciones se hayan probado exhaustivamente en diversos contextos (con inclusión de los actos que se celebren en las actuales salas de reuniones) y a fin de que los Estados miembros disfruten enteramente de la prioridad que les corresponde en las nuevas instalaciones cuando celebren reuniones de la OMPI. Solo a partir de 2015 la Secretaría podrá empezar a facilitar la utilización de sus instalaciones por otras entidades (como se expone en el programa 29 de la propuesta de presupuesto por programas de 2014/15).

30. Se invita al Comité del Programa y Presupuesto a recomendar a las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI que tomen nota del contenido del presente documento.

[Sigue el Anexo]

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SALA DE CONFERENCIAS Y PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO: EXPLICACIÓN MÁS DETALLADA DE LAS CAUSAS QUE MOTIVARON LA RESCISIÓN DEL CONTRATO CON EL ANTIGUO CONTRATISTA GENERAL, PARA QUE CONSTE COMO INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES

A. Observaciones preliminares sobre el presente Anexo

1. A efectos de referencia, la “explicación más detallada” que se ofrece en el presente Anexo se estructura con arreglo a la parte I (“Causas que motivaron la resolución de los contratos suscritos con el Contratista General”) del documento WO/PBC/19/24¹, con fecha de 7 de septiembre de 2012, y debería leerse juntamente con ese documento.
2. Hay un gran número de documentos, informes de situación y otros informes que ya se citaron en las notas de pie de página del documento WO/PBC/19/24 y que obviamente se han incorporado en el presente Anexo a efectos de referencia. En algunos casos, en las notas de pie de página se citan además otros documentos.

B. Cronología de los hechos

3. Se recuerda que en el contrato con el antiguo contratista general relativo al proyecto de construcción del nuevo edificio se establecía el 8 de abril de 2008 y el 8 de octubre de 2010 como la fecha inicial de inauguración de las obras y la fecha de finalización del proyecto, respectivamente, y, en el relativo al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias, el 11 de agosto de 2011 y el 26 de abril de 2013 como la fecha inicial de inauguración de las obras y la fecha de finalización del proyecto, respectivamente.
4. *Proyecto de construcción del nuevo edificio: aplazamiento acordado de la fecha inicial de finalización de las obras (octubre de 2010), tras la suspensión de los pagos por parte de la OMPI de las facturas pendientes del contratista general (párrafo 7 del documento WO/PBC/19/24):* Debido a que el contratista general no pudo hacer entrega del edificio finalizado en la fecha estipulada por contrato, a saber, el 8 de octubre de 2010, se decidió de mutuo acuerdo lo siguiente: i) establecer como nueva fecha de entrega del edificio finalizado el 25 de noviembre de 2010 y ii) establecer una penalización por mora de 500.000 francos suizos al contratista general. Con todo, el contratista general no cumplió la nueva fecha de entrega aplazada, ya que solo pudo protocolizarse la recepción de algunas partes del edificio, bien en pleno cumplimiento de las especificaciones del contrato, bien en cumplimiento parcial de las mismas. Así, las partes acordaron establecer una serie de fechas de entrega con respecto a los elementos pendientes, comprendidas entre diciembre de 2010 y abril de 2011.
5. Debido al continuo incumplimiento, por parte del contratista general, de las sucesivas fechas aplazadas de entrega, el piloto del proyecto, con arreglo a su mandato, suspendió, desde finales de 2010, la validación de las facturas pendientes, y la OMPI suspendió los correspondientes pagos al contratista general. Además, como se estipula en el contrato suscrito para la reparación de posibles defectos, la OMPI había retenido el 5% en los pagos correspondientes a las facturas emitidas por el contratista general desde 2008, cuantía que, a finales de 2010, correspondía a seis millones de francos suizos aproximadamente. Por otra

¹ Para contribuir a la reducción del volumen de documentos y, en consecuencia, a la reducción del número de páginas a traducir en todos los idiomas oficiales de la OMPI, a las partes pertinentes del documento WO/PBC/19/24, de las que se facilitan explicaciones más detalladas en el presente Anexo, se hace referencia mediante breves subtítulos y citando únicamente los números de párrafo correspondientes de dicho documento, en lugar de repetir el texto entero de cada parte. De esta manera se ha reducido el tamaño del presente Anexo en casi tres páginas. Véase la política lingüística de la OMPI.

parte, debe recordarse que, con arreglo al contrato, la retención del 5% por parte de la OMPI tenía por objeto su canjeo, una vez hecha entrega del edificio finalizado, por una garantía bancaria por defectos, válida durante dos años, correspondiente al 5% del importe contractual pagadero al contratista general. Las modalidades de dicha garantía se negociaron como parte de la rescisión amistosa y convenida de mutuo acuerdo del contrato relativo a la construcción del nuevo edificio, efectuada en julio de 2012.

6. *Negociaciones con el contratista general para obtener compensación financiera adicional por mora (párrafo 10 del documento WO/PBC/19/24):* En mayo de 2011, la Secretaría emprendió, con respecto al contrato, nuevas negociaciones con el contratista general a fin de obtener compensación financiera adicional por la serie de retrasos en diversas entregas del proyecto desde noviembre de 2010, señalando que ya había sido percibida una primera compensación financiera por mora con respecto al período comprendido entre el 8 de octubre de 2010 (la fecha inicial de entrega establecida en el contrato) y la fecha de entrega aplazada por acuerdo al 25 de noviembre de 2010 (véanse los párrafos anteriores). Las negociaciones concluyeron a finales de mayo de 2011 con el acuerdo de que el contratista general compensaría los retrasos desde noviembre de 2010 mediante un importe adicional de 1.725.000 francos suizos. En consecuencia, la cuantía total de la compensación financiera por mora en la entrega del nuevo edificio correspondió a 2.225.000 francos suizos, cifra que se mantuvo como uno de los elementos de la separación amistosa y convenida de mutuo acuerdo en julio de 2010, y que el contratista general ha liquidado desde entonces.

7. *Desocupación del edificio alquilado en agosto de 2011, para lo que fue necesario trasladar a más de 400 empleados al nuevo edificio antes de la fecha prevista inicialmente (párrafos 8 a 9 del documento WO/PBC/19/24):* Si la OMPI hubiera mantenido su plan inicial de trasladar al personal únicamente cuando el nuevo edificio estuviera terminado del todo, hubiera sido necesario invertir una partida de más de siete millones de francos suizos del presupuesto ordinario en mantener a los 400 empleados en el edificio alquilado (el antiguo edificio P&G) durante un año más. De suerte que la Secretaría no tuvo más opción que: i) emitir, el 28 de febrero de 2011, el aviso de seis meses para desocupar el edificio alquilado el 31 de agosto de 2011; ii) organizar con el contratista general una serie de entregas parciales del nuevo edificio, planta por planta; y iii) reorganizar enteramente el plan de traslados escalonados de los empleados ubicados en el edificio alquilado hasta principios de julio de 2011, de modo que las tareas de desalojo, limpieza y renovación necesarias pudieran efectuarse a tiempo antes de desocupar enteramente el edificio alquilado el 31 de agosto de 2011. Antes de que pudieran iniciarse los traslados al nuevo edificio, la OMPI tenía que obtener el “permiso de ocupación” de las administraciones locales de Ginebra, lo cual, dadas las fechas, requería agilizar las medidas y un mayor grado de supervisión y control por parte de la Secretaría, el piloto del proyecto, el arquitecto y los ingenieros especializados; por su parte, el contratista general no mostraba el mismo grado de compromiso con los preparativos para hacer frente a la urgencia de la situación, en particular en lo que respecta a la coordinación con sus propios subcontratistas. El permiso se obtuvo el 11 de marzo de 2011. Los traslados se iniciaron el 14 de marzo y duraron hasta finales de junio de 2011.² Mientras tanto, a finales de junio de 2011 se habían recibido oficialmente la mayoría de las áreas del nuevo edificio, en pleno o parcial cumplimiento de las especificaciones contractuales, siendo necesario, en el segundo caso, llevar a cabo pequeñas obras de reparación (como se detalla más adelante).

8. *Retrasos del contratista general en las obras de acabado y reparación (párrafo 11 del documento WO/PBC/19/24):* En junio de 2011, la única área importante que presentaba importantes defectos (filtraciones, aislamiento deficiente, etc.) era el techo, en particular el techo acristalado de los atrios, cuya recepción oficial con arreglo al calendario fue rechazada

² También se hace referencia a este asunto en el Informe sobre el rendimiento de los programas en 2010, programa 29 (primer y segundo párrafos de la página 110 y 111 del documento WO/PBC/17/3; primer y segundo párrafos de la página 114 y página 115 del documento WO/PBC/18/14) y en el Informe sobre el rendimiento de los programas en 2010/2011, programas 24 y 29 (páginas 118 y 133, respectivamente, del documento WO/PBC/19/2).

por la Secretaría.³ Hay otras áreas que han sido objeto de recepción oficial aparte, pero en el marco de condiciones, limitaciones u otras especificaciones en varios casos. Por ejemplo, estableciendo plazos adicionales para el cumplimiento íntegro de las especificaciones, efectuando peticiones de aplazamiento de visitas por parte de las autoridades locales para validar determinadas instalaciones hasta la reparación de determinados defectos, exigiendo nuevas garantías bancarias por defectos específicos, etc. En otras palabras, tras el verano de 2011, el contratista general no hizo ningún avance importante en los diversos retrasos en las obras de acabamiento y reparación. A lo largo de 2011 y 2012 se celebraron diversas reuniones operativas e intercambios entre el piloto del proyecto, representantes de la OMPI y representantes del contratista general con arreglo a la estructura de gestión del proyecto en vigor en aquellas fechas. La OMPI y el piloto del proyecto tuvieron que invertir una cantidad considerable de tiempo en tratar de facilitar los aspectos logísticos y de coordinación. El único aspecto en que se produjeron algunos avances fue la sustitución del suelo de parqué en la cafetería, los ascensores y la mayor parte de los rellanos de las escaleras de la planta baja, los jardines interiores y el mostrador de recepción. Los defectos en la ejecución de las obras eran de tal envergadura que el contratista general tuvo que dar su acuerdo en llevar a cabo la entera sustitución del suelo de parqué asumiendo los costos por cuenta propia, tarea que comprendió una superficie total de 800 m². Las obras de sustitución se iniciaron antes de la rescisión del contrato y se prolongaron durante el período comprendido entre diciembre de 2011 y febrero de 2012; en septiembre de 2012 se reiniciaron y se concluyeron finalmente en febrero de 2013. La OMPI no corrió con costo directo alguno, pero tuvo que afrontar las importantes inconveniencias –que afectaron a los empleados, delegados y visitantes durante varios meses- causadas, entre otras cosas, por el bloqueo de determinadas áreas y accesos y la inmovilización de ascensores durante varias semanas.

9. *Cambios en el equipo de gestión del contratista general (párrafo 12 del documento WO/PBC/19/24):* Basándose en la información disponible, la Secretaría puede declarar lo siguiente: i) el Director Regional (de la Suiza francófona) que ejercía dicho cargo cuando se adjudicó, en 2008, el contrato inicial al contratista general para la ejecución del proyecto de construcción del nuevo edificio dejó el cargo antes del final del primer semestre de 2010, y fue sustituido por un nuevo Director en el verano de 2010; ii) El Director de la subdivisión de Ginebra que ejercía dicho cargo cuando se adjudicó, en 2008, el contrato inicial al contratista general para la ejecución del proyecto de construcción del nuevo edificio, dejó el cargo al final de diciembre de 2010, y fue sustituido por un nuevo Director en la primavera de 2011; iii) el jefe del proyecto designado en los documentos de licitación para la ejecución del proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias (en la fecha de presentación de las ofertas, en octubre de 2010) ejerció dicha responsabilidad hasta algún momento del verano de 2011 (o solo algunos meses después de mayo de 2011, fecha de la firma del contrato con la OMPI para la ejecución del proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias) y fue sustituido por un nuevo jefe de proyecto a principios de otoño de 2011. En los dos últimos casos más graves desde el punto de vista operacional, hubo un solapamiento de varios meses entre la salida del antiguo cargo y la entrada del nuevo, lo que también agravó la situación resultante.

10. *Ubicación de la obra de la nueva sala de conferencias:* Las obras se iniciaron a mediados de agosto de 2011, según lo estipulado en el contrato. Partes de la excavación y de las principales obras estructurales del nuevo subsuelo, bajo el área de la sala de conferencias, quedaron en cierta medida simplificadas habida cuenta de que el contratista general, así como algunos subcontratistas encargados principalmente de estas obras, habían estado trabajando en la obra adyacente relativa a la construcción del nuevo edificio, de suerte que conocían el recinto de la OMPI y los edificios aledaños. A finales de otoño de 2011, el piloto comunicó a la

³ En la fecha del presente documento, todavía no se ha hecho entrega del techo, ya que el antiguo contratista general no ha finalizado aún las obras de reparación que había acordado completar en virtud de las condiciones de la rescisión amistosa y convenida de mutuo acuerdo del contrato, en julio de 2012.

Secretaría que en la ejecución de las obras de albañilería relativas a los cimientos de la estructura de madera de la futura sala de conferencias no se había avanzado como estaba previsto, si bien no parecía que en ese momento la situación planteara algún riesgo con respecto al calendario general.

11. *Retrasos anunciados por el contratista general con respecto a la obra de la nueva sala de conferencias (párrafo 21 del documento WO/PBC/19/24)*: En febrero de 2012, el antiguo contratista general anunció un retraso de 10 días naturales con respecto al calendario de la obra, debido a condiciones climatológicas adversas. A principios de junio de 2012, anunció un retraso de 73 días naturales (incluidos los días de climatología adversa) y señaló que todos podían atribuirse a los retrasos de los ingenieros de la OMPI en la presentación de la documentación técnica. El piloto del proyecto y la Secretaría pidieron en varias ocasiones que se presentaran pruebas de los motivos de tales retrasos, pero no recibieron respuesta fundamentada. Mientras tanto, el antiguo contratista general pedía a la Secretaría que modificara el plan de pago mensual establecido en el contrato en (únicamente) 30 días, lo cual no resultaba coherente con el retraso anunciado de 73 días en la obra.

12. *Retención de pagos al antiguo contratista general con respecto al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias*: Habiendo cumplido con sus obligaciones contractuales de pago de cuotas mensuales con arreglo al plan de pago establecido en el contrato, en marzo de 2012 la Secretaría empezó a retener futuros pagos mensuales en vista de los injustificados retrasos y la ausencia de respuesta por parte del antiguo contratista general. La situación se mantuvo sin cambios hasta que se firmó la rescisión amistosa y de mutuo acuerdo del contrato en julio de 2012.

13. *Solicitud de la OMPI de asesoramiento jurídico profesional fuera de la OMPI (párrafo 20 del documento WO/PBC/19/24)*: En primavera de 2012 todos los esfuerzos invertidos por la Secretaría desde finales de 2010 para resolver las cuestiones pendientes en relación con el nuevo edificio de manera profesional y con espíritu conciliador habían resultado inútiles. En marzo de 2012, la Secretaría decidió contratar a un bufete de abogados especializado en el ámbito jurídico de la construcción para obtener asesoramiento jurídico profesional con respecto a ambos proyectos.

14. *Intimaciones en mora en las que se establecen plazos perentorios con respecto al proyecto de construcción del nuevo edificio (párrafo 22 del documento WO/PBC/19/24)*: La OMPI envió al contratista general una serie de intimaciones en mora (“*mises en demeure*”) en las que se establecían plazos perentorios (desde principios de mayo a junio de 2012) con respecto a diversos asuntos relativos al nuevo edificio. Sin embargo, el contratista general no adoptó ninguna de las medidas requeridas en dichas intimaciones y negó toda responsabilidad de incumplimiento de las condiciones técnicas del contrato. La consecuencia jurídica fue que, vencidos los plazos en las intimaciones, la OMPI se subrogó en la persona del contratista general con respecto a las obras de reparación relativas al nuevo edificio, a saber: reparación de las fachadas (paneles decorativos en color azul, ventanales de la planta baja, de las escaleras y de los jardines interiores) así como reparación de defectos de menor y mediana envergadura en todo el edificio.

15. *Solicitud de asesoramiento adicional por parte de la Secretaría a expertos en planificación de obras de construcción (párrafo 23 del documento WO/PBC/19/24)*: Siguiendo el asesoramiento del bufete de abogados contratado desde marzo de 2012, la Secretaría pidió asesoramiento a una empresa internacional de expertos en planificación de obras de construcción, quienes concluyeron que los retrasos en las obras, a mediados de julio de 2012, fueron de al menos 112 días naturales (y no de 73, como había anunciado el antiguo contratista general en junio de 2012) (véase también el párrafo 11).

16. *Negativa del contratista general a cumplir con las especificaciones arquitectónicas de la nueva sala de conferencias (párrafo 21 del documento WO/PBC/19/24)*: La dirección de la

obra se negó a cumplir con las cláusulas pactadas referidas a las condiciones arquitectónicas, cuando las características arquitectónicas y estéticas de la sala de conferencias eran, desde el principio, un factor principal de la calidad del proyecto, habiendo sido extensamente señaladas en los documentos de la convocatoria internacional de manifestaciones de interés y de la licitación. Es decir que el antiguo contratista general tenía obligación de cumplir con las características (arquitectónicas y estéticas) descritas en el contrato, de suerte que ni el arquitecto ni el cliente ni los responsables de la ejecución del proyecto en su nombre podían comprometer su ejecución en modo alguno. Más concretamente, uno de los pilares, que debe quedar a la vista, no se estaba ejecutando con arreglo a las especificaciones arquitectónicas y estéticas estipuladas en el contrato. Así, el arquitecto, en nombre del cliente, pidió que se demoliera y se construyera de nuevo conforme a las especificaciones, puesto que no era posible repararlo mediante pequeñas obras de acabamiento. Sin embargo, el antiguo contratista general disintió de la opinión del arquitecto y se negó a cumplir las especificaciones, de modo que las obras se suspendieron en junio de 2012 puesto que el pilar era un elemento esencial de la arquitectura, ya que debía constituir el principal soporte de la estructura de madera. Cabe señalar que el contrato prevé situaciones de desacuerdo de este tipo y establece un sencillo procedimiento de solución para tratar estos problemas al tiempo que permite la continuación de las obras: por una parte, el contratista general debe cumplir la decisión del cliente y, por otra, el contratista general debe presentar su reclamación paralelamente. En el caso que nos ocupa, el contratista general no respetó el procedimiento de solución de diferencias previsto en el contrato.

17. *Envío de intimaciones en mora en las que se establecen plazos perentorios con respecto al proyecto de la nueva sala de conferencias (párrafo 22 of documento WO/PBC/19/24):* Tras las diversas solicitudes del arquitecto y el piloto del proyecto, todas ellas rechazadas por el antiguo contratista general, en junio de 2012 la OMPI envió una intimación en mora exigiendo la demolición del pilar defectuoso y su reconstrucción con arreglo a las condiciones estipuladas en el contrato. El antiguo contratista general reiteró su negativa. La OMPI envió una nueva intimación en la que requería al antiguo contratista general que no apoyara la estructura de madera sobre el pilar defectuoso. No obstante, a mediados de julio de 2012, los subcontratistas apoyaron una de las principales vigas de la estructura de madera sobre ese pilar, siguiendo las instrucciones del contratista general. El contratista general informó entonces a la Secretaría de que las obras se habían suspendido.

C. Debates bilaterales de alto nivel celebrados entre diciembre de 2011 y abril de 2012 para solucionar el asunto

18. *Debates de alto nivel sobre los asuntos pendientes en relación con el nuevo edificio (párrafo 19 del documento WO/PBC/19/24):* Se celebraron cuatro reuniones de alto nivel en diciembre de 2011 y enero, marzo y abril de 2012, respectivamente. En cada una de tales reuniones la OMPI estuvo representada por el Subdirector General de Administración y Gestión, y el antiguo contratista general, por el Jefe de Proyectos designado por el contratista general. Cada delegación estaba integrada a su vez por dos o más representantes. La preparación y participación en dichas reuniones supuso, en lo que respecta a la OMPI únicamente, un número acumulado de entre 20 y 40 horas por reunión, sin contar el tiempo invertido, en niveles operacionales de menor escala, en reunir documentación técnica, financiera y logística. Esto es que, pese al tiempo y trabajo que finalmente se dedicaron a tratar de solucionar el asunto mediante el procedimiento amistoso, y pese a los compromisos de alto nivel contraídos por los representantes del contratista general en tales reuniones, el contratista general siguió sin cumplir los nuevos plazos acordados y negándose a adoptar las medidas correspondientes.

19. Durante las reuniones de alto nivel se trataron los siguientes asuntos: i) con respecto al proyecto de construcción del nuevo edificio, los trabajos pendientes relativos al techo acristalado de los atrios, la sustitución del suelo de parqué, la entrega de la documentación técnica completa y actualizada de todos los subcontratistas que habían participado en las

obras, las obras de sustitución y reparación de las fachadas (paneles decorativos en color azul, los ventanales de la planta baja, de las escaleras y de los jardines interiores), la corrección de una lista de defectos de pequeña y mediana envergadura en todo el edificio, la ausencia de respuesta a las expectativas del cliente; y ii) con respecto al proyecto de construcción de la nueva sala de conferencias, desde la reunión de alto nivel de marzo de 2012, el incumplimiento de los plazos de la fase de construcción, el incumplimiento de los requisitos contractuales y la ausencia de respuesta a las expectativas de un proyecto de la naturaleza, envergadura y visibilidad como las que posee la construcción de la nueva sala de conferencias.

D. Decisión de alto nivel para escuchar a ambas partes y tratar de solucionar el asunto amistosamente

20. *Debates de alto nivel (párrafos 24 a 27 del documento WO/PBC/19/24):* Como la situación se deterioró muy rápidamente entre mayo y mediados de junio de 2012, en junio de 2012 la Secretaría llegó a la conclusión de que era necesario que los dos jefes ejecutivos celebraran una entrevista de alto nivel para hallar una salida a la situación. A finales de junio de 2012, ambos jefes ejecutivos acordaron celebrar una audiencia de tipo judicial en la que ambas partes pudieran exponer sus argumentos por separado ante los jefes ejecutivos y poder llegar conjuntamente a una conclusión. La reunión se celebró el 18 de julio de 2012 en Ginebra. En la delegación de la OMPI participaron asimismo el piloto del proyecto y el arquitecto.

21. La reunión de alto nivel concluyó mediante la rescisión de ambos contratos de mutuo y amistoso acuerdo.

[Fin del Anexo y del documento]