



Asamblea General

Distr. general
9 de septiembre de 2011
Español
Original: inglés

Sexagésimo sexto período de sesiones

Tema 134 del programa provisional*

**Proyecto de presupuesto por programas para
el bienio 2012-2013**

Estudio de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034

Informe del Secretario General

Resumen

En su resolución 60/282, la Asamblea General pidió al Secretario General que hiciera un estudio amplio sobre la viabilidad de la propuesta de construir un edificio en el jardín norte. El estudio debía incluir diversos factores, como cuestiones de arquitectura, seguridad y relativas a la ciudad anfitriona, que no se habían incorporado en el análisis comercial que figura en el informe del Secretario General (A/60/874).

Este informe se ha realizado de conformidad con la resolución 60/282 y presenta el estudio de viabilidad sobre un nuevo edificio en el jardín norte, en el contexto de las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas y los fondos y programas participantes (la Caja Común de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, el Fondo de Población de las Naciones Unidas y la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos) proyectadas desde 2014 hasta 2034. El estudio presenta asimismo el cálculo preliminar de los costos conexos con esas opciones a largo plazo.

Después de la realización del estudio de viabilidad, el estado de Nueva York aprobó legislación por la que se otorgaba a la United Nations Development Corporation la aprobación para construir un nuevo edificio de oficinas, que se denominará UNDC-5, en el parque situado en la esquina sur de la confluencia de la Primera Avenida y la Calle 42. Se propuso a las Naciones Unidas como ocupante del UNDC-5. Una condición de la aprobación es que, al 10 de octubre de 2011, la United Nations Development Corporation haya obtenido el acuerdo de las juntas de las comunidades de vecinos locales para construir en el parque.

* A/66/150.



Se prevé que los recursos necesarios para la recomendación considerada más apropiada en el momento de realizar el estudio se comprometan en el bienio 2014-2015. El estudio de viabilidad debería examinarse a la luz de los acontecimientos recientes y los que se sigan produciendo en relación con el edificio UNDC-5.

I. Introducción

1. En su resolución 60/282, la Asamblea General destacó la necesidad de aplicar una estrategia a largo plazo sobre los locales de oficinas de la Sede de las Naciones Unidas y pidió al Secretario General que hiciera un estudio amplio de la viabilidad de la propuesta de construir un edificio en el jardín norte del recinto de la Sede. El estudio de viabilidad debía tratar diversos factores, como cuestiones de seguridad, arquitectónicas y relativas a la ciudad y la comunidad anfitrionas, que no se habían incluido previamente en el análisis comercial que figura en el informe del Secretario General (A/60/874). La financiación del estudio se incluyó en el presupuesto por programas para el bienio 2008-2009.

2. Un factor que impulsó la realización del estudio de viabilidad fue el próximo vencimiento de los contratos de arrendamiento de espacio de oficinas en los edificios 1 y 2 de la United Nations Development Corporation. Esos edificios fueron construidos en 1976 expresamente para las Naciones Unidas por la United Nations Development Corporation, una empresa de interés público del estado de Nueva York, y están arrendados a una tarifa inferior a la de mercado. Suponen aproximadamente 670.000 pies cuadrados (62.245 metros cuadrados) de espacio de oficinas cuyos inquilinos principales son la Secretaría de las Naciones Unidas y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Los contratos de arrendamiento en vigor de los edificios UNDC-1 y UNDC-2 vencen al final de marzo de 2018, con opción de prórroga hasta el final de marzo de 2023, pero sin opciones de renovación después de esa fecha.

II. Antecedentes

3. Una vez aprobados los recursos para el estudio de viabilidad y tras un proceso de licitación competitiva, el contrato para el estudio fue otorgado en febrero de 2010 a Skidmore, Owings and Merrill, una destacada consultora internacional en el sector de la arquitectura. El estudio consistió en la evaluación de las necesidades inmobiliarias a largo plazo de las Naciones Unidas durante un período de 20 años a partir de 2014.

4. Con objeto de comprender las necesidades a largo plazo de la Organización, el punto de partida del estudio fue una evaluación completa del personal que habrá de alojarse en 2014 en los edificios de la Sede arrendados a largo plazo y en los que son propiedad de la Organización. La lista completa de edificios ocupados en la actualidad figura en el cuadro 1. Los espacios provisionales arrendados durante el plan maestro de mejoras de infraestructura se desocuparán previsiblemente antes de 2014, por lo que no se incluyeron en el estudio.

Cuadro 1
Edificios ocupados por el sistema de las Naciones Unidas en
Nueva York en 2014

<i>Ubicación</i>	<i>Organización</i>	<i>Superficie bruta (en pies cuadrados)</i>
A. Edificios propiedad del sistema de las Naciones Unidas en Nueva York en 2014		
Edificio de la Secretaría	Naciones Unidas	900 000
Espacio de oficinas en otros edificios del recinto, que incluye parte de los siguientes edificios: Conferencias, Biblioteca, sótano, Asamblea General	Naciones Unidas	416 250
UNITAR	Naciones Unidas	23 000
Total en propiedad		1 339 250
B. Edificios arrendados por el sistema de las Naciones Unidas en Nueva York en 2014		
UNDC-1	Naciones Unidas, PNUD	348 140
UNDC-2	Naciones Unidas, PNUD	331 179
UNDC-3	UNICEF	180 000
Edificio FF, 304 East 45 St.	Naciones Unidas, PNUD	319 024
Nigeria House	PNUD	6 856
Edificio Alcoa	Naciones Unidas	30 845
Falchi ARMS Warehouse, Long Island City	Naciones Unidas	50 413
1 Dag Hammarskjöld Plaza	Naciones Unidas, Caja de Pensiones	88 641
Edificio Daily News	Naciones Unidas	74 822
633 Tercera Avenida	UNICEF	115 459
605 Tercera Avenida	UNFPA	130 740
Innovation, 300 East 42nd St.	Naciones Unidas	132 602
Court Square	Naciones Unidas	79 079
Edificio Albano	Naciones Unidas	187 060
Edificio Chrysler	UNOPS	40 000
Total arrendados		2 114 860

Abreviaturas: PNUD, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo; UNFPA, Fondo de Población de las Naciones Unidas; UNICEF, Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia; UNITAR, Instituto de las Naciones Unidas para Formación Profesional e Investigaciones; UNOPS, Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos.

5. En mayo de 2010 se estableció un comité directivo, presidido por la Secretaria General Adjunta de Gestión y compuesto por altos funcionarios de toda la Organización, incluidos los fondos y programas participantes, de la siguiente forma: la Oficina Ejecutiva del Secretario General, el Departamento de Gestión, el

Departamento de Seguridad, el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, el Departamento de Apoyo a las Actividades sobre el Terreno, el Departamento de la Asamblea General y de Gestión de Conferencias, la Oficina de Tecnología de la Información y las Comunicaciones y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.

6. El comité directivo aportó al equipo de consultoría orientaciones y direcciones generales sobre la estrategia a largo plazo relativa al espacio de oficinas, encauzó los avances del estudio y aprobó recomendaciones durante la realización del proyecto.

7. El equipo encargado del estudio de viabilidad entrevistó individualmente a cada miembro del comité directivo para establecer un conjunto de principios sobre la perspectiva que debía servir de orientación para el proyecto. Esos principios fueron aprobados por el comité directivo y se utilizaron para establecer un marco para el análisis subsiguiente. Los principios establecidos fueron los siguientes:

a) El recinto de la Sede de las Naciones Unidas es un símbolo único y visible de la misión de la Organización. El recinto debe seguir abierto y accesible al público, al tiempo que ofrece la seguridad necesaria. Su identidad debería servir de inspiración para todos los que trabajan para la Organización, así como para todos los que la visitan;

b) La cartera de bienes inmuebles de la Sede de las Naciones Unidas en Nueva York debería estar consolidada a una distancia máxima de 10 minutos a pie de los edificios principales para dar una sensación de recinto, promover la eficacia de las operaciones aprovechando al máximo el uso de las instalaciones existentes y ofrecer mayores eficiencias para el funcionamiento y un mejor control de la seguridad;

c) La tecnología es básica para la puesta en práctica de las iniciativas futuras de la Sede de las Naciones Unidas, entre las que se cuentan el sistema de planificación de los recursos institucionales, que reacciona ante el cambio climático mundial y promueve las mejores prácticas en el lugar de trabajo tales como la oficina sin papel (digital) y las videoconferencias;

d) Aunque el lugar de trabajo de las Naciones Unidas debe ser ejemplo de funcionalidad, el decoro diplomático cobra la misma importancia. El lugar de trabajo ha de ser flexible y facilitar la eficiencia y la productividad para alojar a una población que fluctúa debido a la evolución de los mandatos;

e) Se proyecta un crecimiento moderado y continuo de las necesidades de espacio. Las operaciones mundiales continuarán descentralizándose. Al mismo tiempo, se prevé la elaboración de mandatos nuevos y la ampliación de los actuales, lo que incrementará las necesidades de espacio. Los bienes inmuebles de la Organización en el futuro deberían atender a la elasticidad de los departamentos y permitir un uso flexible del espacio para responder a la fluctuación de sus necesidades. Se deberían adoptar políticas encaminadas a aplicar la gestión eficaz del espacio;

f) Se recomendarán los objetivos más ambiciosos para lograr “edificios ecológicos” de conformidad con los principios de conservación energética y sostenibilidad.

8. El equipo responsable del estudio de viabilidad reunió datos históricos sobre el crecimiento del número de funcionarios y las necesidades de espacio conexas durante el último decenio. A continuación, realizó entrevistas en todos los departamentos de la Secretaría, así como en los fondos y programas participantes, con objeto de detectar las tendencias y los elementos impulsores, y efectuar proyecciones sobre las necesidades de espacio hasta 2034. El Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia será propietario del edificio que ocupa en la actualidad, UNDC-3, al vencimiento del contrato de arrendamiento. Dado que sus necesidades de locales a largo plazo en Nueva York están cubiertas, este Fondo optó por no participar en el estudio de viabilidad.

III. Resultados principales

9. En la actualidad, la Secretaría de las Naciones Unidas es propietaria de aproximadamente el 51% del espacio de oficinas que necesita y es arrendataria del 49% restante. Los fondos y programas participantes arriendan actualmente el 100% del espacio de oficinas necesario.

10. Las Naciones Unidas han ido aumentando el espacio de oficinas arrendado en respuesta a su crecimiento continuado en la zona este del centro de Manhattan. Como resultado, la Organización ocupa la mayoría de las propiedades comerciales más deseables y aceptables próximas al recinto de la Secretaría.

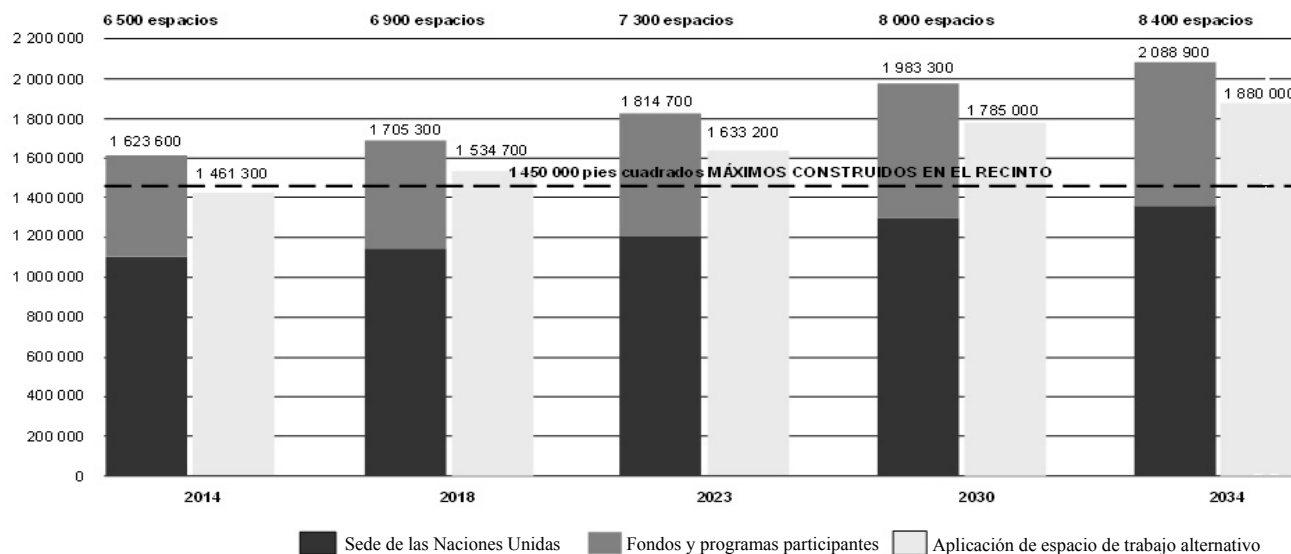
11. Las proyecciones en cuanto a la población del personal en Nueva York de la Secretaría, la Caja Común de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos y el Fondo de Población de las Naciones Unidas se calcularon en una tasa de crecimiento promedio del 1,1% anual desde 2014 hasta 2034. Esas proyecciones sobre la población se utilizaron como base para el estudio de viabilidad. La información fue recopilada empleando datos históricos facilitados por los departamentos de la Secretaría, en tanto que los fondos y programas facilitaron sus propios datos históricos junto con sus proyecciones para el futuro.

12. El hito de 2014 corresponde a la vuelta al edificio de la Secretaría una vez finalizado el plan maestro de mejoras de infraestructura. La proyección a 20 años comienza en 2014 y abarca hasta 2034, lo que debería permitir que la Organización planifique el crecimiento y aplique una estrategia acorde. El año 2023 es un hito debido al vencimiento de los contratos de arrendamiento de los edificios UNDC-1 y UNDC-2. Se calcularon las proyecciones del espacio necesario correspondiente al número de funcionarios estimado en esa fecha.

13. A los efectos de calcular una base de referencia para las necesidades de espacio, se asignaron 250 pies cuadrados (23 metros cuadrados) por persona. Esta es la cifra utilizada actualmente por la Secretaría de las Naciones Unidas cuando busca espacio de oficinas para arrendar, e incluye una provisión para espacios comunes diversos, como pasillos y salas de reuniones, entre otros.

14. En los cuadros 2 y 3 del presente informe figura la progresión en las necesidades de espacio de oficinas entre 2014 y 2034.

Cuadro 2
Necesidades de locales a largo plazo
 (Superficie calculada en pies cuadrados)



Cuadro 3
Proyecciones de crecimiento progresivo del personal^a

Organización	2010	2014	2018	2023	2030	2034
Personal de las Naciones Unidas	7 907	8 261	8 630	9 115	9 841	10 281
Oficinas independientes	304	318	332	350	378	395
Caja de Pensiones	246	288	337	410	539	631
PNUD	1 209	1 263	1 320	1 394	1 505	1 572
UNFPA	450	470	491	519	560	585
UNOPS	107	112	117	123	133	139
Total de personal	10 223	10 711	11 226	11 911	12 956	13 603

Abreviaturas: PNUD, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo; UNFPA, Fondo de Población de las Naciones Unidas; UNOPS, Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos.

^a Proyecciones de crecimiento del personal a un promedio del 1,1% anual.

15. En resumen, en 2014 la Organización necesitará 1,62 millones de pies cuadrados (150.500 metros cuadrados) adicionales para complementar el espacio de oficinas existente en la actualidad en el recinto de las Naciones Unidas. Las necesidades en 2023 aumentarán hasta 1,81 millones de pies cuadrados (168.150 metros cuadrados) y llegarán hasta 1,88 millones de pies cuadrados (174.660 metros cuadrados) en 2034. Para estas estimaciones se ha empleado la hipótesis de que entre 2023 y 2034 las Naciones Unidas aplicarán de manera proactiva “estrategias de espacio de trabajo

alternativo”, logrando así mejoras en la eficiencia por valor de un 20% y reduciendo la necesidad de espacio de oficinas adicional para el período indicado.

16. El equipo de consultoría detectó varias oportunidades para mejorar la eficiencia relacionadas con el uso del espacio de oficinas que reducirían las necesidades inmobiliarias y disminuirían los gastos operacionales. Esas oportunidades se denominan “estrategias de espacio de trabajo alternativo” y están relacionadas con aspectos tales como el trabajo empleando tecnologías que permitan el desplazamiento, teletrabajo, horarios flexibles, semana de trabajo comprimida, horario de trabajo básico, horario de verano y puestos compartidos. Entre las ventajas sostenibles de estas estrategias de espacio de trabajo alternativo se cuentan el menor uso de papel, menos calefacción y aire acondicionado, mejor utilización del espacio, menos tiempo dedicado al desplazamiento de casa al trabajo y menos contaminación.

IV. Nuevo edificio en el jardín norte

17. Los esbozos de la edificación en el jardín norte se realizaron con la intención de conservar la integridad arquitectónica y el concepto original del recinto histórico de las Naciones Unidas de manera que el edificio nuevo quedara integrado en un nuevo recinto unificado de la Organización.

18. Los esbozos incorporaron los principios actuales de conservación energética y sostenibilidad y las medidas de seguridad exigidas ya incluidos en las operaciones en curso de la Sede, al tiempo que respetaban aspectos comunitarios y urbanos.

19. Para aplicar los principios establecidos, cada diseño conceptual debía lograr los siguientes elementos armoniosos: apertura, transparencia y continuidad del paseo público desde el estrado de la Asamblea General hasta el nuevo edificio previsto.

20. Se decidió que la capacidad máxima del nuevo edificio del jardín norte sería de 1.450.000 pies cuadrados (135.000 metros cuadrados). Estas dimensiones se calcularon para respetar las limitaciones impuestas por la seguridad y teniendo en consideración la altura, la masa, cuestiones urbanas, el tamaño de las placas que componen el suelo y la capacidad general del recinto de la Secretaría. Teniendo en cuenta los cambios históricos y proyectados de las necesidades de espacio de oficinas, y de conformidad con las mejores prácticas del sector, las Naciones Unidas deberían tener como objetivo ser propietarias de hasta el 80% del espacio de oficinas necesario y arrendar el resto. Los locales arrendados ofrecen mayor flexibilidad para añadir o liberar espacio que los inmuebles en propiedad.

21. Ateniéndose a los parámetros del estudio, y en comparación con otras opciones, el edificio del jardín norte representaba el menor riesgo y los menores gastos durante toda la vida útil, principalmente porque las Naciones Unidas son propietarias del terreno donde se construiría, lo que reduce tanto el riesgo como los gastos. Un recinto unificado ofrecería eficiencias adicionales en el funcionamiento y permitiría a la Organización ampliar los servicios y los lugares de esparcimiento tanto para los delegados como para los funcionarios.

22. Tras examinar numerosas variaciones y conceptos amplios de edificios en el jardín norte que respetarían los requisitos de las Naciones Unidas, el equipo del estudio de viabilidad seleccionó dos bocetos básicos para su estudio más detallado: a) un boceto de dos edificios, uno alto y otro bajo (gráfico I), y b) un boceto de tipo patio (gráfico II). El boceto de dos edificios consta de una torre alta y otra baja

unidas por un atrio. El boceto de tipo patio consta de un edificio bajo que cubre una gran superficie y crea un patio en el centro desde el cual se erige una torre. Ambos esbozos básicos responden a los parámetros que se han de tener en consideración.

Gráfico I

Boceto de dos edificios, uno alto y otro bajo: perspectiva



Fuente: Skidmore, Owings and Merrill.

Gráfico II

Boceto de tipo patio: perspectiva



Fuente: Skidmore, Owings and Merrill.

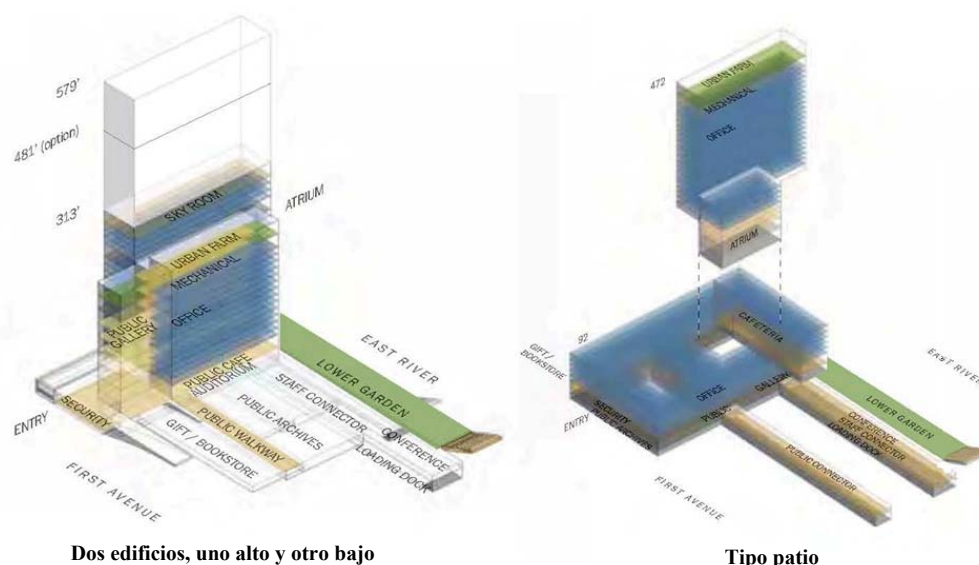
V. Cuestiones arquitectónicas, de seguridad y relativas a la ciudad y la comunidad anfitrionas

23. Los diseños del nuevo edificio del jardín norte aspiran a mantener la intención de los diseñadores originales, que ya previeron un edificio allí. El esbozo del edificio incluye una entrada principal para peatones y ceremonial en la Calle 47, así como conexiones visuales y físicas con el East River (véase el gráfico III). La nueva construcción recuperaría el acceso al recinto desde la Calle 47 Este en el lugar de acceso original y también recuperaría la zona del jardín norte como espacio público, incorporando la vista del East River. Se podría facilitar el acceso de peatones al jardín norte para el público mediante instalaciones de seguridad reforzadas, mientras que el personal podría desplazarse entre el nuevo edificio del jardín norte y los demás edificios del recinto por pasajes subterráneos independientes.

24. El volumen y la posición del nuevo edificio en los esbozos permiten su separación visual de las estructuras históricas, y los volúmenes rectilíneos perpendiculares a la Secretaría aportarían un contraste adecuado respecto al edificio plano original y a la orientación Norte-Sur de los Edificios de la Asamblea General y de Conferencias. Pese a que el espacio abierto en la parte norte del recinto se reduce significativamente respecto al diseño original, la construcción de un nuevo edificio puede lograrse de manera que se conserven los árboles de esa zona.

Gráfico III

Acceso de peatones y a servicios en los esbozos de dos edificios, uno alto y otro bajo, y de tipo patio



Fuente: Skidmore, Owings and Merrill.

VI. Otras estrategias posibles

25. En el estudio se examinó la opción de un edificio de nueva construcción en el jardín norte y se comparó con otros enfoques inmobiliarios a largo plazo relativos a cuatro categorías u opciones principales: a) construcción en el recinto (nuevo edificio en el jardín norte); b) adquisición de un edificio ya construido fuera del recinto; c) arrendamiento de espacio fuera del recinto; y d) construcción de un edificio fuera del recinto.

26. Un edificio de nueva construcción en el jardín norte permitiría a las Naciones Unidas atenerse con mayor precisión a los principios establecidos al comienzo del presente estudio, al tiempo que ofrecería numerosas ventajas relativas a la tenencia en propiedad y la consecución de un recinto unificado. Los otros tres enfoques inmobiliarios principales no cumplían los principios en el mismo grado que el nuevo edificio en el jardín norte.

27. Los edificios de la United Nations Development Corporation representan una parte significativa de la cartera de bienes inmuebles arrendados y, de estar disponibles tras el vencimiento de los contratos de arrendamiento en vigor, las tarifas se adaptarían al valor de mercado, que sería considerablemente superior al actual. Independientemente de las posibles prórrogas de los arrendamientos, esos edificios solamente ofrecen una superficie aproximada de 670.000 pies cuadrados (62.245 metros cuadrados), lo que no basta para responder a las necesidades de espacio proyectadas para 2023.

28. En todas las opciones inmobiliarias examinadas, incluido el edificio del jardín norte, se utilizó la hipótesis de que se arrendaría aproximadamente el 20% de las necesidades totales de espacio. Este enfoque ofrece flexibilidad para intervenir ante la evolución de las necesidades y reduce el riesgo. Como resultado, las demás opciones de construcción fuera del recinto y de adquisición de un edificio habrían de combinarse en cierta medida con contratos de arrendamiento para cubrir las necesidades generales de espacio de oficinas.

29. La opción de construcción fuera del recinto exige la adquisición de terreno. El número de parcelas que podrían ser adecuadas en el barrio de la Sede de las Naciones Unidas y a una distancia máxima de 10 minutos a pie de los edificios principales era limitado y las disponibles no eran lo bastante grandes para construir un único edificio de las dimensiones necesarias. Además, esta opción exigiría bastante tiempo para las negociaciones con los propietarios, vecinos y grupos de la comunidad antes de proceder a la construcción del edificio. Todas esas cuestiones suponían un aumento de los riesgos y los gastos estimados de construir un edificio nuevo fuera del recinto de las Naciones Unidas, en caso de que la Organización decidiera seguir esta opción directamente en su propio nombre. Las estimaciones preliminares figuran en los gráficos IV y V y en los cuadros 4 y 5 del presente informe.

30. La adquisición de un edificio ya construido tiene la ventaja de ofrecer una estructura existente construida sobre un terreno que ya ha sido aprobado para ese fin. Sin embargo, para cumplir los requisitos de espacio de la Organización hasta 2034, se necesitaría adquirir y renovar varios edificios. Además, los edificios existentes tienen muchos años y son ineficientes tanto desde la perspectiva de la infraestructura como de la utilización del espacio. Esos factores suponen un aumento de los riesgos y los gastos relacionados con la adquisición de edificios existentes.

31. Por último, en caso de que los Estados Miembros optaran por no elegir las opciones de construcción o adquisición, una estrategia de arrendamiento manteniendo el statu quo podría ser una alternativa viable que exigiría negociaciones puntuales y detalladas de los arrendamientos en vigor a medida que se acerque su fecha de vencimiento o se pongan a disposición nuevos espacios. En caso de renegociación de los arrendamientos de los edificios UNDC-1 y UNDC-2, es probable que se produzca un aumento de los precios hasta los valores corrientes de mercado en comparación con los precios favorables que han disfrutado las Naciones Unidas durante el período de arrendamiento. Aunque esta opción ofrece ciertas ventajas, como la eficiencia continuada debido a la infraestructura existente de tecnología y seguridad, también tiene inconvenientes, como la dispersión del personal en múltiples edificios, además de que la gestión del riesgo relativo a la existencia de numerosos contratos incrementa los gastos.

United Nations Development Corporation: acontecimientos recientes

32. El 15 de julio de 2011, el Gobernador del estado de Nueva York firmó legislación por la que se autorizaba a la ciudad de Nueva York a interrumpir el uso como parque público de parte del terreno deportivo Robert Moses, al sureste de la confluencia entre la Calle 42 y la Primera Avenida, y transferirlo a la United Nations Development Corporation. En virtud de esta disposición legislativa, el Proyecto de ley núm. A08305A de la Asamblea del estado de Nueva York, la ciudad deberá consultar con los miembros del Senado del estado, la Asamblea del estado y el Consejo Municipal que representa la zona donde está ubicado el parque y obtener su acuerdo mediante un memorando de entendimiento que habrá de ser firmado por las autoridades gubernamentales el 10 de octubre de 2011 a más tardar. En esa disposición también se afirma que el edificio que construiría la United Nations Development Corporation en ese terreno no debería tener una altura superior al Edificio de la Secretaría ni una superficie mayor que 900.000 pies cuadrados. En caso de que los Estados Miembros tomaran la decisión de actuar en cooperación con las autoridades del Gobierno anfitrión para construir el UNDC-5, incorporando una disposición de tipo “arrendamiento con opción a compra” o similar con el resultado de que las Naciones Unidas acabaran siendo propietarias del edificio, se consideraría que se ha optado por construir fuera del recinto. Esa decisión eliminaría la posibilidad de optar por otros enfoques principales, es decir, la construcción dentro del recinto, la adquisición de edificios ya construidos fuera del recinto o el arrendamiento a gran escala.

VII. Estimaciones preliminares de los gastos

33. Antes de llevar a cabo el análisis de los gastos fue necesario sentar las bases de los gastos de las cuatro opciones básicas: a) construcción en el recinto; b) adquisición fuera del recinto; c) arrendamiento fuera del recinto; y d) construcción fuera del recinto. En los principios se indicaba claramente la importancia de dar una sensación de recinto con una distancia máxima de 10 minutos a pie de la Secretaría. Esto se consideró una prioridad fundamental para la evaluación de las posibles ubicaciones futuras.

34. Todas las ubicaciones posibles se clasificaron y evaluaron según criterios específicos de cada tipo de edificio, así como con unos criterios generales unificadores. En las evaluaciones también se establecieron y tuvieron en cuenta criterios relativos al riesgo. Tras un análisis exhaustivo de las ubicaciones, se procedió a consolidar y nivelar los resultados para crear un nivel de referencia con un valor promedio en dólares por pie cuadrado, que se aplicó a los modelos de gastos.

35. Las necesidades resultantes programadas de aproximadamente 1,81 millones de pies cuadrados (167.225 metros cuadrados) de espacio de oficinas son superiores a la capacidad deseada para el recinto de la Secretaría de las Naciones Unidas. Por tanto, fue necesario combinar diversas opciones inmobiliarias en distintos grados para crear posibilidades viables que permitieran cubrir las necesidades de espacio a largo plazo. Una vez establecidas las posibilidades inmobiliarias, la evaluación de los riesgos sirvió de base para definir un conjunto de ventajas e inconvenientes cualitativos y cuantitativos, lo que aportó una “clasificación del riesgo” para cada una de ellas.

36. Los modelos de gastos desarrollados para cada opción ofrecieron una estimación del gasto total proyectado, con seis componentes principales, cuando fueran aplicables: gastos indirectos del propietario; costos de comercio; costos de construcción; construcción de nuevas estructuras y fachadas; gastos de acondicionamiento; e imprevistos del proyecto.

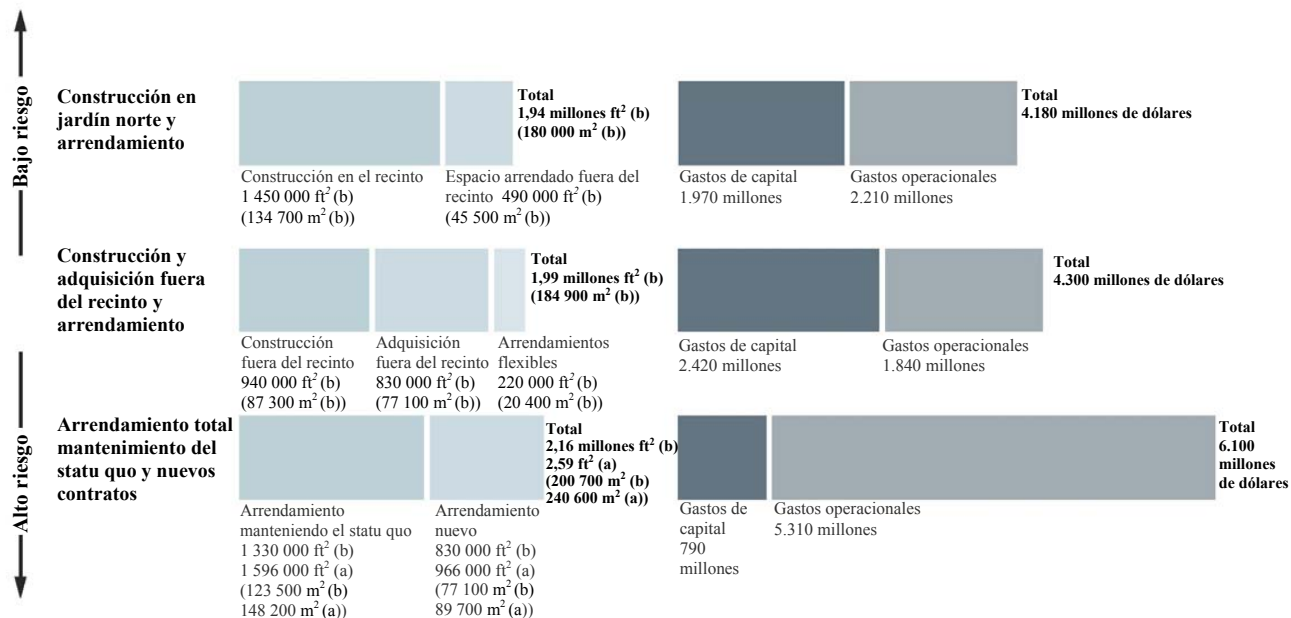
37. Las opciones del modelo de gastos del jardín norte se prepararon mediante los esbozos conceptuales que se ilustran en la sección IV del presente informe. Esos esbozos conceptuales sientan las bases para la estimación de los gastos, según las cantidades indicadas en ellos y las normas de referencia del sector respecto al cálculo de los gastos. Los modelos incorporan todos los sistemas principales de edificación, incluidos los sistemas de construcción sostenible, y cualquier limitación significativa de las ubicaciones que pudiera afectar al costo de construcción de un edificio nuevo.

38. Las categorías de construcción fuera del recinto, adquisición y arrendamiento se modelaron sobre diversos edificios y ubicaciones potenciales que podrían estar disponibles en el barrio de la Sede de las Naciones Unidas. La construcción fuera del recinto conllevaba muchos de los mismos costos que la construcción en el recinto, a los que se sumaba la obligación de adquirir el terreno. También se tuvieron en cuenta otros factores, como la mejora de la infraestructura y la seguridad existentes.

39. El cálculo de costos del arrendamiento manteniendo el statu quo se modeló sobre la base de las normas del sector y los gastos históricos de las Naciones Unidas para el acondicionamiento y la mejora del espacio arrendado. Esos costos incluyen la mejora de la infraestructura para aumentar la sostenibilidad, además de la mejora del lugar de trabajo.

40. Los gráficos y los cuadros siguientes muestran las estimaciones preliminares de gastos para las tres opciones más probables sometidas al examen de la Organización. De conformidad con las decisiones anteriores de la Organización acerca de los proyectos principales de mejora de la infraestructura, para los cálculos de gastos no se ha tenido en cuenta ningún tipo de financiación.

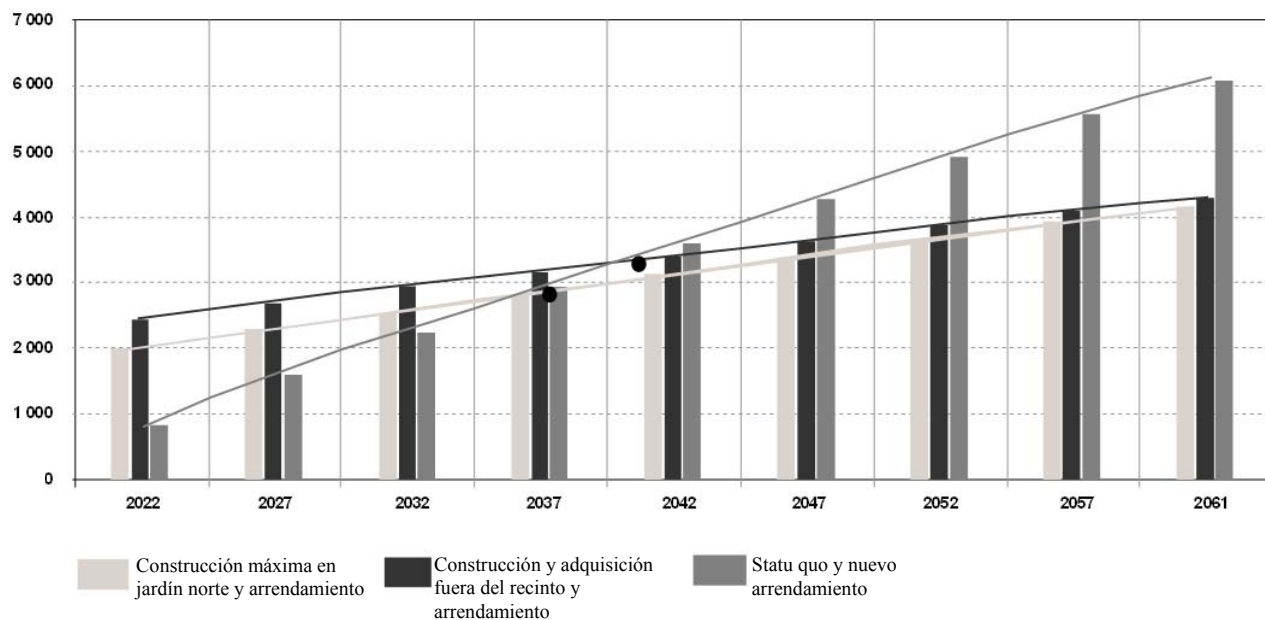
Gráfico IV
Opción: Gastos de programa, de capital y operacionales



Abreviaturas: ft² (b), pies cuadrados brutos; m² (b), metros cuadrados brutos; ft² (a), pies cuadrados aptos para el arrendamiento; m² (a), metros cuadrados aptos para el arrendamiento.

Gráfico V
Análisis de los gastos (acumulados) durante la vida útil

(En millones de dólares de los Estados Unidos)



Gastos durante la vida útil, ejemplos en fechas determinadas^a

	2022	2027	2032	2037	2042	2047	2052	2057	2061
Construcción máxima en jardín norte y arrendamiento	2 030	2 300	2 580	2 860	3 140	3 410	3 690	3 960	4 180
Construcción y adquisición fuera del recinto y arrendamiento	2 470	2 720	2 950	3 180	3 420	3 650	3 880	4 110	4 290
Statu quo y nuevo arrendamiento	850	1 620	2 280	2 950	3 610	4 270	4 930	5 580	6 090

^a Cálculo de los gastos en millones de dólares de los Estados Unidos a 2011 y basado en ajustes incrementales anuales.

Cuadro 4**Análisis de los gastos de capital anuales**

(En millones de dólares de los Estados Unidos)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Construcción máxima en jardín norte y arrendamiento	28	28	33	329	329	408	408	408				1 970
Construcción y adquisición fuera del recinto y arrendamiento	22	40	41	274	505	512	512	512				2 420
Statu quo y nuevo arrendamiento	0	30	41	41	41	158	158	158	53	53	53	790

Cuadro 5**Resumen de los gastos**

(En dólares de los Estados Unidos)

	<i>Gastos de capital 2014-2021</i>	<i>Gastos operacionales anuales</i>	<i>Gastos operacionales durante 40 años de vida útil</i>	<i>Gastos de capital y operacionales durante 40 años de vida útil</i>
Construcción máxima en jardín norte y arrendamiento	1 970 000 000	55 000 000	2 210 000 000	4 200 000 000
Construcción y adquisición fuera del recinto y arrendamiento	2 450 000 000	46 000 000	1 840 000 000	4 300 000 000
Statu quo y nuevo arrendamiento	790 000 000	131 000 000	5 310 000 000	6 100 000 000

VIII. Conclusión y medidas recomendadas

41. De conformidad con los parámetros examinados, los resultados del estudio apuntan a que la construcción en el jardín norte ofrece ventajas para las Naciones Unidas. Un edificio de oficinas en el jardín norte sería, posiblemente, la mejor opción relativa a un edificio nuevo, la que cumpliría mejor los principios, supondría un menor gasto y un menor riesgo, y acomodaría a la mayor cantidad de

funcionarios de las Naciones Unidas en un edificio de nueva construcción propiedad de la Organización. Dados los acontecimientos recientes relacionados con el edificio UNDC-5, esta conclusión se volvería a evaluar una vez se conozcan las estimaciones de gastos plenamente comparables y otros parámetros, como la superficie real y la fecha en que estaría disponible el UNDC-5.

42. Es cierto que la edificación en propiedad de las Naciones Unidas ofrece varias ventajas, como el control de los plazos y la entrega del nuevo espacio en el jardín norte, el control de todo el proceso y la oportunidad de crear un edificio adaptado a las necesidades específicas de la Organización. El nuevo edificio en el jardín norte completaría el recinto según la idea original, unificaría a la comunidad de las Naciones Unidas y contribuiría a expresar la misión de la Organización.

43. En el año 2023, las necesidades totales de las Naciones Unidas, incluidos los fondos y programas participantes, en relación con el espacio de oficinas serán de 1,81 millones de pies cuadrados (168.150 metros cuadrados). Estas necesidades superarán con creces la capacidad de los edificios en propiedad y arrendados en la cartera inmobiliaria actual de la Organización. Resultará problemático cubrir estas necesidades con inmuebles ya construidos o de nueva construcción dentro de la distancia exigida de 10 minutos a pie.

44. Las propiedades arrendadas en la actualidad no aportan un espacio adecuado y las Naciones Unidas ya alquilan gran parte de los edificios disponibles en el barrio del recinto de la Secretaría. Es probable que los nuevos arrendamientos adicionales agraven los problemas actuales en materia de seguridad, coordinación entre departamentos, tecnología de la información, y dispersión y aislamiento del personal, además de alargar las distancias de desplazamiento. Las nuevas opciones de arrendamiento han resultado ser más costosas y alejadas del recinto. Hay pocos edificios con las dimensiones del UNDC-1 y el UNDC-2 situados en las proximidades del recinto, sin necesidad de dedicar un tiempo significativo al desplazamiento.

45. Teniendo presente el vencimiento de los arrendamientos contratados con la United Nations Development Corporation y las estimaciones de crecimiento continuo del personal en un 1,1%, ahora es el momento adecuado para que las Naciones Unidas planifiquen su enfoque sobre las necesidades futuras de espacio y den continuidad a la visión de la Organización. Dependiendo de los resultados de las negociaciones entre las autoridades del Gobierno anfitrión y la United Nations Development Corporation acerca del edificio UNDC-5 (mencionadas en la sección VI del presente informe), podría ser necesario modificar o volver a examinar las conclusiones del presente informe. No obstante, esos resultados no se conocerán hasta después del 10 de octubre de 2011.

IX. Medidas que ha de adoptar la Asamblea General

46. **Se pide a la Asamblea General que tome nota del presente informe y que, en su caso, ofrezca orientaciones a la Secretaría en relación con posibles informes adicionales sobre las opciones disponibles para satisfacer las necesidades de espacio a largo plazo en la Sede.**