



Asamblea General

Distr. general
17 de octubre de 2011
Español
Original: inglés

Sexagésimo sexto período de sesiones
Tema 134 del programa
Proyecto de presupuesto por programas
para el bienio 2012-2013

**Construcción de locales de oficinas adicionales en la
Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi y la
Comisión Económica para África en Addis Abeba;
plan estratégico de conservación del patrimonio de la
Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra; y estudio
de viabilidad sobre las necesidades de locales de la
Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034**

**Cuarto informe de la Comisión Consultiva en Asuntos
Administrativos y de Presupuesto sobre el proyecto de
presupuesto por programas para el bienio 2012-2013**

I. Introducción

1. La Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto ha examinado los siguientes informes del Secretario General:

- a) Construcción de locales de oficinas adicionales en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi (A/66/336);
- b) Progreso de la construcción de locales de oficinas adicionales en la Comisión Económica para África en Addis Abeba (A/66/351);
- c) Plan estratégico de conservación del patrimonio de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra (A/66/279);
- d) Estudio de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034 (A/66/349).

Durante el examen de esos informes, la Comisión se reunió con los representantes del Secretario General, quienes proporcionaron información y aclaraciones adicionales.



II. Construcción de locales de oficinas adicionales en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

2. El informe del Secretario General (A/66/336) se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución 63/263 de la Asamblea General en la que la Asamblea hizo suya la recomendación de la Comisión Consultiva de que el Secretario General presentara informes anuales sobre el progreso de todos los proyectos de construcción en curso. En los párrafos 1 a 7 de su informe, el Secretario General proporcionó información sobre la finalización del proyecto de construcción e indica que la construcción de las nuevas instalaciones de oficinas en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi comenzó el 4 de mayo de 2009 y se completó sustancialmente, en consonancia con el plan previsto, en diciembre de 2010. Las divisiones internas comenzaron antes de lo previsto en septiembre de 2010 y se terminaron en marzo de 2011, lo que permitió la ocupación del edificio antes de la fecha prevista de junio de 2011. Los dos organismos principales, el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA) y el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), se mudaron a los nuevos locales entre enero y marzo de 2011, y el edificio fue inaugurado en marzo de 2011. El Secretario General espera que el proyecto sea completado por debajo del presupuesto aprobado y que se libere una parte de los fondos para imprevistos. Sin embargo, el costo final del proyecto se determinará después de que se efectúen los pagos finales en junio de 2012 y se informará de ellos en el próximo informe anual (A/66/336, párr. 11). **La Comisión Consultiva acoge con beneplácito la conclusión con éxito de las nuevas instalaciones de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi.**

3. El Secretario General indica que la reasignación del espacio de oficinas desocupadas por el PNUMA y ONU-Hábitat en el complejo de la Oficina de las Naciones Unidas en Gigiri a otros organismos, fondos y programas de las Naciones Unidas que no disponían de espacio suficiente o que estaban alquilando oficinas comerciales, comenzó a principios de 2011, y que para fines de junio de 2011 se había efectuado un número considerable de traslados. A petición de la Comisión se le facilitó una lista de las oficinas de las Naciones Unidas, misiones sobre el terreno, organismos, fondos y programas que se mudaron al complejo de Gigiri durante 2011, así como de las que siguen estando alojadas fuera del complejo (véase el anexo I). Se informó a la Comisión de que la Oficina de las Naciones Unidas de Apoyo a la Misión de la Unión Africana en Somalia (AMISOM) (UNSOA) y la Oficina Política de las Naciones Unidas para Somalia (UNPOS), que no fueron incluidas en el plan inicial, habían establecido sus oficinas en el complejo y tenían unos 300 funcionarios.

4. En este sentido, la Comisión Consultiva recuerda que en su informe de 9 de abril de 2008 (A/62/794), el Secretario General indicó que la propuesta de una mayor expansión de las instalaciones de las Naciones Unidas en Nairobi derivaba del pedido de la Asamblea General, en su resolución 44/211, de que todas las organizaciones del sistema de las Naciones Unidas tomaran las medidas necesarias para la aplicación del concepto de casa común de las Naciones Unidas para el establecimiento de locales comunes en el ámbito nacional. De acuerdo con esa resolución, y teniendo en cuenta también la compleja situación de seguridad imperante en Nairobi, el Secretario General propuso reubicar al complejo de Gigiri, las oficinas regionales, subregionales y nacionales de los organismos especializados,

fondos y programas de las Naciones Unidas con sede en Nairobi. En el mismo informe, el Secretario General indicó que, sobre la base de una encuesta realizada en agosto de 2007, el espacio de oficinas que necesitan los ocupantes que ya están en el complejo, incluido el crecimiento previsto durante los tres años siguientes, así como de las oficinas de las Naciones Unidas ubicadas fuera del complejo de Gigiri, podría cubrirse con la construcción del nuevo edificio de oficinas de tres plantas y una mayor racionalización del espacio total de oficinas.

5. La Comisión considera que el Secretario General debería efectuar un examen posterior a la terminación de las obras para evaluar la ejecución del proyecto. El examen debería incluir una comparación entre los costos y beneficios reales y previstos, el análisis de la utilización del espacio planeado respecto del espacio efectivo de los locales de oficinas adicionales, un examen de los supuestos formulados al comienzo del proyecto y las adaptaciones realizadas durante el período de ejecución, y una evaluación de los procedimientos utilizados para garantizar la conclusión exitosa del proyecto. El Secretario General también debería exponer las razones que impedían que algunas de las oficinas de las Naciones Unidas en Nairobi se trasladaran al complejo de las Naciones Unidas en Gigiri, según lo previsto. A juicio de la Comisión, el examen proporcionará a la Organización conclusiones y aportes valiosos para la planificación de la ampliación de los locales de oficinas en otros lugares de destino en el contexto de los proyectos actuales de construcción y renovación.

6. La Comisión consultiva espera recibir, en el contexto del próximo informe del Secretario General, información sobre los resultados del examen posterior a la terminación y detalles sobre los costos de ejecución finales del proyecto.

7. La Comisión Consultiva pidió información adicional sobre los costos del préstamo de 163.045 dólares indicado en las estimaciones de costos del proyecto en el cuadro 2 del informe del Secretario General (A/66/336). Se informó que en 2002 el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA) facilitó un anticipo de 1.416.750 dólares para sufragar los costos de la etapa de diseño del proyecto de construcción (véase A/62/794, párr. 43), y que el monto del préstamo se redujo gracias a las condonaciones posteriores del alquiler cobrado al PNUMA (748.328 dólares en 2004, 774.299 dólares en 2005 y 57.168 dólares en 2006). La suma de 163.045 dólares reflejaba el total de los intereses devengados por el préstamo a una tasa anual del 6%.

8. Ante una consulta de la Comisión Consultiva, se le informó de que la partida adicional de 110.000 dólares propuesta en relación con los honorarios de los arquitectos (A/66/336, cuadro 2) se había omitido en el informe anterior debido a un descuido, y que el aumento obedecía al aumento de los costos de construcción. Además, se informó a la Comisión de que, en consonancia con la práctica habitual de la industria, los honorarios del arquitecto se calcularon como un porcentaje del costo total de construcción. **La Comisión espera que en el futuro se preste la debida atención a fin de que se incluya información completa y exacta acerca de los costos del proyecto.**

9. La Comisión Consultiva recomienda que la Asamblea General tome nota del informe del Secretario General sobre la construcción de locales de oficina adicionales en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, teniendo en cuenta las opiniones y recomendaciones expresadas anteriormente.

III. Progreso de la construcción de locales de oficinas adicionales en la Comisión Económica para África en Addis Abeba

10. El informe del Secretario General (A/66/351) se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución 63/263 de la Asamblea General en la que esta hizo suya la recomendación de la Comisión Consultiva de que el Secretario General presentara informes anuales sobre la marcha de todos los proyectos de construcción en curso. Proporciona información actualizada sobre la construcción de locales de oficina adicionales en la Comisión Económica para África (CEPA) en Addis Abeba y la renovación del Africa Hall.

11. En los párrafos 4 a 10 del informe se reseñan los avances en la construcción de locales de oficina adicionales en la CEPA. El Secretario General indica que en septiembre de 2010 el gobierno local hizo desviar el desagüe de tormentas que atravesaba el nuevo complejo de la CEPA y que ya no era un obstáculo para la construcción del nuevo edificio (*ibid.*, párr. 12). El Secretario General también indica que la construcción comenzó el 1 de mayo de 2010 y que se preveía que estuviera casi terminada para fines de febrero de 2012, pero que hubo que ampliar el plazo de construcción por seis meses debido a que hubo que importar cemento a causa de la falta de disponibilidad en el mercado local. La terminación de las obras está prevista ahora para agosto de 2012, y posteriormente los organismos que ocuparán el edificio necesitarán seis meses para instalarse en él. **La Comisión Consultiva observa que la importación de cemento se vio facilitada por la estrecha colaboración entre la CEPA y el Gobierno anfitrión, y que el apoyo constante del Ministerio de Relaciones Exteriores será indispensable para asegurar la importación oportuna de muchos de los materiales de acabado, equipamiento y artefactos en la etapa siguiente de construcción. La Comisión Consultiva acoge con beneplácito el apoyo prestado por el Gobierno de Etiopía y reitera que el Secretario General debería seguir colaborando estrechamente con las autoridades del Gobierno anfitrión para velar por que se resuelvan oportunamente todas las cuestiones relacionadas con la entrega de materiales de construcción con el fin de evitar más demoras y el riesgo de aumento de los costos.**

12. En el párrafo 13 del informe, el Secretario General indica que se obtuvo financiación adicional para la construcción de una planta adicional, y que en consecuencia se modificó el contrato de construcción. La Comisión Consultiva recuerda que la adición de un séptimo piso había sido excluida del alcance del proyecto por insuficiencia de fondos, pero que en el contrato se había previsto la construcción de una planta adicional si fuera necesario y se obtuviera financiación para ello (A/65/518, párr. 17). Ante una consulta, se informó a la Comisión de que los fondos necesarios para la construcción de otra planta, que ascendían a 1.000.145 dólares, serían sufragados con cargo a los presupuestos de la Oficina de las Naciones Unidas ante la Unión Africana (UNOAU) y la Operación Híbrida de la Unión Africana y las Naciones Unidas en Darfur (UNAMID), a cambio de espacio de oficinas en el nuevo edificio, cuando esté terminado. De esa suma, 850.000 dólares se financiaron con la cuenta de apoyo para las operaciones de mantenimiento de la paz para cubrir las necesidades de la UNOAU, que incluían 600.000 dólares en el ejercicio económico 2010/11 y 250.000 dólares en 2011/12. Los 150.145 dólares restantes se sufragaron con cargo al presupuesto de la

UNAMID para el período 2011/12. **La Comisión Consultiva observa este hecho y pide que en los futuros informes se proporcione más información al respecto.**

13. La Comisión Consultiva observa en el párrafo 22 del informe que la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo (OSCA) desplegó recientemente dos misiones separadas, con representantes de alto nivel del Servicio de Administración de Locales y la División de Adquisiciones, a fin de prestar apoyo a la Comisión Económica para África en la gestión global del proyecto. Se informó a la Comisión de que el equipo del proyecto de la CEPA estaba realizando un análisis de valor para reducir los costos, en coordinación con la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo, y también estaba cooperando con el equipo del proyecto de construcción de la ONUN con objeto de velar por que se examinaran y aplicaran debidamente en la CEPA las experiencias adquiridas en Nairobi. **La Comisión destaca nuevamente que la dirección central y la función de apoyo de la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo son esenciales para garantizar una gestión global eficiente y eficaz de los bienes y los proyectos de construcción de las Naciones Unidas en el extranjero (véase A/65/518, párr. 13). Alienta a la Oficina a que se siga encargando de la coordinación, la orientación y el apoyo necesarios respecto de la gestión y las cuestiones técnicas del proyecto de la CEPA.**

14. Respecto de las medidas de eficiencia y seguridad que se están incorporando en el proyecto de construcción de la CEPA, se informó a la Comisión Consultiva de que las ventanas previstas para las nuevas instalaciones fueron diseñadas con miras a la eficiencia energética, y sus vidrios tienen una tonalidad concebida para reducir tanto la absorción de calor por efectos del sol como los reflejos. Las ventanas también tendrán dos capas de vidrio laminado y una película resistente a las explosiones.

15. En los párrafos 29 a 31 del informe del Secretario General la Comisión Consultiva observa que se detectaron discrepancias en la ejecución del proyecto derivadas de un error cometido por el consultor de la gestión del diseño arquitectónico y la construcción. El Secretario General indica que los costos de las discrepancias, estimados provisionalmente en 734.000 dólares, incidirán en los costos de construcción y serán financiados con cargo a la partida presupuestaria para imprevistos que asciende a 925.186 dólares. **La Comisión Consultiva observa con preocupación que las discrepancias se han traducido en un aumento de los costos y una reducción sustancial de la partida para imprevistos, con lo cual aumentan los riesgos del proyecto. Insta al Secretario General a que siga vigilando de cerca los gastos del proyecto y a que vele por que el proyecto se ejecute conforme al presupuesto aprobado.**

16. También se informó a la Comisión Consultiva de que los datos correspondientes a dichas discrepancias contractuales fueron comunicados a la Oficina de Asuntos Jurídicos el 11 de abril de 2011, y que la Oficina estaba examinando la cuestión en estrecha consulta con la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo y la CEPA. En espera de la adopción de otras medidas, las obras de construcción seguían en marcha. **La Comisión Consultiva recomienda que se solicite al Secretario General que informe sobre los resultados del examen de la Oficina de Asuntos Jurídicos en su próximo informe.**

17. En cuanto a la renovación del Africa Hall, la Comisión Consultiva observa que la Sección de Gestión de Instalaciones de la CEPA ha concluido la preparación de los requisitos para que una consultoría elabore un diseño destinado a obtener la

calidad deseada en las obras de renovación. La Sección se está ocupando del proceso de selección de un consultor (A/66/351, párr. 35).

18. La Comisión Consultiva recomienda que la Asamblea General tome nota del informe del Secretario General sobre los progresos en la construcción de locales de oficina adicionales en la Comisión Económica para África en Addis Abeba, teniendo en cuenta las opiniones y recomendaciones expresadas anteriormente.

IV. Plan estratégico de conservación del patrimonio de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra

19. El informe del Secretario General (A/66/279) se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución 64/243 de la Asamblea General, en la que esta pidió al Secretario General que presentara un informe sobre los resultados del estudio técnico conceptual del plan estratégico, que incluyera una estimación de los gastos totales y un calendario del proyecto. En la misma resolución, la Asamblea solicitó al Secretario General que asegurara que en el estudio técnico conceptual del plan estratégico se determinaran todas las alternativas viables de la manera más eficiente y eficaz en función de los costos. La Asamblea también destacó que la etapa de renovación del plan estratégico no debía comenzar antes de que ella adoptara una decisión sobre esta cuestión y de que hubiera concluido el plan maestro de mejoras de infraestructura.

20. La Comisión Consultiva observa que el estudio técnico conceptual y de arquitectura¹ fue realizado por un consultor durante un período de seis meses a partir de agosto de 2010, basándose en los resultados del estudio preliminar realizado en 2009 (A/66/279, párr. 5). En el párrafo 7 del informe, el Secretario General establece los principales objetivos del plan estratégico de conservación del patrimonio. Estos incluyen la optimización del espacio interior disponible y las salas de conferencias, el cumplimiento de las normas vigentes en materia de salud, seguridad y accesibilidad, la mejora del exterior del edificio y de los sistemas electromecánicos con el fin de reducir el consumo de energía, el mejoramiento y ampliación de las redes de información y comunicaciones, los estudios de radio y televisión y los sistemas de conferencias, la prevención de daños físicos y estructurales irreversibles, y la garantía de la continuidad de las actividades y operaciones durante todo el proceso de renovación.

21. Las principales conclusiones del estudio técnico conceptual y de arquitectura y las medidas correctivas recomendadas con respecto a cada uno de los objetivos de rendimiento se exponen en los párrafos 10 y 11 del informe. Se indica que el estudio determinó, entre otras cosas, que no se llegaba a utilizar entre el 25% y el 30% del espacio de oficinas disponible, que las salas de conferencias podrían ser reconfiguradas para ser utilizadas con mayor flexibilidad, que el complejo no cumplía plenamente las normas internacionales, locales y de las Naciones Unidas en

¹ Para facilitar el examen de las propuestas del Secretario General, se proporcionó a la Comisión Consultiva el informe final del consultor sobre el estudio técnico conceptual y de arquitectura. La Comisión también pidió una cantidad considerable de información adicional, que se ha incorporado, cuando correspondía, en el contexto de sus observaciones sobre las propuestas acerca del plan estratégico de conservación del patrimonio.

materia de incendios y seguridad, que el consumo de energía podría reducirse en un 25%, que era preciso sustituir el cableado e instalaciones de radio y televisión obsoletas y sistemas de conferencias, y que se debían actualizar los sistemas de tecnología de la información y las comunicaciones y los de videoconferencia, así como la red de fibra óptica.

22. En los párrafos 12 a 20 del informe se hace un análisis de las opciones para la ejecución de los trabajos de restauración y renovación. Como se ha indicado, se ofrecieron tres opciones que se diferencian principalmente en lo que respecta a las necesidades de locales provisionales y la duración del período de ejecución, como se indica a continuación: a) la ejecución acelerada en un período de cinco años a un costo de 684 millones de francos suizos (equivalente a 654 millones de dólares²), que exigirá el traslado de todas las actividades de las Naciones Unidas y el alquiler de locales fuera del complejo para todo el personal durante todo el periodo de ejecución; b) la ejecución gradual a mediano plazo durante un período de ocho años a un costo de 618 millones de francos suizos (equivalentes a 591 millones de dólares), lo que exigirá el traslado de algunas actividades y suficientes locales provisionales para dar cabida a unos 1.000 funcionarios en todo momento, para lo cual se propone la construcción de instalaciones provisionales dentro del propio complejo; y c) la ejecución gradual a largo plazo durante un período de 13 años a un costo de 651 millones de francos suizos (equivalentes a 622 millones de dólares), con lo cual los edificios serían renovados por sectores, reduciéndose la necesidad de locales provisionales, mediante la reubicación interna y el alquiler de un número limitado de oficinas y salas de conferencias.

23. Sobre la base de las conclusiones del consultor, el Secretario General recomienda la opción a mediano plazo con una ejecución gradual durante un período de ocho años. Expresa que esta opción supondría los menores costos, permitiría tener locales provisionales dentro del complejo, provocaría un mínimo de trastornos y cumpliría todos los principales objetivos operacionales y de rendimiento y las metas operacionales de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra. Las ventajas de esta opción se exponen en los párrafos 21 y 22 del informe.

24. El Secretario General indica además que el análisis del costo de seguir aplicando el criterio actual para el mantenimiento del edificio, realizando únicamente trabajos inmediatos y urgentes en la medida en que se presente la necesidad equivaldría a unos 1.400 millones de dólares durante los próximos 25 años, lo que representa la opción más costosa. En comparación, sobre la base de los supuestos relativos a los costos de mantenimiento, energía y alquileres, estima que los costos totales de las opciones de ejecución gradual a mediano plazo en ocho años o a largo plazo en 13 años durante el mismo período de 25 años estarían en el orden de los .200 a 1.300 millones de dólares (A/66/279, párr. 19). Ante una consulta, se proporcionó a la Comisión Consultiva un desglose de los recursos necesarios para cada una de las tres opciones, y las necesidades previstas de la opción a mediano plazo por bienio, que figuran en los anexos II y III del presente informe. La Comisión recibió también información adicional sobre el cálculo de los costos totales de más de 1400 millones de dólares en un período de 25 años

² En el párrafo 14 del informe del Secretario General (A/66/279), se indica que todos los costos, que fueron calculados inicialmente en francos suizos y convertidos utilizando el tipo de cambio operacional vigente de 1 dólar = 1,046 francos suizos, tendrían que ser recalculados de acuerdo con el tipo de cambio actualizado al momento de ejecutarse el proyecto.

correspondiente al enfoque de mantenimiento reactivo, en comparación con las estimaciones de los costos totales de cada una de las tres opciones para las obras previstas de restauración y renovación, que figuran en el anexo IV del presente informe. **La Comisión no está en condiciones de determinar el grado en que la metodología para la estimación de los costos de cada opción y las hipótesis que los fundamentan son válidas o constituyen una base sólida para proteger a la Organización contra los costos excesivos en el futuro. Recomienda que se solicite al Secretario General que presente en su próximo informe explicaciones más completas sobre la composición y el cálculo de los costos, así como de los fundamentos de las hipótesis que sustentan las estimaciones y los datos de corroboración pertinentes.**

25. La Comisión Consultiva observa que, como parte del estudio técnico conceptual y de arquitectura, el consultor, acompañado por el equipo del proyecto de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra, se reunió con el personal superior de la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo y la Oficina del Plan Maestro de Mejoras de Infraestructura, a fin de aprovechar en forma directa las experiencias recogidas durante las etapas de planificación del plan maestro de mejoras de infraestructura e incorporar las mejores prácticas recomendadas en el proceso de planificación del proyecto del plan estratégico de conservación del patrimonio (A/66/279, párr. 5). Se informó a la Comisión de que la ONUG siguió celebrando amplias consultas al respecto con la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo y el equipo del plan maestro de mejoras de infraestructura. Algunas de las principales experiencias adquiridas, que se han incorporado en la planificación del plan estratégico de conservación del patrimonio son las siguientes: a) la necesidad de obtener el acuerdo de los Estados miembros, altos funcionarios y otros interesados respecto de los objetivos y el alcance del proyecto desde el principio del proceso; b) la necesidad de personal técnico especializado con experiencia en grandes proyectos de renovación y construcción para que gestionen y supervisen a la empresa de arquitectura e ingeniería, así como al contratista de la construcción; y c) la necesidad de calcular y determinar estimaciones de todos los costos, incluidos los indirectos, al comienzo del proyecto, a fin de evitar problemas derivados de los costos asociados, como fue el caso del proyecto del plan maestro de mejoras de infraestructura (véase A/62/799).

26. La Comisión Consultiva observa los esfuerzos realizados para extraer enseñanzas del proyecto del plan maestro y espera que esos esfuerzos continúen. La Comisión subraya una vez más la importancia de la función central de liderazgo y apoyo que desempeña la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo asegurando la planificación eficiente de los bienes de las Naciones Unidas y su administración global eficaz. La Comisión Consultiva también espera que los conocimientos adquiridos con los proyectos de construcción se difundan entre las demás oficinas.

27. Ante una consulta, se proporcionó a la Comisión Consultiva información adicional sobre los costos de mantenimiento anuales de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra y su progresión desde el bienio 2000-2001, que figura en el anexo V del presente informe. La Comisión observa que los costos de mantenimiento anuales de las instalaciones de la ONUG pasaron de unos 4,5 millones de dólares al año en 2000 a 8,2 millones de dólares en 2009. Se indicó en la información adicional que, sobre la base de los parámetros establecidos por la Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos para el cálculo de recursos para gastos

de mantenimiento de complejos de edificios similares a los del Palacio de las Naciones, que varían entre el 3% y el 4% anual del valor del complejo, los fondos necesarios para la preservación y las principales tareas de mantenimiento de los locales ascenderían a unos 28,1 millones de dólares al año.

28. Durante el examen de las propuestas del Secretario General, la Comisión Consultiva recibió también ejemplos concretos de las limitaciones técnicas derivadas de la falta de mantenimiento periódico, lo que afecta la capacidad de la ONUG para prestar los servicios de conferencias previstos. Entre ellos cabe señalar: a) la imposibilidad de configurar de manera flexible las salas de conferencias disponibles para adaptarse a las necesidades de tamaño, por lo cual no es posible aceptar reservas para conferencias; b) la mala calidad del sonido en las salas de conferencias; c) la utilización insuficiente de tres salas de conferencias de 900 asientos por la falta de equipo de interpretación digital; d) la falta de capacidad para la grabación de conferencias en los seis idiomas oficiales; e) la reducida capacidad de distribución de datos y señales de vídeo a causa de la antigüedad de las redes; y f) la falta de accesibilidad para personas con discapacidad.

29. En este sentido, la Comisión Consultiva recuerda que el Secretario General propuso, en la sección 34 del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2012-2013, recursos adicionales por un monto de 5,8 millones de dólares para la realización de reparaciones urgentes relacionadas con la salud y la seguridad en la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra (A/66/6 (Sect.34), párr. 34.28). Sin perjuicio de las futuras renovaciones previstas en el marco del plan estratégico de conservación del patrimonio, la Comisión, en su informe conexo, reconoció la necesidad de continuar con estos proyectos en forma inmediata con el fin de evitar un mayor deterioro de los edificios (A/66/7 párr. XI.7). **La Comisión Consultiva hace hincapié en la necesidad de coordinar las actividades de mantenimiento en curso con las obras previstas en el plan estratégico de conservación del patrimonio (véase también A/66/7, párr. VIII.87).**

30. El Secretario General indica que Suiza, como país anfitrión, decidió participar en la renovación integral del Palacio de las Naciones a través de una contribución voluntaria única de hasta un máximo de 50 millones de francos suizos, que se utilizarán para la aplicación de medidas estructurales necesarias a los fines del ahorro de energía (A/66/279, párr. 28). La Comisión Consultiva observa que la contribución se traducirá en una reducción correspondiente en el costo total de las obras de renovación que se llevarán a cabo en el marco del plan propuesto de conservación del patrimonio. Se informó que la ONUG había determinado medidas de ahorro de la energía que podrían aplicarse en forma independiente de las obras de renovación completa, pero que se encuadran en el plan estratégico de conservación del patrimonio y no quedarían anuladas con obras posteriores. **La Comisión acoge con beneplácito la contribución del Gobierno de Suiza.**

31. El Secretario General también propone la creación de un comité consultivo de alto nivel integrado por las oficinas sustantivas que se verían afectadas por el proyecto, así como un equipo encargado de administrar el proyecto. El equipo prepararía en un principio la documentación necesaria para contratar para fines de 2012 una empresa de gestión de proyectos que elabore un plan detallado de ejecución en 2013. El Secretario General afirma que la Sección de Edificios y Servicios Técnicos de los Servicios Centrales de Apoyo de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra no estaba en condiciones de gestionar este proyecto de envergadura sin

tener más personal especializado e hizo hincapié en la necesidad de tener una dotación apropiada de personal técnico especializado al comienzo del proyecto con el fin de asegurar su ejecución con éxito (véase A/66/279 párrs. 24 a 28).

32. En el anexo del informe del Secretario General se proporcionan detalles sobre los recursos necesarios para las próximas etapas del bienio 2012-2013. Se propone una partida de 4.699.700 dólares para atender las necesidades siguientes:

a) Personal temporario general por la suma de 1.164.600 dólares para el bienio 2012-2013 a fin de disponer de un equipo inicial dedicado al proyecto integrado por un arquitecto de la categoría P-4, un ingeniero de la categoría P-4 y un experto técnico de la categoría P-3 encargados de realizar las siguientes tareas: examinar las conclusiones de la consultoría; convalidar la ejecución recomendada; preparar el detalle de los trabajos y elaborar la documentación para el proceso de solicitud para contratar una empresa de gestión de programas, elaborar las directrices de gestión del programa en general, establecer estrategias de comunicación con las oficinas sustantivas que se vayan a ver afectadas de manera más directa por el plan estratégico de conservación del patrimonio;

b) Servicios por contrata por la suma de 2.800.000 dólares para los servicios iniciales de una empresa de gestión de programas que se encargará de elaborar el plan global de ejecución del proyecto por etapas, el plan plurianual de inversión de capital, incluidos los análisis financieros, y un calendario detallado del proyecto en el que se indiquen los hitos principales.

33. La Comisión Consultiva toma nota de las conclusiones principales del estudio técnico conceptual y de arquitectura y del grado de deterioro del Palacio de las Naciones y reconoce la necesidad de emprender una renovación general de los edificios del complejo. Sobre la base de la información de que se dispone en esta etapa, la Comisión Consultiva opina que la opción de ejecución a mediano plazo recomendada por el Secretario General parece ser la más adecuada. Sin embargo, debido a la magnitud del proyecto y la necesidad de que la Asamblea General adopte decisiones plenamente fundamentadas, la Comisión considera que para solicitar que la Asamblea apruebe el plan estratégico de conservación del patrimonio se debe contar con un plan de ejecución detallado. En consecuencia, la Comisión Consultiva recomienda que se autorice al Secretario General para que proceda con la preparación del plan de ejecución detallado y el análisis de costos sobre la base de la opción de mediano plazo (ocho años), sin perjuicio de las decisiones que adopte la Asamblea General sobre este asunto.

34. La Comisión Consultiva recomienda además que se solicite al Secretario General que examine a fondo todas las alternativas para lograr una mayor eficiencia y economías en las obras de restauración y renovación, con miras a reducir el costo general de la ejecución del proyecto. En este contexto, la Comisión señala que están en marcha o en proceso de elaboración otros proyectos de construcción³, y hace hincapié en la necesidad de demostrar la

³ Por ejemplo, el proyecto del plan maestro de mejoras de infraestructura en la Sede; la construcción de locales de oficinas adicionales en la ONUN y la CEPA y la construcción de nuevas instalaciones en la Comisión Económica y Social para Asia Occidental (CESPAO). Véase también el estudio de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034 (A/66/349).

máxima moderación en la planificación de los gastos con el fin de limitar la carga que eso supone para los Estados miembros.

35. En cuanto a las propuestas del Secretario General sobre necesidades de recursos, la Comisión Consultiva recomienda la aprobación de personal temporario general por la suma de 810.600 dólares para un puesto de arquitecto de la categoría P-4 y un puesto de técnico de la categoría P-4 con el fin de crear un equipo encargado de la gestión del proyecto, así como una partida de 2.800.000 dólares para servicios por contrata en relación con la formulación del plan detallado de ejecución del proyecto y la definición de etapas, incluidas todas las consecuencias financieras. La Comisión recomienda que no se aprueben recursos para personal temporario general para el puesto que se propone de experto técnico de la categoría P-3. Considera que las funciones de ese puesto pueden ser cumplidas con la dotación existente de la Sección de Edificios y Servicios Técnicos.

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

36. El informe del Secretario General (A/66/349) se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución 60/282 de la Asamblea General, en que la Asamblea destacó la necesidad de aplicar una estrategia a largo plazo sobre los locales de oficinas de la Sede y pidió al Secretario General que hiciera un estudio amplio sobre la viabilidad de la propuesta de construir un edificio en el jardín norte del complejo de la Sede de las Naciones Unidas.

37. El estudio evalúa las necesidades inmobiliarias a largo plazo de la Organización durante un período de 20 años a partir de 2014, después de que finalice el plan maestro de mejoras de infraestructura y vuelva a ocuparse el complejo de la Secretaría. La Comisión Consultiva observa que otro factor importante para la elaboración del calendario de la estrategia a largo plazo es el vencimiento de los contratos de arrendamiento de los edificios 1 y 2 de la United Nations Development Corporation (UNDC-1 y UNDC-2) 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. El estudio comprende las necesidades inmobiliarias de la Sede de las Naciones Unidas y los fondos y programas participantes (Caja Común de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas (CCPPNU); Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD); Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA); y Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos)⁴.

⁴ Se informó a la Comisión Consultiva de que el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) había decidido no participar en el estudio de viabilidad porque contaba con una solución inmobiliaria a largo plazo para Nueva York, que incluía la propiedad del edificio UNDC-3 al vencimiento del contrato de arrendamiento y un acuerdo de propiedad horizontal de uso comercial en el edificio situado en el número 633 de la Tercera Avenida. Asimismo, el UNICEF se propone satisfacer sus necesidades de espacio adicional a largo plazo mediante contratos de arrendamiento.

38. Los párrafos 3 a 8 del informe contienen información de antecedentes sobre la gestión y el desarrollo del estudio. Como se indica en el informe, la financiación se incluyó en el presupuesto por programas para el bienio 2008-2009 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 del sector de la arquitectura. A petición suya, se proporcionó a la Comisión Consultiva información adicional sobre la empresa y sobre algunos de los proyectos que esta había realizado comparables al estudio de viabilidad para las Naciones Unidas. También se informó a la Comisión, en respuesta a sus preguntas, de que la consultora quedaba excluida de participar en cualquier trabajo posterior de diseño o construcción, ya fuera como contratista principal o como subcontratista, pero podía ser tenida en cuenta para la prestación de servicios de consultoría posteriores destinados a asesorar a las Naciones Unidas dentro del contexto de un concurso para la concesión de trabajos de diseño o construcción.

39. La Comisión Consultiva observa que en mayo de 2010 se creó 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, con el fin de aportar al equipo de consultoría orientaciones y directrices generales sobre la estrategia a largo plazo relativa al espacio de oficinas y de examinar las recomendaciones dimanadas del estudio. En el párrafo 7 de su informe, el Secretario General enuncia un conjunto de principios, establecidos por el equipo encargado del estudio de viabilidad y aprobados por el comité directivo, sobre la visión que debería guiar el proyecto. Como se indica en el informe, los principios proporcionan un marco de orientación para el proyecto y tienen los objetivos siguientes: a) preservar la identidad del complejo de las Naciones Unidas como símbolo de la misión de la Organización; b) poner de relieve el papel básico que representa la tecnología en la puesta en práctica de las iniciativas futuras en la Sede de las Naciones Unidas; c) destacar que es igualmente importante que el lugar de trabajo de las Naciones Unidas tenga funcionalidad y refleje el decoro diplomático; d) consolidar los inmuebles de la Sede de las Naciones Unidas a una distancia máxima de 10 minutos a pie de los edificios principales para dar una sensación de recinto y promover la eficacia de las operaciones y el control de la seguridad; e) ofrecer un uso flexible y eficiente del espacio para responder a unas necesidades de espacio que fluctúan; y f) alcanzar los objetivos más ambiciosos en materia de conservación energética y sostenibilidad.

40. Los resultados principales del estudio de viabilidad se exponen en los párrafos 9 a 16 del informe. Según se indica, en la actualidad, las Naciones Unidas son propietarias de aproximadamente el 51% del espacio de oficinas que utilizan y arriendan el 49% restante, mientras que los fondos y programas participantes arriendan el 100% de su espacio de oficinas. El Secretario General afirma también que la Organización ya ocupa la mayoría de las propiedades comerciales deseables y aceptables próximas al recinto de la Secretaría. La Comisión Consultiva observa que el estudio determinó que, teniendo en cuenta las necesidades históricas y proyectadas, y de conformidad con las mejores prácticas del sector, la Organización debería tener como objetivo ser propietaria del 80% del espacio de oficinas necesario y arrendar el 20% restante (véase el párr. 44 *infra*).

41. Los cuadros 2 y 3 del informe proporcionan información sobre las necesidades de locales a largo plazo y las proyecciones de crecimiento progresivo del personal correspondientes a la Sede de las Naciones Unidas y los fondos y programas

participantes entre 2014 y 2034. Como se indica en el informe, las proyecciones señalan que el personal total aumentaría de 10.711 funcionarios en 2014 a 13.603 en 2034, con lo que en 2014 se necesitarían 1,62 millones de pies cuadrados (150.500 metros cuadrados) adicionales de locales a largo plazo para complementar la capacidad actual del recinto de las Naciones Unidas. En 2023, las necesidades aumentarían a 1,81 millones de pies cuadrados (168.150 metros cuadrados) y llegarían a los 1,88 millones de pies cuadrados (174.660 metros cuadrados) en 2034. La Comisión Consultiva observa que las proyecciones de personal y las necesidades de espacio se habían estimado basándose en las hipótesis siguientes:

a) Una tasa media de crecimiento del 1,1% anual desde 2014 hasta 2034 para todo el personal en Nueva York. El Secretario General indica que esta estimación se basa en la recopilación de datos históricos y en entrevistas con los representantes de la Organización y los departamentos. También se informó a la Comisión de que se aplicaba una tasa de crecimiento del 4% anual al personal de la Caja de Pensiones, que preveía un aumento del volumen de trabajo como consecuencia del creciente número de jubilados;

b) La asignación de 250 pies cuadrados (23 metros cuadrados) por persona. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión de que esta asignación reflejaba la densidad bruta que se había logrado en las directrices sobre el espacio de oficinas aprobadas por el Jefe de Gabinete en 2004, e incluía el espacio personal específico por persona, así como las zonas comunes necesarias para la circulación del personal, salas de reuniones y zonas de apoyo. Según la información recibida, las estimaciones para los locales provisionales durante el plan maestro de mejoras de infraestructura y las necesidades para la vuelta al edificio de la Secretaría también se basan en esas indicaciones (véase el párr. 43 *infra*);

c) La aplicación de estrategias de espacio de trabajo alternativo entre 2023 y 2034, con las que se lograrán mejoras en la eficacia por valor de un 20%. Como se indica en los párrafos 15 y 16 del informe, esas estrategias están relacionadas con aspectos como el trabajo mediante la aplicación de tecnologías que permitan el desplazamiento, el teletrabajo, los horarios flexibles, la semana de trabajo comprimida, el horario de trabajo básico, el horario de verano y los puestos compartidos. Se informó a la Comisión Consultiva de que el comité directivo había llegado al consenso de que el 20% del personal participaría en modalidades de teletrabajo o de utilización de espacios de trabajo compartidos, no asignados a una persona concreta, previa reserva del espacio⁵, lo cual permitiría aumentar en un 10% la eficiencia del uso del espacio.

42. La Comisión Consultiva observa que las necesidades de locales proyectadas podrían variar considerablemente en función de los factores que se empleen para estimar el crecimiento del personal y el espacio asignado por persona, así como de las políticas de espacio de trabajo alternativo que se apliquen. **La Comisión no está totalmente convencida del fundamento de las hipótesis utilizadas para calcular las estimaciones del número de funcionarios y las necesidades de espacio que se emplean como base de referencia. Si bien reconoce la dificultad inherente a la proyección de las necesidades de espacio de oficinas a largo plazo, la Comisión considera que debería efectuarse un análisis más exhaustivo y en profundidad**

⁵ Por lo general, los empleados que participan en este tipo de programas trabajan desde su domicilio y solo se trasladan a la oficina cuando tienen que trabajar con otros empleados. No tienen un despacho o un cubículo propio, sino que utilizan espacios de trabajo compartidos.

de los factores que afectan a las necesidades y a su evolución en distintas circunstancias, a fin de proporcionar a la Asamblea General una base más sólida para que tome decisiones fundamentadas. Este análisis debería tener en cuenta no solo las tendencias históricas y las proyecciones de los jefes de los distintos departamentos, sino también otras tendencias más generales en el lugar de trabajo encaminadas a utilizar los recursos disponibles de manera más eficiente, así como la evolución hacia una gestión más dinámica del espacio de oficinas impulsada por la tecnología, las modalidades de trabajo flexibles, como el teletrabajo, la contratación externa y la deslocalización de las actividades. La Comisión señala que algunas de las estrategias de espacio de trabajo alternativo a las que se refiere el Secretario General (véase el párr. 41 c) *supra*) podrían ponerse en práctica antes de 2023. Además, algunas iniciativas de reforma de la gestión ya en marcha también podrían tener una repercusión considerable a largo plazo sobre la cantidad total y el tipo de personal que trabaja desde la Sede. Así pues, la Comisión recomienda que se solicite al Secretario General que perfeccione su análisis de los factores que afectan a las necesidades de espacio de oficinas y las hipótesis empleadas para estimar las necesidades a largo plazo.

43. Se informó a la Comisión Consultiva de que la asignación de 250 pies cuadrados (23 metros cuadrados) por persona se basaba en unas directrices establecidas en 2004. En este sentido, la Comisión Consultiva recuerda que, en su informe sobre el plan maestro de mejoras de infraestructura correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2010 (A/66/5 (Vol. V). párrs. 83 a 91), la Junta de Auditores había recomendado que la Secretaría examinara el modo de utilizar el espacio de forma más eficiente antes de determinar la asignación final de espacio y del regreso previsto del personal a la Secretaría, recurriendo, por ejemplo, a una política de uso flexible del espacio de escritorio o al uso compartido de estaciones de trabajo (que permite al personal acceder a su computadora y a su trabajo desde cualquier escritorio disponible), en lugar de asignar un escritorio concreto a cada persona. **La Comisión Consultiva recomienda que se solicite al Secretario General que revise y actualice el espacio asignado por persona, aprovechando la oportunidad que ofrece la modernización en curso de los edificios de la Sede en el marco del plan maestro de mejoras de infraestructura y de cualesquiera proyectos futuros previstos, teniendo presentes también las normas del sector, que van evolucionando.**

44. La Comisión Consultiva solicitó que se justificara mejor la recomendación del Secretario General de que la Organización debería tener como objetivo ser propietaria del 80% del espacio de oficinas necesario y arrendar el resto (A/66/349, párr. 20). Se informó a la Comisión de que, por lo general, otras organizaciones de reconocido prestigio y tamaño similar a las Naciones Unidas tenían una mayor proporción de sus bienes inmuebles en régimen de propiedad pues, con el tiempo, ello resultaba más eficaz en función de los costos, y que la relación 80/20 recomendada obedecía a una regla empírica que tenía por objeto equilibrar el costo a largo plazo y los beneficios operacionales de tener un inmueble en propiedad, minimizando al mismo tiempo los riesgos de contar con un excedente de espacio de oficinas que pudiera no ser necesario todo el tiempo. **Si bien reconoce los motivos que explican la adopción de este enfoque, la Comisión Consultiva considera necesario un mayor análisis para determinar la proporción óptima de espacio de oficinas en propiedad y arrendado.**

45. Los párrafos 17 a 22 del informe contienen información sobre la opción principal examinada para responder a las necesidades de espacio a largo plazo de la Organización: la construcción de un nuevo edificio en el recinto, en el jardín norte. El Secretario General señala que las características fundamentales de esta opción son las siguientes: a) la capacidad máxima del nuevo edificio sería de 1,45 millones de pies cuadrados (135.000 metros cuadrados); b) el nuevo edificio se podría integrar en el conjunto conservando la integridad arquitectónica y el concepto original del recinto histórico de las Naciones Unidas; c) en comparación con otras opciones, el edificio del jardín norte representa el menor riesgo y los menores gastos porque las Naciones Unidas son propietarias del terreno donde se construiría; y d) un recinto unificado también ofrecería eficiencias en el funcionamiento y permitiría a la Organización ampliar los servicios y los lugares de esparcimiento tanto para los delegados como para los funcionarios.

46. La Comisión Consultiva observa que el equipo encargado del estudio de viabilidad había seleccionado para su estudio más detallado un boceto de dos edificios, uno alto y uno bajo, y un boceto de tipo patio (A/66/349, gráficos I y II). El Secretario General destaca las ventajas de construir un nuevo edificio en el jardín norte. Afirma que esta opción cumpliría los principios enunciados, entrañaría los menores costos, representaría el menor riesgo y serviría para alojar al mayor número de personal. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión de que las Naciones Unidas no tendrían necesidad de celebrar un acuerdo independiente ni de enmendar ningún acuerdo vigente con el país anfitrión para construir un edificio en el terreno del que la Organización es propietaria, donde se encuentran los locales de la Sede. No obstante, las Naciones Unidas y el país anfitrión tendrían que acordar protocolos para garantizar la debida aplicación de las normas de construcción y de seguridad contra incendios durante las obras de construcción y la puesta en servicio del nuevo edificio, como sucede con las obras del plan maestro de mejoras de infraestructura.

47. En los párrafos 25 a 31 del informe del Secretario General se exponen otras estrategias posibles que se examinaron. Las principales alternativas a la opción que se considera más adecuada, explicada *supra*, consistente en la construcción de un nuevo edificio, en los terrenos del jardín norte, son las siguientes: a) adquirir un edificio ya construido fuera del recinto; b) arrendar espacio de oficinas fuera del recinto; y c) construir un edificio fuera del recinto. Al analizar las distintas opciones, el Secretario General indica que, ateniéndose a los principios establecidos para el proyecto, solo se consideraron las posibles ubicaciones situadas en el barrio de la Sede de las Naciones Unidas y a una distancia de 10 minutos a pie de los edificios principales. **La Comisión Consultiva considera que este principio parece restrictivo y podría descartar indebidamente la consideración de otras opciones viables para la Organización con costos que también podrían ser razonables. La Comisión recomienda que se solicite al Secretario General que, en su próximo informe, proporcione información sobre la disponibilidad y la eficacia en función de los costos de posibles ubicaciones situadas en un radio más amplio desde el recinto principal de la Sede.**

48. En el párrafo 32 de su informe, el Secretario General presenta información actualizada sobre los acontecimientos recientes relacionados con la United Nations Development Corporation (UNDC). La Comisión observa que el Gobernador del estado de Nueva York había firmado legislación por la que se autorizaba a la ciudad de Nueva York a transferir a la United Nations Development Corporation parte del

terreno deportivo Robert Moses, situado en la Primera Avenida, al sur de la Calle 42. Esta transferencia permitiría a la UNDC construir un nuevo edificio, que se denominaría UNDC-5 y podría ponerse a disposición de las Naciones Unidas con una disposición de arrendamiento con opción de compra o alguna otra disposición similar que tuviera como resultado el que las Naciones Unidas terminaran siendo propietarias del edificio. En el informe se indica que el edificio proporcionaría un espacio de oficinas máximo de 900.000 pies cuadrados (83.612 metros cuadrados). El Secretario General indica también que, en virtud de la disposición legislativa del estado de Nueva York, la ciudad de Nueva York debe tomar una decisión sobre la transferencia de parte del terreno deportivo a más tardar el 10 de octubre de 2011.

49. Después de la publicación del informe del Secretario General, se informó a la Comisión Consultiva de que la ciudad de Nueva York había llegado a un acuerdo y había firmado un memorando de entendimiento con las partes afectadas el 6 de octubre de 2011. Así pues, no queda ningún obstáculo para la transferencia de una parte del terreno deportivo Robert Moses a la United Nations Development Corporation. Asimismo, se informó a la Comisión de que el memorando de entendimiento estipulaba que expiraría si el terreno no se transfería a la United Nations Development Corporation a más tardar el 31 de diciembre de 2015.

50. La Comisión Consultiva solicitó información adicional sobre la posible reutilización del actual edificio temporal del jardín norte para cubrir las necesidades de espacio de oficinas. Se informó a la Comisión de que, dado que el edificio se había concebido y construido como estructura temporal, existían una serie de factores que dificultaban su conversión para ser utilizado en el futuro como espacio de oficinas. A modo de ejemplo, se mencionaba lo siguiente: no se podía aumentar la capacidad de carga del edificio; las grandes salas de conferencias que existen actualmente en la planta baja solo se podrían convertir en una planta única de espacios de oficinas; se podrían crear, como máximo, 200.000 pies cuadrados (18.580 metros cuadrados) de espacio de oficinas; dado el gran tamaño de la planta del edificio, muchas oficinas deberían crearse en espacios interiores, sin luz natural; los largos y numerosos pasillos no podrían reutilizarse salvo que se demolieran; y habría que añadir ascensores adicionales, lo cual tiene un costo elevado. Además, la conversión del edificio del jardín norte excluiría la posibilidad de construir un edificio más grande que satisficiera una proporción mucho mayor de las necesidades de espacio de oficinas de la Organización.

51. Asimismo, se indicó a la Comisión que los contratos de arrendamiento de los edificios UNDC-1 y UNDC-2 expirarían en 2023, lo cual afectaría a aproximadamente 2.500 funcionarios que trabajan en 668.000 pies cuadrados (62.059 metros cuadrados) de espacio de oficinas arrendado. Así pues, se estima necesario iniciar un plan estratégico a largo plazo con el fin de que la Organización tenga tiempo suficiente para determinar sus necesidades y evaluar en profundidad todas las posibilidades con la máxima flexibilidad y el menor nivel de riesgo posible.

52. En vista de los últimos acontecimientos, la Comisión Consultiva considera que el análisis contenido en el informe del Secretario General debe actualizarse. Debe reconsiderarse la idea de que la opción más conveniente es la construcción de un nuevo edificio dentro del recinto, en el jardín norte, frente a la posibilidad de construir un nuevo edificio fuera del recinto (UNDC-5), que conllevaría la firma de un arrendamiento con opción de compra con la United

Nations Development Corporation. La Comisión recomienda, pues, que se solicite al Secretario General que reevalúe las cuestiones y presente a la Asamblea General un análisis detallado de los costos, los beneficios y los riesgos de cada una de las opciones lo antes posible pero, en cualquier caso, a más tardar en la segunda parte de la continuación de su sexagésimo sexto período de sesiones. Deberá solicitarse al Secretario General que, al preparar las estimaciones detalladas de costos, tenga en cuenta las observaciones de la Comisión Consultiva contenidas en los párrafos 42 a 44 *supra* relativas a las hipótesis en que se basa el cálculo del espacio de oficinas necesario.

Anexo I

Ocupación del complejo de Gigiri de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

A. Oficinas, misiones sobre el terreno, organismos, fondos y programas de las Naciones Unidas que se trasladaron al recinto durante 2011

Campaña del Milenio de las Naciones Unidas

Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia, Somalia

Fondo de Población de las Naciones Unidas, Oficina en Somalia

Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola

Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios, Oficina Subregional

Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios, Red Regional Integrada de Información

Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito

Oficina de las Naciones Unidas de Apoyo a la Misión de la Unión Africana en Somalia

Oficina Política de las Naciones Unidas para Somalia

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Kenya

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Centro de Emergencia para la Lucha contra las Enfermedades Transfronterizas de los Animales

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Oficina Subregional de Situaciones de Emergencia

Organización Internacional del Trabajo, Kenya

Organización Internacional del Trabajo, Somalia

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, Energía y Medio Ambiente

Programa Mundial de Alimentos, Dirección Regional

B. Oficinas, misiones sobre el terreno, organismos, fondos y programas de las Naciones Unidas ubicados fuera del complejo de Gigiri de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

A las oficinas siguientes se les ofreció espacio dentro del complejo, pero bien lo rechazaron, lo aplazaron, o no confirmaron su interés en trasladarse al complejo:

Departamento de Asuntos Económicos y Sociales

Departamento de Seguridad, Somalia

Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, Centro regional de apoyo

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, Oficina Regional en Kenya

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, Oficina Regional en Somalia

Organización de Aviación Civil Internacional, Somalia

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Somalia

Organización Meteorológica Mundial, Oficina subregional para África oriental y meridional

Organización Mundial de la Salud, Oficina en el Sudán

Organización Mundial de la Salud, Oficina en Kenya

Organización Mundial de la Salud, Oficina en Somalia

Programa Conjunto de las Naciones Unidas sobre el VIH/SIDA, Somalia

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, Oficina en Somalia

Programa Mundial de Alimentos, Oficina en Somalia

Servicio Aéreo Humanitario de las Naciones Unidas

Anexo II

Desglose de los costos de cada una de las tres opciones para llevar a cabo las obras de restauración y renovación en el marco del plan estratégico de conservación del patrimonio en la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra

(En millones de francos suizos)

	<i>Plan estratégico de conservación del patrimonio</i>		
	<i>Corto plazo (5 años)</i>	<i>Mediano plazo (8 años)</i>	<i>Largo plazo (13 años)</i>
Renovación y construcción			
Edificio de la Asamblea A	42	48	48
Edificio AB	8	9	9
Edificio AC	9	10	11
Edificio de la Biblioteca B	24	27	28
Edificio del Consejo C	20	22	23
Edificio D	9	10	11
Zona de conferencias del edificio E	76	84	89
Torre de oficinas del edificio E	57	64	67
Edificio S	40	45	47
Archivos y talleres	24	26	28
Exterior	2	3	3
Reservas para villas y otros edificios anexos	39	46	50
Total costos directos de renovación y construcción	350	392	413
Costos conexos			
Construcción y arrendamiento del espacio provisional de oficinas	125	21	5
Construcción y arrendamiento del espacio provisional de conferencias	51	7	5
Gastos de mudanza	4	3	3
Otros gastos diversos	2	2	2
Total costos conexos	183	34	15
Honorarios de consultores, gestión del proyecto y gastos conexos			
Honorarios de consultores (documentos de diseño, planificación y construcción)	37	42	44
Gestión de la construcción	19	21	22

	<i>Plan estratégico de conservación del patrimonio</i>		
	<i>Corto plazo (5 años)</i>	<i>Mediano plazo (8 años)</i>	<i>Largo plazo (13 años)</i>
Gestión del proyecto de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra	11	14	18
Seguros	2	2	2
Total de honorarios de consultores, gestión del proyecto y gastos conexos	68	79	86
Imprevistos, aumento progresivo y reservas			
Imprevistos	62	69	73
Aumento progresivo	0	20	37
Reservas	20	25	27
Total de imprevistos, aumento progresivo y reservas	82	114	137
Costo total del proyecto	684	618	651

Anexo III

Necesidades de financiación por bienio de la opción a medio plazo recomendada por el Secretario General para la ejecución de las obras de restauración y renovación en el marco del plan estratégico de conservación del patrimonio en la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra

(En millones de francos suizos)

	<i>Plan estratégico de conservación del patrimonio</i>						<i>Total</i>
	<i>2012-2013</i>	<i>2014-2015</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2018-2019</i>	<i>2020-2021</i>	<i>2022-2023</i>	
Diseño	0	22	8	8	4		42
Dirección de obra	0	6	6	6	3		21
Obras de construcción, imprevistos y reservas	0	145,5	172	165	24,5		507
Planificación y gestión de proyectos	4,3	11,2	12	12	8,5		48
Total	4,3	184,7	198	191	40		618

Anexo IV

Estimación de los costos del enfoque reactivo del mantenimiento en comparación con las estimaciones de los costos totales de cada una de las tres opciones para la ejecución de las obras de restauración y renovación en el marco del plan estratégico de conservación del patrimonio en la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra a lo largo de un período de 25 años

(En millones de francos suizos)

	<i>Plan estratégico de conservación del patrimonio</i>			<i>Enfoque reactivo (25 años)</i>
	<i>Corto plazo (5 años)</i>	<i>Medio plazo (8 años)</i>	<i>Largo plazo (13 años)</i>	
Construcción y costos asociados	684	618	651	457
Gastos de mantenimiento de acuerdo con la política actual (25 años)	221	248	259	299
Aumento de los gastos de mantenimiento para alcanzar el 3% del valor del bien (25 años)	309	347	363	419
Gastos de energía (25 años)	95	99	112	139
Arrendamiento del edificio de la Avenida Motta y el Palais Wilson	26 (5 años)	31 (6 años)	26 (5 años)	143 (25 años)
Total	1 335	1 344	1 411	1 456

Anexo V

Gastos anuales de mantenimiento en la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra

Los gastos de mantenimiento para los bienios 2000-2001 a 2008-2009 se incluyen en las secciones 28E, Administración, Ginebra, y 33, Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de conservación del presupuesto por programas, como se indica más abajo. Los gastos en la sección 28E incluyen servicios por contrata para mantenimiento eléctrico, mantenimiento de ascensores, trabajos de albañilería, pintura y otros, que son gastos periódicos. Los gastos de mantenimiento en la sección 33 incluyen proyectos como la sustitución de ascensores que han llegado al final de su vida útil, trabajos importantes de reparación de tejados, restauración de salas de conferencias y oficinas, renovación de los sistemas de calefacción y ventilación e importantes proyectos de alcantarillado.

La Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos ha establecido parámetros para calcular los gastos requeridos de mantenimiento de los edificios. La Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos es la autoridad competente para establecer esas normas en Suiza. Basándose en esos parámetros, el porcentaje requerido por año para la preservación y trabajos importantes de mantenimiento de los complejos de edificios considerados de carácter similar al Palacio de las Naciones oscila entre el 3% y el 4% anual del valor del complejo. Tomando la media del 3,5%, los fondos necesarios para la preservación y trabajos importantes de mantenimiento del Palacio de las Naciones ascenderían a 28,1 millones de dólares al año. Además, esto supone que los edificios reciben un mantenimiento adecuado a lo largo del tiempo, lo que no sucede en este caso, ya que los fondos disponibles siempre han sido inferiores a los necesarios.

Basándose en los gastos efectivos de 2000 a 2009, el costo medio por año ha aumentado gradualmente con el tiempo, sin embargo, no hasta el nivel requerido. La suma gastada refleja el máximo de trabajos relacionados con el mantenimiento que podrían emprenderse dentro de los recursos aprobados, y no representa las necesidades reales. Por ejemplo, una estimación de los gastos de mantenimiento requeridos para el bienio 2012-2013 asciende a aproximadamente 57 millones de dólares para construcción, reformas y trabajos importantes de conservación (sección 34 del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2012-2013). Teniendo en cuenta las limitaciones fiscales a que se enfrenta la Organización, no se consideró factible solicitar toda la suma requerida. En consecuencia, los trabajos importantes de mantenimiento que se requieren continuarán aplazándose, ya que sólo se realizarán los que se consideren más críticos.

Gastos relacionados con el mantenimiento

Bienios 2000-2001 a 2008-2009

	2000-2001	2002-2003	2004-2005	2006-2007	2008-2009
Sección 28E:					
Servicios comunes/gastos de mantenimiento	3 350 374	4 474 813	5 182 095	6 479 693	7 697 068
Sección 33: Gastos de trabajos importantes de mantenimiento y mejoras	5 713 048	7 674 881	10 276 527	9 335 852	8 651 413
Total de gastos	9 063 422	12 149 694	15 458 622	15 815 545	16 348 481
Costo medio por año	4 531 711	6 074 847	7 729 311	7 907 811	8 174 240