

**Asamblea General**

Distr. general
31 de julio de 2012
Español
Original: inglés

Sexagésimo séptimo período de sesiones
Tema 130 del programa provisional*
Presupuesto por programas para el bienio 2012-2013

**Construcción de locales de oficinas adicionales en
la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi****Informe del Secretario General***Resumen*

De conformidad con la resolución 66/247, en la que la Asamblea hizo suyas las conclusiones y recomendaciones que figuraban en el informe de la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto (A/66/7/Add.3), el presente informe contiene los resultados del examen posterior a la terminación de la construcción de locales de oficinas adicionales en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi realizado para evaluar la ejecución del proyecto, que incluía 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 informe tiene por objetivo proporcionar 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.

Además, en el informe se responde a la solicitud formulada al Secretario General por la Comisión Consultiva de que explicara 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/67/150.



I. Conclusión de la construcción de locales adicionales de oficinas en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

1. La construcción de los nuevos locales de oficinas en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi comenzó el 4 de mayo de 2009, y se preveía que prácticamente hubiera concluido para diciembre de 2010. El contrato de construcción se completará después de haber abonado los pagos finales en septiembre de 2012.
2. La construcción de los nuevos locales de oficinas finalizó a tiempo y prácticamente había concluido al 31 de diciembre de 2010.
3. 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 de oficinas entre enero y abril de 2011, antes de los períodos de sesiones de los Consejos de Administración de ambos programas, que se celebraron en febrero y abril de 2011, respectivamente.
4. La inauguración oficial de las nuevas oficinas se celebró el 31 de marzo de 2011, presidida por el Secretario General y el Presidente de Kenya.
5. Una vez que el PNUMA y ONU-Hábitat dejaron sus oficinas originales, la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi comenzó a reasignar esas oficinas a otros organismos, fondos y programas de las Naciones Unidas que tenían un espacio de oficinas insuficiente en el complejo de las Naciones Unidas o que estaban alquilando oficinas comerciales fuera del complejo. La reasignación de esas oficinas comenzó a principios de 2011 y concluyó a finales del año.

II. Examen posterior a la terminación

A. Examen de los costos

6. Los costos finales del proyecto se resumen en el cuadro 1. En el anexo I del presente informe figura un desglose financiero pormenorizado que incluye las corrientes de efectivo. Según se muestra en el cuadro 1, se necesitaron fondos adicionales para los gastos de construcción y los honorarios de arquitectos debido a las fluctuaciones monetarias. Ese aumento de los recursos necesarios se compensó con el ahorro obtenido en la supervisión y la gestión internas del proyecto. Una parte considerable del presupuesto aprobado (1.289.663 dólares) no se ha gastado.

Cuadro 1

Costos finales del proyecto de construcción de nuevos locales de oficinas en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

(En dólares de los Estados Unidos)

<i>Costos</i>	<i>Estimaciones consignadas en el primer informe (A/62/794)</i>	<i>Estimaciones consignadas en el segundo informe (A/64/486)</i>	<i>Estimaciones consignadas en el tercer informe (A/65/351)</i>	<i>Estimaciones consignadas en el informe anterior (A/66/336)</i>	<i>Costo total</i>	<i>Cambios respecto del informe anterior</i>
	<i>a)</i>	<i>b)</i>	<i>c)</i>	<i>d)</i>	<i>e)</i>	<i>e) - d)</i>
Gastos de construcción	18 700 000	18 931 493	19 980 000	19 980 000	20 270 000	290 000
Honorarios de arquitectos	1 977 000	1 977 000	1 976 792	2 086 792	2 176 792	90 000
Supervisión y gestión del proyecto	1 423 000	1 423 000	1 423 363	1 423 363	1 296 053	(127 310)
Otros gastos						
Gastos de financiación (intereses pagaderos sobre el préstamo recibido del PNUMA)	163 000	163 000	163 045	163 045	163 045	—
Medidas de seguridad	1 119 200	1 119 200	56 647	56 647	56 647	—
Imprevistos (10% del costo del edificio)	1 870 000	1 638 307	1 652 353	1 542 353	—	(1 542 353)
Costo estimado total del proyecto	25 252 200	25 252 200	25 252 200	25 252 200	23 962 537	(1 289 663)

7. El cuadro anterior muestra el costo final del proyecto (23.962.537 dólares), habida cuenta de que los pagos finales se realizarán en septiembre de 2012. Los nuevos locales de oficina se han concluido a un costo que fue inferior en 1.289.663 dólares al presupuesto aprobado de 25.252.200 dólares. El 69% de los 1.870.000 dólares aprobados para imprevistos no se utilizó.

8. Los ingresos por concepto de alquileres en Nairobi excedentes del costo final del proyecto revertirán íntegramente a la sección 2 de ingresos del presupuesto por programas para el bienio 2012-2013, de conformidad con la práctica previa al proyecto de construcción, y se informará al respecto en el segundo informe de ejecución para el bienio 2012-2013 (véase A/66/6 (Income Sect. 2)).

B. Análisis de los beneficios

9. En su resolución 44/211, la Asamblea General pidió a todos los órganos, organizaciones y organismos del sistema de las Naciones Unidas que concertaran sin demora los arreglos necesarios, en colaboración con los gobiernos huéspedes y sin que ello entrañara costos adicionales para los países en desarrollo, a fin de establecer locales comunes en el plano nacional. De conformidad con esa resolución, en 2001 el Secretario General indicó que se necesitaba espacio adicional si todas las oficinas de las Naciones Unidas situadas fuera del complejo de las Naciones Unidas en Nairobi se trasladaban al interior del complejo, que en ese momento albergaba 27 oficinas regionales, de país y de otro nivel de los fondos, programas y organismos de las Naciones Unidas. Otras 44 oficinas de las Naciones Unidas tenían que alquilar locales comerciales fuera del complejo debido a la falta

de espacio dentro de este. Por consiguiente, se consideró que la construcción de edificios nuevos sería la solución más práctica para contar con el espacio de oficinas de que no se disponía.

10. Actualmente se han concretado todos los beneficios del proyecto. La Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi confirmó que los inquilinos existentes del complejo de Gigiri necesitaban en 2008 más espacio de oficinas, al igual que el resto de los programas, fondos y organismos de las Naciones Unidas radicados fuera del complejo que intentaban trasladarse a este pero no podían, dada la escasez de espacio de oficinas. La Asamblea General aprobó la construcción del proyecto en 2009 para satisfacer esas necesidades. Según se detalla en el siguiente análisis de la utilización del espacio, aunque las necesidades de espacio de los inquilinos previstos del edificio han cambiado desde 2009, los nuevos locales de oficinas cubrieron por completo las necesidades de espacio de todos los programas, fondos y organismos en Nairobi cuando se ocuparon en 2011.

C. Análisis de la utilización del espacio

11. En el cuadro del anexo II del presente informe figura la lista de los programas, fondos y organismos de las Naciones Unidas que mostraron interés en un principio por mudarse al complejo de Gigiri. También figuran los que se han mudado en la actualidad al complejo, los que no se han mudado, y otros programas, fondos y organismos no incluidos en la previsión inicial que solicitaron espacio posteriormente y se mudaron al complejo desde entonces. En el cuadro 2 se ofrece una comparación entre la asignación de espacio actual y la prevista en el informe del Secretario General de 2008 (A/62/794), junto con la superficie de espacio de oficinas asignada actualmente a los programas, fondos y organismos existentes.

Cuadro 2

Comparación entre la asignación de espacio final y la prevista

(En metros cuadrados)

<i>Programas, fondos y organismos de las Naciones Unidas</i>	<i>Necesidades de espacio de oficinas previstas en A/62/794 (2008)</i>	<i>Necesidades de espacio de oficinas reales (2012)</i>	<i>Cambio en las necesidades de espacio de oficinas</i>	<i>Cambio en las necesidades de espacio de oficinas (porcentaje)</i>
Inquilinos existentes	33 027	34 234	1 207	104
Nuevos inquilinos (incluidos en A/62/783)	10 237	5 214	(5 023)	51
Nuevos inquilinos (no incluidos en A/62/783)	—	4 764	4 764	47
Total	43 264	44 212	948	102

12. En resumen, los nuevos locales de oficinas están ocupados por completo. Se ha facilitado un 102% del espacio requerido, que se está utilizando.

13. Ocho entidades incluidas en la previsión original de espacio que se preparó en 2008 se mudaron al complejo en 2011, y utilizan 5.214 m² de los 10.237 m² previstos para nuevos inquilinos (el 51%). Si bien otras 10 entidades incluidas en la previsión original de espacio no se mudaron al complejo en 2011, 11 nuevas

entidades que no estaban incluidas si lo hicieron, y utilizan otros 4.764 m² de los 10.237 m² previstos para nuevos inquilinos (el 47%). En total, se asignaron 9.978 m² a los nuevos inquilinos, frente a los 10.237 m² previstos (el 98%). Además, las necesidades totales de los inquilinos existentes aumentaron de los 33.027 m² previstos a 34.234 m² (lo que equivale a 1.207 m², es decir, un 4% más que la previsión original). Los 1.207 m² de espacio adicionales que necesitaban los inquilinos existentes se cubrieron parcialmente con el espacio que los nuevos inquilinos no llegaron a utilizar por completo (259 m²), y las necesidades de espacio restantes, a saber, 948 m², se resolvieron aprovechando mejor el espacio existente, al que se sacó el máximo partido mediante una distribución de plano abierto, y convirtiendo algunas zonas comunes en oficinas (por ejemplo, un espacio de 300 m² situado detrás de las salas de conferencia que se está transformado en oficinas para el Tribunal Contencioso-Administrativo de las Naciones Unidas).

14. Cuatro de las ocho entidades que mostraron interés en mudarse al complejo en 2008 (la Oficina Regional para África Oriental de la Compañía de servicios de administración empresarial para África, el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, la Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios en el Sudán y la Oficina Subregional para África Oriental y Meridional de la Organización Meteorológica Mundial) optaron por no hacerlo posteriormente, sin aducir razones concretas.

15. Las cuatro entidades restantes no se mudaron al complejo (la Oficina Auxiliar en Somalia de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR), la Oficina en Somalia del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), la Oficina en Somalia del Programa Mundial de Alimentos (PMA), y las oficinas de la Organización Mundial de la Salud (OMS) en Kenya, Somalia y el Sudán). Según explicaron tanto la Oficina en Somalia del PNUD como la Oficina en Somalia del PMA, dadas las inversiones ya realizadas en sus instalaciones existentes (incluidos los locales de oficinas, las instalaciones de seguridad y telecomunicaciones y las de logística), resultaba prohibitivo plantearse la mudanza, y el traslado al complejo de Gigiri no se consideraba rentable, habida cuenta de su intención estratégica de trasladar eventualmente parte de sus operaciones a Somalia. Pese a haber confirmado su interés en mudarse a finales de 2011, la Oficina de la OMS en Kenya informó posteriormente a la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, a principios de 2012, de que su Oficina Regional para África no permitiría la mudanza por las limitaciones financieras que estaba experimentando la OMS. Las oficinas de la OMS en Somalia y en el Sudán comunicaron que necesitaban buscar otras instalaciones debido a la incompatibilidad del sistema de tecnología de la información y a los gastos que conllevaba la mudanza. El ACNUR confirmó que había encontrado un edificio adecuado para albergar su Oficina Auxiliar en Kenya, y que, en vista de eso, la Oficina Auxiliar en Somalia había optado por continuar en sus instalaciones actuales, a corta distancia de la Oficina Auxiliar en Kenya.

16. Por lo que respecta a los 11 nuevos inquilinos que no estaban incluidos en la previsión inicial, la mayoría eran oficinas nuevas, establecidas en Kenya después de que se hubo presentado la previsión de espacio que figuraba en el informe del Secretario General de 2008, como el Grupo de Supervisión para Somalia y Eritrea, la Oficina del Ombudsman, el Tribunal Contencioso-Administrativo de las Naciones Unidas, la Oficina de las Naciones Unidas de Apoyo a la Misión de la Unión Africana en Somalia y la Oficina Regional del PMA para África Oriental, Central y

Meridional. Los demás inquilinos nuevos que tenían oficinas establecidas en Kenya en 2008 no tenían previsto mudarse al complejo cuando se preparó la previsión inicial de espacio, pero se han trasladado a él desde entonces.

D. Procedimientos utilizados para garantizar la conclusión exitosa del proyecto y experiencia adquirida para futuras ampliaciones

17. A continuación se ofrece un resumen de las principales experiencias adquiridas a partir del proyecto, entre ellas, los procedimientos que aseguraron una conclusión satisfactoria.

18. Un aspecto que se considera crucial para el éxito del proyecto es que se concediera el tiempo suficiente para que los consultores y los especialistas del sector (arquitectos, ingenieros e inspectores de cantidades) prepararan los contratos y la documentación de las obras, así como las estimaciones de los gastos.

19. Resulta esencial que se contrate a un equipo exclusivamente dedicado a la gestión del proyecto, y en el proyecto del presupuesto se habían consignado recursos financieros a tal efecto. Se debe contratar un equipo exclusivamente dedicado a la gestión del proyecto que cuente con la experiencia suficiente al principio de la fase de planificación del proyecto. La experiencia adquirida en el proyecto del complejo de Gigiri apunta a que los gastos orientativos deberían estar en la banda del 10% de los gastos totales de la obra. Esta estimación variará con arreglo al tamaño y la complejidad del proyecto. No obstante, también es importante asegurar que el personal de las instalaciones, que es en último término quien se encargará del mantenimiento y la gestión de los edificios de nueva construcción una vez estén acabados, participe de cerca en el proyecto en las fases de diseño y construcción. Se debería contar con un equipo exclusivamente dedicado a la gestión del proyecto hasta el final del período de responsabilidad por defectos, y no solo hasta el final del plazo de las obras.

20. El establecimiento de una estructura de organización y gestión, con el asesoramiento y el apoyo de la Sede (Oficina de Servicios Centrales de Apoyo), facilitó el éxito de la planificación y la ejecución del proyecto.

21. El establecimiento de un grupo de trabajo con participación de todos los interesados en el ámbito local (en este caso, la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, el PNUMA y ONU-Hábitat) que orientara al Director General de la Oficina en la toma de decisiones sobre el proyecto también fue un factor clave para el éxito de este y contribuyó a que se establecieran controles eficaces sobre su planificación y su ejecución.

22. El presupuesto debería incluir una reserva para imprevistos equivalente más o menos al 10% de los gastos totales de construcción, una vez que el proyecto haya alcanzado la fase de obras, de modo que se tengan en cuenta aspectos como las obras de construcción del proyecto, los imprevistos ordinarios y las fluctuaciones monetarias.

23. La continuidad de las partes interesadas y del personal clave desde el diseño hasta el final de la construcción representó una importante ventaja y contribuyó a que el proyecto llegara a buen término.

24. Los gastos conexos de equipamiento del interior y la logística asociada a la mudanza al nuevo edificio, como la coordinación del equipo de tecnología de la información y el mobiliario, se deberían calcular e incorporar al presupuesto, dado que son aspectos que requieren una importante dotación de personal de gestión, así como otras actividades que exigen recursos.

25. Los objetivos en materia de diseño y las exigencias funcionales deben estar claramente estipulados desde el principio de un proyecto, o al menos en la fase de diseño, ya que los cambios introducidos durante la fase de construcción representan un riesgo para el calendario de conclusión de los trabajos y el costo del proyecto.

26. Por último, los contratos ordinarios de construcción de las Naciones Unidas deberían incorporar mecanismos que sirvieran de referencia para las modalidades contractuales locales, según proceda.

27. La Oficina de Servicios Centrales de Apoyo se está encargando de gestionar la experiencia adquirida a partir del proyecto, en su calidad de depositaria central de las lecciones aprendidas en todos los grandes proyectos de construcción realizados por la Secretaría. La experiencia adquirida se aplica directamente a proyectos de inversión similares, en especial, mediante la orientación y el apoyo de tipo técnico que la Oficina presta a estos proyectos, y la Red Interinstitucional de Administradores de Instalaciones se encarga de darles una difusión más general.

III. Medidas que ha de tomar la Asamblea General

28. Se solicita a la Asamblea General que tome nota del presente informe.

Anexo I

Plan de gastos final para la construcción de locales de oficinas adicionales en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

(En dólares de los Estados Unidos)

	<i>Gastos al 31 de diciembre de 2010</i>	<i>Gastos en 2011</i>	<i>Gastos en 2012</i>	<i>Total</i>
Ingresos				
Saldo arrastrado	–	(1 006 596)	2 443 541	–
Ingresos por concepto de alquileres	18 511 468	4 331 897	5 552 192	28 395 557
Ingresos por concepto de intereses	1 631 986	55 840	–	1 687 826
Total de ingresos	20 143 454	3 381 141	7 995 733	30 083 383
Desembolsos				
Gastos de construcción	17 888 037	680 287	1 701 676	20 270 000
Honorarios de arquitectos	1 926 792	76 789	173 211	2 176 792
Honorarios del arquitecto anterior	476 792	–	–	476 792
Honorarios del nuevo arquitecto	1 450 000	76 789	173 211	1 700 000
Supervisión y gestión del proyecto	1 115 529	180 524	–	1 296 053
Costos de gestión del proyecto	1 059 917	180 524	–	1 240 441
Viajes de la ONUN	–	–	–	–
Gestión del proyecto por la OSCA	55 612	–	–	55 612
Otros gastos	219 692	–	–	219 692
Gastos de financiación (intereses pagaderos sobre préstamo recibido del PNUMA)	163 045	–	–	163 045
Medidas de seguridad	56 647	–	–	56 647
Imprevistos	–	–	–	–
Desembolso total	21 150 050	937 600	1 874 887	23 962 537
Ingresos después del desembolso	(1 006 596)	2 443 541	6 120 846	6 120 846

Abreviaturas: ONUN: Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi; OSCA: Oficina de Servicios Centrales de Apoyo; PNUMA: Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente.

Nota: En el cuadro anterior figura el volumen de ingresos excedente de las necesidades totales por concepto de construcción de los locales de oficina adicionales que revertirá a la sección 2 de ingresos del presupuesto por programas para el bienio 2012-2013. Los ingresos generales ascienden a 6.120.846 dólares. En el cuadro 1 figura la comparación entre el costo total del proyecto y el presupuesto aprobado.

Anexo II

Análisis del espacio en relación con su utilización prevista frente a su utilización efectiva en el complejo de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

<i>Organismos, programas y fondos de las Naciones Unidas</i>	<i>Incluidos en la previsión de espacio que figura en A/62/794 que se mudaron al complejo de la Oficina en 2011</i>	<i>Incluidos en la previsión de espacio que figura en A/62/794 que no se mudaron al complejo de la Oficina en 2011</i>	<i>Nuevos: no incluidos en la previsión de espacio que figura en A/62/794, pero que se mudaron al complejo de la Oficina en 2011</i>
1 Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Centro de Emergencia para la Lucha contra las Enfermedades Transfronterizas de los Animales	X		
2 Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Oficina Subregional de Situaciones de Emergencia	X		
3 Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Kenya	X		
4 Organización Internacional del Trabajo, Kenya	X		
5 Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios, Red Regional Integrada de Información	X		
6 Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios, Oficina Subregional	X		
7 Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia, Somalia	X		
8 Oficina Política de las Naciones Unidas para Somalia	X		
1 Programa de adaptación de África			X
2 Centro para el Desarrollo de las Zonas Áridas			X
3 Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola			X
4 Organización Internacional del Trabajo, Somalia			X
5 Campaña del Milenio, Oficina Regional de África			X
6 Grupo de Supervisión para Somalia y Eritrea			X
7 Oficina del Ombudsman			X
8 Tribunal Contencioso-Administrativo de las Naciones Unidas			X

<i>Organismos, programas y fondos de las Naciones Unidas</i>		<i>Incluidos en la previsión de espacio que figura en A/62/794 que se mudaron al complejo de la Oficina en 2011</i>	<i>Incluidos en la previsión de espacio que figura en A/62/794 que no se mudaron al complejo de la Oficina en 2011</i>	<i>Nuevos: no incluidos en la previsión de espacio que figura en A/62/794, pero que se mudaron al complejo de la Oficina en 2011</i>
9	Fondo de Población de las Naciones Unidas, Oficina en Somalia			X
10	Oficina de las Naciones Unidas de Apoyo a la Misión de la Unión Africana en Somalia			X
11	Programa Mundial de Alimentos, Dirección Regional			X
1	Compañía de servicios de administración empresarial para África, Oficina Regional para África Oriental		X	
2	Departamento de Asuntos Económicos y Sociales		X	
3	Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios, Oficina en el Sudán		X	
4	Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, Oficina Auxiliar de Kenya, Centro regional de apoyo y Oficina Auxiliar en Somalia		X	
5	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, Oficina en Somalia		X	
6	Programa Mundial de Alimentos, Oficina en Somalia		X	
7	Organización Mundial de la Salud, Oficina en Kenya, Oficina en Somalia y Oficina en el Sudán		X	
8	Organización Meteorológica Mundial, Oficina Subregional para África Oriental y Meridional		X	