

Distr.: General
28 August 2017
Arabic
Original: English



الدورة الثانية والسبعون

البند ١٣٦ من جدول الأعمال

الميزانية البرنامجية المقترحة لفترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩

مقترح بشأن تجديد المبنى الشمالي في اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي في سانتياغو، شيلي

تقرير الأمين العام

موجز

يعرض هذا التقرير مقترح الأمين العام بشأن بدء تنفيذ مشروع تجديد المبنى الشمالي في اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي في سانتياغو، الذي يمثل أحد مشاريع التشييد الرئيسية قريبة الأجل التي ورد ذكرها في تقرير الأمين العام بشأن الاستعراض الاستراتيجي للمرافق (A/70/697) وفي تقريره السابق عن الموضوع نفسه (A/69/760).

ويقدم التقرير موجزا لنتائج دراسة الجدوى التي أجريت في فترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧ وتضمنت خيارين محتملين لتنفيذ المشروع، يهدف كلاهما إلى تلبية الأهداف الشاملة لعمليات تحسين المرافق على النحو الذي قرره الاستعراض الاستراتيجي للمرافق.

ومن بين الخيارين اللذين تمت دراستهما، يوصي الأمين العام بالخيار ١، الذي يترتب عليه تجديد المبنى الشمالي في مرحلة واحدة يمكن خلالها استخدام أماكن العمل المؤقتة في الموقع. وتقدر التكلفة الإجمالية لهذا المشروع، الذي سيضطلع به خلال الفترة من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٣ (أي لفترة تستغرق ست سنوات) بما مقداره ١٤ ١١٨ ٠٠٠ دولار بالمعدلات الحالية، بما يشمل تصاعد التكاليف والطوارئ. وفضلا عن كون هذا الخيار الأكثر فعالية من حيث التكلفة فيما يتعلق بالتكاليف الرأسمالية غير المتكررة، فإنه سيمكّن المنظمة على المدى الطويل من تفادي المزيد من تكاليف التشغيل

* أعيد إصدارها لأسباب فنية في ٥ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٧.



051017 051017 17-14799 (A)



وتكاليف الصيانة لو تقرر عدم تنفيذ مشروع التجديد. ويتمتع الخيار ١ بميزة إضافية تتمثل في انطوائه على أقل المخاطر وتوفيره، في الأجل الطويل، للمزيد من أوجه الكفاءة في استخدام الطاقة والحيز المكاني.

ويُوصى بأن توافق الجمعية العامة على المقترحات المتعلقة بنطاق المشروع وتكلفته واستراتيجية تنفيذه، وعلى إنشاء ثلاث وظائف مؤقتة متصلة بالفريق المتفرغ لإدارة المشروع وبموظفي دعم المشروع؛ وبأن ترصد مبلغاً قدره ١٩٢ ٠٠٠ دولار للمشروع في عام ٢٠١٨ في إطار الميزانية البرنامجية المقترحة لفترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩؛ وعلى إنشاء حساب متعدد السنوات لأعمال التشييد الجارية الخاصة بالمشروع.

المحتويات

الصفحة

أولاً -	معلومات أساسية	٥
ثانياً -	المخاطر الزلزالية في مقر اللجنة بسانتياغو	٦
ثالثاً -	تقييم الظروف الحالية للمبنى الشمالي	٧
ألف -	السلامة والأمن	٧
باء -	الكفاءة في استخدام الطاقة ونوعية البيئة الداخلية	٨
جيم -	استبدال التجهيزات المنتهية الصلاحية	٨
دال -	الكفاءة في استخدام الحيز المكتبي	٩
هاء -	الاحتياجات من الأماكن المؤقتة والمتوفر منها	٩
رابعاً -	نظرة عامة على المشروع	١٠
ألف -	الغرض من المشروع	١٠
باء -	الأهداف	١٠
جيم -	فوائد المشاريع	١١
دال -	استراتيجيات المشاريع	١١
خامساً -	تحليل الخيارات	١٦
ألف -	خطة المشروع والجداول الزمنية	١٩
باء -	تقديرات تكاليف المشروع	٢٠
جيم -	تحليل التكاليف والمنافع وتقييم المخاطر	٢١
سادساً -	التوصية	٢١
سابعاً -	إدارة المشروع	٢١
ألف -	ملكية المشروع والإشراف عليه	٢١
باء -	دور مكتب خدمات الدعم المركزية	٢٣
جيم -	الفريق المتفرغ لإدارة المشروع ودعم المشروع	٢٣
دال -	الإدارة المستقلة للمخاطر	٢٤
هاء -	الترتيبات مع البلد المضيف	٢٤

٢٥		ثامنا - الخطوات المقبلة
٢٦	 ٢٠١٩-٢٠١٨	تاسعا - تكلفة المشروع واحتياجاته من الموارد لفترة السنتين
٢٦		عاشرا - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها
		المرفقات
٢٧		الأول - الهيكل المقترح لإدارة المشروع
٢٨		الثاني - خطة التكاليف المفصلة

أولا - معلومات أساسية

١ - أنشئ مقر اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي في سانتياغو في عام ١٩٦٥. واللجنة هي إحدى اللجان الإقليمية الخمس التابعة للأمم المتحدة، وقد أنشئت بغرض الإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية في أمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي، وتنسيق التدابير الموجهة نحو هذه الغاية، وتعزيز العلاقات الاقتصادية بين بلدان المنطقة وسائر دول العالم. وفي وقت لاحق، أضيف الهدف المتعلق بتعزيز التنمية الاجتماعية إلى الأهداف الرئيسية للجنة. واعتبر المبنى الرئيسي للمقر، الذي صُمم وُثي في الستينات من القرن الماضي، معلما بارزا من معالم الهندسة المعمارية الحديثة وهو مُدرج في قائمة دوكومومو "DOCOMOMO" (اللجنة الدولية لتوثيق وحفظ مباني ومواقع ومعالم الحركة المعمارية الحديثة) للمباني التي تخضع لرقابة منظمة باعتباره أثرا تاريخيا من آثار هذه الحركة المعمارية، نظرا لمفاهيمه التصميمية المبتكرة ولنموذجه الهيكلي المبتكر.

٢ - ويقع مجمّع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية على طول نهر مابوتشو ويشغل مساحة من الأرض قدرها ٥,٥ هكتارات وهبتها الحكومة الشيلية للأمم المتحدة في عام ١٩٦٠. ويغطي التشييد في المجمّع ما مجموعه ١٠٨ ٢٠ أمتارا مربعة، يشغل الحيز المكتبي منها ١٣ ٥٥٦ مترا مربعا، بينما يتألف الباقي، وقدره ٦ ٥٥٢ مترا مربعا، من أماكن الدعم العامة والمشاركة. ويتألف مقر اللجنة في سانتياغو حاليا من ثمانية مباني على النحو المبين في الصورة أدناه.

الشكل الأول

صورة جوية لمجمّع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي



ملاحظة: تدل الأرقام على ما يلي: ١، المبنى الرئيسي؛ ٢، المبنى الشمالي؛ ٣، مبنى الطباعة؛ ٤، مبنى الكافيتريا؛ ٥، مبنى مركز أمريكا اللاتينية للتوثيق الاقتصادي والاجتماعي؛ ٦، مبنى قاعة المحاضرات؛ ٧، مبنى الأمن؛ ٨، المبنى الفرعي.

٣ - ويشكل المبنى الرئيسي للجنة في حد ذاته تجسيدا قويا للمبادئ الهيكلية والشكلية التي تأخذ بها الهندسة المعمارية الحديثة، إذ يتناغم هيكله وأحجامه ونسيجه الخرساني تماما مع جبال الأنديز المحيطة به، ويُستخدم الطابق الأرضي كفضاء مفتوح للتجمعات العامة، ويسود فيه حيز المكاتب المفتوحة والمرنة

والوظيفية. وعلى مر السنين، أُدخلت على معظم مباني اللجنة تحسينات كبيرة في المرافق؛ غير أن المبنى الشمالي، الذي بني في عام ١٩٨٩، لم يخضع، منذ السنوات الثمانية والعشرين الماضية، سوى لأعمال صيانة وتصليح تصحيحية طفيفة. ولئن تم تحديث تشطيباته الداخلية مثل الأرضيات والأثاث المكثبي والفواصل، فإن سقوفه المعدنية القديمة لا تمثل لأحدث معايير مقاومة الزلازل. ويرتفع استهلاك الطاقة فيه بشكل غير عادي بسبب سوء جدرانه المحيطة والعزل الحراري للسقوف وضعف أداء نظام التدفئة والتهوية والتبريد. وبالإضافة إلى ذلك، فقد تجاوز عدد كبير من مكونات المبنى، مثل نظام التدفئة والتهوية والتبريد، عمرها النافع العادي. ونظرا لأن المبنى يشكل مبنى مؤقتا، فإن تكاليف صيانه باهظة وستكون أعمال التجديد الجزئي المضطلع بها في عدة مراحل مكلفة للغاية. وتمثل القيمة الدفترية الصافية للمبنى، أي بعد خصم الاستهلاك منها، أقل من خمسة عشر في المائة من تكلفة استبداله الإجمالية، مما يدل على نقص الاستثمار في عمليات تحسين المرافق. ويتمثل الإجراء الموصى به والأكثر فعالية من حيث التكلفة والأعم فائدة في القيام بتجديد كامل للمبنى.

ثانيا - المخاطر الزلزالية في مقر اللجنة بسانتياغو

٤ - تقع شيلي بطولها بمحاذاة منطقة انخفاض رئيسية تشكل الحافة الجنوبية الغربية من الحزام الناري في منطقة المحيط الهادئ. وتشهد هذه المنطقة حالياً أندساس صفيحة نازكا تحت صفيحة أمريكا الجنوبية، مما يؤدي إلى تنوء القشرة الأرضية في جبال الأنديز وتكوّن البراكين فيها وحدث زلازل بالغة الشدة ومتكررة. وتتداخل الصفيحتان تقريبا ٧ أمتار في القرن الواحد. وأوردت الوكالة الأمريكية للمسح الجيولوجي قائمة بنحو ٢٥ زلزلا كبيرا حدثت داخل حدود البلد منذ عام ١٧٣٠. ويُقدر أن ما يزيد على ٢٠ من هذه الأحداث قد تجاوزت شدته ٧,٠ على مقياس ريختر. وتدرج هيئة الولايات المتحدة للمسح الجيولوجي نحو ٢٥ قائمة من قوائم الزلازل الكبيرة التي حدثت داخل حدود البلد.

٥ - وقبل وقوع زلزال ماولي في عام ٢٠١٠، كان من بين الأحداث التاريخية اللافتة للنظر في المنطقة المجاورة زلزال تبلغ شدته ٧,٥ ضرب منطقة فالبارايسو في ٨ تموز/يوليه ١٩٧١، وزلزال تبلغ شدته ٧,٨ وقع في المنطقة البحرية المقابلة لفالبارايسو في ٣ آذار/مارس ١٩٨٥، وتضررت منه مناطق منها سانتياغو. وحدث زلزال تبلغ شدته ٩,٥ في منطقة فالديفيا في ٢٢ أيار/مايو ١٩٦٠. وتضررت منه مناطق منها كونسيبسيون ويعتبر أعنف زلزال معروف في القرن العشرين. وقد نجمت عن هذه الزلازل، في مجموعها، هزات أرضية عنيفة وأضرار واسعة النطاق في المناطق التي تضررت أيضا من زلزال ماولي، وأسفرت عما مجموعه قرابة ٢٠٠٠ قتيل^(١).

٦ - وفي عام ٢٠١٠، وبعد الزلزال الذي وقع في شيلي، قام فريق من مهندسي اللجنة بتقييم مدى قدرة مبانيها على مقاومة هزات الزلازل العنيفة المحتملة. وكشف تقرير التقييم التقديري عن الحاجة إلى اتخاذ تدابير للتخفيف من خطر الزلازل في مبان منها المبنى الشمالي، وذلك حتى يكون المبنى مستوفيا للمعايير الدنيا الحالية لمقاومة الزلازل التي تعتبر ضرورية لسلامة مستخدميه. وأكدت النتائج المتعلقة بالمبنى الشمالي أن سقوفه المعدنية القديمة لا تمثل لأحدث معايير مقاومة الزلازل.

(١) البيانات مستمدة من "United States Geological Survey website, "Historic earthquakes".

ثالثاً - تقييم الظروف الحالية للمبنى الشمالي

٧ - بالنسبة إلى العديد من مكونات المبنى الرئيسية، يمكن القول بأنه لم يعد يتبقى الكثير من عناصر العمر النافع، إن وجدت أصلاً، ولذلك فهي تقتضي اهتماماً عاجلاً. وقد باتت هذه الظروف، التي أُبلغ عنها في تقرير الاستعراض الاستراتيجي للمرافق، تثير المزيد من القلق منذ ذلك الحين. فقد انخفض مستوى الامتثال لقوانين ومعايير البناء، وأثيرت شواغل تتعلق بالسلامة والأمن. وظهرت بعض المشاكل وتفاقمت على الرغم من أنه تم بذل جهود كبيرة منذ ذلك الحين. ويمكن تصنيف المسائل الرئيسية على النحو التالي.

ألف - السلامة والأمن

٨ - تتعلق أهم مسائل السلامة ذات الصلة في هذا المبنى بالامتثال لمعايير مقاومة الزلازل، والحماية من الحرائق والخروج منها. ونتيجةً لآخر الظواهر الاهتزازية، تم تحديث المعايير الشيلية لمقاومة الزلازل وأدرجت فيها نظم جديدة تتعلق بالسقوف الداخلية والتجهيزات الثابتة. ولا يمثل المبنى الشمالي لهذه المعايير الجديدة. فسقوفه مصنوعة من معدن ثقيل الوزن وهناك حاجة إلى الاستعاضة عنه بألواح سقوف خفيفة الوزن. ومع أن اللجنة دأبت على تبديل السقوف في جميع المباني الموجودة في المجمع منذ عام ٢٠١٠، فإن المبنى الشمالي هو المبنى الأخير الذي لم يحدث فيه هذا التبديل حتى الآن. ويتعلق أحد الشواغل المتعلقة بالسلامة بالحماية من الحرائق، ويعزى ذلك أساساً إلى مسألتين رئيسيتين وإلى بعض المشاكل الطفيفة المرتبطة بهما. وتتمثل المسألة الرئيسية الأولى في أن الهيكل المعدني للمبنى يفتقر إلى طلاء مقاوم للنيران وتتمثل المسألة الثانية في عدم وجود نظام لإطفاء الحرائق. وعلى الرغم من تنصيب شبكة خارجية جديدة تتألف من أنابيب فوق الأرض وتحت سطح الأرض وتكون مزودة بنوافير إطفاء مزدوجة، وخرطوم إطفاء، وخزانات خراطيم، وخرطوم متفرعة في عام ٢٠١٦، فإن المبنى لا يوجد به نظام داخلي لإطفاء الحريق ولا نظام مرشات لإطفاء الحريق. غير أنه يوجد في المبنى نظام لكشف الحرائق وأجهزة لكشف الدخان ومفاتيح لقطع التيار الكهربائي موصولة بجهاز الإنذار الرئيسي في مكتب الأمن المركزي. وتوجد طفايات حريق في عدة أماكن في المبنى، كما يوجد به نظام سمعي للإعلان العام يتيح بث الرسائل في حالات الطوارئ.

٩ - وتنجم مشاكل السلامة الطفيفة الأخرى التي لا تقل خطورة عما سبق عن قدم الشبكة الكهربائية. فالأسلاك الكهربائية قديمة جداً، وقد تسببت في بعض الحوادث المتصلة بالحرائق في عام ٢٠١٦، وبالتالي فهو يستلزم تغيير الأسلاك الكهربائية برمته، ووضع الكابلات في أنابيب و/أو استبدال مسالكها. وفي الختام، ثمة بعض المسائل الأخرى الطفيفة المتعلقة بمخارج المبنى. ففي المبنى ثلاثة مداخل رئيسية لكل منها بابان وفيه مدخلان ثانويان لكل منهما باب واحد. ويكون الانتقال في المبنى معقداً للغاية نتيجةً للتصميم العام المعقد ولانعدام لافتات مناسبة فيه. وكذلك فإن مخطط تصميم الطوابق معقد ويصعب فهمه، وتكرر المسارات، مما يزيد من صعوبة فهمها ومن صعوبة معرفتها بوضوح.

باء - الكفاءة في استخدام الطاقة ونوعية البيئة الداخلية

١٠ - نظرا لضعف أداء الجدران المحيطة ولعدم إدماج العديد من نظم التدفئة والتهوية والتبريد وقدمها، فإن أداء المبنى في مجال الطاقة ضعيف ونوعية بيئته الداخلية متدنية جدا بسبب تداخل نظام الحواجز الفاصلة وانعدام الإضاءة الكافية فيه.

١١ - وتنجم أيضا عن غياب استراتيجيات سلبية، مثل العزل السليم للمبنى، وملاءمة زجاج الواجهات، والتحكم في توزيع الطاقة الشمسية، والتهوية الطبيعية بصورة ملائمة، تأثيرات هامة في الطاقة الكبيرة التي تستهلكها نظم التدفئة والتهوية والتبريد. وقد نُفذت في المبنى، منذ إنشائه، استراتيجيات نشيطة مختلفة، من قبيل استبدال مكونات نظام التدفئة والتهوية والتبريد ونظام الإضاءة مما أدى إلى تحسين نوعية بيئته الداخلية غير أن ذلك أدى أيضا إلى زيادة في استهلاك الطاقة. وبالنظر إلى أن نظام التدفئة والتهوية والتبريد الحالي يستخدم غازا مستنفدا لطبقة الأوزون، ولم يعد مسموحا به قانونا، وقد بلغ نهاية عمره النافع، فإنه يوصى بشدة بأن يتم الاستعاضة عنه بنظام جديد للتدفئة والتهوية والتبريد يكون فعالا في استخدام الطاقة.

١٢ - وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بالكفاءة في استخدام الطاقة والأداء البيئي، فإن الجمعية العامة طلبت إلى الأمم المتحدة، في قراراتها ٢٠٥/٧٠ و ٢٢٨/٧١، بأن تخطط لإجراءات هامة بهدف إدماج ممارسات التنمية المستدامة في عملياتها وإدارة مرافقها، بغية تحقيق هدف محدد هو ألا تتسبب الأمم المتحدة، من خلال عملياتها أو إدارة مرافقها، في التأثير سلبا على المناخ.

١٣ - ومثلما تم التحقق من ذلك خلال العديد من زيارات التفتيش والرصد التقني الوقائي، فإن نوعية البيئة الداخلية في المبنى الشمالي رديئة. ويرجع ذلك في المقام الأول إلى تشكيلة الحواجز الفاصلة الداخلية ورداءة التشطيبات الداخلية، مما يؤدي إلى جعل الحيز الداخلي مظلما ومقطوعا عن محيطه الخارجي من الناحية البصرية، ويؤدي ذلك بدوره إلى حجب الضوء الطبيعي والمناظر عن الموظفين وإلى رداءة نوعية الصوتيات نتيجة لعدم ملاءمة العزل الصوتي. ويمكن تصحيح هذا الوضع من خلال اللجوء إلى استراتيجيات علاجية من قبيل إعادة تشكيل التصميم المكاني العام، واستبدال الحواجز الفاصلة الداخلية، وتركيب المناور. وتتمتع التشكيلة العامة للمبنى (الهيكلة والتصميم العام) بطابع يجعل من المحتمل جدا أن تتحسن نوعية بيئته إلى درجة كبيرة بعد تنفيذ التدابير العلاجية.

١٤ - وأخيرا، فيما يتعلق بإمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة، فإن المبنى الشمالي لا يمثل في الوقت الراهن للمعايير المحلية السائدة. إذ يمكن الوصول إلى المبنى من طريقين يقع كل واحد منهما على كل جانب. ولا توجد في أي من مدخلَي المبنى ممرات منحدرية ممتثلة للمعايير؛ أما أبواب الدخول التي يمكن الوصول إليها فليست أوتوماتيكية والحيز الخالي أمام المداخل غير كاف. وتوجد في المبنى دورتا مياه يمكن الوصول إليهما لكنهما غير مستوفيتين للمعايير ويوجد بهما مرحاضان مستوفيان للمعايير بيد أن الحيز المتوفر في كل منهما لتغيير الاتجاه غير كاف وبالولوعات الموجودة بهما غير مستوفية للمعايير.

جيم - استبدال التجهيزات المنتهية الصلاحية

١٥ - وفقاً لما ورد في الفقرة ٣، فإن المبنى الشمالي، الذي شُيد في عام ١٩٨٩ ليكون بمثابة هيكل مؤقت، بلغ عمره الآن قرابة ٣٠ عاما وتجاوزت معظم عناصره نهاية عمرها النافع. وكما ورد في

الاستعراض الاستراتيجي للمرافق، فإن متوسط العمر النافع المتبقي لعناصر المباني، باستثناء هيكلها، يقل عن ثماني سنوات. كما أن ما تصل نسبته إلى ٧٠ في المائة من عناصر البناء (التي تشمل المجموعات الرئيسية التالية: الإغلاق الخارجي، وبناء الأسطح، وأعمال التشييد الداخلية، والتشطيبات الداخلية، ونظم النقل، والتدفئة والتهوية والتبريد، والحماية من الحرائق، والمنظومة الكهربائية) قد بلغت نهاية عمرها النافع النموذجي.

دال - الكفاءة في استخدام الحيز المكاني

١٦ - يُنظم استخدام الحيز المكاني في اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي وفق المبادئ التوجيهية المتعلقة بالحيز التي تطبقها اللجنة في جميع المباني بالحد الأدنى من التعديلات التي تناسب شكل المبنى أو الشبكة الهيكلية أو التصميم المكاني. ويُعتبر المبنى الشمالي مبنى مكاتب له استخدامات مختلطة، حيث إنه يستوعب مجموعة متنوعة من الشعب الفنية وكذلك بعض شعب وأقسام الدعم الأخرى. وتُعد أيضاً غرف الاجتماع والصفوف جزءاً من المزيج الوظيفي. وتوفر التشكيلة المكانية تصميماً مفتوحاً يسمح بتشكيلات متعددة. ومع ذلك، يجذب التصميم القائم مكاتب مغلقة تزود بتقسيمات ظليلة في الأطراف المحيطة بها تترك حيزاً مفتوحاً وقاعات اجتماعات في الوسط دون ضوء طبيعي وفي بيئة داخلية رديئة النوعية. وبالإضافة إلى ذلك، يُوجد حالياً ٦٠ موظفاً من موظفي اللجنة الاقتصادية في طوابق سفلية تسودها ظروف مكتبية لا ترقى إلى المستوى المطلوب، ولا تتوفر فيها إضاءة طبيعية. ومن ثم، تعمل اللجنة على إعداد تقييم لاستخدام الحيز المكاني من أجل تحقيق الاستخدام الأمثل للحيز الحالي وزيادة المساحة القابلة للتخصيص^(٢) في المبنى الشمالي.

هاء - الاحتياجات من الأماكن المؤقتة والمتوفر منها

١٧ - وتمثل المنطقة المحدودة للأماكن المؤقتة المتاحة داخل المجمع إحدى المسائل المتعلقة بهذا المشروع في مجمع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي في سانتياغو. وبالنظر إلى أن المبنى الشمالي يستوعب نحو ١٦٦ موظفاً، فإن توفر الحيز البديل هو عامل رئيسي في تحديد النهج الذي سيُتبع لإزاء المشروع وتنفيذه. ومن المقرر أن يزداد توافر أماكن الإيواء المؤقت في الموقع من خلال تجديد مبنى الطباعة في عام ٢٠١٧، بما يمكنه من استيعاب نحو ٥٠ موظفاً آخر بعد التجديد. وعلى صعيد المجمع، هناك توافر لأماكن عمل مؤقتة لخمسين موظفاً آخرين، مما يفسح المجال لإتاحة أماكن عمل تستوعب ١٠٠ موظف. ومن شأن ذلك أن يحد من عدد المراحل اللازمة لإنجاز عملية تجديد المبنى الشمالي. ويعد توافر الحيز المؤقت خارج الموقع وافياً لكنه مكلف لأن مجمع اللجنة يقع في منطقة كانت في السابق من الضواحي السكنية عندما افتتح المبنى في عام ١٩٦٥؛ غير أن هذه المنطقة أصبحت في الوقت الراهن منطقة للمكاتب والأعمال التجارية.

(٢) المساحة القابلة للتخصيص هي الجزء من المساحة المقررة في طابق الذي يمكن تخصيصه لمجموعات من شاغلي مساحة المبنى أو لمهامهم.

رابعاً - نظرة عامة على المشروع

ألف - الغرض من المشروع

١٨ - كان الغرض من مشروع تجديد المبنى الشمالي أن تزود المنظمة بمحيز عمل من الدرجة الأولى وتتوفر له بيئة عمل آمنة لجميع الموظفين وفق القواعد والمعايير المستخدمة في هذا القطاع. ومن المقرر أن ينفذ هذا المشروع من خلال وقف تشغيل أو تجديد مبنى منتهي الصلاحية لديه القليل من العمر النافع المتبقي أو لم يبق منه شيئاً ويستخدم الطاقة استخداماً مفرطاً وينخفض مستوى امتثاله للقواعد والمعايير.

باء - الأهداف

١٩ - تتمشى أهداف المشروع الرئيسية، التي وُضعت في بداية خطة المشروع، مع الأهداف الرئيسية المبينة في تقرير الأمين العام عن الاستعراض الاستراتيجي للمرافق (A/68/733). وأهداف المشروع هي كالتالي:

(أ) الحفاظ على القيمة العقارية لمباني الأمم المتحدة، ولا سيما في ما يتصل باستبدال تجهيزات المباني التي انتهت صلاحيتها؛

(ب) استيفاء المعايير المعمول بها في هذا المجال والمتعلقة بمسائل الصحة والسلامة، بما في ذلك وضع خطط وتصميم نظم للسلامة والحماية من الحرائق وإخماد الحرائق والإنذار باندلاعها وإجلاء الناس عند اندلاعها؛

(ج) استيفاء معايير البناء المتعلقة بالجهازية والتصميم لمواجهة الكوارث الطبيعية وحالات الطوارئ المحتملة، مثل الزلازل والفيضانات وغيرها؛

(د) التقيد بجميع الأنظمة المناسبة المتصلة بالأشخاص ذوي الإعاقة، بما في ذلك الترتيبات التي تتيح استخدامهم للمرافق والتكنولوجيا؛

(هـ) ضمان إزالة المواد الخطرة من المرافق؛

(و) تحسين الكفاءة في استخدام الحيز المكتبي من خلال تحقيق الاستفادة القصوى من الحيز المتاح للمكاتب والاجتماعات والاستخدام الأمثل للحيز المكاني المخصص لعمليات الدعم، ويتحقق ذلك من خلال الاستخدام الأمثل لأماكن العمل والاجتماع المتاحة وتوفير ترتيبات مرنة وكفؤة للحيز المكاني؛

(ز) تحديث نظم المباني الرئيسية التي عفا عليها الزمن، بما في ذلك التجهيزات الميكانيكية والكهربائية المنخفضة الفولطية والسبابة والتنقل والنقل العمودي، من أجل استيفاء المعايير الصناعية وزيادة العمر النافع لعناصر البناء؛

(ح) المضي قدماً نحو بناء يتسم بمزيد من الكفاءة في استخدام الطاقة، وبخاصة عن طريق الحد من استهلاك الطاقة، واستهلاك المياه العذبة، واستخدام موارد المواد غير المتجددة وإنتاج النفايات، وتحسين نوعية الهواء الداخلي وجودة الإضاءة؛

(ط) التقليل إلى أدنى حد من تعطل عمل الأمم المتحدة وكفاءة استمرارية أعمالها وعملياتها طوال فترة تنفيذ المشروع.

جيم - فوائد المشاريع

٢٠ - فوائد المشاريع القابلة للقياس الكمي - بالنظر إلى أن العمر النافع للمبنى الشمالي هو في الغالب منتهى الصلاحية، فإن استبدالاً رئيسياً لعناصر المبنى بتمديد هام للعمر النافع من شأنه أن يوفر للمنظمة إمكانية استخدام المبنى لمدة ٤٠ عاماً آخر، مما يعد منفعة رئيسية قابلة للقياس الكمي. والفوائد الرئيسية الأخرى القابلة للقياس، والتي ستكتسب من خلال الاستعاضة عن المكونات الكهربائية الميكانيكية الرئيسية، هي الوفورات المترتبة عن ذلك والناشئة عن تخفيضات في استهلاك الطاقة وانبعاثات غازات الدفيئة. وبالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تؤدي التحسينات الرئيسية في الجوانب المتعلقة بالسلامة والأمن إلى خفض كبير في تعرض المنظمة للمسؤولية. وأخيراً، فإن كفاءة استخدام الحيز المكتبي من شأنها أن تؤدي إلى زيادة المساحة القابلة للإيجار، تنتج عنها إيرادات إيجار إضافية للمنظمة.

٢١ - الفوائد النوعية - لا يمكن قياس الفوائد النوعية بالقيمة النقدية دون أن يكون لها أثر تنظيمي كبير للغاية. وتشمل هذه الفوائد جوانب الاستدامة غير المتعلقة بالطاقة، مثل جودة الهواء الداخلي، واستعمال المواد التي تحتاج إلى القليل من الصيانة، مما يقلل كمية منتجات التنظيف والمياه المستعملة، ويحد من تسخير المواد المحلية لتعزيز التكنولوجيات وتقنيات التشييد على الصعيد الإقليمي. وتشمل الفوائد الأخرى الدعم المقدم لمبادرات أوسع نطاقاً لتغيير أسلوب عمل الأمم المتحدة، وذلك بتمكين قوة عاملة تكون أقدر على الحركة وأكثر استنارة، وتوفير مجموعة متنوعة من أماكن العمل المصممة تصميمًا جيداً والمناسبة لاستخدام تكنولوجيات المعلومات والاتصالات الحديثة، والمزودة بالإضاءة الملائمة، والعزل الصوتي الكافي. وبالإضافة إلى ذلك، ستتحسن بشكل كبير المداخل والمخارج العامة.

دال - استراتيجيات المشاريع

٢٢ - في عام ٢٠١٤، أعدت اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي تقييماً لأوضاع المبنيين في اللجنة الاقتصادية ليكون بمثابة جزء لا يتجزأ من الاستعراض الاستراتيجي للمرافق (انظر الفقرتين ٥٤ و ٥٥ من الوثيقة A/70/697). وكان الغرض من هذا التقييم هو تحديد حالة المباني والأصول من الهياكل الأساسية وتحديد أعمال الترميم اللازمة لرفع مستوى المرافق بما يتماشى مع معايير الأمم المتحدة والمدونات الصناعية. وقد أظهرت النتائج وجود ضرورة ملحة للقيام بمجموعة من أعمال الصيانة الرئيسية والتعديلات الطفيفة التي يمكن تنفيذها وفق إحدى الاستراتيجيتين التاليتين:

- (أ) إجراء تدخلات متعددة مبرمجة تشكل جزءاً من عمليات اللجنة للصيانة المنتظمة مع بعض حالات التعطل الطفيفة في عمليات اللجنة واستخدام المبنى المؤقت في الحد الأدنى؛
- (ب) تنفيذ مشروع تشييد مثل التجديد الشامل للمبنى الجامع مع الاستخدام الواسع النطاق لمكان الإيواء المؤقت.

١ - استراتيجية التدخل المتعددة والمبرمجة

٢٣ - تترتب على هذا النهج أعمال تجديد متقطعة ومتعددة تتخللها انقطاعات طفيفة في العمليات التي تقوم بها اللجنة واستخدام في الحد الأدنى للحيز البديل ينفذ في ثلاث مراحل، وتستغرق كل مرحلة ثلاثة أعوام. والهدف الرئيسي في هذه الاستراتيجية هو تأجيل عملية تدخل رئيسية في المبنى دون المساس بسلامة وأمن الموظفين والزوار وتمديد العمر النافع المتبقي لمكونات المبنى المتضررة، وضمان ١٠ سنوات إضافية من العمر النافع.

٢٤ - وستتكون المرحلة الأولى (٢٠١٨-٢٠٢٠) من تنفيذ أهم الأعمال في المبنى دون معالجة جوهرية للمشاكل التي يصادفها في استهلاك الطاقة. وتشمل الأشغال العامة الكبرى، على سبيل المثال لا الحصر، تركيب نظام لإخماد الحرائق، وإصلاح العناصر الرئيسية لنظام التدفئة والتهوية والتبريد، وإنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي، وإعادة تمديد الأسلاك الكهربائية وتصليل اللوحات الكهربائية، وتركيب نظام جديد للإضاءة، واستبدال نظام بناء الأسقف وفق مدونات الزلازل، وإدخال تحسينات جزئية على تسهيلات دخول ذوي الإعاقة. ونتيجة لذلك، ستتاح للمبنى ظروف تشغيل مقبولة لمدة لا تقل عن ثماني سنوات أخرى. وخلال المرحلة الثانية (٢٠٢١-٢٠٢٣)، سيُنظر في تنفيذ أهم الأشغال المؤجلة في المبنى، وفي معالجة مشاكله المتعلقة باستهلاك الطاقة بطريقة شاملة. وستشمل الأعمال استبدال العناصر الرئيسية لنظام التدفئة والتهوية والتبريد، واستبدال شبكة الكهرباء بما في ذلك اللوحات الكهربائية الجديدة، وتنفيذ شروط كاملة تسهل دخول ذوي الإعاقة، وتطبيق نظام جديد للإضاءة الطبيعية. وأخيراً، ستتكون مرحلة ثالثة (٢٠٢٤-٢٠٢٦) من مجموعة أشغال بالغة الأهمية تتناول في المقام الأول بعض مسائل استهلاك الطاقة واستبدال عناصر البناء. وعقب تنفيذ هذه الأعمال، سيخفض استهلاك الطاقة ولكن ليس على نحو ملموس، وسيمدد العمر النافع لعناصر المبنى المتضررة لسنتين إضافيتين (٢٠٢٧ و ٢٠٢٨).

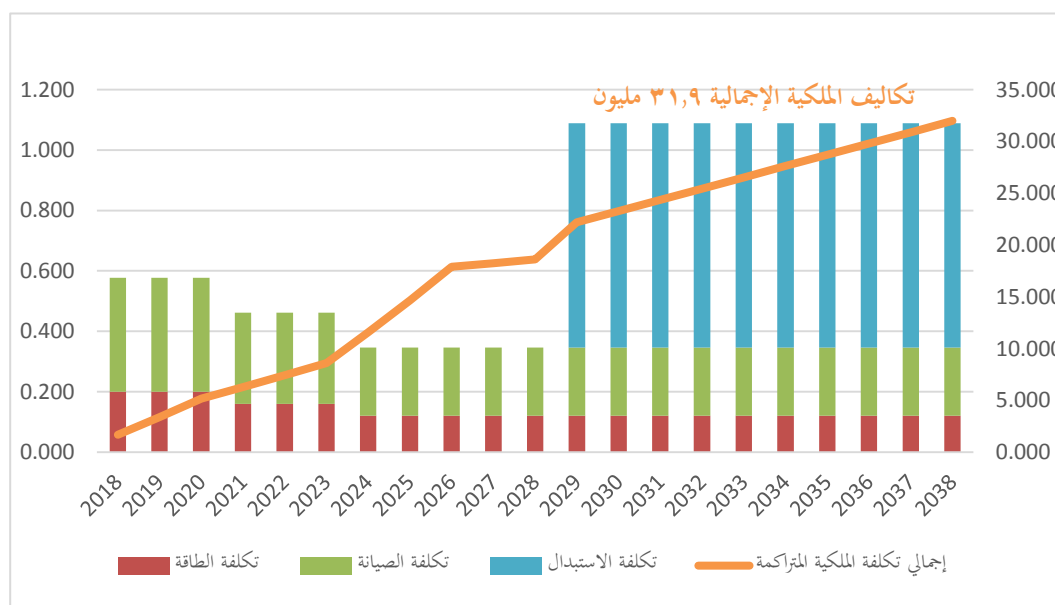
٢٥ - ويقدر إجمالي التكلفة المتعلقة بتشديد هذه التحسينات بنحو ١٦ ٢٥٤ مليون دولار على مدى فترة ٢٠ عاماً تشمل تسعة أعوام من التدخلات التي من شأنها أن تترك المبنى في ظروف تشغيلية مقبولة لفترة عشر سنوات، لكنها ترجى أعمال التجديد الرئيسية المطلوبة. ومن ثم سيكون لهذا الأمر أثر محدود على الحد من استهلاك الطاقة، وسيؤدي إلى ارتفاع التكاليف الأولية بسبب الاستشارات المتعددة، والإدارة، وعمليات الشراء المتعلقة بعدد يتراوح بين ١٠ و ١٢ مشروعاً من المشاريع الصغيرة خلال فترة تسع سنوات. وبمجرد بلوغ نهاية فترة عشر سنوات أخرى من العمر النافع للمبنى، وذلك تقريباً في عام ٢٠٢٩، يمكن النظر في ثلاثة خيارات هي: إكمال تجديد المباني، وفترة جديدة من عمليات تجديد متعددة ولكنها تنفذ الآن في مبنى سبق وأن انتهت صلاحيته، أو استئجار حيز للمكاتب خارج المجمع. وفيما يتعلق بحساب إجمالي تكلفة الملكية الوارد في الجدول ١ أدناه، يفترض الخيار الأخير، أي استئجار الحيز المكتبي (بما أن العمر النافع للمبنى سيكون قد انقضى في ذلك الوقت، وأن أكثر القرارات منطقية وفعالية من حيث التكلفة هي تجنب المزيد من الاستثمار في المبنى واستئجار حيز للمكاتب خارج المجمع). ويلخص الجدول ١ التكاليف المتعلقة باستراتيجية التدخل المتعددة لكل مرحلة من المراحل الثلاث التي تشمل تكاليف التشييد، والعمود الأخير الذي يوجز التكاليف المرتبطة بخيار مكتب الإيجار. وترتبط تكاليف التشييد الواردة في العمود المعنون "العمر النافع المتبقي" بالاستثمارات اللازمة لنقل الموظفين خارج المبنى القديم وتهيئة البيئة الخارجية الجديدة لإيجار المكاتب والمرافق وفق معايير الأمم المتحدة. ويشمل الجدول ١ معدلات تصاعد جميع التكاليف سواء فيما يتعلق بالتشييد أو إدارة المشاريع.

الجدول ١
إجمالي تكاليف ملكية استراتيجية التدخل المتعددة
(بملايين دولارات الولايات المتحدة)

المرحلة	١	٢	٣	العمر النافع المتبقي
السنوات	٢٠٢٠-٢٠١٨	٢٠٢٣-٢٠٢١	٢٠٢٦-٢٠٢٤	٢٠٣٨-٢٠٢٧
تكلفة التشييد الإجمالية	٣,٤٢٦	٢,٠٥٩	٨,٢٧٤	٢,٤٩٥
تكلفة الطاقة	٠,٦٠٠	٠,٤٨٠	٠,٣٦٠	١,٤٤٠
تكلفة الصيانة	١,١٣٠	٠,٩٠٤	٠,٦٧٨	٢,٧١٢
تكلفة الاستبدال	-	-	-	٧,٤٢٦
إجمالي تكلفة الملكية المتراكمة	٥,١٥٦	٨,٥٩٩	١٧,٩١٠	٣١,٩٨٣

٢٦ - وتمثل تكلفة استئجار حيز للمكاتب خارج المجموع (تكلفة الاستبدال البالغة ٧ ٤٢٦ مليون دولار) نسبة تقارب ٢٣ في المائة من التكلفة الإجمالية للملكية فيما يتعلق بهذه الاستراتيجية، وهي نسبة هامة. ويبين الشكل الثاني أثر تكلفة هذا الاستبدال على التكلفة الإجمالية للملكية بعد عام ٢٠٢٩ الذي ينقضي فيه العمر النافع للمبنى، ويؤدي إيجار حيز المكاتب خارج المجموع إلى أن تصل التكلفة الإجمالية للملكية إلى ٣١ ٩٨٣ مليون دولار في عام ٢٠٣٨.

الشكل الثاني
تحليل استراتيجية التدخلات المتعددة من حيث التكاليف الطويلة الأجل
(بملايين دولارات الولايات المتحدة)



٢ - استراتيجية التجديد الكامل للمباني

٢٧ - تتألف استراتيجية التجديد الكامل للمباني من استثمار رأس المال لمرة واحدة من أجل تحقيق تجديد كامل ومستدام للمباني لبلوغ التصنيف "الصفري الصافي" للمباني الذي تساوي فيه الكمية الإجمالية للطاقة التي يستخدمها المبنى سنوياً مقدار الطاقة المتجددة التي تم إيجادها في الموقع أو نقل عنه. (ومن الممكن أن يولد المبنى الذي تم تجديده طاقة زائدة لاستخدامها في مباني أخرى). وتشمل الأشغال الرئيسية على سبيل المثال لا الحصر استبدال الواجهة والسقف ونظام التدفئة والتهوية والتبريد، والتجهيز التحسيني للبيئة الداخلية. والهدف الرئيسي في هذه الحالة هو تنفيذ عملية تدخل رئيسية أو عملية تجديد للمبنى تكفل سلامة وأمن الموظفين، ولا تحد بدرجة كبيرة من الأثر البيئي فحسب، إنما أيضاً من تكاليف التشغيل وتمدد، تبعاً لذلك، العمر النافع المتبقي من عناصر المبنى المتضرر. ويُقترح تفكيك المبنى، والإبقاء على هيكله الرئيسي من أجل تجديده وفق القوانين الدولية والمعايير الصناعية، وذلك باستبدال نظام تركيب السقوف والواجهات برومته بغلاف محيطي عالي الكفاءة من حيث الحرارة والصوت. ويبلغ إجمالي تكلفة تشييد هذا المشروع ما يناهز ١١٨ ١٤ مليون دولار، وهو مبلغ يغطي عامين من التدخل الذي يترك المبنى في ظروف تشغيلية مثلى لفترة ٢٥ عاماً أخرى. ويتيح المشروع المقترح أيضاً الفرص لكي توفر أكثر الأساليب فعالية من حيث التكلفة فوائد قصيرة الأجل للمنظمة فيما يتعلق بأداء المباني والحفاظ على الطاقة واستخدام الحيز واستبدال نظم تشغيل المبنى التي بلغت نهاية عمرها النافع.

٢٨ - ويظهر الجدول ٢ توزيع تكاليف تنفيذ هذه الاستراتيجية، حيث يبين الاستثمارات الرأسمالية اللازمة للتجديد الشامل للمبنى، والعمر النافع المتبقي الذي لا يتطلب سوى تكلفة صيانة منخفضة عموماً قدرها ٨٢٥ ٢ مليون دولار لفترة ١٤ عاماً، مقارنةً باستراتيجية التدخل المتعددة فيما يتعلق بتأجير حيز المكتب الخارجي. ولا تمثل تكاليف الصيانة المذكورة سوى نسبة ١٥,٥ في المائة من أصل التكلفة الكلية للاستراتيجية على مدى ٢٠ عاماً المبينة آنفاً والبالغة ١٨,١٨٥ مليون دولار، والذي يقل كثيراً عن أثر استراتيجية التدخل المضاعف المبينة سابقاً والبالغة ٩٨٣ ٣١ مليون دولار.

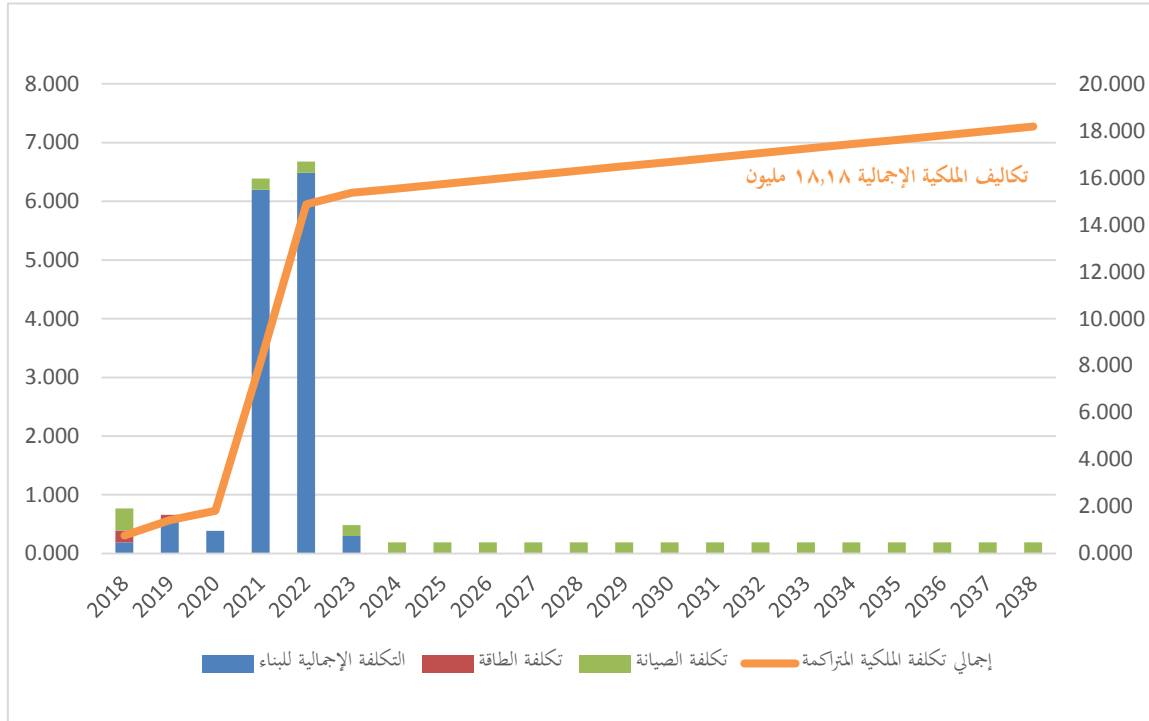
الجدول ٢

التكلفة الإجمالية لتولي زمام أمر الاستراتيجية الكاملة لتجديد المباني

(بملايين دولارات الولايات المتحدة)

المرحلة	١	٢	العمر النافع المتبقي
السنوات	٢٠٢٠-٢٠١٨	٢٠٢٣-٢٠٢١	٢٠٣٨-٢٠٢٤
تكلفة التشييد الإجمالية	١,١٣٣	١٢,٩٨٤	-
تكلفة الطاقة	٠,٣٠٠	-	-
تكلفة الصيانة	٠,٣٧٧	٠,٥٦٥	٢,٨٢٥
إجمالي تكلفة الملكية المتراكمة	١,٨١٠	١٥,٣٥٩	١٨,١٨٥

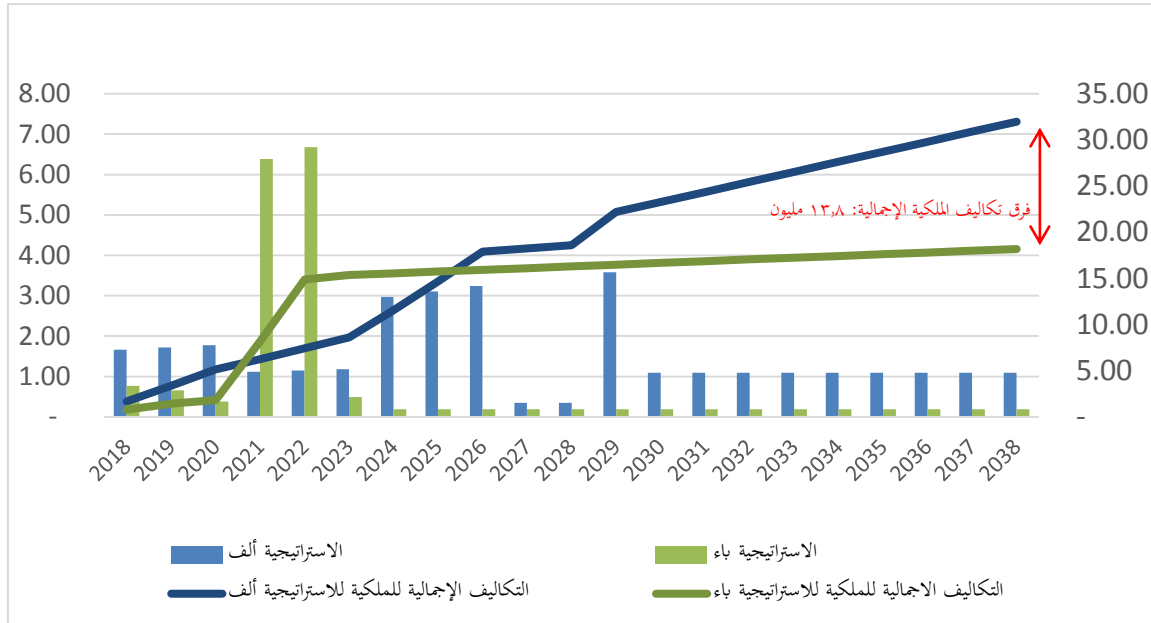
الشكل الثالث
تحليل التكاليف الطويلة الأجل لاستراتيجية تجديد المباني الكاملة
(بملايين دولارات الولايات المتحدة)



المقارنة بين الاستراتيجيات

٢٩ - بالنظر إلى التكاليف المباشرة وغير المباشرة لكل استراتيجية، والتكاليف الإجمالية للملكية، بما فيها تكاليف التشييد، واستهلاك الطاقة، والصيانة، والاحتياجات من الحيز البديل، والتكلفة بعد تمديد العمر النافع، تبرز استراتيجية التدخلات المتعددة والمبرمجة باعتبارها البديل الأعلى للمنظمة، حيث تبلغ تكلفتها الإجمالية ٣١,٩٨٣ مليون دولار على مدى عشرين عاما. ذلك أن تنفيذ مشروع رئيسي ليكون بمثابة تجديد شامل لمبنى بأكمله سيعيد بمثابة نهج أكثر فعالية من حيث التكلفة، إذ تبلغ قيمته الإجمالية ١٨,١٨٥ مليون دولار لنفس فترة السنوات العشرين، ويفارق قدره ١٣,٧٩٨ مليون دولار. وترد هذه المقارنة في الشكل الرابع.

الشكل الرابع
المقارنة بين الاستراتيجيتين
(بملايين دولارات الولايات المتحدة)



خامساً - تحليل الخيارات

٣٠ - في إطار الاستراتيجية الكاملة لتجديد المباني، سيكون هناك خياران قابلان للتنفيذ يتصلان بتوفير أماكن الإيواء المؤقت لاستيعاب الموظفين أثناء فترة التشييد.

٣١ - ومن بين ما مجموعه ١٦٦ موظفاً موجوداً في المبنى الشمالي، يمكن استيعاب ١٠٠ موظف في أماكن الإيواء المؤقت الداخلية المتاحة بالفعل في مختلف المباني. وفيما يتعلق ببقية الموظفين البالغ عددهم ٦٦ موظفاً، هناك خياران يتعين النظر فيهما لتهيئة أماكن العمل المؤقتة الإضافية اللازمة، وهذان الخياران هما كالتالي:

الخيار ١ - مبنى مؤقت في الموقع

٣٢ - يتطلب هذا الخيار إنشاء مبنى مؤقت في موقف السيارات الجنوبي الكائن في مجمع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي، وفي المكان ذاته الذي أنشئ فيه مبنى مؤقت عام ٢٠١٠. وسيكون هذا البناء من وحدات جاهزة شبيهة بالحاوية تبلغ مساحتها ١٥ متراً مربعاً تدمج بسرعة في بناء مؤقت وحيد يضم عدة مباني متصلة وموحدة. وستتوفر الحمامات في المرافق الموجودة في الجناح الجنوبي وفي مباني مركز أمريكا اللاتينية للتوثيق الاقتصادي والاجتماعي التي ستكون مجاورة للمبنى المؤقت.

٣٣ - وتجدر الإشارة إلى أن اللجنة سبق لها أن لجأت بالفعل إلى هذا الخيار محققة نتائج مرضية أثناء أشغال التجديد وإعادة التشييد التي نفذتها للمباني التي تضررت من زلزال عام ٢٠١٠.

٣٤ - وفيما يلي المزايا الرئيسية للخيار ١:

(أ) **حد أدنى من المخاطر الأمنية** - بما أن المبنى سيُشيد في المجمع، سيظل كل موظفي السلامة والأمن على حالهم وتبقى إجراءات السلامة والأمن دون تغيير للسكان ذاتهم. وربما تكون بعض الاعتبارات العملية البسيطة للسلامة والأمن ضرورية لإجراءات الإجلاء أو الطوارئ.

(ب) **عدم الاعتماد على الصيانة والدعم الخارجيين** - يُنظر في جميع الجوانب التقنية للمبنى المؤقت مثل النظم الكهربائية، والتنظيف، وهيكل تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الصوتية/البيانية من أجل دعمها، وهذا يعني أنه لن تكون هناك تكاليف إضافية يُنظر فيها لتقديم الدعم، وسيحتفظ بنفس مستويات الخدمات التي يحصل عليها المستفيدون حالياً.

(ج) **الاستفادة من المرافق القائمة** - ستتوفر خيارات عديدة لإيصال الطاقة الكهربائية والاتصالات إلى المبنى المؤقت، وسيستخدم النظام الهاتفي الإلكتروني المكتبي ذاته دون التأثير على إمكانية استخدام أو إعادة التدريب على استخدام نظم المعدات الجديدة أو إعادة تعلمها. ولن يكون من الضروري إبرام اتفاقات إضافية مع الجهة المقدمة لخدمات الإنترنت أو عقود لتقديم الخدمات الهاتفية.

(د) **تخفيض مستوى المخاطر التي تتعرض لها المشاريع** - نفذت اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي مشروعاً مماثلاً في عام ٢٠١٠، عندما طلب منها تصميم وبناء مبنى للمكاتب المؤقتة داخل المجمع يتخذ شكل وحدات تجميعية للحيز البديل، وهناك العديد من الدروس المستخلصة من المشاريع السابقة وتفاصيل معروفة عن تنفيذها يمكن أن تسهم في تحقيق قدر أكبر من الكفاءة والنجاح في تنفيذ المشاريع الجديدة.

(هـ) **إعادة استخدام مواد البناء** - سيُعاد استخدام بعض الهياكل التي استخدمت لمشاريع سابقة مما يؤدي إلى انخفاض تكاليف التنفيذ، من قبيل عمليات الربط بين السطوح المعدنية المقاومة للأمطار والأغطية الهيدروكربونية بين المبنى المؤقت والجناح الجنوبي.

(و) **عملية النقل قليلة الأثر** - تنفذ عملية النقل في الموقع بنسبة ١٠٠ في المائة، وأي نقل للأثاث المكتبي والمعدات المكتبية بين المباني سينفذ ويراقب بطريقة أسرع وبمزيد من الأمان وبتكلفة أقل بكثير من غيرها، لأن إبرام عقود نقل خارجية لن يكون ضرورياً.

(ز) **تحسين الرقابة على توقيت تنفيذ المشاريع** - يصدر قرار بنقل الموظفين من المبنى الشمالي إلى المرفق المؤقت فور وحالما ينتهي المرفق المؤقت، مما يتيح المجال لتنفيذ المشاريع بمزيد من التحكم والفعالية بما إنه لن تكون هناك تبعيات خارجية.

٣٥ - أما المساوئ الرئيسية للخيار ١ فهي كالتالي:

(أ) **التدخل** - سوف يشغل المبنى المؤقت مساحة مخصصة لوقوف السيارات يستخدمها عادةً موظفو اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي في المبنى الجنوبي. وتشير التقديرات إلى أن هناك ما يتراوح بين ٢٠ و ٢٦ مكاناً مخصصاً لوقوف السيارات يستخدمها موظفو المبنى. وإذا اقتضى الأمر، تستخدم اللجنة مرافق بديلة لوقوف السيارات في المناسبات أو المؤتمرات التي عادة ما تكون فيها هذه الأماكن المخصصة لوقوف السيارات مشغولة تماماً.

(ب) **الأثر على العمليات الحالية للجنة** - يتطلب هذا المشروع مشاركة كل من قسم المشتريات، وإدارة المرافق، ووحدة السلامة والأمن، ووحدة تكنولوجيا المعلومات، وغيرها من الوحدات

اللازمة لتحقيق التنفيذ الناجح. ولا بد من النظر في تكاليف الموارد والفترة الزمنية، ولا سيما خلال مراحل إنشاء المبنى المؤقت وهدمه.

٣٦ - وتقدر تكلفة إنشاء المبنى المؤقت، على أساس التكلفة المقدمة من نفس الجهة الموردة التي تم اختيارها لتنفيذ المشروع في عام ٢٠١٠، بمبلغ قدره ٨٠٠ ٩٠ دولار.

الخيار ٢ - إيجار المكاتب خارج المقر

٣٧ - يلغي الخيار ٢ جميع أعمال التصميم والتشييد المدرجة في الخيار ١ ويهدف إلى اتباع نهج يتسم بالقليل من التدخل أو المزيد من المنهجية لتوفير مكان الإيواء المؤقت الإضافي اللازم من خلال استئجار حيز مكثبي في سانتياغو بالقرب من مرفق اللجنة.

٣٨ - ويقع مجمع اللجنة في إحدى ضواحي سانتياغو التي تتوفر فيها أماكن مكاتب جيدة للاستئجار ولكن تكاليفها مرتفعة بسبب ارتفاع الطلب وانخفاض العرض نسبياً. وقد أجرت اللجنة عملية بحث تتعلق بمتوسط تكلفة إيجار الحيز المكثبي في حي فيتاكورة بالمتري المربع (في دائرة يتراوح نصف قطرها بين كيلومترين وستة كيلومترات تقريباً من مقر اللجنة)، وبمتوسط إيجار سوقي قدره ٢٣,٢٤ دولاراً للمتر المربع.

٣٩ - وباستخدام نسبة كثافة سكانية في المكان تبلغ ٣ أشخاص لكل ١٥ متراً مربعاً، سيبلغ إجمالي المساحة اللازمة لحيز مكثبي يمكن استخدامه لـ ٦٦ موظفاً ٣٣٠ متراً مربعاً. ومن خلال تطبيق معدل إيجار الأمم المتحدة التقديري المنخفض والبالغ ٢٣,٢٤ دولاراً في المتر المربع الواحد في الشهر، تصل التكلفة الإجمالية لـ ٦٦ موظفاً إلى ٧ ٦٦٩ دولاراً في الشهر، ويبلغ مجموع تكلفة المشروع (٢٤ شهراً) ١٨٤ ٠٦٠ دولاراً.

٤٠ - وسيتطلب أيضاً الخيار ٢ بعض الاستثمارات الرأسمالية لإنشاء الحيز المكثبي وفق معايير الأمم المتحدة، وتكلفة قدرها ٥٠٠ دولار للمتر المربع وما مجموعه ١٦٥ ٠٠٠ دولار لـ ٦٦ موظفاً.

٤١ - وفيما يلي المزايا الرئيسية للخيار ٢:

(أ) **عدم التدخل** - لا يتطلب استخدام حيز مكثبي مؤجر خارج الموقع أي تدخل، ومن ثم لا يتطلب استخدام موارد داخلية ومواقع داخل المبنى لإنشاء الحيز البديل.

(ب) **التأثير على العمليات الحالية للجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي** - ستكون هناك مشاركة بالحد الأدنى من جانب الوحدات التشغيلية الحالية في اللجنة لإنشاء مكاتب إيجار خارجية.

٤٢ - وفيما يلي المساوئ الرئيسية للخيار ٢:

(أ) **ارتفاع التكلفة** - بالمقارنة مع إنشاء مبنى مؤقت في الموقع للحيز البديل، فإن تكلفة استئجار حيز للمكاتب خارج المجمع ستكون أعلى بما مقداره نحو ٣٠٤ ٠٠٠ دولار.

(ب) **المخاطر الأمنية الأعلى** - سيكون الحفاظ على معايير الأمم المتحدة للأمن والسلامة في مبنى للمكاتب موجود خارج الموقع وغير تابع للأمم المتحدة أمراً أكثر صعوبة وتكلفة من غيره.

(ج) **الاعتماد على الصيانة والدعم الخارجيين** - لا بد لتغطية الجوانب التقنية لاستئجار المرفق مثل النظام الكهربائي والتنظيف والاتصالات الصوتية/نقل البيانات والهياكل الأساسية لتكنولوجيا الاتصالات من التعاقد من الباطن (ولو جزئياً على الأقل) مع أطراف ثالثة لضمان توفير مستويات الخدمة المطلوبة للأمم المتحدة.

(د) **عملية إعادة الانتقال عالية الأثر** - ستكون هناك حاجة إلى متعاقد للنقل يتولى تغليف الأثاث المكتبي والمعدات المكتبية ونقلها إلى المرافق المكتبية المستأجرة ومنها.

(هـ) **درجة تحكم أقل بمواعيد المشروع** - سيزداد تعذر التنسيق بين توافر أماكن الإيجار المتجاورة خارج الموقع ومشروع تحديد المبنى، الأمر الذي يمكن أن يؤثر على المشروع بشكل عام وعلى مواعيد البدء والانتهاء.

٤٣ - واستناداً إلى تحليل نسبة الفائدة إلى التكلفة المبين أعلاه، يوصي الأمين العام بالخيار ١ وهو إنشاء مبنى مؤقت في الموقع لتوفير الحيز البديل.

ألف - خطة المشروع والجداول الزمنية

٤٣ - تنقسم خطة المشروع عموماً إلى المراحل الست التالية:

(أ) **التخطيط المسبق** - بدأت أنشطة هذه المرحلة بالفعل عام ٢٠١٧، وهي تشمل دراسة الجدوى وتقدير التكاليف والتصميم الأولي وأنشطة التحقيق.

(ب) **التخطيط** - سيجري تنفيذ هذه المرحلة خلال عام ٢٠١٨، وهي تشمل الأنشطة اللازمة لتعيين فريق معني بالمشروع وإعداد نطاق الأعمال ووثائق المناقصات لمرحلة التصميم.

(ج) **التصميم** - تهدف مرحلة التصميم إلى التوصل إلى اقتراح للتصميم الهيكلي وما يرتبط به من مواصفات العقود التي ستكون جزءاً من مجموعة التصاميم الكاملة التي ستستخدم في مرحلة مناقصات التشييد.

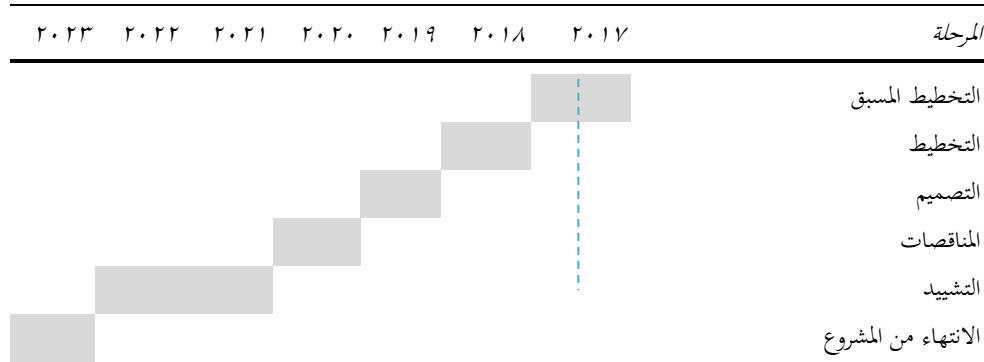
(د) **المناقصات** - تستغرق مرحلة المناقصات سنة واحدة لإعداد وثائق المناقصات المفصلة والمواصفات التقنية وجميع مواد التصميم اللازمة لإرساء عقد التشييد على المتعاقد الرئيسي المختار.

(هـ) **التشييد** - تتضمن مرحلة التشييد نقل جميع الموظفين إلى المكاتب المؤقتة، وأشغال التفكيك والهدم، والتشييد، والتركيب، والاختبار، والإدخال في الخدمة وتسليم المرافق المحددة حديثاً.

(و) **الانتهاء من المشروع** - خلال مرحلة الانتهاء من المشروع سينتقل الموظفون بصورة تدريجية من مكاتبهم المؤقتة إلى المبنى الجديد، وسيُنهي المتعاقدون العمل على جميع العيوب الطفيفة المتبقية وستبدأ فترة مسؤوليتهم عن العيوب.

٤٤ - ويرد في الجدول ٣ أدناه الجدول الزمني المقرر للمشروع:

الجدول ٣
الجدول الزمني للمشروع



باء - تقديرات تكاليف المشروع

٤٥ - قُدرت تكاليف المشروع على النحو المبين في المرفق الثاني:

(أ) التكاليف التجارية - تُقدّر تكاليف مرحلة التصميم والتشييد بنحو ٨,٥ ملايين دولار من الاستثمارات الرأسمالية.

(ب) أتعاب الخبراء الاستشاريين - تُقدّر تكاليف تعيين مهندس معماري ومهندس للمشروع والخبراء الاستشاريين المتخصصين الآخرين خلال مختلف مراحل المشروع بنحو ٠,٦ مليون دولار.

(ج) التقديرات المتعلقة بتصاعد التكاليف ومخصصات الطوارئ - تُقدّر نسبة تصاعد التكاليف ومخصصات الطوارئ بنحو ٢١ في المائة أو زهاء ٣,٣ ملايين دولار من إجمالي تكلفة المشروع، وقد قُدرت بحساب معدل مركب نسبته ٥ في المائة لتصاعد التكاليف و ١٠ في المائة لمخصصات الطوارئ. وتأخذ نسبة تصاعد التكاليف في الحسبان الرقم القياسي لتكاليف التشييد الذي توفره غرفة التشييد الشيلية. وقد تم تحديد مخصصات الطوارئ على أساس أفضل الممارسات المتبعة في هذا القطاع والخبرة المكتسبة من مشاريع مماثلة أخرى.

(د) تكاليف إدارة المشروع - ينبغي تعيين فريق لإدارة المشروع اعتباراً من عام ٢٠١٨، على أن يتألف من مدير للمشروع (موظف وطني من الفئة الفنية) ومهندس معماري (من الرتبة المحلية). ويكون مدير المشروع موجوداً في جميع مراحل المشروع، ومن المتوقع تعيين موظف إضافي من الرتبة المحلية مع تقدّم المشروع خلال مراحل مختلفة.

(هـ) إدارة المخاطر - تتطلب إدارة المخاطر موارد تُقدّر بنحو ٠,٢ مليون دولار، أي ما نسبته ١,٣ في المائة من ميزانية المشروع العامة.

(و) المكاتب المؤقتة الإضافية - سينقل ١٠٠ موظف من أصل ١٦٦ موظفاً إلى مكاتب مؤقتة متاحة في مبان مختلفة في اللجنة الاقتصادية. أما الموظفون الـ ٦٦ المتبقون فيتعين نقلهم إلى مكاتب مؤقتة تُعدّ لهذا الغرض في مبنى مؤقت في المجموع (الخيار ١ بالنسبة للمكاتب المؤقتة).

٤٦ - وُحِدَتِ التكاليف باستخدام أحدث المعلومات المتوفرة فيما يتعلق بسوق التشييد في سانتياغو؛ وتُعرض التقديرات وفقا للمعايير الواردة في المبادئ التوجيهية لإدارة مشاريع التشييد التابعة للأمم المتحدة، الصادرة عن مكتب خدمات الدعم المركزية.

جيم - تحليل التكاليف والمنافع وتقييم المخاطر

٤٧ - يهدف تحليل التكاليف والمنافع وتقييم المخاطر إلى تحديد أفضل اقتراح إجمالي من حيث القيمة عن طريق السعي إلى تحقيق أقصى قدر من الكفاءة في التكاليف على المدى الطويل وتوفير شروط السلامة المثلى وأفضل ظروف عمل مراعية للبيئة في المبنى الشمالي.

٤٨ - وعلى النحو المبين في الفرع رابعا - دال "استراتيجيات المشروع" أعلاه، ثمة ميزة واضحة من اتباع استراتيجية تحديد رئيسية لمرة واحدة عوضا عن القيام بتدخلات متعددة، استنادا إلى التكلفة الإجمالية للمشروع (١٨,١٨٥ مليون دولار مقابل ٣١,٩٨٣ مليون دولار) وإلى المنافع الإضافية الناجمة عن خفض (انعدام) استهلاك الطاقة، وانخفاض تكاليف الصيانة المستمرة، وزيادة العمر النافع للمبنى.

سادسا - التوصية

٤٩ - استنادا إلى تحليل التكاليف والمنافع، يقتضي الخيار الموصى به تنفيذ مشروع تحديد رئيسي لمرة واحدة بتكلفة استثمار إجماليها ١٤,١١٨ مليون دولار، الأمر الذي لن يجعل من مبنى اللجنة مبنى مجددا بالكامل ويمثل لمواصفات قانون البناء وشروط السلامة للموظفين والزوار فحسب، وإنما مبنى مصنفا في فئة المباني التي تنتج من الطاقة قدر ما تستهلك، ويضع المبنى الشمالي ضمن المباني المميزة في المنطقة التي استحققت التصنيف في هذه الفئة.

سابعا - إدارة المشروع

٥٠ - يورد المرفق الأول رسما بيانيا يبين هيكل إدارة المشروع وهيكل فريقه.

ألف - ملكية المشروع والإشراف عليه

٥١ - الأمانة التنفيذية للجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي هي صاحبة المشروع. وقد عيّنت الأمانة التنفيذية مدير شعبة الشؤون الإدارية مسؤولا عن تنفيذ المشروع، حيث سيتولى إدارة الفريق المتفرغ لإدارة المشروع، والتفاعل مع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين، إلى جانب المسائل الاستراتيجية التي تتطلب اتخاذ القرارات على مستوى الإدارة العليا. ويتولى مدير المشروع المتفرغ قيادة التنفيذ اليومي للمشروع. ويرد الهيكل المقترح لإدارة المشروع وهيكل إدارته في المرفق الأول، وهما يستندان إلى الهيكل العام الوارد في المبادئ التوجيهية المتعلقة بإدارة مشاريع التشييد الصادرة عن مكتب خدمات الدعم المركزية في كانون الثاني/يناير ٢٠١٦، والتي عدلت لهذا المشروع بعينه. وتتمثل الملامح البارزة لهيكل إدارة المشروع فيما يلي:

(أ) التنسيق والدعم المحددان جيدا فيما يتعلق بشتى جوانب المشروع بين مكتب خدمات الدعم المركزية بالمقر واللجنة، وذلك لتيسير تبادل المعارف وإصدار التنبيهات واتخاذ الإجراءات التصحيحية المبكرة في حالة حدوث أي مشاكل؛

(ب) التبكير بإنشاء فريق متفرغ لإدارة المشروع وإسناد مهام الدعم بتسلسل إداري واضح؛

(ج) إنشاء لجنة لأصحاب المصلحة تساعد الأمانة التنفيذية للجنة ومدير الشؤون الإدارية على إدارة المشروع بصورة استباقية؛

(د) القيام في مرحلة مبكرة من مراحل وضع المشروع بإدراج إطار لإدارة المخاطر إدارة مستقلة.

٥٢ - ومن المقرر أن تقود الأمانة التنفيذية، أو من تعينه لهذا الغرض، لجنة أصحاب المصلحة، وستزودها بالمشورة والتوجيه فيما يخص الجوانب التشغيلية للمشروع. ولن يكون بإمكان اللجنة إدخال تغييرات من شأنها أن تؤثر على نطاق المشروع وجدوله الزمني أو تكلفته. وستختار اللجنة أعضائها من اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي ومن المكاتب الأخرى التابعة للأمانة الموجودة داخل مباني اللجنة في سانتياغو ومن كيانات خارجية.

٥٣ - وسيضم أعضاء اللجنة من أصحاب المصلحة قسم الخدمات العامة، وشعبة المنشورات وخدمات الشبكة، وشعبة التنمية المستدامة والمستوطنات البشرية، والمركز الديمغرافي لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي - شعبة السكان، وشعبة الموارد الطبيعية وخدمات الهياكل الأساسية، وقسم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، ومكتب وكيل الأمين التنفيذي للشؤون الإدارية وتحليل البرامج، وقسم الأمن والسلامة. وتضم عضوية اللجنة من الجهات الممثلة للمكاتب الأخرى في الأمانة مكتب تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، وإدارة شؤون السلامة والأمن، ومكتب خدمات الدعم المركزية بمقر الأمم المتحدة في نيويورك. وستلتزم أيضا المشورة والمساهمة من أصحاب المصلحة الآخرين مثل أفرقة الأمم المتحدة القطرية، عند الاقتضاء. وإضافة إلى ذلك، سيجري إطلاع أصحاب المصلحة الخارجيين، مثل وزارة الخارجية الشيلية ومقاطعة فيتاكورا على المستجدات المتعلقة بالمشروع، عند الاقتضاء. وستبلغ لجنة أصحاب المصلحة بتفاصيل المشروع في مراحل الأساسيات فيما يتعلق بنطاقه وجدوله الزمني وتكلفته.

٥٤ - ويضع الأمين العام في اعتباره أيضا توصية اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية (A/70/7/Add.3، الفقرة ٢١) بالنظر في إنشاء مجلس استشاري للمشروع. ورغم أن التوصية لا تزال قيد النظر، يود الأمين العام التمييز بين هذا المشروع المقترح الذي له احتياجات برنامجية بسيطة نسبيا (حيث أنه يستلزم تحديد مبنى المكاتب القائم)، وبين المشاريع الكبيرة التي أنشئت لها مجالس استشارية خاصة وتتسم نطاقاتها بقدر أكبر من التعقيد وتشمل أماكن تتعدد أوجه استخدامها (قاعات اجتماعات، وغرف تقنية، ومناطق تجارية، وحيز مكتبي). وعلى هذا النحو، فإن الأمين العام لا يركن حاليا إلى إنشاء مجلس استشاري لهذا المشروع، ولكنه على استعداد لتلقي توجيهات إضافية من الجمعية العامة بهذا الشأن.

باء - دور مكتب خدمات الدعم المركزية

٥٥ - يقدم مكتب خدمات الدعم المركزية، على النحو المبين في نشرة الأمين العام [ST/SGB/2013/1](#)، الدعم والتنسيق للمكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية في إدارة ممتلكاتها ومشاريع التشييد التي تنفذها. وتمشياً مع الفقرة ١١ من الجزء الثاني عشر من قرار الجمعية العامة [٢٤٨/٧٠](#)، تم تحديد دور مكتب خدمات الدعم المركزية في المشروع ويندرج في هيكل إدارة المشروع (انظر المرفق الأول).

٥٦ - ويتولى المكتب الرقابة العامة على المشروع ويزود اللجنة بالتوجيه والمشورة التقنيتين بشأن المشروع ويكفل توافقه مع الأهداف التنظيمية العامة، مثل الأهداف الواردة في الاستعراض الاستراتيجي للمرافق، ويتبادل الدروس المستخلصة من مشاريع التشييد الأخرى التي تضطلع بها المنظمة وينسق مع الجهات المعنية بالمشروع الموجودة في نيويورك، وفي جميع إدارات الأمانة العامة ومع مجالس الإدارة.

٥٧ - وإضافة إلى ذلك، وبالنظر إلى التوجيهات الصادرة عن الجمعية العامة في الفقرة ١٣ من الجزء التاسع من قرارها [٢٤٨/٧٠](#)، بشأن تحديد قاعة أفريقيًا في اللجنة الاقتصادية لأفريقيا، وتوصية اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية في تقريرها عن مشروع تخفيف أضرار الزلازل في أماكن عمل اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ([A/70/7/Add.3](#))، الفقرتان ٢٢ و ٢٧،، سيقوم مكتب خدمات الدعم المركزية بدور قيادي في توفير خدمات الإدارة المستقلة للمخاطر في كلا المشروعين. وتحقيقاً لذلك، فإن المكتب بصدد التعاقد مع شركة متخصصة في مجال إدارة المخاطر لكي تزود المنظمة بخدمات خبراء في هذا المجال، بما فيها التقييم الكمي للمخاطر، وللاستفادة من خدماتها في مشروعين جاريتين في اللجنة الاقتصادية لأفريقيا واللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ. وإذا ما وافقت الجمعية العامة على المشروع المقترح لتجديد المبنى الشمالي في اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي، سيمدد عقد الشركة ليشمل المشروع. وسيتولى المكتب إدارة هذه الخدمات مركزيًا في نيويورك، وستمول في إطار خط تكلفة المشروع (انظر المرفق الثاني).

٥٨ - وعلى نحو ما ذكر في الدروس المستخلصة من مشاريع التشييد الأخرى التي تضطلع بها الأمانة العامة ([A/69/760](#))، فإن وجود فريق متفرغ لإدارة المشروع بحجم مناسب يبدأ العمل مبكراً في مرحلة التخطيط للمشروع ويستمر حتى اكتمال المشروع، يعد عنصراً أساسياً لضمان نجاح مشروع تشييد بهذا الحجم. وسيتألف فريق المشروع المتفرغ المقترح من مدير المشروع، وموظفين في فريق المشروع، وموظفين لدعم المشروع، وجهات مستقلة تقدم خدمات متكاملة لإدارة المخاطر، واستشاريين خارجيين متخصصين. ووفقاً للخيارين ١ و ٢، سيضم فريق المشروع المتفرغ العامل في الموقع عدداً مماثلاً من الأعضاء الذين يضطلعون بالمهام نفسها، ولكن لمدة مختلفة بحسب الجدول الزمني لتنفيذ المشروع.

جيم - الفريق المتفرغ لإدارة المشروع ودعم المشروع

٥٩ - فريق مشروع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي - يرأس الفريق مدير المشروع (موظف في وطني) ويُقترح أن يكون مدير المشروع برتبة موظف في وطني، لا لإشراك الخبرات المحلية في تشييد المباني وفي مجال القوانين والمعايير ذات الصلة فحسب، وإنما لإبراز مستوى الخبرات والمسؤولية المطلوبة من مدير المشروع بدقة، فضلاً عن ضمان التسلسل الإداري الملائم ضمن هيكل إدارة

المشروع. وسيتألف فريق المشروع، تحت قيادة مدير المشروع، من مهندس معماري واحد (من الرتبة المحلية) للجزء الأول من المشروع عند وضع التصميم والقيام بالأعمال الهيكلية الرئيسية.

٦٠ - دعم مشروع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي - سيقدم الدعم للمشروع مساعد إداري (من الرتبة المحلية) طوال مدة المشروع.

٦١ - الخدمات الاستشارية - ستلزم الاستعانة بخدمات خبراء استشاريين، ومتعاقدين وموّردين، من مصادر خارجية للأمم المتحدة الخارجية، ولكن ضمن الفريق المتفرغ لإدارة المشروع. وبالنظر إلى الطابع المتخصص للمشروع، ينبغي الاستعانة باستشارات خارجية في مجال الهندسة المعمارية وإدارة الهندسة والتشييد من أجل إعداد التصميم التفصيلي والوثائق التقنية للمناقصات والإشراف على التشييد. وستقوم الشركة المعمارية والهندسية الرئيسية بإدارة هذه الخدمات وتنسيقها. وتشمل الخدمات المتخصصة المطلوبة أيضا الخدمات الاستشارية في مجال الهندسة المعمارية والهندسة الداخلية للحيز المكتبي وتصميم وتخطيط الأماكن المتصلة بعنصري تنفيذ استراتيجيات أماكن العمل المرنة وإدارة التغيير من عناصر المشروع. وفي حين يقتضي دور الفريق المتفرغ لإدارة المشروع تنسيق الأشغال والإشراف عليها نيابة عن الأمم المتحدة، يتولى الخبراء الاستشاريون الخارجيون مسؤولية إعداد التصميم التفصيلي ووثائق التشييد الفعلية لشراء خدمات التشييد والتجهيز، ويقدمون المساعدة التقنية وإدارة العقود والإشراف أثناء التشييد وأشغال التجهيز الفعلية، وذلك فيما يتصل تحديداً بتشبيد أماكن العمل المرنة ووضع تصميم وبرمجة الحيز المكتبي وتنسيقهما، وإعداد خرائط المكاتب وأي من المواد والوثائق اللازمة للاتصال والتواصل مع الموظفين وإشراكهم في المشروع.

دال - الإدارة المستقلة للمخاطر

٦٢ - سعياً إلى تنفيذ نهج محكم متكامل لإدارة المخاطر يتمشى مع أفضل الممارسات المهنية، يُقترح الاستعانة بخدمات شركة استشارية مستقلة لإدارة المخاطر كجزء من المشروع بطريقة مماثلة تماماً للطريقة التي أُدخلت بها خدمات في إدارة مشاريع مرافق كبرى أخرى اضطلعت بها الأمم المتحدة. وسيشمل إطار إدارة المخاطر إعداد سجل للمخاطر واستخدامه، واعتماد نهج قائم على تقييم المخاطر لإنشاء صندوق للطوارئ وإدارته.

٦٣ - وستكون شركة إدارة المخاطر مسؤولة بصفة مباشرة أمام مكتب خدمات الدعم المركزية في نيويورك وستقدم له تقييماً مستقلاً عن سير مختلف أعمال المشروع، وتزود المشروع بالخبرات اللازمة وتساعد على تحديد أي مخاطر يمكن أن تؤثر على النجاح في إنجاز المشروع والتخفيف من أضرارها، وتقديم الدعم لاتخاذ القرارات المستنيرة.

٦٤ - وسيكون الفريق المتفرغ لإدارة المشروع، بما في ذلك الخبراء الاستشاريون، مسؤولاً عن دمج إدارة المخاطر في عملية إدارة المشروع العادية/المستمرة.

هاء - الترتيبات مع البلد المضيف

٦٥ - قدّم البلد المضيف ترتيبات دعم كبيرة لعمليات الأمم المتحدة في شيلي وللمجمع اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي بوجه خاص. وأنشأ المجلس الاقتصادي والاجتماعي اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية بموجب قراره ١٠٦ (د-٦) المؤرخ ٢٥ شباط/فبراير ١٩٤٨، وقد

بدأت عملها في السنة نفسها. وقد اتّسع نطاق عمل اللجنة في وقت لاحق ليشمل بلدان منطقة البحر الكاريبي، بموجب القرار ٦٧/١٩٨٤ المؤرخ ٢٧ تموز/يوليه ١٩٨٤، وقرر المجلس تغيير اسم اللجنة ليصبح اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي.

٦٦ - وشيّد مبنى مقر اللجنة في عام ١٩٦٥ على أرض مساحتها ٥ هكتارات تبرّعت بها حكومة شيلي في عام ١٩٦٠. واستمر نمو المجمع، وفي عام ١٩٩٧ تبرّعت حكومة شيلي بقطعتي أرض إضافيتين، فناهزت مساحته الكلية ٥,٩ هكتارات. وتم التوقيع على اتفاق البلد المضيف في شباط/فبراير ١٩٤٨، وينص على امتيازات وحصانات، ومنها الإعفاء من الرسوم للعقود والواردات للموظفين المستحقين وللأغراض الرسمية، مثل مواد البناء والمعدات والبنى التحتية. ويمكن أن تمتد هذه المنافع لتشمل أي مشروع من مشاريع التشييد، ما يؤدي إلى انخفاض التكاليف الإجمالية والتعجيل بترتيبات الاستيراد من خلال الترتيبات المتفق عليها مع البلد المضيف القائمة.

ثامنا - الخطوات المقبلة

٦٧ - إذا ما أذنت الجمعية العامة للأمين العام البدء بالمشروع في عام ٢٠١٨، ستكون الخطوات التالية المباشرة على النحو التالي:

- (أ) إنجاز تحليل الحالة الراهنّة لاستخدام الحيز المكاني في أواخر عام ٢٠١٧؛
- (ب) توظيف الفريق المتفرغ لإدارة المشروع (وظيفة واحدة لموظف وطني من الفئة الفنية واثنتان لموظفين من الرتبة المحلية) في عام ٢٠١٨؛
- (ج) إعداد وثائق المناقصات للخدمات الاستشارية المعمارية لتجديد المبنى الشمالي، وتخطيط المساحات الداخلية وتصميمها، وخدمات إدارة التغيير؛
- (د) استكمال الاستراتيجية المفصلة للمكاتب المؤقتة؛ وإعداد إجراءات التصميم والمناقصات لتشيد المكاتب المؤقتة؛
- (هـ) إنشاء لجنة أصحاب المصلحة ومجموعة إدارة التغيير وفريق الدعم المؤسسي وإبرام الاتفاقات الإدارية الأخرى؛
- (و) التعاقد مع الشركة المستقلة المعنية بإدارة المخاطر (التي يديرها مكتب خدمات الدعم المركزية في نيويورك) لبدء خدمات إدارة المخاطر؛
- (ز) التنسيق مع البلد المضيف بشأن ترتيبات البلد المضيف.

تاسعا - تكلفة المشروع واحتياجاته من الموارد لفترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩

٦٨ - يوجز الجدول ٤ أدناه الاحتياجات من الموارد لعام ٢٠١٨:

الجدول ٤

الاحتياجات من الموارد لعام ٢٠١٨

(بآلاف دولارات الولايات المتحدة)

٢٠١٨	باب الميزانية وعناصر التكلفة
	الباب ٢١، التنمية الاقتصادية في أمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي
١١٢,٠	إدارة المشروع
١١٢,٠	المجموع الفرعي للبواب ٢١
	الباب ٣٣، التشييد والتعديلات والتحسينات وأعمال الصيانة الرئيسية
٨٠,٠	إدارة المخاطر
٨٠,٠	المجموع الفرعي للبواب ٣٣
١٩٢,٠	مجموع جميع أبواب الميزانية المذكورة أعلاه

عاشرا - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها

٦٩ - توصي الجمعية العامة بما يلي:

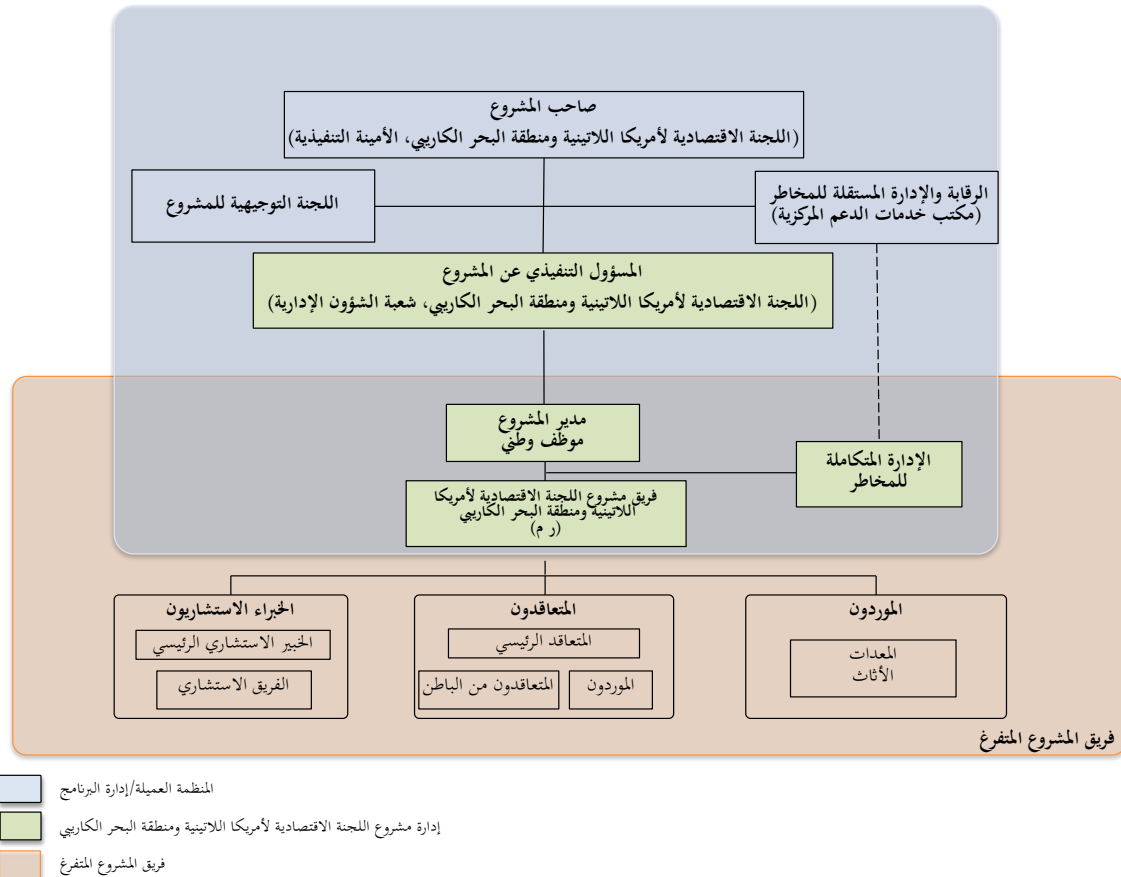
(أ) الموافقة على النطاق المقترح لتنفيذ المشروع وعلى تكاليفه واستراتيجية تنفيذه المقترحة؛

(ب) الموافقة على إنشاء ثلاث وظائف (واحدة لموظف وطني من الفئة الفنية واثنان لموظفين من الرتبة المحلية) اعتبارا من ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٨، تتصل بالفريق المتفرغ لإدارة المشروع وموظفي الدعم، في إطار الباب ٢١، اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي، من الميزانية البرنامجية المقترحة لفترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩؛

(ج) رصد مبلغ قدره ١٩٢ ٠٠٠ دولار للمشروع في عام ٢٠١٨، يضم مبلغا قدره ١١٢ ٠٠٠ دولار في إطار الباب ٢١، التنمية الاقتصادية في أمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي، ومبلغا قدره ٨٠ ٠٠٠ دولار في إطار الباب ٣٣، التشييد والتعديلات والتحسينات وأعمال الصيانة الرئيسية، من الميزانية البرنامجية لفترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩، تُسجل في قيود صندوق الطوارئ؛

(د) الموافقة على إنشاء حساب متعدد السنوات للتشييد الجاري لهذا المشروع.

الهيكل المقترح لإدارة المشروع



المرفق الثاني

خطة التكاليف المفصلة

(بملايين دولارات الولايات المتحدة)

تقديرات التكاليف	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	المجموع
١ - التكاليف التجارية				٤,٢٦٦	٤,٢٦٦		٨,٥٣٢
٢ - أتعاب الاستشاريين (المهندسين المعماريين ومهندسين المشروع)	٠,٢٥٠	٠,٠٥٠	٠,١٠٠	٠,١٠٠	٠,١٠٠	٠,٠٥٠	٠,٥٥٠
المجموع الفرعي	-	٠,٢٥٠	٠,٠٥٠	٤,٣٦٦	٤,٣٦٦	٤,٣٦٦	٩,٠٨٢
٣ - تصاعد التكاليف	٠,٠٢٦	٠,٠٠٨	٠,٩٣٨	١,٢٠٢	٠,٠١٧	٢,١٩٠	٢,١٩٠
٤ - مخصصات الطوارئ	٠,٠٢٧	٠,٠٠٦	٠,٥٢٩	٠,٥٥٥	٠,٠٠٧	١,١٢٤	١,١٢٤
٥ - تكاليف إدارة المشروع	٠,١١٢	٠,٢٢٥	٠,٢٩٠	٠,٢٩٠	٠,٢٩٠	٠,٢٢٥	١,٤٣١
٦ - تكاليف إدارة المخاطر	٠,٠٨٠	٠,٠٣٠	٠,٠٣٠	٠,٠٣٠	٠,٠٣٠	٠,٢٠٠	٠,٢٠٠
٧ - تكاليف المكاتب المؤقتة الإضافية			٠,٠٤٥	٠,٠٤٥		٠,٠٩١	٠,٠٩١
المجموع الفرعي	٠,١٩٢	٠,٣٠٨	٠,٣٣٣	١,٨٣٢	٢,١٢٢	٠,٢٤٨	٥,٠٣٦
المجموع	٠,١٩٢	٠,٥٥٨	٠,٣٨٣	٦,١٩٨	٦,٤٨٨	٠,٢٩٨	١٤,١١٨