NACIONES UNIDAS **E**

Consejo Económico y Social

Distr.
LIMITADA

E/ICEF/1993/AB/L.15
13 de agosto de 1993
ESPAÑOL
ORIGINAL: INGLES

FONDO DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA INFANCIA
Comité de Administración y Finanzas
Período extraordinario de sesiones

ADOPCION DE MEDIDAS

INFORME SOBRE LOCALES DE OFICINAS PARA LA SEDE

Resumen

El presente informe se preparó en respuesta a la decisión 1993/22 de la Junta Ejecutiva (E/ICEF/1993/14). Como se solicitó en esa decisión, el Director Ejecutivo ha obtenido de la United Nations Development Corporation/Ciudad de Nueva York y de la Ciudad de New Rochelle ofertas firmes para la sede del UNICEF. Las ofertas, cuyos textos completos se proporcionarán a los miembros de la Junta, se resumen en el anexo del presente informe.

Con arreglo a lo solicitado por la Junta Ejecutiva, el Director Ejecutivo ha analizado las ofertas con el asesoramiento de una empresa independiente de consultores inmobiliarios. El resumen del informe de la empresa, cuyo texto completo se proporcionará a los miembros de la Junta, figura en el anexo.

Para facilitar la lectura del presente informe y de los diversos informes de los especialistas, en las páginas 3 a 6 figura un glosario de los términos técnicos. Después de una breve introducción, en el capítulo I se presenta el examen de las diversas opciones solicitado en la decisión 1993/22. Las consecuencias financieras y las consecuencias no financieras de esas opciones se examinan en los capítulos II y III, respectivamente. Las conclusiones del Director Ejecutivo se recogen en el capítulo IV.

INDICE

		Párrafos	Página
GLOSARIO			3
INTRODUCCION		1 - 12	7
I.	EXAMEN DE LAS OPCIONES SOLICITADO EN LA DECISION 1993/22	13 - 38	9
	A. UNDC/Ciudad de Nueva York (Distrito de la Sede de las Naciones Unidas)	14 - 34	9
	B. New Rochelle - Edificio único (en propiedad)	35 - 36	18
	C. New Rochelle/UNDC - Sede en dos edificios: New Rochelle (en propiedad) y Manhattan (arrendado)	37 - 38	19
II.	DATOS FINANCIEROS Y CONSECUENCIAS PRESUPUESTARIAS PARA EL BIENIO 1994-1995	39	19
III.	FACTORES NO FINANCIEROS	40 - 57	19
IV.	CONCLUSIONES	58 - 61	23
Anexo.	Resumen del Informe de la Empresa de Consultores Inmobiliarios		25

GLOSARIO

Adaptación

Construcción de mejoras en el interior del inmueble para uso del inquilino. Esto se denomina también modificación o mejoras para el inquilino.

Alquiler básico

Alquiler mínimo pagadero por un inmueble con arreglo al acuerdo de arrendamiento.

Arrendador

El que arrienda un bien a otro con arreglo a un contrato de arrendamiento.

Arrendatario

Persona a la que se arrienda un bien con arreglo a un contrato de arrendamiento.

Asignación

Dinero destinado al uso del ocupante de un local para sufragar los gastos relacionados con el traslado y la utilización del local (a saber, asignación para mudanza, asignación para modificaciones, asignación para telecomunicaciones, etc.).

Asignación para modificaciones

Véase "adaptación" y "asignación".

Aumento de los gastos de funcionamiento

Suma en que los gastos de funcionamiento de un período superan los gastos de funcionamiento del período anterior.

Bono

Instrumento financiero (de endeudamiento) por el cual la parte emisora se compromete a pagar la suma correspondiente en una fecha determinada; hasta el momento en que se paga el bono, la parte emisora paga interés al tenedor del bono a una tasa convenida.

Capital

Dinero, carta de crédito o valor que se puede convertir fácilmente en dinero.

Cesión Método o forma en que un derecho o un contrato se transfiere de una persona a otra.

Coherencia de la disposición de la planta

Medida en que las distintas plantas de un edificio o edificios coinciden entre sí.

Condominio

Régimen de propiedad con arreglo al cual el propietario tiene título de propiedad de una parte del espacio interior de un edificio pero es copropietario (con otros) del terreno en que está construido el edificio.

Conductos bajo el suelo

Conductos construidos bajo el suelo de un local de oficinas y utilizados para cables eléctricos y de otro tipo.

Construcción con arreglo a las especificaciones del ocupante

Método previsto en un acuerdo de arrendamiento o de venta por el propietario/constructor en virtud del cual el inmueble o los locales se construyen de conformidad con las especificaciones aceptadas del ocupante.

Contrato principal de arrendamiento

Contrato de arrendamiento entre un propietario y un inquilino establecido y en vigor antes de que el inquilino subarriende el local a otro ocupante.

Contrato de arrendamiento

Contrato por el cual, a cambio de determinado valor o servicio, por lo general denominado alquiler, la persona que tiene derecho de posesión de un inmueble transfiere ese derechos a otra por vida, por un número de años o a su voluntad.

Costo nominal

Costo no actualizado.

Costo global

El total de todos los costos que entraña el uso de los locales en el período considerado en el análisis, presentado en dólares de los Estados Unidos.

Derecho de propiedad

Derecho a gozar y disponer de un bien determinado.

Disposición de la planta

Diseño y trazado de la planta.

Distrito de las Naciones Unidas

Zona a lo largo del East River en que han estado situadas las Naciones Unidas desde fines del decenio de 1940. Incluye los edificios de la Segunda Avenida, en que hay muchas oficinas ocupadas por organizaciones internacionales y organizaciones relacionadas con las Naciones Unidas, y los edificios de las calles 40 a 50 al este de la Segunda Avenida, en que están situadas muchas oficinas de embajadas y consulados.

Eficiencia del edificio o los locales

Relación entre la superficie planificable (superficie que puede atender a las necesidades del inquilino en cuanto a personal, mobiliario y espacio de apoyo) y la superficie alquilable, que puede variar mucho debido a las diferencias de los métodos de medición del propietario. La eficiencia de los locales se calcula dividiendo la zona utilizable por la zona alquilable.

Expropiación

Método por el cual una entidad pública competente adquiere, con fines de utilidad pública, el derecho al uso y/o la propiedad de un bien.

Factor de pérdida de superficie

Superficie del edificio que se no puede utilizar para el funcionamiento normal de la oficina (a saber, vestíbulos, pozos de ascensores, salas de servicios, etc.). Véase también "factor de pérdida" y "superficie alquilable".

Factor de pérdida

Pérdida de superficie, que se determina restando la superficie utilizable de la superficie alquilable, dividiendo el resultado por la superficie alquilable y multiplicando por 100.

Gastos relacionados con el capital

Gastos relacionados con las partidas de capital, como edificios, mejoras en el interior y otros bienes que tienen una vida útil larga.

Gastos adicionales con cargo al arrendatario

Gastos que debe pagar el arrendatario respecto de partidas que sobrepasan un nivel normal convenido.

Gastos de funcionamiento

Gastos necesarios para el funcionamiento de un inmueble, incluidas las obras de reparación y conservación, los servicios de agua, electricidad, etc., los impuestos, los seguros, los cargos de administración, los servicios por contrata y los suministros.

Gastos anuales medios

Suma de los costos dividida por el número de años del período considerado en el análisis, se expresa en dólares de los Estados Unidos por año.

Mercado local

Mercado local de bienes raíces de una zona determinada (por ejemplo, el "mercado local" de New Rochelle).

Módulo uniforme

Oficina o cubículo diseñado y prefabricado y que produce una disposición de planta coherente.

New York City Economic Development Corporation (NYCEDC)

Entidad establecida por la Municipalidad de Nueva York para promover el desarrollo económico de la ciudad.

Patrimonio neto

El interés o valor que corresponde al propietario de un inmueble por encima del importe de todo gravamen a que esté sujeto el inmueble.

Procedimiento uniforme de examen del uso de terrenos de Nueva York

Especificación 197-C de la Carta de la Municipalidad de Nueva York que rige el examen de una variedad de medidas relativas al uso de los terrenos, incluidos los permisos especiales y las enmiendas del mapa de zonificación.

Remate hipotecario

Venta que se produce de resultas de la ejecución de una hipoteca.

Subarrendamiento

Arrendamiento de un inmueble por el inquilino.

Superficie alquilable

Superficie por la cual se paga alquiler. Es la superficie bruta de un piso menos la superficie ocupada por elementos como pozos de ascensor y pozos mecánicos y escaleras de incendios. Esta superficie se puede calcular con diversos métodos, pero por lo general se expresa como el producto de la superficie utilizable multiplicada por un factor de adición (o por un factor de pérdida) que equivale a la parte correspondiente al inquilino en el edificio completo o en las zonas de apoyo.

Superficie utilizable

La superficie asignada al uso exclusivo del ocupante. Esta es la superficie bruta de un piso menos el espacio correspondiente a pozos de ascensores, etc., y la superficie compartida por más de un inquilino, como corredores públicos, baños, vestíbulos de los ascensores, salas de máquinas y de electricidad y cuartos de artículos de limpieza.

Tasa de actualización

Tasa porcentual utilizada para calcular el valor actualizado de una corriente de efectivo futura.

United Nations Development Corporation (UNDC)

Entidad establecida para la construcción, en nombre de la Ciudad de Nueva York, en la zona de distrito de las Naciones Unidas.

Valor actualizado

Valor de la corriente de efectivo de una inversión actualizado a una tasa representativa de la capacidad adquisitiva del efectivo. También se denomina valor actualizado aunque no se haya efectuado una inversión inicial de efectivo.

Valor residual

Cantidad de dinero que se recibe por un bien al venderse ese bien (una vez descontados todos los gastos relacionados con la venta).

Valor de recuperación

Suma realizada en la venta final de un bien una vez terminada su vida útil.

Valor actualizado neto

Valor análogo al valor actualizado, pero deducidos los factores tributarios.

INTRODUCCION

1. La Junta Ejecutiva examinó por última vez la cuestión de los locales de oficinas para la sede del UNICEF en su período ordinario de sesiones de 1993. En esa ocasión, la Junta, tras celebrar extensas deliberaciones, adoptó la decisión 1993/22 (E/ICEF/1993/14), en la que se pidió al Director Ejecutivo que obtuviera de la United Nations Development Corporation (UNDC)/Ciudad de Nueva York y de la Ciudad de New Rochelle ofertas firmes de costos que comprendieran la disponibilidad garantizada de locales de 40.000 pies cuadrados como mínimo a partir del 1º de agosto de 1995, arreglos financieros garantizados, ofertas firmes de costos en propiedad plena o en condominio de los terrenos y del edificio o los edificios, o de partes del edificio o de los edificios, y fechas comunes de validez en relación con las siguientes opciones:

a)	UNDC/Ciudad de Nueva York (Zona de la Sede de las Naciones Unidas)	i)	Edificio único	- En propiedad
		ii)	Sede en dos edificios	- (En propiedad ambos)
		iii)	Sede en dos edificios	- Casa del UNICEF (en propiedad) - Otro edificio en Manhattan (arrendado)
b)	New Rochelle		Edificio único	- (En propiedad)
c)	New Rochelle/UNDC		Sede en dos edificios	- New Rochelle (en propiedad) - Manhattan (arrendado)

2. La Junta pidió también al Director Ejecutivo que analizara cada una de esas ofertas definitivas y firmes con el asesoramiento de un consultor inmobiliario independiente, tomando en consideración: los costos nominales; el valor actualizado neto; el valor residual estimado; las consecuencias de subarrendar los locales de oficina no utilizados; los costos indirectos, entre ellos los gastos adicionales de viajes y comunicaciones, cuantificados en la medida de lo posible; y factores no financieros, tales como las consecuencias para las delegaciones y para el personal del UNICEF y las relaciones de trabajo entre el UNICEF y el resto de las Naciones Unidas.

3. Este es el quinto documento sobre los locales de oficina para la sede preparado por el Director Ejecutivo desde 1990 (los documentos anteriores fueron: E/ICEF/1990/AB/L.9, E/ICEF/1991/AB/L.9, E/ICEF/1992/AB/L.9 y E/ICEF/1993/AB/L.9). En el informe del Comité de Administración y Finanzas, reproducido en el informe de la Junta Ejecutiva sobre su período ordinario de sesiones de 1993, se señala, entre otras cosas:

> "Tras cuatro años de examinar y considerar distintas propuestas, las delegaciones estuvieron casi unánimemente de acuerdo en que era imprescindible adoptar una decisión definitiva durante el año en curso. La secretaría fue de la misma opinión, en particular si se tenían en cuenta factores económicos tales como posibles aumentos en las tasas de interés; la incipiente recuperación del mercado inmobiliario y de la economía en general, que provocarían un incremento de los costos; el posible menoscabo de la credibilidad de la organización y su vulnerabilidad a las críticas por el modo en que se administraba la racionalización de sus locales, y el costo total derivado del aplazamiento de la decisión[1]."

4. Desde el período ordinario de sesiones de la Junta Ejecutiva, el Director Ejecutivo ha desplegado grandes esfuerzos para lograr que para el actual período de sesiones se proporcione, en forma clara y concisa, toda la información adicional pertinente.

---

[1] E/ICEF/1993/14, anexo II, párr. 50.

5. Los funcionarios de categoría superior de la secretaría han trabajado estrechamente con la New York City Economic Development Corporation/UNDC y la Ciudad de New Rochelle para que las ofertas firmes y definitivas se ajusten en la medida de lo posible a los criterios establecidos por la Junta Ejecutiva en la decisión 1993/22. Ello ha exigido reuniones con representantes de ambas Ciudades, el estudio de análisis detallados de las propuestas presentadas y, en ambos casos, una serie de consultas complementarias a fin de que quedaran debidamente cubiertos todos los aspectos de importancia.

6. En respuesta a la solicitud de la Junta Ejecutiva, la secretaría contrató los servicios de una empresa de consultores inmobiliarios independientes de alto nivel para que contribuyera a la preparación del presente informe. Esa empresa, de reconocida reputación, proporciona servicios de asesoramiento sobre bienes raíces a nivel internacional a gobiernos, empresas e instituciones financieras en el mundo entero. Esta misma empresa ha venido prestando servicios al UNICEF para la realización de este proyecto en los tres últimos años. Por recomendación de la empresa, se contrató a una empresa de gran prestigio especializada en exámenes arquitectónicos y técnicos y determinación de costos, que es consultada frecuentemente por el Gobierno de los Estados Unidos de América, a fin de que estudiara las diversas propuestas presentadas para examen.

7. Además, la secretaría y la empresa de consultores inmobiliarios determinaron algunos ajustes adicionales que había que introducir para que se pudiera efectuar una comparación adecuada de las opciones. Esos ajustes eran:

a) Uniformidad de métodos para el cálculo del valor residual;

b) Aplicación de las características del mercado local y de los inmuebles para evaluar con más exactitud los posibles ingresos por concepto de subarrendamiento;

c) Respecto de cada opción, la estimación, preparada con asistencia del personal del UNICEF, de los costos y beneficios cuantificables relacionados con la dotación de personal, las telecomunicaciones, las operaciones de computadoras y el transporte;

d) Uniformidad de métodos para la medición de los locales que se han de ocupar.

8. El resumen del informe de la empresa de consultores inmobiliarios, incluido el resumen del informe de la empresa de arquitectura e ingeniería, figura como anexo del presente informe. La empresa de consultores inmobiliarios también resumió las propuestas de la NYCEDC/UNDC y de la Ciudad de New Rochelle, y éstas se incluyen igualmente en el anexo. Los textos completos de esos informes, en inglés, están a disposición de los miembros de la Junta Ejecutiva en la oficina del Secretario de la Junta. Los informes se han presentado también, para su información, a la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto.

9. Además, se han celebrado consultas con la Oficina de Asuntos Jurídicos de las Naciones Unidas en relación con el Acuerdo relativo a la Sede concertado entre las Naciones Unidas y los Estados Unidos de América. En consecuencia, se plantearon preguntas a la Misión Permanente de los Estados Unidos de América ante las Naciones Unidas en relación con la libertad de circulación, la seguridad y la protección policial y las telecomunicaciones en caso de que la sede del UNICEF se trasladara fuera de Nueva York.

10. En una carta de fecha 13 de julio de 1993, la Embajadora Madeleine K. Albright, Representante Permanente de los Estados Unidos ante las Naciones Unidas, respondió:

> "... Como se sabe, determinadas prerrogativas, inmunidades, beneficios y exenciones previstos en el Acuerdo relativo a la Sede concertado entre los Estados Unidos y las Naciones Unidas se conceden respecto de un distrito definido de la Sede de las Naciones Unidas. En el Acuerdo relativo a la sede se preveía la posibilidad de que se ampliara el distrito de la Sede y se incluían disposiciones respecto de acuerdos adicionales entre los Estados Unidos y las Naciones Unidas. Los Estados Unidos y las Naciones Unidas han concertado tres acuerdos de ese tipo, y estaríamos dispuestos a realizar negociaciones para concertar otro, si fuera necesario, en caso de que el UNICEF trasladara su sede. Los asuntos que se han planteado, como los

de la protección de la seguridad, se abordarían en el acuerdo adicional. En cuanto a la pregunta concreta sobre la limitación de los viajes en relación con una posible sede en New Rochelle, cabe señalar que los viajes particulares de los nacionales de dos países, a saber, el Iraq y Libia, están limitados a los cinco distritos de la Ciudad de Nueva York. Sin embargo, esas restricciones no se aplican a los viajes que realizan los nacionales del Iraq o de Libia para prestar servicios a las Naciones Unidas, viajes que éstos pueden realizar en las mismas condiciones que los nacionales de los demás Estados Miembros de las Naciones Unidas ..."

11. Se invitó a los funcionarios de la sede del UNICEF a llenar un cuestionario sobre su lugar de residencia a fin de evaluar el efecto que tendría el traslado fuera de Manhattan. La encuesta señaló que aproximadamente el 66% de los funcionarios vivían en la Ciudad de Nueva York y que preferían que el viaje al lugar de trabajo fuera breve y de bajo costo.

12. En el estudio de las ofertas firmes y definitivas, que se examinan más adelante, el Director Ejecutivo ha tenido presente que, en último término, el UNICEF debe basar su decisión respecto del lugar en que ha de estar situada su sede en la medida en que ese lugar ha de contribuir al éxito de su misión de mejorar el bienestar de los niños y las mujeres. La contribución del UNICEF a ese fin está constituida en parte por el apoyo financiero a proyectos y programas, en parte por la calidad de la administración de todos los recursos, financieros y no financieros, que se proporcionan, y, por último, lo que es muy importante, por la labor de promoción, que ayuda a conseguir que otros, con recursos e influencia mucho mayores, dediquen esos recursos y esa influencia a lograr que determinadas actividades provechosas se puedan realizar en gran escala. El UNICEF es conocido como una institución que responde con rapidez a las necesidades cambiantes de los países en desarrollo, los donantes y otras partes, y con eficiencia a las necesidades de sus oficinas exteriores. El valor de la eficiencia y la eficacia del UNICEF debe medirse no sólo en función de ingresos y gastos financieros, sino también, lo que es más importante, en función de los miles de vidas que se salvan y los servicios básicos que se proporcionan a millones de niños cada día. Un buen ejemplo es el éxito de las actividades mundiales de inmunización, que permiten salvar la vida de más de 3 millones de niños por año, y para las cuales las actividades de promoción y el apoyo de gestión eficaz del UNICEF han sido aun más importantes que la considerable contribución financiera de aproximadamente el 10% de los gastos totales. En resumen, para la adopción de una decisión sobre el lugar en que se ha de situar la sede es preciso tener en cuenta el efecto de esa decisión en tres factores: las cuestiones de índole financiera; las consecuencias no financieras, en particular en lo que respecta a la administración y la eficiencia; y el efecto en la labor de promoción del UNICEF.

I. EXAMEN DE LAS OPCIONES SOLICITADO EN LA DECISION 1993/22

13. El Director Ejecutivo se propone formular observaciones sobre las opciones en el orden en que figuran en la decisión 1993/22 y presentar un desglose de las principales ventajas y desventajas de cada inmueble considerado. Naturalmente, en lo que respecta a cuestiones especializadas de bienes raíces, se basa en el aporte de la firma de consultores inmobiliarios.

A. UNDC/Ciudad de Nueva York (Distrito de la Sede de las Naciones Unidas)

14. Los aspectos comunes de la oferta de la NYCEDC/UNDC que abarcan todos los inmuebles (con excepción de las opciones de alquiler) son:

a) La oferta garantiza al UNICEF un costo fijo básico de alquiler por pie cuadrado a largo plazo y, en consecuencia, lo protege del posible riesgo de un aumento de los precios en el mercado inmobiliario. Una vez que se hubieran pagado los bonos, en 30 a 32 años, se transferiría al UNICEF el título de propiedad del edificio arrendado;

b) Los costos netos anuales de alquiler se calculan sobre la base de que la adquisición de cualquiera de los edificios que se ofrecen y los gastos relacionados con el capital se han de financiar con bonos exentos de impuestos emitidos por la NYCEDC/UNDC. El plazo de vencimiento de los bonos sería de 30 años y la tasa de interés se estima en un 6%. El costo anual fijo del arrendamiento está sujeto a ajustes si se producen cambios en la tasa de interés antes de la fecha de iniciación del contrato de arrendamiento o si las obras de adaptación necesarias para que el UNICEF ocupe los locales superan la asignación prevista de 35 dólares por pie cuadrado en cualquiera de los edificios para la ampliación. Todo cambio de la tasa de interés del 0,25% acarrearía un cambio del alquiler anual neto de 0,65 dólares por pie cuadrado en el edificio de 685 Third Avenue, y de 0,75 dólares por pie cuadrado en los edificios de 845 United Nations Plaza o 633 Third Avenue. El alquiler anual neto se modificaría en 0,60 dólares por pie cuadrado por cada millón de dólares de cambio en la asignación para construcción con arreglo a las especificaciones del arrendatario respecto de cualquiera de los edificios para la ampliación. Esos ajustes podrían constituir aumentos o reducciones;

c) La NYCEDC/UNDC sólo podría garantizar la disponibilidad de un mínimo de 40.000 pies cuadrados en agosto de 1995 si el contrato principal de arrendamiento-compra entre la NYCDEC/UNDC y el UNICEF se ejecutara a más tardar el 1º de enero de 1994. Después de esa fecha, la NYCDEC/UNDC estima que no podría garantizarse la disponibilidad en agosto de 1995 y que los costos podrían aumentar;

d) Si en el futuro el UNICEF y otros organismos de las Naciones Unidas optaran por establecer todas sus oficinas en un sólo lugar en un distrito ampliado de las Naciones Unidas en la Ciudad de Nueva York, cualquiera de las opciones permitiría al UNICEF quedar liberado de sus obligaciones de arrendamiento, tanto en la Casa del UNICEF como en los edificios para la ampliación;

e) Cualquiera de los tres edificios que el UNICEF escogiera para la ampliación quedaría exento de impuestos sobre los bienes raíces;

f) El costo de cualquier mejora básica del edificio de cualquiera de los edificios para la ampliación de propiedad del UNICEF que excediera de las cuantías propuestas en la oferta correría por cuenta de la NYCEDC/UNDC y no entrañaría costo adicional alguno para el UNICEF;

g) La transferencia de los derechos de propiedad respecto de cualquiera de los edificios se efectuaría en la fecha en que se hubieran pagado todos los bonos de la NYCEDC/UNDC, es decir, aproximadamente el 1º de julio de 2026 en el caso de las opciones que entrañan sede en dos edificios, y el 31 de diciembre de 2023 respecto de las opciones que entrañan sede en un edificio único. La transferencia de los derechos de propiedad está sujeta a que el UNICEF o las Naciones Unidas ocupen todos los locales y a que la sede del UNICEF esté situada en la Ciudad de Nueva York cuando se efectúe la transferencia de los derechos de propiedad.

15. La oferta de la NYCEDC/UNDC comprende también los siguientes aspectos:

a) Se ofrecen hasta 1.250.000 dólares para la conversión de los pisos residenciales 14 y 15 de la Casa del UNICEF en locales de oficina. Si no se efectúa la conversión, los fondos pueden utilizarse para la adquisición o para la modificación de cualquiera de los edificios que se escojan para la ampliación. Los gastos netos de ocupación de cualquiera de las opciones que no entrañen la conversión de los pisos 14 y 15 ya reflejan la contribución adicional de 1.250.000 dólares. La NYCEDC/UNDC pagará los gastos de la conversión de los pisos 14 y 15 que excedan de la contribución de 1.250.000 dólares, de haberlos, pero aumentaría el alquiler básico de la Casa del UNICEF respecto de todos los locales ocupados en 0,60 dólares por pie cuadrado por cada millón de dólares de gastos adicionales por ese concepto que tuviera que efectuar;

b) En cuanto al edificio de 845 United Nations Plaza, como ese edificio podría tener que expropiarse, la NYCEDC/UNDC colaboraría estrechamente con el UNICEF para conseguir la prórroga necesaria del contrato de arrendamiento del edificio de One Dag Hammarskjöld Plaza y, de ser necesario, reembolsaría al UNICEF en todo período de prórroga, hasta 5 dólares por pie cuadrado respecto del alquiler que el UNICEF tuviera que pagar

por locales en ese edificio y que excediera de las cuantías que habría pagado en el edificio de 845 United Nations Plaza;

c) Respecto de la Casa del UNICEF y el edificio de 845 United Nations Plaza, otra condición para la transferencia del derecho de propiedad sería que se obtuviera la aprobación de la Ciudad de Nueva York con arreglo al procedimiento uniforme de examen del uso de terrenos de Nueva York (ULURP). En el apéndice de la propuesta sobre la Casa del UNICEF (y lo mismo se aplicaría también al edificio de 845 United Nations Plaza), la NYCEDC/UNDC indicó:

> "Así pues, la transferencia del derecho de propiedad al UNICEF requerirá la aprobación con arreglo a la ULURP. La primera medida en el proceso correspondiente es el examen del posible efecto en el medio ambiente de la transferencia, que no debería requerir estudios extensos. Una vez terminado el examen del efecto en el medio ambiente, se celebrarán audiencias, primero ante la Junta de la Comunidad de Manhattan y luego ante la Comisión de Planificación de la Ciudad de Nueva York, a la cual presentarán recomendaciones la Junta de la Comunidad y el Presidente de la Junta del Distrito de Manhattan. La transferencia propuesta requerirá la aprobación de la Comisión de Planificación Urbana y probablemente del Concejo Municipal"

d) En respuesta a una consulta del UNICEF, la NYCEDC/UNDC proporcionó la siguiente aclaración sobre su oferta en caso de que el UNICEF permaneciera en Manhattan con arreglo a cualquiera de las opciones que entrañan sede en dos edificios:

i) La reducción del alquiler propuesta para la Casa del UNICEF de resultas de la reestructuración del contrato de arrendamiento entraría en vigor 45 días antes de la fecha en que se ejecutaran los acuerdos principales de arrendamiento - compra entre el UNICEF y la UNDC. Esto produciría economías adicionales para el UNICEF de aproximadamente 900.000 dólares si los acuerdos se firmaran con una fecha de entrada en vigor del alquiler reducido del 1º de enero de 1994. Por ejemplo, la NYCEDC/UNDC exigiría que los acuerdos se firmaran antes del 15 de febrero de 1994 para que la fecha de entrada en vigor del alquiler reducido fuera el 1º de enero de 1994;

ii) Si el UNICEF no convirtiera los pisos 14 y 15 de la Casa del UNICEF y si no escogiera ninguno de los edificios para la ampliación, el alquiler de la Casa del UNICEF se reduciría además en 0,50 dólares por pie cuadrado al año, con lo cual el UNICEF recibiría la suma de 1.250.000 dólares ofrecida para la conversión de los pisos 14 y 15;

iii) Se acreditaría una suma anual de 481.000 dólares respecto de cualquiera de los edificios para la ampliación o para reducir más el alquiler básico en la Casa del UNICEF.

1. Edificio único (en propiedad)

633 Third Avenue

16. Ventajas. Las ventajas de este edificio son las siguientes:

a) Como el edificio es relativamente grande, hay suficiente espacio para instalar allí todas las oficinas que están situadas ahora en los distintos edificios del UNICEF: la Casa del UNICEF, el edificio de 333 East 38th Street y el edificio de One Dag Hammarskjöld Plaza. También ofrece la posibilidad de que, en el futuro, se instalen allí otras oficinas o divisiones de las Naciones Unidas;

b) La combinación de locales desocupados y locales ocupados es ideal, dadas las necesidades del UNICEF de ir ampliándose gradualmente. Los alquileres pagados por los inquilinos actuales reducirían considerablemente las obligaciones de pago de alquiler del UNICEF;

c) El edificio ha estado ocupado por inquilinos de alto nivel, está bien mantenido y está en buenas condiciones;

d) El tamaño medio de los pisos de aproximadamente 19.000 pies cuadrados alquilables es ideal para los fines del UNICEF. El edificio proporciona al UNICEF un módulo fácilmente uniformable, lo que da más flexibilidad y permite a la vez aumentar la compatibilidad en la planificación de los distintos pisos. La coherencia de la disposición de la planta permitiría al UNICEF obtener los beneficios de una economía de escala en cuanto a los costos de planificación, diseño y construcción;

e) El edificio tiene conductos bajo el suelo que ofrecen flexibilidad para la instalación de computadoras, teléfonos y cables eléctricos;

f) El edificio está situado muy cerca de los edificios de las Naciones Unidas, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y el Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP) y ofrece fácil acceso a locales comerciales y restaurantes, así como a la estación de Grand Central y el sistema de ferrocarril subterráneo de Nueva York.

17. Desventajas. Las desventajas de este edificio son las siguientes:

a) Como al comienzo no habría espacio suficiente para atender a todas sus necesidades, el UNICEF se vería obligado a conservar 90.000 pies cuadrados de locales en la Casa del UNICEF hasta 1999. En consecuencia, en ese plazo, el UNICEF no podría recibir los beneficios plenos de la unificación de su sede, ya que estaría funcionando básicamente con sedes en dos edificios;

b) En cuanto a la proximidad al complejo de las Naciones Unidas, está a 10 minutos más de camino que los otros edificios considerados en Manhattan;

c) El UNICEF ocuparía sólo aproximadamente las dos quintas partes de la superficie total del edificio y, en consecuencia, tendría una participación menos que mayoritaria en la gestión y la imagen generales del edificio;

d) Debido al tamaño del edificio, el UNICEF no lo ocuparía en su totalidad, de manera que la identidad de la sede de la organización sería menos clara que si ésta ocupara un edificio en su totalidad;

e) Para llegar a los pisos 14 a 24 se utilizan los ascensores de los pisos intermedios y para llegar a los pisos 25 a 27 los ascensores de los pisos altos, sin que haya posibilidad de transferencia excepto a nivel del vestíbulo;

f) En la actualidad el edificio está sujeto a la ejecución de la hipoteca. (Para los detalles, véase el documento de la NYCEDC/UNDC.) La NYCEDC/UNDC señala, entre otras cosas, que en enero de 1993 un tribunal de Nueva York decidió que una compañía de seguros grande, que había prestado fondos al propietario del edificio, tenía derecho a ejecutar la hipoteca y, en consecuencia, a exigir que el edificio se vendiera al mejor postor en un remate que se realizaría después de que se hubiese dado aviso público de conformidad con la legislación y la reglamentación de Nueva York. Está pendiente la apelación contra esa decisión, pero ésta no retrasa la ejecución de la hipoteca ni el remate hipotecario. A la espera de que se finalicen los procedimientos de ejecución de la hipoteca, el edificio es administrado por un síndico nombrado por el tribunal de Nueva York a solicitud de la compañía de seguros. Se prevé que pronto se fijará una fecha para el remate y que éste se efectuará en el curso del presente año. Cuando se haya efectuado el remate, la compañía de seguros tendrá el control pleno del edificio y se habrá puesto fin a los derechos de propiedad anteriores. Es posible que de resultas de las negociaciones en curso la compañía de seguros obtenga aun antes el control del edificio, sin que sea necesario que se proceda al remate hipotecario. Como la compañía de seguros tendrá el control del edificio de resultas de los procedimientos pendientes de ejecución de la hipoteca descritos anteriormente, la NYCEDC/UNDC ha celebrado negociaciones con esa compañía para establecer las condiciones generales para que la NYCEDC/UNDC adquiriera participación en el edificio, en un régimen de

condominio, para uso del UNICEF. La NYCEDC/UNDC también negociaría las condiciones del documento final con la compañía de seguros;

g) El UNICEF estaría obligado a ser el casero del edificio, con inquilinos con arreglo a contratos de subarrendamiento, y se encargaría de recaudar los alquileres, subarrendar los locales vacíos y garantizar la prestación de todos los servicios necesarios a los inquilinos;

h) Se mantendrían las obligaciones del contrato de arrendamiento de la Casa del UNICEF y del edificio de 333 East 38th Street. Si el UNICEF tuviera que pagar en su totalidad las obligaciones del alquiler de la Casa del UNICEF y del edificio de 333 East 38th Street, el costo estimado actualizado en el período 1995-2003 sería de 52,7 millones de dólares, a saber, 44,8 millones respecto de la Casa del UNICEF y 7,9 millones respecto del edificio de 333 East 38th Street.

Edificio de 685 Third Avenue

18. Ventajas. Las ventajas de este edificio son las siguientes:

a) El UNICEF ocuparía alrededor de dos tercios del espacio total, razón por la cual NYCEDC/UNDC estaría en una posición ventajosa para negociar un acuerdo de condominio favorable;

b) Al igual que en el edificio de 633 Third Avenue, el espacio del UNICEF permanecería parcialmente ocupado durante algún tiempo, y los ingresos que se percibieran de los inquilinos que hubiera en ese momento compensarían parte de las obligaciones de pago de arriendo del UNICEF;

c) El tamaño de este edificio hace que sea ideal para ser ocupado por el UNICEF y tal vez una o dos entidades importantes de las Naciones Unidas. De acuerdo con NYCEDC/UNDC, se podría comprar la totalidad de este edificio en condiciones económicamente más favorables que si se adquiriera un derecho de condominio, lo que en definitiva daría al UNICEF y a las Naciones Unidas la posibilidad de ser propietarios de un edificio muy cercano a la Sede de las Naciones Unidas;

d) Su ubicación, a una cuadra y media de Casa del UNICEF, es buena.

19. Desventajas. Las desventajas de este edificio son las siguientes:

a) Como en el caso del edificio de 633 Third Avenue, al principio no habría espacio suficiente para dar cabida a todo el UNICEF y, en consecuencia, sería necesario retener 22.000 pies cuadrados en Casa del UNICEF hasta 1999, retrasando así la consolidación en un solo edificio;

b) El informe de la empresa de consultores de arquitectura e ingeniería es negativo. El edificio se considera técnicamente inapropiado, con niveles muy altos de desperdicio de superficie, del orden del 22% al 39% según el piso. La red de cables eléctricos es insuficiente para las necesidades del UNICEF, y la disposición de las plantas no se adapta plenamente a las necesidades del UNICEF;

c) También aquí habría problemas de identidad, al estar ubicado el UNICEF en los pisos 14 a 31;

d) Habría obligaciones de subarrendamiento similares a las correspondientes al edificio de 633 Third Avenue;

e) Como en el caso del edificio de 633 Third Avenue, las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de Casa del UNICEF y del edificio de 333 East 38th Street seguirían existiendo.

2. Sede en dos edificios (en propiedad ambos)

Casa del UNICEF

20. Ventajas. Las ventajas de Casa del UNICEF son las siguientes:

a) Las ventajas muy considerables que se obtuvieron en las negociaciones mantenidas con NYCEDC/UNDC en relación con el arrendamiento a largo plazo y la futura adquisición de la propiedad Casa del UNICEF se detallaron en el informe presentado por el Director Ejecutivo a la Junta Ejecutiva en su período ordinario de sesiones de 1993 (E/ICEF/1993/AB/L.9). Esas ventajas siguen siendo fundamentalmente las mismas, con algunas mejoras adicionales que se destacan en el informe de la empresa de consultores de bienes raíces;

b) El UNICEF está bien establecido en Casa del UNICEF, que fue diseñada especialmente para el UNICEF. Desde que fue ocupado en 1987, el edificio ha demostrado ser funcionalmente eficiente y muy apropiado para la organización. La proximidad entre las diversas divisiones se ha organizado con gran eficacia dentro de cada piso y entre los distintos pisos;

c) Consultores externos independientes determinaron hace tres años que el uso del espacio en Casa del UNICEF era aproximadamente un 17% más eficiente que en cualquier edificio de oficinas típico de la ciudad de Nueva York;

d) Está muy cerca del edificio de la Sede de las Naciones Unidas y de los edificios UNDC I y II, donde tienen oficinas el PNUD, otros departamentos de las Naciones Unidas y numerosas misiones permanentes ante las Naciones Unidas. El valor de esta proximidad al complejo de las Naciones Unidas y del fácil acceso a las misiones permanentes ha quedado ampliamente demostrado;

e) El primer piso del edificio, que está abierto al público en una ubicación ideal, cerca de las Naciones Unidas, se utiliza para una exposición del UNICEF y para la venta de tarjetas de felicitación del UNICEF;

f) El UNICEF ya ha invertido en el edificio unos 7 millones de dólares en equipo e infraestructura;

g) El edificio tiene un sistema flexible de conductos bajo el suelo que permite disponer con eficiencia los cables eléctricos, de teléfonos y de computadoras. También está equipado con un sistema de sensores para ahorrar electricidad;

h) La permanencia en Casa del UNICEF evitaría gastos adicionales relacionados con las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento vigentes;

i) La permanencia en Casa del UNICEF reduciría al mínimo las perturbaciones del trabajo normal y evitaría gastos de traslado.

Conversión de los pisos de apartamentos 14 y 15

21. Con respecto a la cuestión de convertir en oficinas los pisos 14 y 15, la compañía de consultores de arquitectura e ingeniería estima que la conversión de los dos pisos permitirían obtener unos 19.000 pies cuadrados de superficie útil. El mayor problema sería el acceso por ascensor. Actualmente, sólo el ascensor de carga llega a todos los pisos; los ascensores de las oficinas van a los pisos 2 a 13, mientras que los ascensores de los apartamentos van a los pisos 14 y 15. La única manera de pasar de unos a los otros sería bajando al vestíbulo de la planta baja.

22. La empresa enumera una serie de opciones que podrían resolver el problema. Las propuestas principales consisten en crear en el piso 13 un punto de comunicación entre los dos bloques de ascensores, o bien prolongar uno de los dos bloques de ascensores de las oficinas hasta los pisos 14 y 15. La empresa estima que el costo total de las

obras ascendería a unos 2 millones de dólares, en comparación con la cifra estimada originalmente por NYCEDC/UNDC, de 1,25 millones de dólares.

Edificio de 633 Third Avenue

23. Las ventajas que se señalan en el párrafo 16 supra seguirían siendo válidas. Algunas de las desventajas disminuirían. La cuestión de la identidad, por ejemplo, sería menos importante, ya que la casa matriz seguiría estando en Casa del UNICEF. El UNICEF seguiría estando obligado a arrendar, con un grado de responsabilidad mayor, pero menor que si tuviera que absorber una parte mayor del edificio.

Edificio de 685 Third Avenue

24. Las desventajas de este edificio seguirían siendo las mismas si se optara por esta alternativa. En realidad aumentarían, ya que el UNICEF tendría menos del 50% del espacio disponible y estaría por lo tanto en una posición más débil para negociar un acuerdo de condominio favorable.

Edificio de 845 United Nations Plaza

25. Ventajas. Las ventajas de este edificio son las siguientes:

a) Se encuentra frente al complejo de las Naciones Unidas. Si, con el tiempo, las oficinas del sistema de las Naciones Unidas se extendieran a lo largo de la Primera Avenida, el edificio podría incorporarse fácilmente al resto del complejo;

b) El UNICEF ocuparía en definitiva todo el edificio, de manera que sería fácil establecer y mantener la cohesión y la identidad, tanto dentro del propio edificio como en relación con Casa del UNICEF, que se encuentra muy próxima. El edificio ofrece mejores condiciones de seguridad que las demás alternativas;

c) Tiene su propio salón de actos, salas de conferencias, cafetería y patio interior;

d) El edificio está equipado con conductos bajo el suelo, que dan flexibilidad al UNICEF para la instalación de sus cables eléctricos, líneas telefónicas y computadoras;

e) El factor de pérdida de superficie de oficinas en este edificio es solamente del 12,5%, en comparación con el 22,7% que habría en el edificio de 633 Third Avenue y el 28,2% como promedio en el edificio de 685 Third Avenue.

26. Desventajas. Las desventajas de este edificio son las siguientes:

a) El edificio ha sido retirado del mercado porque los propietarios no quieren venderlo en este momento debido a la actual debilidad del mercado de bienes raíces, de manera que la adquisición tendría que hacerse mediante expropiación por la Ciudad de Nueva York. Si bien NYCEDC/UNDC ha indicado que estaría dispuesta a recurrir a la expropiación si la Junta Ejecutiva eligiera este edificio, el proceso podría ser largo y NYCEDC/UNDC podría verse involucrado en un litigio. Sin embargo, eso no tendría por qué retrasar la ocupación;

b) El costo total sería relativamente alto, aunque NYCEDC/UNDC garantizaría un alquiler máximo de 25,00 dólares por pie cuadrado y un crédito de hasta 2,00 dólares por pie cuadrado, siempre que la UNDC siguiera pagando a la Ciudad de Nueva York la suma de 481.000 dólares anuales por el arriendo de Casa del UNICEF. Además, NYCEDC/UNDC estima que los gastos anuales de funcionamiento serían de entre 2,00 y 2,50 dólares más altos por pie cuadrado que en cualquiera de los edificios de la Tercera Avenida;

c) Si bien la empresa de arquitectura e ingeniería no tuvo acceso al edificio en ese momento, tenía un conocimiento previo del edificio y había indicado en un informe anterior que: "... mencionar condiciones generalmente malas como resultado de retrasos en las tareas de conservación parecería ajustarse a la realidad. Es probable que los ascensores y los sistemas mecánicos y eléctricos individualizados como equipo original de 1962 deban ser reemplazados, como se recomendó en el informe anterior". Esos gastos adicionales serían absorbidos por NYCEDC/UNDC. Sin embargo, las obras podrían retrasar o complicar la ocupación por el UNICEF;

d) Las obligaciones derivadas de los contratos de subarriendo existentes en relación con el edificio de 333 East 38th Street se mantendrían.

Consideraciones de espacio

27. La cuestión del espacio en el edificio de 845 United Nations Plaza merece ser objeto de cuidadoso estudio. Según la empresa de consultores de arquitectura e ingeniería, de los 241.461 pies cuadrados de superficie del edificio, más de 40.000 están ubicados en los dos subsuelos y aparentemente no serían aptos para oficinas. Además, hay grandes espacios destinados a servicios comunes (cafetería, comedor, salón de actos) que reducirían aún más el espacio disponible para oficinas. En 1995, el UNICEF necesitaría solamente 76.000 pies cuadrados, es decir, espacio suficiente para dar cabida a las divisiones y secciones de la sede que están ubicadas actualmente en el edificio de 333 East 38th Street y en el edificio de One Dag Hammarskjöld Plaza. La superficie que no se necesitara inmediatamente se subarrendaría por un tiempo. Dado que el edificio tiene una ubicación sumamente atractiva, es probable que fuese relativamente fácil subarrendarlo.

28. El UNICEF ha estimado que necesitaría unos 440.000 pies cuadrados ya para el año 2010. Si ese cálculo es correcto, es probable que para ese año el espacio total disponible en el edificio de 845 de la United Nations Plaza y en Casa del UNICEF, aun tras la conversión de los pisos 14 y 15, no fuese suficiente para satisfacer las necesidades.

29. Sin embargo, el edificio tiene derechos de expansión que le permitirían construir otros 140.000 pies cuadrados, superficie más que suficiente para satisfacer las necesidades estimadas del UNICEF para el año 2010. Los interrogantes en cuanto a quiénes financiarían esa construcción y cuánto costaría aún no tienen respuesta. Además, la empresa de consultores de bienes raíces estima que los inconvenientes que se causarían a los ocupantes del edificio durante la construcción serían probablemente prolongados y considerables.

3. Sede en dos edificios: Casa del UNICEF (en propiedad) y otro edificio en Manhattan (arrendado)

30. Para esta alternativa, no se pudieron obtener ofertas firmes con estimación de costos que cumplieran los criterios de aceptación de locales de oficinas para satisfacer las necesidades proyectadas a largo plazo del UNICEF. Como parte de su oferta, NYCEDC/UNDC había sugerido la posibilidad de arrendar un piso de 38.000 pies cuadrados en el edificio de 333 East 38th Street, donde se encuentra ubicada la Operación de Tarjetas de Felicitación y operaciones conexas, en virtud de un contrato de arrendamiento que vencerá el 31 de diciembre del año 2003. Además de arrendar los 38.000 pies cuadrados adicionales, en virtud de un contrato cuyo plazo vencería en abril del año 2004 con opción de prórroga, se planteó la posibilidad de alquilar otros pisos de hasta 160.000 pies cuadrados pero que no estarían disponibles para ser ocupados hasta principios del año 2004. También se consideró la posibilidad de arrendar oficinas en el edificio One Dag Hammarskjöld Plaza, donde el UNICEF ya ocupa alrededor de 38.000 pies cuadrados hasta septiembre de 1995. Hasta la fecha no se ha ofrecido oficialmente un compromiso firme de proporcionar espacio arrendado con posterioridad a septiembre de 1995. Sin embargo, según conversaciones mantenidas recientemente con el propietario, puede suponerse que el plazo del contrato de arrendamiento de los 38.000 pies cuadrados que alquila actualmente el UNICEF podría prorrogarse hasta el año 2003, y que podría haber otros 70.000 pies cuadrados de superficie para arrendar hasta el año 2003.

31. Sin embargo, la empresa de consultores de bienes raíces calculó las cifras necesarias para tratar de unificar lo más posible el espacio arrendado, bien en el edificio de One Dag Hammarskjöld Plaza o bien en el edificio de 333 East 38th Street, siempre que el espacio disponible coincidiera con las necesidades del UNICEF.

Edificio de 333 East 38th Street

32. Ventajas. Las ventajas de este edificio son las siguientes:

a) Se lograría la consolidación en un segundo lugar, puesto que en este edificio ya se encuentra funcionando la Operación de Tarjetas de Felicitación y operaciones conexas, con un contrato de arrendamiento hasta el 31 de diciembre del año 2003. (También está ubicado allí el Comité pro UNICEF de los Estados Unidos.);

b) La Junta Ejecutiva tal vez desee que la sede del UNICEF se mantenga en una posición razonablemente flexible, desde el punto de vista de los bienes raíces, en vista del actual proceso de reestructuración del sistema de las Naciones Unidas para el desarrollo y, especialmente, en relación con la posible ubicación de organismos asociados que tienen actualmente su base en Nueva York. En ese contexto, arrendar como alternativa de mediano plazo, podría tener sus ventajas;

c) El UNICEF podría aprovechar los ventajosos resultados financieros de las negociaciones relativas a Casa del UNICEF, incluida la adquisición de la propiedad en el futuro, lo que compensaría con creces los gastos de arrendar espacio de oficinas en el edificio de 333 East 38th Street;

d) De estar disponible, el piso adicional de alrededor de 38.000 pies cuadrados en el edificio de 333 East 38th Street daría cabida a todas las oficinas del UNICEF que se encuentran actualmente en el edificio One Dag Hammarskjöld Plaza, lo que permitiría consolidar todas las oficinas en dos edificios principales. (La empresa de consultores de bienes raíces estima que esa superficie sería suficiente para satisfacer las necesidades del UNICEF hasta 1998, especialmente en vista de que ha observado espacios vacíos no construidos en el local actual de la Operación de Tarjetas de Felicitación y operaciones conexas. La conversión de los pisos 14 y 15 de Casa del UNICEF en locales de oficinas prolongaría este período por varios años más.);

e) En el año 2004 quedaría disponible espacio adicional suficiente para satisfacer las necesidades del UNICEF, si es que para ese entonces hubiera una necesidad a largo plazo. Si bien en este momento no hay garantías, podría disponerse de espacio adicional, antes de esa fecha, de ser necesario;

f) No habría obligaciones derivadas de contratos de subarriendo ni en Casa del UNICEF ni en el edificio de 333 East 38th Street.

33. Desventajas. Las desventajas de este edificio son las siguientes:

a) El UNICEF desaprovecharía la situación actual de precios bajos en el mercado de bienes raíces para alcanzar una solución permanente a su problema de ubicación de las oficinas de su sede. Terminaría siendo propietario de un solo edificio (Casa del UNICEF), por lo que tendría que alquilar el espacio necesario para su expansión, sin la seguridad de un alquiler básico fijo en los años venideros, cuando la expansión se hiciera necesaria;

b) El único espacio actualmente disponible en el edificio de 333 East 38th Street es el octavo piso, que tiene unos 38.000 pies cuadrados.

Edificio de One Dag Hammarskjöld Plaza

34. Este edificio de 49 pisos está ubicado en la Segunda Avenida, entre las calles 47 y 48. Entre los inquilinos se cuentan varias misiones permanentes ante las Naciones Unidas. El UNICEF ocupa actualmente 38.323 pies cuadrados en tres de los pisos superiores en virtud de un contrato de subarriendo que vence en septiembre de 1995,

con posibilidades de prórroga hasta el año 2003. El propietario ha indicado que podría arrendar otros 70.000 pies cuadrados, en cuatro pisos, hasta el año 2003 (o por el plazo que se considere conveniente), en condiciones flexibles de disponibilidad para satisfacer las necesidades del UNICEF.

B. New Rochelle - Edificio único (en propiedad)

35. Ventajas. Las ventajas de esta alternativa son las siguientes:

a) La Ciudad de New Rochelle ha presentado un conjunto muy amplio de propuestas, en virtud de las cuales la sede del UNICEF sería el centro de un enclave proyectado de 15 acres de extensión en el que se asentaría una comunidad de las Naciones Unidas;

b) Se construiría un edificio moderno, diseñado con arreglo a las especificaciones del UNICEF. Se garantizan condiciones financieras muy favorables y, en última instancia, la adquisición de la propiedad por el UNICEF;

c) Se daría cabida a toda la sede, reuniendo en un mismo lugar a la totalidad del personal que actualmente trabaja en distintos edificios. Se garantizaría la disponibilidad de espacio para una futura expansión;

d) Cabe mencionar como atractivos considerables la proximidad a la estación de ferrocarril, una red de autobuses expresos, estacionamiento para vehículos, viviendas adyacentes, buenos servicios médicos, una biblioteca y servicios de conferencias y la proximidad de la ciudad al Estrecho de Long Island. Se proporcionarían terrenos para un anexo de la Escuela Internacional de las Naciones Unidas y se donaría un pequeño edificio, tal vez para instalar una biblioteca infantil del UNICEF. (No obstante, es dudoso que pudiera establecerse inmediatamente una escuela secundaria completa, que ofreciera un programa de bachillerato internacional, ya que un programa de ese tipo tendría escasa demanda en New Rochelle.)

36. Desventajas. Las desventajas de esta alternativa son las siguientes:

a) Los aspectos no financieros de que el UNICEF esté ubicado a una distancia considerable de la Secretaría de las Naciones Unidas, de otros organismos de las Naciones Unidas y de las misiones permanentes ubicadas en Nueva York. Entre esos aspectos, que se examinan en detalle en los párrafos 42 a 50 infra, cabe mencionar una posible disminución de los efectos de la labor de promoción del UNICEF, tan crucial para su misión en pro del bienestar de los niños y las mujeres, debido a la falta de contacto diario en el centro de las actividades con otros organismos de las Naciones Unidas, representantes de gobiernos, delegaciones y funcionarios de las misiones. Además, un porcentaje importante del personal del UNICEF cuya labor exige un contacto frecuente con las Naciones Unidas y funcionarios gubernamentales en Nueva York tendría que perder un tiempo considerable viajando entre ambos puntos;

b) La empresa de consultores de bienes raíces cree que podría ser difícil en ese lugar subarrendar el espacio que el UNICEF no necesitara inmediatamente, y que tal vez la ciudad de New Rochelle haya sobreestimado las utilidades financieras que obtendría el UNICEF por concepto de ingresos derivados de contratos de subarriendo y valor residual. En su opinión, esto daría lugar a una disminución de los ingresos totales estimados por concepto de subarriendo entre el año 1995 y aproximadamente el año 2010, de 43,6 millones de dólares a 24,8 millones de dólares, y en el valor residual de 223,7 millones de dólares a 133,9 millones de dólares, como se expresa en valores nominales en la oferta de New Rochelle de un edificio de 440.000 pies cuadrados;

c) La empresa de consultores de arquitectura e ingeniería también planteó algunos interrogantes respecto de la oportunidad y la magnitud de la labor necesaria para estudiar los efectos causados en el medio ambiente por el aumento del tráfico y obtener diversas autorizaciones que es preciso recabar de entidades que no dependen de la Ciudad de New Rochelle, por ejemplo para el helipuerto propuesto. Tras un intercambio de opiniones con la

Ciudad de New Rochelle, la empresa llegó a la conclusión siguiente: "Aconsejaríamos al UNICEF que tuviera en cuenta que algunos aspectos dependen de las decisiones de personas, grupos y organismos cuyo comportamiento no puede predecirse con exactitud";

d) Como se señala en el párrafo 11 supra, la mayoría del personal del UNICEF ha indicado que prefiere permanecer en la ciudad de Nueva York. Un traslado podría traer aparejada la renuncia de funcionarios y la necesidad consiguiente de contratar y capacitar nuevo personal;

e) El UNICEF estaría obligado a subarrendar el espacio que tiene en Casa del UNICEF y en el edificio de 333 East 33th Street.

C. New Rochelle/UNDC - Sede en dos edificios: New Rochelle (en propiedad) y Manhattan (arrendado)

37. Las ventajas y desventajas de esta alternativa son las mismas que se esbozaron en los párrafos 35 y 36. Sin embargo, el Director Ejecutivo cree que la alternativa de que la Oficina Ejecutiva y otras dependencias fundamentales del UNICEF estuviesen ubicadas en Nueva York y que las demás oficinas de la secretaría de la sede estuviesen en New Rochelle sería poco conveniente debido a las dificultades que se producirían como consecuencia de separar divisiones de la sede que deben trabajar diariamente en estrecha cooperación. Como se describe en detalle en el párrafo 49 infra, el Director Ejecutivo necesita estar en estrecho contacto con una serie de divisiones para poder obtener información y asesoramiento especializado en relación con sus tratativas con los gobiernos y con otros organismos de las Naciones Unidas. Además de los problemas que habría para mantener ese contacto si algunas divisiones estuviesen ubicadas fuera de Manhattan, también se plantearían dificultades importantes en cuanto a la cohesión interna, la eficiencia administrativa general y la moral del personal.

38. Por otra parte, si la Junta Ejecutiva eligiera esta alternativa, habría que determinar el lugar más apropiado para ubicar a las oficinas que permanecieran en Manhattan. El Director Ejecutivo preferiría retener espacio en Casa del UNICEF porque la organización ya está establecida en esa ubicación y, por consiguiente, los trastornos en cuanto al personal y la imagen del UNICEF serían mínimos. Además, se podría conservar el actual local de ventas de la Operación de Tarjetas de Felicitación y operaciones conexas y las salas de servicios de conferencias.

II. DATOS FINANCIEROS Y CONSECUENCIAS PRESUPUESTARIAS PARA EL BIENIO 1994-1995

39. Si la Junta Ejecutiva aprobara una de las dos opciones preferidas por el Director Ejecutivo (véase el capítulo IV infra), no se necesitarían más recursos que los del presupuesto administrativo y de apoyo a los programas para 1994-1995 ya aprobado por la Junta Ejecutiva. Las economías que se lograran merced al contrato enmendado de arrendamiento de la Casa del UNICEF compensarían los desembolsos adicionales por concepto de alquiler/arrendamiento, gastos de mudanza y gastos del equipo encargado del proyecto.

III. FACTORES NO FINANCIEROS

40. Al determinar la ubicación de su sede, el UNICEF debe tener conciencia de las consecuencias financieras y no financieras de su decisión. Las limitaciones financieras son importantes porque es imperioso que la mayor cantidad posible de los recursos financieros del UNICEF se destinen a la prestación de servicios básicos para los niños y las mujeres de los países en desarrollo. Por otra parte, los aspectos no financieros también son importantes porque, en última instancia, la contribución del UNICEF debe medirse no sólo en función de la cantidad de dinero desembolsada sino también a la luz de las consecuencias de tal desembolso para el bienestar de los niños. Como se señaló en el párrafo 12 supra, este bienestar depende tanto de los recursos financieros de que dispone el UNICEF como de la eficacia y eficiencia con que su personal directivo logre influir en las políticas de los gobiernos, los

donantes y los grupos de interesados para velar por la inversión óptima de sus recursos en apoyo de los programas de mejora del bienestar de los niños y las mujeres. La sede del UNICEF debe estar ubicada de forma de realzar en lo posible este aspecto de la labor de la organización.

41. Como pidió la Junta Ejecutiva en su decisión 1993/22, el Director Ejecutivo también ha examinado cuidadosamente los factores no financieros de cualquier decisión sobre la ubicación de la sede.

42. Un aspecto importante del UNICEF, realmente un componente fundamental de la organización, es su función promotora. Esta función se debe reconocer de manera bien explícita porque es un elemento importante de su mandato y un medio de lograr apoyo. El propósito del UNICEF es velar por el bienestar de los niños y las mujeres, dos grupos que como ha podido verse en repetidas ocasiones son especialmente vulnerables. En su papel de defensor mundial de los niños y las mujeres, el UNICEF ha forjado asociaciones y alianzas con un gran número de organizaciones, particulares y gobiernos que comparten sus intereses.

43. Algunos de sus aliados más importantes no consideran necesariamente a los niños como su principal motivo de interés, pero están dispuestos a tenerlos en cuenta y a prestar apoyo siempre que pueda lograrse una conjunción de intereses con cierta facilidad, en este caso la facilidad que representa una ubicación central cercana a las Naciones Unidas.

44. El fomento de un apoyo activo a los niños requiere una amplia y variada gama de actividades de proyección al exterior de la Organización, así como un acceso fácil. La actual ubicación de la sede del UNICEF, en la zona central de Manhattan, facilita el acceso de todos sus asociados tradicionales, así como de otros posibles asociados. En realidad, este es el caso de todas las personas, procedentes de todo el mundo, que tienen la oportunidad de visitar las Naciones Unidas. Si se privara al UNICEF de esta ubicación, se lo marginaría físicamente de los demás órganos de las Naciones Unidas en la ciudad de Nueva York, reduciéndose su accesibilidad y consiguientemente, tal vez, la eficacia de su labor de proyección al exterior.

45. El Director Ejecutivo también considera importante señalar que los factores financieros inciden no sólo en el campo inmobiliario. Como es sabido por los miembros de la Junta Ejecutiva, el UNICEF, a diferencia de muchos organismos de las Naciones Unidas, es una organización financiada con contribuciones voluntarias. Sin embargo, un aspecto singular de la financiación del UNICEF es que una parte integrante del proceso de programación por países es la financiación adicional y complementaria, que es aprobada por la Junta Ejecutiva cuando examina el programa de cada país.

46. Este medio de lograr recursos complementarios es una razón fundamental de la vitalidad del UNICEF. En 1992, por ejemplo, de los ingresos totales por valor de 938 millones de dólares, 390 millones de dólares, o sea más del 40%, correspondieron a la financiación complementaria. La obtención de esos fondos no depende de los resultados de conferencias de promesas de contribuciones sino de contactos cotidianos con funcionarios especializados en actividades de desarrollo, en particular funcionarios de las misiones en Nueva York y visitantes a esta ciudad, así como funcionarios encargados de finanzas, personal de los comités nacionales pro UNICEF y de organizaciones no gubernamentales, etc.

47. Además, el suministro a los donantes de información sobre el aprovechamiento eficaz de los recursos complementarios requiere un proceso constante de examen. La presentación oportuna y la calidad de los informes, el logro de tasas satisfactorias de ejecución y la presentación de datos financieros uniformes son todos elementos de un intercambio de opiniones constante con el personal de las misiones de los principales donantes de fondos complementarios.

48. Por consiguiente, el Director Ejecutivo sigue estando convencido de que las ventajas de una ubicación cercana a las Naciones Unidas son muchas y se deben considerar con sumo detenimiento. Se reconocen sin reservas los beneficios de las comunicaciones modernas, entre ellas la celebración de conferencias a distancia utilizando

servicios de vídeo comunicación. En realidad, independientemente del lugar donde esté ubicada la sede del UNICEF, se debe tratar de aprovechar al máximo estos nuevos medios tan útiles para lograr una mayor eficiencia y administrar mejor los gastos, cosa que el UNICEF está tratando de hacer constantemente.

49. Sin embargo, una ubicación distante de las Naciones Unidas, que requiriera de 40 a 45 minutos de oficina a oficina, por tren, o incluso más tiempo por carretera cuando el tráfico estuviese congestionado, lo cual ocurre con no poca frecuencia, plantearía problemas graves desde el punto de vista de la eficacia de la administración del Fondo del estado de ánimo de su personal. La intensidad y el alcance de los contactos cotidianos de la secretaría del UNICEF en la zona aledaña a las Naciones Unidas son muy amplios y requieren cierta consideración. A guisa de ejemplo, cabe mencionar las situaciones siguientes:

a) El Director Ejecutivo y los directores adjuntos, los funcionarios de la Oficina Ejecutiva y sus colegas de la Oficina de Financiación de Programas, la División de Programas y otras divisiones se reúnen frecuentemente con ministros y altos funcionarios gubernamentales que visitan Nueva York por períodos breves para examinar las políticas y los programas de sus respectivos países relativos a los niños y las mujeres. En efecto, un aspecto importante de la labor de la Oficina Ejecutiva es la celebración de reuniones de alto nivel con los encargados de adopción de decisiones en los gobiernos, las organizaciones no gubernamentales, los medios de difusión, la industria, los grupos que persiguen intereses especiales, los institutos especializados en la salud y la educación del niño, los grupos religiosos y una gama de entidades en otras esferas de importancia clave. Estos contactos son extremadamente importantes para que el personal del UNICEF pueda informar a los visitantes acerca de las cuestiones de actualidad y las prioridades atinentes a la infancia, plantear las oportunidades de financiación y de otra índole y tener en cuenta las preocupaciones y prioridades, de los gobiernos, a menudo complicadas;

b) La Oficina del Secretario de la Junta Ejecutiva y los funcionarios encargados de asuntos interinstitucionales e intergubernamentales mantienen un contacto frecuente con funcionarios de las misiones permanentes ante las Naciones Unidas, colegas de otros departamentos y organizaciones de las Naciones Unidas con sede en Nueva York y visitantes oficiales. Todos los años, la Oficina organiza reuniones oficiosas de consulta sobre cuestiones de pertinencia inminente que se celebran durante las horas de almuerzo para que los representantes puedan asistir a ellas sin que su calendario de reuniones se vea afectado. Según el tema de que se trate, participan en estas reuniones, en calidad de presentadores y especialistas, funcionarios de varias divisiones y de la Oficina Ejecutiva. Si la Asamblea General decidiese que los órganos rectores se reunieran con más frecuencia, estas actividades se deberían realizar más a menudo y estarían vinculadas de forma todavía más estrecha con las Naciones Unidas y sus servicios;

c) La División de Programas mantiene una amplia gama de contactos con especialistas en programas y altos funcionarios que visitan Nueva York para tratar las cuestiones de política, la colaboración entre organismos, la adopción de criterios programáticos y nuevos e innovadores, etc. Esos contactos incluyen la celebración de frecuentes reuniones con funcionarios gubernamentales que visitan Nueva York, representantes de organizaciones no gubernamentales, funcionarios de las oficinas exteriores de otros organismos de las Naciones Unidas que visitan sus sedes u otras autoridades en Nueva York, funcionarios de contraparte de los despachos y oficinas regionales del PUND y el FNUAP y funcionarios de enlace de organismos especializados que prestan servicio en la Sede de las Naciones Unidas. Además a menudo altos funcionarios de organismos de ayuda bilateral, el Banco Mundial y los bancos regionales de desarrollo desean conversar con sus homólogos del UNICEF por otras razones, cuando visitan Nueva York;

d) La División de Información mantiene contactos estrechos y frecuentes con los representantes de los medios de difusión destacados en las Naciones Unidas y en Nueva York, así como con escritores, ilustradores, diseñadores, editores, agentes editoriales y fotógrafos que viven en Nueva York; para mantener surtida su red mundial de distribución, recurre a los servicios fotográficos de gran diversidad, competitividad y alta calidad disponibles en Nueva York. El fácil acceso al personal y las instalaciones de televisión y radiodifusión basadas en Nueva York es asimismo de importancia fundamental para difundir las cuestiones de interés para el UNICEF de forma eficaz y oportuna. Análogamente, la División de Asuntos Públicos mantiene un estrecho contacto con las organizaciones no gubernamentales reconocidas como entidades consultivas por las Naciones Unidas y con toda una

gama de agrupaciones no gubernamentales, personalidades y otros interesados en un amplio conjunto de esferas que guardan relación con la labor del UNICEF;

e) La Operación de Tarjetas de Felicitación y otras operaciones conexas están estrechamente vinculadas a las agencias de concesión de licencias, las casas editoriales, los fabricantes de juegos para niños, las exposiciones comerciales internacionales y las empresas transnacionales en Manhattan. Además, organizan unas 12 exposiciones del UNICEF por año en las Naciones Unidas y colaboran con otros organismos con sede en Nueva York para preparar el material de exhibición en las conferencias internacionales.

50. Algunas de esas actividades se pueden administrar eficazmente, parte del tiempo, mediante comunicaciones que no requieren un contacto directo. Sin embargo, el Director Ejecutivo no tiene la menor duda de que el contacto directo es con mucho el método más eficaz de funcionamiento. El diálogo y las relaciones interpersonales a menudo son la clave del éxito, como en el caso, por ejemplo, de un escéptico representante de un medio de difusión al que se pida que dé prioridad a las cuestiones relacionadas con los niños.

51. El Director Ejecutivo acepta el argumento de que la conservación de un limitado espacio de oficinas en la zona central de Manhattan para el personal básico que se ocupa de esas actividades podría tener cierta utilidad para atender a problema. Sin embargo, como muchos de los funcionarios afectados tendrían que prestar servicio todo el tiempo o gran parte del tiempo en las oficinas de la zona central de Manhattan, tiene una gran preocupación por las consecuencias administrativas a largo plazo de una sede dividida entre dos lugares separados por una gran distancia.

52. Por consiguiente, a juicio del Director Ejecutivo, el riesgo a largo plazo de la ubicación más o menos permanente de un número limitado de funcionarios en la zona central de Manhattan y de un número más grande en New Rochelle es muy considerable. En su opinión, el problema principal se centra en la propia Oficina Ejecutiva. Como se indicó anteriormente, su labor se vería afectada de forma muy negativa por el alejamiento de una ubicación cercana a las Naciones Unidas de programas, operaciones y funcionarios de relaciones externas de importancia clave. La ubicación de la Oficina Ejecutiva fuera de las instalaciones principales de la sede del UNICEF traería aparejadas una supervisión y una orientación ejecutiva disminuidas y, a la vez, crearía el grave riesgo de que el personal directivo superior y otros funcionarios se fueran apartando los unos de los otros en muchos planos de naturaleza fundamental.

53. Una sede dividida entre dos lugares separados por una distancia considerable también minaría de manera significativa y variada la cohesión interna. Existe una gama amplia de contactos cotidianos entre divisiones que probablemente se encontrarían separadas, como por ejemplo entre la Oficina de Financiación de Programas, la División de Gestión Financiera y la División de Programas, en lo tocante al suministro a los medios de difusión de información y datos cuantitativos precisos y actualizados. Lo que es aún más importante, durante las crisis planteadas por graves situaciones de emergencia, prácticamente todas las divisiones de la sede requieren un lugar de trabajo lo más concentrado posible de forma casi permanente.

54. Además, también se debe tener en cuenta que una alta prioridad de los programas de los gobiernos y de las Naciones Unidas es el fortalecimiento de la cohesión e interrelación entre los organismos y departamentos encargados del desarrollo, entre ellos el PNUD, el FNUAP y el UNICEF. Teniendo presente la necesidad de cooperar con esos organismos y con las Naciones Unidas, el UNICEF ha mantenido a la Oficina de Servicios Generales de las Naciones Unidas, así como al PNUD y el FNUAP, plenamente informados de las negociaciones sobre esta cuestión. El UNICEF ha compartido con ellos toda la correspondencia pertinente, los ejemplares de las propuestas en firme y todos los informes y documentos conexos. A este respecto, el Director Ejecutivo también ha tenido presente la resolución 47/199 de la Asamblea General, de 22 de diciembre de 1992, en la que la Asamblea acogió con satisfacción la decisión del Grupo Consultivo Mixto de Políticas de establecer el objetivo de aumentar el número de locales comunes en el sistema de las Naciones Unidas. El Director Ejecutivo opina que, aunque no siempre fuese posible disponer de locales comunes, sería muy conveniente que los locales estuvieran cerca entre sí.

55. Por último, el Director Ejecutivo estima que la reubicación fuera de la zona central de Manhattan tendría graves efectos sobre las pequeñas misiones de países en desarrollo. Habida cuenta de lo escaso de su personal y de su limitado acceso a vehículos y equipo moderno de comunicaciones, estas misiones se encontrarían en una situación desventajosa, tanto en comparación con otras misiones como en sus relaciones con la secretaría.

56. El UNICEF y la empresa de consultores inmobiliarios han tropezado con considerables dificultades para atender debidamente al pedido de la Junta Ejecutiva de información precisa sobre los "costos indirectos, entre ellos los de viajes y comunicaciones, cuantificados en la medida de lo posible". Ambos estiman, por ejemplo, que los costos adicionales en concepto de comunicaciones electrónicas de la reubicación en New Rochelle probablemente serán insignificantes. Además, la ciudad de New Rochelle ha ofrecido servicios de transporte en autobús, a tarifas reducidas, para los viajes dentro del condado de Westchester y entre New Rochelle y Manhattan, para el personal y las delegaciones. En consecuencia, es evidente que los gastos de transporte de estas personas, si bien no se pueden calcular con exactitud por ahora, no constituirán un factor importante en los cálculos financieros. El transporte de la documentación y de suministros especiales entre Manhattan y New Rochelle sería un rubro más costoso, pero de importancia secundaria dada la magnitud de los factores financieros que influirían en una decisión definitiva sobre la ubicación del UNICEF.

57. Como el Director Ejecutivo y la empresa de consultores inmobiliarios señalan (véanse los párrafos 55 a 58 del anexo), en lo que a los costos indirectos se refiere los riesgos más grandes corresponden, con mucho, a aspectos cuyo valor en dinero contante y sonante no se puede determinar con exactitud a esta altura.

IV. CONCLUSIONES

58. Tras examinar detenidamente las ofertas definitivas de la NYCEDC/UNDC y New Rochelle, y sopesar cuidadosamente los factores financieros y no financieros, el Director Ejecutivo desea informar a la Junta Ejecutiva de la opción que, a su juicio, sería la mejor solución al problema de los locales de oficina para la sede del UNICEF.

59. La opción preferida por el Director Ejecutivo es que el UNICEF mantenga, y oportunamente posea, la Casa del UNICEF, con arreglo a las nuevas condiciones negociadas con la NYCEDC/UNDC, y que también adquiera en régimen de propiedad horizontal 13 pisos (14 a 27) del edificio en el No. 633 de la Tercera Avenida. El UNICEF utilizaría cinco pisos inicialmente y los demás pisos se ocuparían a medida que fuese necesario. El Director Ejecutivo ha llegado a esta conclusión teniendo en cuenta los elementos siguientes:

a) Esta decisión resolvería el problema de espacio de oficinas para el UNICEF por lo menos hasta el año 2026, agrupando a todos los funcionarios de la sede de Nueva York en dos lugares;

b) El UNICEF podría mantener la Casa del UNICEF en condiciones de arrendamiento mucho mejores y, oportunamente, pasar a ser propietario del edificio. Esto significa que no se desperdiciarían las inversiones ya hechas en el edificio y que el UNICEF seguiría teniendo una ubicación privilegiada en las cercanías de la Sede de las Naciones Unidas;

c) Análogamente, el edificio anexo en el No. 633 de la Tercera Avenida está muy próximo a la Casa de UNICEF, con lo que se lograría una fácil comunicación entre los funcionarios que trabajasen en ambos edificios;

d) Dado que no necesitaría inmediatamente todo el espacio que adquiriese en el edificio en el No. 633 de la Tercera Avenida, el UNICEF obtendría ingresos en concepto de arrendamiento por el espacio que subalquilara. Esta operación sería de muy poco riesgo porque la ciudad de Nueva York ha garantizado que uno de sus organismos subalquilará hasta 75.000 pies cuadrados de espacio;

e) La empresa de consultores inmobiliarios ha considerado excelente el edificio. Precisamente esta opción - oficinas en la Casa del UNICEF y en el No. 633 de la Tercera Avenida - fue la recomendada por dicha empresa (véanse los párrafos 31 a 33 del anexo);

f) Si en el futuro el UNICEF y otros organismos de las Naciones Unidas se concentraran en un nuevo distrito ampliado de las Naciones Unidas en la ciudad de Nueva York, el UNICEF quedaría desvinculado de sus obligaciones respecto de la Casa del UNICEF y del edificio en el No. 633 de la Tercera Avenida.

60. Como segunda opción, en orden de importancia, el Director Ejecutivo preferiría que el UNICEF mantuviera la Casa del UNICEF, de la que oportunamente pasaría a ser propietario, y alquilara espacio de oficinas para ubicar a todo el personal de la sede de Nueva York en otro lugar, como los locales en el No. 333 Este de la Calle 38 o en el No. 1 de la Plaza Dag Hammarskjöld. Esta preferencia se basa en los siguientes factores:

a) En este caso el UNICEF también mantendría la Casa del UNICEF en condiciones de arrendamiento mucho mejores y pasaría oportunamente a ser propietario del edificio. Esto significa que no se desperdiciarían las inversiones que ya se han hecho en el edificio y que el UNICEF seguiría disfrutando de una ubicación privilegiada cerca de la Sede de las Naciones Unidas;

b) Las economías logradas en las negociaciones sobre la Casa del UNICEF serían más que suficientes para cubrir el costo del alquiler de espacio de oficinas durante el futuro previsible;

c) Dado que es posible que las Naciones Unidas y otros organismos de las Naciones Unidas necesiten más espacio de oficinas en Manhattan, esta solución a mediano plazo permitiría que el UNICEF tomara parte en cualquier decisión conjunta que se adoptara en el futuro respecto de las necesidades a más largo plazo de todo el sistema;

d) Debido a que el UNICEF ya alquila espacio de oficinas en dos lugares (el No. 333 Este de la Calle 38 y el No. 1 de la Plaza Dag Hammarskjöld), en los que sería posible arrendar más espacio, esta medida tendría muy pocas desventajas para el personal del UNICEF.

61. Con arreglo a esta última opción, el UNICEF adoptaría un criterio de crecimiento por etapas del espacio de oficinas para su sede, de forma de no adquirir más espacio del que necesitase en una etapa determinada. En consecuencia, la Junta Ejecutiva podría volver a examinar la cuestión dentro de unos años, a la luz de las necesidades del UNICEF y del sistema de las Naciones Unidas en su conjunto. No obstante, para que el UNICEF no quede desprovisto de poder de negociación en sus relaciones con los propietarios de los edificios, el Director Ejecutivo considera que debería concedérsele autorización para alquilar locales, con los límites que correspondiesen en materia de costo, espacio y duración.

Anexo

RESUMEN DEL INFORME DE LA EMPRESA DE CONSULTORES INMOBILIARIOS

Resumen

1. El presente resumen es una breve reseña, con detalles que estimamos suficientes para comprender la base de nuestras conclusiones y recomendaciones. Se ha preparado en forma independiente del documento que va a presenta el Director Ejecutivo del UNICEF a la Junta Ejecutiva. En el texto completo de nuestro informe, con sus apéndices, figuran más detalles y antecedentes; se recomienda su atenta lectura para tener una visión más cabal de este complejo proyecto.

Antecedentes

2. En la decisión 1993/22 de la Junta Ejecutiva, de 6 de mayo de 1993, se pedía al Director Ejecutivo del UNICEF que obtuviese de la City of New York Economic Development Corporation/United Nations Development Corporation (en adelante "NYCEDC/UNDC") y de la Ciudad de New Rochelle (en adelante "CNR") ofertas firmes y definitivas en relación con las opciones de edificio único y de dos edificios para la sede del UNICEF en Nueva York.

3. Como resultado de las gestiones realizadas por la empresa Richard Ellis en nombre del UNICEF a partir de septiembre de 1991, se elaboraron varias opciones, que se presentaron a la Junta Ejecutiva en su período de sesiones de mayo de 1993 y que mostraban que la organización, mediante distintas configuraciones de sus locales, podía reducir en medida diversa sus gastos de largo plazo por ese concepto y que las mayores economías se lograrían trasladando y reuniendo todos los locales fuera de Manhattan.

4. Las economías, en valor nominal, oscilaban entre un mínimo de 6 millones de dólares y un máximo de alrededor de 190 millones de dólares durante el período considerado para el análisis, es decir, 32 años a partir de 1995. Dichas economías fueron calculadas comparando el costo de las distintas opciones con el costo que significaba mantener los locales actuales con arreglo a los contratos de arrendamiento vigentes y conseguir espacio adicional a medida que se fuera necesitando, mediante arrendamiento de otros locales.

5. Los principales factores de dichas economías eran los siguientes:

a) La posibilidad de renegociar el contrato de arrendamiento vigente de la Casa del UNICEF, de modo que el UNICEF siguiese ocupando esos locales después de la fecha de expiración de dicho contrato (30 de junio de 2002) hasta la fecha en que se pagasen los bonos emitidos originalmente por la UNDC para la construcción del edificio. Se estima que esa fecha sería el 1º de julio de 2026. A cambio de esa prórroga, la UNDC fijaría el alquiler a una tasa reducida y cedería la propiedad del edificio al UNICEF al finalizar el período de arrendamiento;

b) La posibilidad de que la Ciudad de New Rochelle emitiese bonos exentos de impuesto para construir un nuevo edificio que alojaría a todo el UNICEF. Lo mismo que para la Casa del UNICEF, la propiedad de ese edificio pasaría finalmente al UNICEF.

6. En el período de sesiones de mayo se planteó la inquietud de que las dos opciones no fuesen exactamente comparables y que no se tuviesen debidamente en cuenta factores como los siguientes: el valor futuro o residual de los edificios, las consecuencias de subarrendar los locales sobrantes no ocupados por el UNICEF, y la importancia de la función de la organización dentro de las Naciones Unidas y sus relaciones con otros órganos y misiones.

7. Por consiguiente, las ofertas definitivas y firmes solicitadas por la Junta Ejecutiva para el 30 de junio de 1993 a más tardar fueron analizadas siguiendo las instrucciones de la Junta Ejecutiva de examinar todos esos factores y presentar nuestras conclusiones y posibles recomendaciones.

8. En el cuadro 1 figura un resumen de las características de los edificios y las condiciones básicas, según las ofertas presentadas el 18 de junio de 1993 por la NYCEDC/UNDC y la CNR en relación con las opciones enunciadas en la decisión 1993/22 de la Junta Ejecutiva. Al final del presente resumen figura una reseña fáctica de dichas ofertas que incluye además adiciones y aclaraciones recibidas después de su presentación. A continuación se exponen algunas observaciones concretas que complementan esa información.

OFERTA DE LA NYCEDC/UNDC

9. Se han ofrecido las opciones siguientes:

a) Edificio único, en propiedad: Se consolidarían todos los locales en un solo edificio, 633 Third Avenue o 685 Third Avenue. Ahora bien, hasta 1999 se retendría en la Casa del UNICEF una superficie de 90.000 pies cuadrados si se optase por 633 Third Avenue, y de 22.000 pies cuadrados si se optase por 685 Third Avenue, ya que en cualquiera de los dos edificios el espacio sería al principio insuficiente;

b) Sede en dos edificios, ambos en propiedad: Esta opción consistiría en retener la Casa del UNICEF con arreglo a un contrato principal de arrendamiento-compra, y arrendar del mismo modo todo el edificio de 845 UN Plaza o participar en régimen de condominio en 633 Third Avenue o 685 Third Avenue para las ampliaciones de espacio que se necesitasen;

c) Sede en dos edificios, Casa del UNICEF en propiedad, otro edificio en Manhattan arrendado: Se retendría la Casa del UNICEF con arreglo a un acuerdo de arrendamiento-compra y se arrendaría el espacio adicional que se necesitase en otro edificio en Manhattan. A los efectos de esta opción se consideraron los edificios de 333 East 38th Street y One Dag Hammarskjöld Plaza, donde el UNICEF ya ocupa algunos locales.

10. A continuación se formulan breves observaciones sobre cada uno de los edificios considerados en la Ciudad de Nueva York.

11. 633 Third Avenue. Se trata de un edificio de 1 millón de pies cuadrados y 41 pisos ubicado en la Tercera Avenida entre las calles 40 y 41. Fue construido originalmente en 1962 con destino a la sede de la empresa Continental Can Corporation. Tras la mudanza de esa empresa, fue arrendado a dos ocupantes principales Mobil Oil y Chemical Bank, cuyos contratos expiran en 1998. Debido a la reubicación y reducción de tamaño de estas dos

empresas, los locales sobrantes han sido subarrendados en virtud de contratos que también expiran en 1998. El edificio había sido ofrecido como garantía de un préstamo hipotecario de la Travelers Insurance Company, que ha iniciado el proceso de ejecución para adquirir la propiedad del inmueble ante el incumplimiento, por parte de los actuales propietarios, de las obligaciones relativas a dicho préstamo.

12. Dada la calidad de sus ocupantes, el edificio ha sido bien conservado y está en buenas condiciones. De los edificios ofrecidos, es el más alejado de la Casa del UNICEF, pero el que permite el mayor grado de flexibilidad en cuanto a la posibilidad de alojar ya sea una parte o la totalidad del UNICEF o, en el futuro, otros órganos conexos de las Naciones Unidas.

13. 685 Third Avenue. Es un edificio de 600.000 pies cuadrados y 31 pisos, ubicado en la Tercera Avenida entre las calles 43 y 44. Se trata en realidad de dos edificios: uno de 31 pisos y 320.000 pies cuadrados de superficie cubierta bruta construido en 1976, adosado a otro de 28 pisos y 280.000 pies cuadrados de superficie cubierta bruta construido originalmente en 1961. Actualmente es propiedad de la empresa American Home Products, que tiene en él su sede principal y ocupa alrededor del 60% de la superficie total; el resto está ocupado por arrendatarios. Dicha empresa ha anunciado que pronto trasladará su sede a Nueva Jersey. Mientras tanto, está interesada en vender todo el edificio o parte de él, así como en arrendar todos los locales que están actualmente vacantes o lo estén en el futuro.

14. Este edificio es el más cercano a la Casa del UNICEF. Sin embargo, algunos problemas tales como la red de cables y la disposición de la planta lo hacen a largo plazo inadecuado para el UNICEF u otros órganos de las Naciones Unidas.

15. 845 United Nations Plaza. Se trata de un edificio de 20 pisos y 241.000 pies cuadrados de superficie cubierta bruta ubicado en la Primera Avenida entre la calle 48 y Dag Hammarskjöld Plaza. Fue construido en 1960 y está actualmente ocupado en su totalidad por empresas técnicas que, en forma colectiva y a través de la sociedad United Engineering Trustees, son propietarias del edificio. Esas empresas disponen, para sí y sus miembros, de locales de conferencias, biblioteca, investigación, servicios médicos, comedor y cafetería, y un amplio salón de actos. El terreno permite construir una ampliación de aproximadamente 150.000 pies cuadrados de locales para oficinas. De los edificios considerados, es el que está mejor situado, en una prestigiosa ubicación del distrito de la Sede de las Naciones Unidas. Sin embargo, se trata de un edificio proyectado expresamente como sede de las mencionadas sociedades técnicas, con pequeños módulos de planta y grandes locales comunes, lo cual puede no ser apto para ampliar los locales del UNICEF. Su superficie cubierta bruta está calculada en 241.000 pies cuadrados, pero estimamos que el 18% de esa superficie no es realmente utilizable para oficinas. Ello ha sido difícil de evaluar, ya que la sociedad United Engineering Trustees, tras haber considerado la posibilidad de vender el edificio por más de 50 millones de dólares, cuando su justo valor de mercado se estima alrededor de 38 millones, ha retirado el edificio del mercado y ha negado el acceso que nos habría permitido continuar la investigación.

16. Ahora bien, la NYCEDC/UNDC ha señalado que, si el UNICEF opta por este edificio, se podría proceder a su expropiación y ha basado su oferta en una estimación de los gastos de adquisición.

17. Dadas las condiciones adversas para su posible adquisición y, en todo caso, el costo relativamente elevado de un edificio que tal vez no satisfaga las necesidades previstas del UNICEF, este inmueble debe ser excluido de las opciones posibles, pese a su ubicación tan favorable.

18. 333 East 38th Street. Se trata de un edificio de 12 pisos y 435.000 pies cuadrados de superficie cubierta bruta, situado en la Primera Avenida entre las calles 38 y 39. Fue construido originalmente en 1928 y en el último decenio ha sido modificado en gran medida para convertirlo en un edificio de oficinas. Actualmente tienen en él su sede el Comité pro UNICEF de los Estados Unidos y la Operación de Tarjetas de Felicitación del UNICEF. Unicamente está disponible en arriendo una superficie de 38.000 pies cuadrados en el octavo piso. Otros locales pasarán a estar disponibles en distintas fechas, pero no antes del año 2004.

19. Si bien el edificio ha sido reformado recientemente, sólo podría tenerse en cuenta para una expansión del UNICEF, ya que la disponibilidad de espacio es incierta, o como ubicación transitoria antes de una futura reubicación en locales más adecuados.

20. One Dag Hammarskjöld Plaza (885 Second Avenue). Se trata de un edificio de 49 pisos y 785.467 pies cuadrados de superficie bruta, situado en la Segunda Avenida entre las calles 47 y 48. Tiene distintos ocupantes, entre ellos varias misiones ante las Naciones Unidas. El UNICEF ocupa un total de 38.323 pies cuadrados en los pisos 40, 48 y 49, en virtud de un contrato de subarrendamiento de la empresa Katz Communication que expira en septiembre de 1995.

21. Actualmente hay espacio disponible, ya sea para arrendar directamente del propietario o subarrendar de otros ocupantes. Sin embargo, las fechas de disponibilidad de locales no satisfacen exactamente las necesidades del UNICEF a largo plazo. Por último, el propietario no ha presentado ofertas firmes, ya que prefiere alquilar los locales lo antes posible, mientras que el UNICEF los necesitaría a partir de 1995.

22. Para ocupar locales arrendados en 333 East 38th Street o One Dag Hammarskjöld, el UNICEF debería pagar la cuantía del impuesto inmobiliario que sobrepasase la tasa del año de base. Esta opción anula uno de los principales beneficios de la propiedad pero presenta la ventaja de permitir que el UNICEF vaya satisfaciendo sus necesidades en forma flexible con obligaciones relativamente limitadas, a diferencia de las opciones de propiedad en que desde un principio se adquieren obligaciones en relación con espacios de gran tamaño.

OFERTA DE LA CIUDAD DE NEW ROCHELLE

23. En la oferta de la Ciudad de New Rochelle se prevé la construcción de un nuevo edificio proyectado según las necesidades del UNICEF mediante la emisión de bonos a 30 años, exentos de impuesto, con tasas variables que equivalen a una tasa efectiva de algo menos del 6% para todo el período. El edificio se construiría en un terreno de 1,9 acres de propiedad de la municipalidad, que sería arrendado al UNICEF por 30 años, tras lo cual la propiedad de la tierra se cedería al UNICEF, sin condiciones. La Ciudad de New Rochelle ha ofrecido diversas opciones en cuanto a superficie cubierta del edificio, que oscilan entre un mínimo de 350.000 pies cuadrados y un máximo de 450.000 pies cuadrados. La propiedad del edificio podría ser inmediata y estaría sujeta únicamente al arriendo del terreno.

24. Las distintas opciones fueron solicitadas por el UNICEF para tener en cuenta la posibilidad de retener en Manhattan un espacio aún no determinado. El edificio de 440.000 pies cuadrados correspondería a la opción de edificio único prevista por la Junta Ejecutiva; las variantes de menor superficie corresponderían a la opción de sede en dos edificios, uno en New Rochelle, en propiedad, y el otro en Manhattan, arrendado, ya sea en la Casa del UNICEF o en otro sitio, por ejemplo en 333 East 38th Street.

25. El edificio propuesto, proyectado por la empresa Kohn Pedersen & Fox y cuya ejecución estaría a cargo de HRH Starrett, contaría con las más modernas instalaciones de telecomunicaciones y computación. Sin embargo, tras un detenido examen, puede estimarse dudoso que los costos calculados para la construcción sean suficientes, ya que están basados en anteproyectos y especificaciones preliminares que aún no han sido examinados en detalle por el UNICEF. Además, la Ciudad de New Rochelle no ha tenido en cuenta, pues no es de su competencia, la costosa obligación pendiente relacionada con el arriendo de la Casa del UNICEF y de 333 East 38th Street.

EXAMEN FINANCIERO DE LAS OFERTAS - ASPECTOS CUANTIFICABLES

26. En las propuestas firmes y definitivas presentadas por la NYCEDC/UNDC y la CNR se incluía el costo de cada una de las opciones. Dichos costos estaban expresados en valores nominales y valores actualizados para el período de 32 años comprendido entre 1995 y 2026. Las instrucciones básicas dadas a las dos municipalidades consistían en incluir todos los costos correspondientes al período utilizando una tasa anual de reajuste del 4%, según procediese, y una tasa de actualización del 10% para llegar al valor actualizado.

27. En el cuadro 2 figuran los costos nominales y actualizados para cada una de las opciones ofrecidas por las municipalidades en las propuestas presentadas en junio. Como elemento de referencia, figuran también las cifras presentadas a la Junta Ejecutiva en su período de sesiones del mes de mayo.

28. Tras un detenido examen de las ofertas presentadas y de las respuestas a los pedidos de aclaración sobre los diversos puntos de cada oferta, ha sido necesario introducir algunos ajustes para poder comparar adecuadamente las opciones consideradas. Se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

a) Evaluación arquitectónica y técnica de los edificios propuestos;

b) Uniformidad del método para calcular el valor residual;

c) Consideración de las características del mercado local y del edificio de que se trate para evaluar más exactamente las posibilidades de ingresos por concepto de subarrendamiento;

d) Estimación de los costos y beneficios cuantificables que cada opción signifique para la organización en materia de dotación de personal, telecomunicaciones, operaciones de computación y transporte.

29. En el cuadro 2 figura un resumen de los ajustes financieros efectuados con el fin de obtener valores nominales y actualizados más precisos para que las opciones sean totalmente comparables.

30. A continuación figuran algunas observaciones respecto de esos ajustes y de las hipótesis utilizadas para cuantificar cada uno de los aspectos mencionados:

Evaluación arquitectónica y técnica

31. En el cuadro 3 se resumen los resultados de un análisis realizado por la empresa de arquitectura e ingeniería Sverdrup Corporation. A continuación se reproducen las observaciones concretas que han servido de base para el ajuste cuantitativo.

32. 685 Third Avenue: Se ha observado que la disposición de la planta origina un factor de pérdida mayor que el tenido en cuenta por el UNICEF al proyectar sus necesidades de espacio. Por consiguiente, se necesitaría una superficie adicional de 9.767 pies cuadrados para satisfacer las necesidades de expansión del UNICEF.

33. Se ha estimado también que es insuficiente el cálculo de 1.400.000 dólares por concepto de gastos de capital para obras básicas del edificio. Sin embargo, puesto que la UNDC ha ofrecido la financiación pertinente sin gastos adicionales para el UNICEF, no es necesario introducir ningún ajuste.

34. 633 Third Avenue: Se ha determinado que no es necesaria la cuantía total de los gastos de capital prevista en la oferta de la NYCEDC/UNDC. El edificio parece haber sido bien conservado a lo largo de los años y el equipo mecánico está en buenas condiciones. Podría ser conveniente algún arreglo para mejorar aspectos mecánicos del sistema de ascensores, pero no es necesario. El factor de pérdida correspondiente a este edificio es aproximadamente igual al considerado en las previsiones de espacio del UNICEF y, por consiguiente, sólo se requiere un pequeño aumento de la superficie cubierta.

35. El único ajuste necesario consistiría en aumentar la superficie en 3.850 pies cuadrados.

36. 845 United Nations Plaza: Dado que sus propietarios negaron el acceso al edificio, el examen fue muy limitado. Sin embargo, teniendo en cuenta el tipo de ocupantes (entidades sin fines de lucro que se mantienen con las reducidas cuotas que pagan sus miembros) y la antigüedad del edificio, lo más probable es que se hayan subestimado los gastos de funcionamiento y los gastos de capital necesarios para reacondicionar o reemplazar el equipo. Ahora bien, la NYCEDC/UNDC ha expresado en su oferta que, si una investigación detallada demuestra

que se necesita capital adicional, la UNDC sufragaría esos gastos sin cargo adicional para el UNICEF. Por consiguiente, las cifras presentadas no han sido ajustadas para el presente informe.

37. Sin embargo, se debe observar que es muy probable que la superficie efectivamente utilizable por el UNICEF sea mucho menor de lo que se ha informado, a saber, 241.000 pies cuadrados. Teniendo en cuenta el elevado porcentaje destinado a instalaciones comunes, como biblioteca, cafetería, sala de actos y depósitos del subsuelo, es poco probable que este edificio pueda satisfacer las necesidades de locales a largo plazo proyectadas por el UNICEF. Se estima que no es utilizable para oficinas una superficie de más de 40.000 pies cuadrados. Esto constituye una importante desventaja que ha de excluir a este edificio de las opciones consideradas.

38. La Ciudad de New Rochelle considera la posibilidad de construir un nuevo edificio que contenga todos los últimos adelantos tecnológicos y cuyo diseño sea de carácter único. Es dudoso que un edificio de ese tipo pueda ser construido al costo estimado en la propuesta, que a su vez es la base para calcular el alquiler del contrato principal de arrendamiento. Muchas de las cuestiones planteadas por la empresa Sverdrup son hasta cierto punto cuantificables, pero debido a la falta de especificaciones pormenorizadas, que hasta el momento no se han elaborado, sólo cabe hacer estimaciones. Dichas cuestiones se relacionan con la insuficiente financiación de la construcción del edificio proyectado, una planta no habitual que da lugar a amplias zonas de circulación no funcionales alrededor de las oficinas, y el tamaño inadecuado de los locales especiales destinados a los servicios mecánicos, eléctricos y de telecomunicaciones. En un principio, y teniendo en cuenta todo lo que antecede, la empresa Sverdrup estimó que se necesitarían 5 millones de dólares más para construir el edificio. Sin embargo, tras nuevas aclaraciones de la municipalidad de New Rochelle, la empresa se retractó de esa opinión. Con todo, las cifras se basan únicamente en anteproyectos y especificaciones y preliminares, lo que seguramente dará lugar a que el UNICEF introduzca cambios que incrementarán el costo general de la construcción.

39. No parece factible que el edificio esté listo para ser ocupado en agosto de 1995, pero la Ciudad de New Rochelle ha garantizado otros locales de oficinas a un costo de 18 dólares por pie cuadrado, incluidos los gastos de funcionamiento. Aun cuando el retraso fuera de hasta un año, ello significaría un aumento de menos del 0,5% respecto del costo total de esta opción y, por consiguiente, no se ha aplicado ningún ajuste. Sin embargo, se corre el riesgo de que el UNICEF pueda conseguir rápidamente un subarrendatario para la Casa del UNICEF y no pueda obtener provecho de la situación por verse obligado a retener esa Casa hasta que se termine el edificio en New Rochelle.

Valor residual

40. Se ha calculado este valor para cada una de las opciones consideradas a fin de comprender y cuantificar las consecuencias financieras de la condición de propietario. El valor residual depende de varios factores que lo hacen variar considerablemente pero que en gran medida quedan fuera del control del propietario. Principalmente, el valor residual es función de la ubicación, de la oferta y la demanda en el momento de la venta y de las condiciones económicas prevalecientes en los planos local, nacional y mundial.

41. Sobre la base de algunas hipótesis generales, es posible llegar a una estimación razonable del valor residual o futuro de un bien y, actualizándolo a una tasa apropiada, comprender su repercusión sobre una decisión que se toma hoy. Sin embargo, recomendamos enérgicamente no utilizar este criterio como base para una decisión, sobre todo porque se está considerando un valor en el año 2026.

42. Por consiguiente, hemos revisado las hipótesis y los métodos utilizados por la NYCEDC/UNDC y la CNR, que difieren levemente. Ninguno de ellos es erróneo en sí mismo, pero a los fines de la comparación hemos escogido un único criterio y lo hemos aplicado en forma pareja a todos los edificios, con algunos ajustes que estimamos prudentes.

43. El criterio común escogido consiste en suponer que el UNICEF desocupa el edificio tras venderlo en 2026, y que el comprador es un inversor. El inversor basará su precio en sus propias proyecciones en cuanto a la posibilidad de nuevos arrendatarios, los ingresos brutos obtenibles por concepto de alquiler y los gastos de funcionamiento y de capital necesarios para atraer arrendatarios. El valor se obtendría estimando el ingreso neto estabilizado y dividiéndolo por la tasa de rendimiento que el inversor desee.

44. Con este criterio común, se utilizaron para todos los edificios hipótesis respecto de los ingresos, los gastos y las tasas de rendimiento deseadas.

45. En el cuadro 4 se resumen las principales diferencias entre nuestras hipótesis y las de la NYCEDC/UNDC y la CNR. Nuestra estimación de la renta neta de 1995 se ha ajustado a razón del 4% anual para llegar a la renta neta del año 2026, que a su vez se ha dividido por la tasa de rendimiento del 8% deseada por el inversor para determinar el valor por pie cuadrado en 2026. Para obtener el valor neto por pie cuadrado en ese año se ha restado una cantidad en que se toman en cuenta el tiempo de los trámites de arrendamiento, tasas razonables de locales vacantes, gastos por concepto de mejoras para el inquilino y gastos relacionados con la comercialización y la comisión pagadera a los agentes. Esos valores se han utilizado a su vez para calcular el valor de cada uno de los edificios en 2026 y, aplicando una tasa de actualización del 10%, el valor actualizado de cada uno de ellos. Como se puede ver, en el cuadro 4, en los cálculos del valor residual actualizado se tiene en cuenta el valor del dinero en función de la fecha, lo que reduce en gran medida el valor futuro previsto de la venta del edificio en el año 2026.

Ingresos por concepto de subarrendamiento

46. A este respecto, la NYCEDC/UNDC y la CNR estimaron en sus propuestas el ingreso que, a su juicio, podría obtener el UNICEF arrendando a otros los locales que no ocuparía.

47. En la oferta de la NYCEDC/UNDC, se considera que este ingreso, en algunos casos (633 Third Avenue y 685 Third Avenue) se va a sumar al que se reciba de arrendatarios con contratos aún vigentes y que, según se prevé, seguirán pagando sus obligaciones. El ingreso por concepto de subarrendamiento ha sido adecuadamente ajustado en función de la libertad de alquileres prevaleciente en el mercado actual, los gastos por concepto de mejoras para el inquilino, el pago de comisiones y la posibilidad de locales desocupados. A nuestro juicio, no es necesario introducir ajuste alguno en las cifras presentadas por la NYCEDC/UNDC.

48. Al examinar las cifras de la CNR, cabe observar que los locales vacantes se incorporarían a un mercado sin antecedentes al respecto. Al construir un nuevo edificio, el UNICEF estaría creando el mercado, a diferencia del caso de Manhattan, donde ese mercado es relativamente antiguo y más predecible a corto plazo. Hemos examinado detenidamente las hipótesis utilizadas en la estimación de la CNR en materia de ingresos por subarrendamiento y hemos introducido los siguientes ajustes:

a) Una tasa del 10% de locales desocupados;

b) Un ajuste en el espacio disponible para subarrendar, suponiendo que el UNICEF necesitará expandirse en 2005. La CNR suponía que las necesidades del UNICEF no aumentaría entre 2000 y 2010;

c) Un ajuste de la cuantía del alquiler para tener en cuenta la libertad de alquileres y los gastos de reacondicionamiento de locales ocupados que luego necesite el UNICEF.

49. En conjunto, todos esos ajustes redujeron los ingresos por concepto de subarrendamiento que la CNR había calculado originalmente en su propuesta. Si bien con dichos ajustes el ingreso queda ahora calculado en forma similar al de la ciudad de Nueva York, estimamos que se debe utilizar un valor efectivo más razonable de 18 dólares por pie cuadrado, ajustándolo luego cada 5 años hasta llegar a 22 dólares por pie cuadrado en 2000 y 26,50 dólares en 2005.

50. En el cuadro 5 figuran detalles del cálculo de los ingresos por concepto de subarrendamiento en New Rochelle y Nueva York.

Costos y beneficios indirectos relacionados con los locales

51. En algunas de las opciones, hay factores que van a significar gastos o beneficios adicionales para el UNICEF, de ser seleccionadas. Como parte de nuestro análisis, hemos tratado, con personal del UNICEF, de cuantificar dichos costos o beneficios en función de sus consecuencias para la variación de la dotación de personal, la operación de servicios de teléfono y computadora y, finalmente, el transporte y desplazamiento del personal por razones de trabajo. En el cuadro 6 figura un resumen de dichos costos y beneficios para cada una de las opciones.

52. Las consecuencias para la variación de la dotación de personal han sido determinadas considerando, para cada opción, cuántos funcionarios más o cuántos menos se necesitan para ajustarse a la nueva configuración. Por ejemplo, en el caso de un edificio único, en propiedad, en la ciudad de Nueva York, se prevén economías debidas a la reducción de cinco puestos por un valor nominal aproximado de 5,8 millones de dólares y un valor actualizado de 1,3 millones de dólares. Para todas las opciones hay economías, salvo para la consistente en dos edificios, uno en New Rochelle en propiedad y otro en Manhattan arrendado. Si bien el personal se reduce en un funcionario, existe un costo adicional debido al aumento de categoría de un empleado de correo y valija diplomática y de un operario de mantenimiento.

53. Con respecto a los servicios de teléfono y computadora, la Oficina de Gestión de Recursos de Información del UNICEF ha estimado los gastos adicionales de la opción de dos edificios en comparación con la opción de un edificio único. Para el caso de dos edificios en la ciudad de Nueva York, mientras la Casa del UNICEF siga siendo el principal, no hay diferencia de costo. El único caso de la opción de edificio único en que hay una diferencia de costo corresponde a la ciudad de Nueva York, donde se requiere un gasto adicional de 200.000 dólares en valor nominal ya que, tanto si se opta por 633 Third Avenue como por 685 Third Avenue, es necesario retener algunos locales en la Casa del UNICEF hasta 1999.

54. Se han considerado costos de transporte por razones de servicio y para desplazamiento diario del personal. Tras haberlos examinado, no hemos incluido ningún costo adicional por estos conceptos. En lo que respecta a costos de transporte por razones de servicio, sólo se puede considerar el tiempo de los funcionarios, ya que la Ciudad de New Rochelle ha ofrecido servicio gratuito de autobús entre New Rochelle y la Sede de las Naciones Unidas para reuniones de trabajo. Puede haber alguna repercusión en el desplazamiento diario del personal en los primeros años, ya que se ha determinado que alrededor del 68% de los funcionarios viven en la ciudad de Nueva York (33% en Manhattan) y prefieren distancias cortas a bajo costo. Sin embargo, éste no es un gasto que deba sufragar el UNICEF y, por otra parte, las modalidades de residencia y desplazamiento cambian con el tiempo al cambiar los hábitos de los funcionarios. Por consiguiente, no se ha hecho ningún ajuste.

ASPECTOS NO CUANTIFICABLES

55. En caso de que el UNICEF decidiera trasladarse fuera de Manhattan, hay varios factores que le afectarían y que no pueden cuantificarse pero deben analizarse con cuidado. Se trata de los factores relacionados con el personal y con la relación de trabajo del UNICEF con las Naciones Unidas, con otros organismos de las Naciones Unidas y con las misiones ante las Naciones Unidas. Esos aspectos se resumen a continuación.

56. Traslado fuera de Manhattan

a) Oportunidad de consolidar todas las oficinas en un solo edificio;

b) Mayores posibilidades de ampliación manteniendo al mismo tiempo la consolidación;

c) Menores gastos de funcionamiento por concepto de servicios públicos y comunes;

d) Oportunidad de mejorar el ambiente de trabajo del personal;

e) Posibilidad de ofrecer locales de oficinas a otros organismos de las Naciones Unidas;

f) Posibilidad de contar con un edificio nuevo diseñado para satisfacer las necesidades particulares del UNICEF en materia de funcionamiento, tecnología y seguridad;

g) Mayores oportunidades de ubicar los almacenes y la imprenta cerca de las oficinas (dentro de un radio de 1 milla);

h) Mayor disponibilidad de personal, ya que la nueva ubicación puede ser atrayente para personas que no deseen o no puedan trabajar en Manhattan a causa del viaje diario o de la imposibilidad de encontrar vivienda a precios a su alcance.

57. Permanencia en Manhattan

a) Proximidad ideal a la Sede de las Naciones Unidas, las misiones y otros organismos;

b) Uso de las instalaciones y los servicios de la Sede de las Naciones Unidas;

c) Ventaja de no tener que viajar entre la nueva ubicación y Manhattan para asistir a reuniones, sesiones informativas o períodos extraordinarios de sesiones;

d) No se interrumpirían las operaciones por el traslado o el establecimiento de nuevas operaciones;

e) No se causarían inconvenientes a los funcionarios que ya viven en Manhattan;

f) Existencia de fuerzas experimentadas de policía y seguridad y de servicios diplomáticos.

58. Evidentemente, la importancia de estos factores es subjetiva, y no podemos decir que cualquiera de ellos sea más importante que los demás.

CONCLUSIONES

59. Aun después de todos los ajustes, hay una diferencia nominal de los costos del 15% al 35% (según la alternativa que se compare) entre la propuesta de New Rochelle y la de la Ciudad de Nueva York, a favor de New Rochelle. Sin embargo, cuando se hace el análisis en función de valores actualizados, que tienen en cuenta los costos y los beneficios dentro de un marco cronológico, hay varias alternativas en la Ciudad de Nueva York que son menos costosas que las alternativas de New Rochelle. Creemos que el único método eficaz de comparar alternativas es efectuando una comparación basada en valores actualizados.

60. Los cuadros 7 y 8 dan detalles sobre los costos directos e indirectos del espacio de oficinas en cada una de las alternativas. También se ha incluido una columna titulada "Statu quo" que muestra el costo de que el UNICEF no tome ninguna decisión y continúe con sus obligaciones presentes y da un cálculo del costo de alquilar locales de oficinas en el futuro, según se vaya necesitando.

61. Los cuadros se formularon de manera de distinguir entre las denominadas relación costo/beneficio firme y relación costo/beneficio blanda. La primera línea destacada, titulada "Relación costo/beneficio firme", contiene cifras derivadas de las obligaciones contractuales que asume el UNICEF si opta por esa alternativa. Las cifras son precisas a un nivel de aproximación de más del 90% respecto de cualquier cambio futuro causado por variaciones de la tasa de inflación utilizada para prever los gastos de funcionamiento. En comparación con esos costos firmes, "Otros costos de arriendo y costos/beneficios blandos", cuyo total aparece en la próxima línea destacada, contiene cifras que son estimaciones y no cifras contractuales. Aunque la mayoría de estos costos/beneficios blandos se dan

como cálculos bastante aproximados (entre el 50% y el 75%), el valor residual es muy cuestionable y está sujeto a muchos factores externos sobre los cuales el UNICEF no tendrá control.

62. Las siguientes notas tienen por objeto explicar cada elemento del cuadro:

a) Designación de la Junta, nombre y situación de la propiedad. Tomados de la decisión 1993/22 para cada una de las alternativas;

b) Ubicación. Dirección del edificio ofrecido en cada alternativa. En la alternativa New Rochelle, sede en dos edificios, se incluyeron el edificio de 333 East 38th Street y UNICEF House como edificios de arrendamiento, ya que New Rochelle no se ocupó de este aspecto en su propuesta;

c) Disposición del espacio. En el caso de edificios únicos se da la superficie en pies cuadrados. Esto no representa la totalidad de la superficie efectivamente ocupada o reservada, especialmente al principio (es decir, entre los años 1995 y 2003), en que todavía se estará pagando arriendo por locales de oficinas en UNICEF House, el edificio de 333 East 38th Street e incluso el edificio de One Dag Hammarskjöld. Para la alternativa de los dos edificios, la superficie se da en dos partes: primeramente indicando la superficie en UNICEF House o en New Rochelle, según el caso, y en segundo lugar (separada por una barra) la superficie en el otro edificio. En la alternativa a.iii sólo se ha indicado la superficie reservada en 1995 (es decir, 38.000 pies cuadrados en el edificio de 333 East 38th Street);

d) Obligación existente. Estos gastos representan el arriendo y los gastos estimados de funcionamiento de los contratos de arrendamiento vigentes en UNICEF House, 333 East 38th Street y One Dag Hammarskjöld para el período que se iniciará en 1995 y concluirá en las respectivas fechas de terminación de los contratos de arrendamiento, con anterioridad a cualquier nuevo compromiso que el UNICEF pudiera asumir al optar por una de las alternativas;

e) Obligación nueva. Estas cifras representan gastos adicionales a los que el UNICEF se comprometería si eligiera la alternativa. Representan la diferencia de gastos con respecto a los contratos de arrendamiento existentes o los compromisos asumidos, por ejemplo, en UNICEF House, donde ya se ha reservado una determinada superficie. También representan, en la designación de "nueva(s) ubicación(es)", los gastos de los locales en la alternativa elegida. Los gastos de los locales de la alternativa elegida quedan compensados por los ingresos previstos procedentes únicamente de los arrendatarios actuales con contratos de arrendamiento ya iniciados, ya que éstas son obligaciones contractuales que probablemente hayan de continuar;

f) Costos/beneficios directos. Estas cifras constituyen una estimación de los ingresos que cabe prever en cada alternativa para cada uno de los edificios que el UNICEF actualmente ocupa o ha de ocupar en los que hay espacio de más para las necesidades del UNICEF. Para este espacio no hay inquilinos actuales o en perspectiva;

g) Otros costos de arriendo y costos/(beneficios) blandos. Los costos o beneficios (los beneficios se dan entre paréntesis para marcar la diferencia) en cada alternativa para tener en cuenta cualquier diferencia en el número de funcionarios, aumento de gastos de computadora y telecomunicaciones y un cálculo de las obligaciones por concepto de locales de oficina adicionales que pudieran necesitarse de no quedar satisfechas las necesidades con el arreglo original. Este último elemento es particularmente pertinente en el caso de las alternativas a.iii, c y "statu quo", donde el compromiso original se relaciona solamente con la superficie mencionada, es decir, 38.000 pies cuadrados o 40.000 pies cuadrados, y no más. Para satisfacer las proyecciones de crecimiento a largo plazo habrá que asumir compromisos adicionales en el futuro, pero por el momento se dan sólo estimaciones, ya que la superficie que habrá de necesitarse no se ha determinado;

h) Valor residual. Esta es una estimación del valor del edificio que pudiera ser de propiedad del UNICEF en cada una de las alternativas. El valor se calculó considerando la venta del edificio vacío a un inversor en el año 2026.

63. En nuestro examen final de los edificios y las alternativas ofrecidas, llegamos a las siguientes conclusiones:

NYCEDC/UNDC

Edificio único

64. Tanto con el edificio de 633 Third Avenue como con el de 685 Third Avenue habrá que reservar espacio en UNICEF House (90.000 pies cuadrados para la alternativa de 633 Third Avenue y 22.000 pies cuadrados para la alternativa de 685 Third Avenue), ya que ninguno de los dos edificios tiene inicialmente espacio suficiente para satisfacer todas las necesidades del UNICEF. Por lo tanto, ésta pasa a convertirse en una ubicación única solamente a partir de 1999. Hasta entonces es fundamentalmente una configuración en dos edificios. El UNICEF también enfrentará el riesgo de subarrendar UNICEF House, pues la UNDC no concederá una exoneración de las obligaciones del contrato de arrendamiento actual.

Sede en dos edificios (en propiedad ambos)

65. Técnicamente sólo hay una alternativa en la Ciudad de Nueva York que satisfaga los criterios de la resolución de la Junta: UNICEF House y el edificio de 633 Third Avenue. Esta combinación representa una fuente de locales para oficinas de bajo costo, y está lo más cerca posible de la consolidación en el distrito de las Naciones Unidas. Esta alternativa también es muy flexible debido a las ventajas adicionales de los contratos de arrendamiento existentes, la posibilidad de subarrendar hasta 75.000 pies cuadrados de superficie de oficinas a la Ciudad de Nueva York en el año 2005 y la posibilidad de exoneración de la responsabilidad doble respecto de los contratos de arrendamiento pertinentes en caso de que el UNICEF decidiera trasladarse a otro distrito hipotético de las Naciones Unidas en el futuro.

66. UNICEF House y el edificio de 845 UN Plaza es una combinación muy costosa, no proporciona locales de oficinas suficientes y ofrece riesgos considerables, no tanto por los gastos adicionales, ya que la UNDC ha previsto la exoneración en caso de costos superiores a los previstos, sino desde el punto de vista de la adquisición, ya que el edificio tendría que expropiarse. Actualmente no se cuenta con información suficiente para comprender perfectamente esta alternativa. Además, los gastos de funcionamiento seguramente serían mayores, lo cual haría aún mayor la diferencia de costos.

67. Con respecto a la alternativa de la combinación de UNICEF House y el edificio de 685 Third Avenue, este último no es adecuado a largo plazo. La disposición de las plantas es deficiente desde el punto de vista tecnológico y espacial, y será sumamente difícil instalar una red de cables adecuada. Los ahorros respecto de las demás alternativas en Manhattan no son suficientes para justificar la elección de este edificio.

68. La alternativa de UNICEF House y algún otro edificio de oficinas arrendado en Manhattan no puede analizarse tan en detalle como las demás alternativas. Sin embargo, esta alternativa tiene muchas ventajas porque permite al UNICEF conseguir locales en el momento en que lo juzgue necesario, en la ubicación óptima y con un compromiso monetario inicial mínimo. El riesgo obedece a que, sin un compromiso previo, el UNICEF se somete a las condiciones del mercado reinantes en el momento en que quiera arrendar locales de oficinas. En algunos casos tendría que reaccionar a las fuerzas del mercado, arrendando locales que no necesitara inmediatamente o esperando hasta que los locales estuvieran disponibles. Esa espera podría crear limitaciones excesivas que afectarían la moral y las condiciones de trabajo del personal y la eficiencia de las operaciones. En algún punto es imaginable que el UNICEF pudiera encontrarse en más ubicaciones que las que ocupa actualmente, por lo cual esta alternativa no se puede considerar buena a largo plazo. En el mejor de los casos, es una alternativa con un marco cronológico de cinco a siete años y no puede realmente compararse con las demás. De hecho, si suponemos que se seguirán alquilando locales de oficinas durante el mismo período, es decir, 1995 a 2026, a la larga esta alternativa es la más costosa. No obstante, si el UNICEF decide postergar la decisión de fondo respecto de su sede, esta alternativa configura una solución eficaz en función de los costos en lo relativo a las necesidades a plazo medio.

CIUDAD DE NEW ROCHELLE

Edificio único

69. Esta es la alternativa más económica numéricamente, independientemente de cuántos ajustes se le hagan. Sin embargo, es la alternativa que lleva aparejado el mayor riesgo. La posibilidad de que los gastos de construcción sean superiores a los previstos, la imposibilidad de subarrendar UNICEF House y el edificio de East 38th Street, las dificultades en las operaciones durante el traslado, el subarriendo del espacio excedente en New Rochelle y los problemas de moral del personal tienen el potencial de crear una situación caótica que tendría graves repercusiones en las operaciones del UNICEF y anularía cualquier beneficio económico previsto. Además, si la decisión resultara ser errónea o si consideraciones comerciales exigieran una nueva estrategia, el UNICEF tendría graves dificultades para salirse de esta alternativa.

Sede en dos edificios, New Rochelle (en propiedad) y Manhattan (arrendado)

70. Esta es la alternativa más difícil de evaluar. Parece ofrecer los beneficios de ambas ubicaciones pero encierra el problema de cómo dividir al UNICEF y de si éste podrá funcionar de esa manera. Se podría decir que actualmente las operaciones están divididas entre UNICEF House, el edificio de East 38th Street y el edificio de One Dag Hammarskjöld, pero hay una gran diferencia entre estar a distancia peatonal y tener que viajar entre ubicaciones distantes. Varias importantes empresas con base en Manhattan están experimentando estos problemas por haber trasladado algunas de sus operaciones a Brooklyn y Long Island City. Entre los comentarios que se oyen con más frecuencia se cuenta el hecho de que las reuniones no sean espontáneas o no se puedan organizar con rapidez, que los empleados tiendan a desaparecer por períodos más largos que lo que sería necesario y que visiten frecuentemente las "sedes" para mantenerse en contacto con el personal directivo con miras a no perjudicarse profesionalmente. Con las observaciones limitadas que hemos hecho, es dudoso que el UNICEF tenga la disciplina necesaria para manejar esta alternativa de tener sedes en dos edificios distantes. Esta afirmación no es forzosamente una crítica de la administración del UNICEF, sino del hecho de que el UNICEF no está organizado como una empresa típica, ni siquiera como otras organizaciones sin fines de lucro. Es imaginable que el UNICEF crezca en Manhattan hasta una magnitud que en algún momento podría ser igual a la de New Rochelle, dando lugar a una mayor ineficacia de la administración y contrarrestando los beneficios obtenidos por haber elegido inicialmente a New Rochelle. Por último, la decisión de trasladarse a New Rochelle podría dañar las relaciones del UNICEF con la Ciudad de Nueva York y tener efectos negativos en sus tratos diarios con el resto de las Naciones Unidas y con otros organismos. Si parte del UNICEF permaneciera en Manhattan, ello sería un recordatorio constante a la Ciudad de Nueva York de su partida.

CUESTIONES DE ORGANIZACION PENDIENTES

71. La hipótesis básica es que el personal del UNICEF aumentará y que este aumento hará que siga siendo necesario tener locales de oficinas en Nueva York. Cada alternativa se analizó desde el punto de vista de su capacidad de satisfacer exactamente las expectativas de crecimiento del UNICEF. Sin embargo, estas proyecciones en el mejor de los casos son cuestionables, considerando lo que va trascendiendo en las Naciones Unidas respecto de la reforma de la Organización, el deseo de llevar a su mínima expresión o incluso reducir el aumento del personal de la Sede en Nueva York y las necesidades de locales de oficinas de otros organismos de las Naciones Unidas en Nueva York. Dadas las circunstancias, es difícil adoptar una visión a largo plazo respecto del espacio de oficinas cuando hay perspectivas muy grandes de un cambio organizacional drástico.

72. Otro aspecto que no está claro es el de la importancia de la proximidad a la Secretaría de las Naciones Unidas, a las misiones ante las Naciones Unidas y a otros organismos relacionados con las Naciones Unidas. Inicialmente consideramos que todas las ubicaciones situadas a un radio de 25 millas de distancia del distrito de las Naciones Unidas eran aceptables. Sin embargo, de las observaciones hechas por algunas misiones, organismos y

personal de categoría superior se desprende que el traslado fuera del actual distrito de las Naciones Unidas sería como mínimo inconveniente y como máximo perjudicial para la eficacia del UNICEF, especialmente en lo que respecta a la recaudación de fondos. En principio parece aconsejable ser prudente y considerar que, lógicamente, la proximidad a las Naciones Unidas tiene que ser importante. Tal vez no de importancia decisiva, pero sí importante.

RECOMENDACIONES

73. Desde un punto de vista puramente financiero, tras casi dos años de propuestas y contrapropuestas, las ubicaciones situadas fuera de la Ciudad de Nueva York han ofrecido invariablemente alternativas de más bajo costo en valores actualizados. Dicho esto, la oferta más reciente de NYCEDC/UNDC hace que actualmente ciertas alternativas en la Ciudad de Nueva York estén a la par de la última oferta de la ciudad de New Rochelle. Para esto, NYCEDC/UNDC ha reducido el monto de su propuesta de mayo de 1993 en aproximadamente 40 millones de dólares de los EE.UU. en valores actualizados. Sobre la base de esos valores y de un examen de los aspectos no cuantificables que asignan considerable importancia al distrito de las Naciones Unidas, no vemos ningún beneficio importante en el traslado a New Rochelle. En efecto, la oferta más reciente de NYCEDC/UNDC ha eliminado el principal atractivo del traslado a New Rochelle, es decir, las economías en valores actualizados.

74. Hasta el momento de recibirse la oferta más reciente de NYCEDC/UNDC, opinábamos que el traslado a New Rochelle era la alternativa preferida en las siguientes circunstancias:

a) La proximidad a las Naciones Unidas no era de importancia crítica;

b) El aumento del personal del UNICEF llegaría a su fin o se superaría en los próximos 20 años;

c) La consolidación en un sólo edificio ofrecía considerables ventajas operacionales.

75. Sobre la base de nuestra comprensión de las necesidades del UNICEF, de la evidente importancia de la proximidad a las Naciones Unidas y de nuestro examen de las últimas propuestas financieras, nuestra recomendación es que el UNICEF acepte la propuesta de NYCEDC/UNDC de reestructurar el contrato de arriendo de UNICEF House. Además, con la hipótesis de que el aumento del personal previsto por el UNICEF es razonable, el UNICEF debería dar instrucciones a NYCEDC/UNDC para iniciar negociaciones con objeto de adquirir en nombre del UNICEF intereses en el edificio de 633 Third Avenue. Opinamos que esa solución tendría las siguientes ventajas:

a) Locales de oficinas a largo plazo y a bajo costo sobre la base de valores actualizados;

b) Un número mínimo de ubicaciones;

c) Posibilidades de expansión para otros organismos de las Naciones Unidas;

d) Posibilidad de devolver hasta 75.000 pies cuadrados de superficie cubierta a NYCEDC/UNDC si las necesidades de oficinas no llegaran al nivel de las proyecciones;

e) Gran proximidad a las Naciones Unidas;

f) Propiedad del edificio más adelante, para su uso por el UNICEF o por las Naciones Unidas;

g) Facilidad de subarrendar el espacio excedente en un mercado maduro;

h) Posibilidad de un futuro traslado a un distrito ampliado de las Naciones Unidas, con facilidades de exoneración de las obligaciones del contrato;

i) Interrupción mínima de las operaciones en marcha.

76. Incluso si las proyecciones del aumento del personal no fueran fiables, igualmente seguiríamos recomendando que el UNICEF aceptara la propuesta de NYCEDC/UNDC de reestructurar el contrato de arrendamiento de UNICEF House. Sin embargo, el espacio adicional que se necesitara debería arrendarse sobre la base de la disponibilidad en los edificios de 338 East 38th Street o de One Dag Hammarskjöld Plaza. No obstante, esa sería una solución a corto plazo que debería rectificarse una vez que se contara con proyecciones más claras sobre el número de funcionarios. Cabe recordar que seguir aplicando esta solución a largo plazo sería sumamente costoso, por cuanto los beneficios de una solución a largo plazo y de tener la propiedad del edificio se limitarían a UNICEF House únicamente. Además, una vez que el UNICEF se hubiera comprometido a seguir en UNICEF House, la influencia que tendría en las decisiones de NYCEDC/UNDC disminuiría, y en cualquier intento futuro de negociar una solución a largo plazo podría no estar en condiciones de obtener los máximos beneficios.

RESUMEN DE LA OFERTA FIRME Y DEFINITIVA PRESENTADA POR LA CITY OF NEW YORK ECONOMIC DEVELOPMENT CORPORATION Y LA UNITED NATIONS DEVELOPMENT CORPORATION

(18 de junio de 1993)

Tipo de sede (opción a) i))

Edificio único, en propiedad

Disposición y ubicación de los locales

Casa del UNICEF, 90.000 pies cuadrados hasta 1999, más 633 Third Avenue, 439.456 pies cuadrados

o

Casa del UNICEF, 22.000 pies cuadrados hasta 1999, más 685 Third Avenue, 448.094 pies cuadrados

Estructura básica del acuerdo

a) Casa del UNICEF

i) En el edificio de 633 Third Avenue se mantienen 90.000 pies cuadrados hasta 1999, con arreglo a la estructura actual del alquiler, que es de 37.50 dólares por pie cuadrado hasta julio de 1996, y, desde esa fecha, 41,50 dólares por pie cuadrado hasta 1999;

ii) En el edificio de 685 Third Avenue se mantienen 22.000 pies cuadrados hasta 1999 con arreglo a la estructura actual del alquiler (véase el inciso anterior).

b) Edificio para la ampliación (633 Third Avenue o 685 Third Avenue)

i) El contrato principal de arrendamiento entraría en vigor cuando el UNICEF ocupara los locales (el 1º de enero de 1995, según lo estimado). Se adquiriría el total del edificio por un plazo que vencería el 31 de diciembre de 2023;

ii) Alquiler anual neto fijo basado en el costo final de adquisición, pero no superior a:

22,00 dólares por pie cuadrado en 633 Third Avenue;

19,00 dólares por pie cuadrado en 685 Third Avenue;

iii) Gastos de funcionamiento, adicionales al alquiler, pagaderos directamente por el UNICEF, estimados para 1995, como sigue:

8,54 dólares por pie cuadrado en 633 Third Avenue;

8,20 dólares por pie cuadrado en 685 Third Avenue;

iv) Todo ingreso procedente de inquilinos con contratos de arrendamiento en vigor se pagará al UNICEF.

c) Se incluyen en el alquiler propuesto

i) 35 dólares por pie cuadrado para la modificación de los locales que ocupe el UNICEF en cualquiera de los edificios;

ii) Mejoras básicas del edificio por un monto de 5.975.000 dólares en 633 Third Avenue y de 1.400.000 dólares en 685 Third Avenue.

Tipo de sede (opción a) ii))

Dos edificios, en propiedad ambos

Disposición y ubicación de los locales

a) Casa del UNICEF, con la conversión de los pisos 14 y 15, lo que da un total de 204.371 pies cuadrados, más el edificio de 845 United Nations Plaza, con un total de 241.461 pies cuadrados;

o

b) Casa del UNICEF, con un total de 180.491 pies cuadrados (sin conversión de los pisos 14 y 15), más propiedad de 262.351 pies cuadrados en régimen de condominio en 633 Third Avenue;

o

c) Casa del UNICEF, con un total de 180.491 pies cuadrados (sin conversión de los pisos 14 y 15), más propiedad de 268.481 pies cuadrados en régimen de condominio en 685 Third Avenue.

Estructura básica del acuerdo

a) Casa del UNICEF más el edificio de 845 United Nations Plaza;

i) En la Casa del UNICEF, un alquiler anual fijo (incluidos los gastos de funcionamiento iniciales del año de base 1987) de 32,00 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 30 de junio de 2026;

ii) En el edificio de 845 United Nations Plaza, un alquiler anual neto fijo de 25,75 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 31 de diciembre de 2023, reducido a 23,75 dólares por pie cuadrado por cada año en que el pago anual de alquiler que la UNDC hiciera a la Ciudad de Nueva York respecto del edificio de Three UN Plaza no inferior a 481.000 dólares, que es el alquiler anual actual. En caso de que el pago de alquiler de la UNDC a la Ciudad de Nueva York fuera de menos de 481.000 dólares, la suma acreditada sería igual a esa cuantía inferior;

iii) Los gastos de funcionamiento correrán por cuenta del UNICEF y serán los gastos que superen los del año de base 1987 respecto de la Casa del UNICEF y los gastos totales en el edificio de 845 United Nations Plaza. Estos se estiman, respecto de 1995, en 7,33 dólares por pie cuadrado en la Casa del UNICEF y 10.72 dólares por pie cuadrado en el edificio de 845 United Nations Plaza.

b) Casa del UNICEF más el edificio de 633 Third Avenue:

i) En la Casa del UNICEF, un alquiler anual fijo (incluidos los gastos de funcionamiento iniciales del año de base 1987) de 32,50 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 30 de junio de 2026;

ii) En 633 Third Avenue, un alquiler anual neto fijo de 22,00 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 31 de diciembre de 2023;

iii) Los gastos de funcionamiento correrán por cuenta del UNICEF y serán los gastos que superen los del año de base 1987 respecto de la casa del UNICEF y los gastos totales en el edificio de 633 Third Avenue. Estos se estiman, respecto de 1995, en 7,33 dólares por pie cuadrado en la Casa del UNICEF y en 8,54 dólares por pie cuadrado en el edificio de 633 Third Avenue.

c) Casa del UNICEF más el edificio de 685 Third Avenue:

i) En la Casa del UNICEF, un alquiler anual fijo (incluidos los gastos de funcionamiento iniciales del año de base 1987) de 32,50 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 30 de junio de 2026;

ii) En 685 Third Avenue, un alquiler anual neto fijo de 19 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 31 de diciembre de 2023;

iii) Los gastos de funcionamiento correrán por cuenta del UNICEF y serán los gastos que superen los del año de base 1987 respecto de la Casa del UNICEF y los gastos totales en el edificio de 685 Third Avenue. Estos se estiman, respecto de 1995, en 7,33 dólares por pie cuadrado en la Casa del UNICEF y en 8,30 dólares por pie cuadrado en el edificio de 685 Third Avenue.

d) En las tasas de alquiler propuestas se incluye lo siguiente:

i) 35 dólares por pie cuadrado para la modificación de los locales que ocupe el UNICEF en cualquiera de los edificios fuera de la Casa del UNICEF;

ii) 1.250.000 dólares para la conversión de los pisos 14 y 15, si así lo decide el UNICEF, o para mejoras para atender a las necesidades del inquilino en cualquiera de los otros edificios si no se convierten los pisos 14 y 15;

iii) Mejoras básicas del edificio por un monto de 5.625.000 dólares para el edificio de 845 UN Plaza, de 5.975.000 dólares para el edificio de 633 Third Avenue y de 1.400.000 dólares para el edificio de 685 Third Avenue.

Tipo de sede (Opción a) iii))

Dos edificios, la Casa del UNICEF en propiedad y otro edificio de Manhattan arrendado

Disposición y ubicación de los locales

La Casa del UNICEF, con la conversión de los pisos 14 y 15, con un total de 204.371 pies cuadrados, más el edificio de 333 East 38th Street, con la siguiente disposición de espacio y disponibilidad:

38.000 pies cuadrados, todo el octavo piso, disponible inmediatamente

40.000 pies cuadrados, todo el sexto piso, disponible el 1º de enero de 2004

40.000 pies cuadrados, todo el cuarto piso, disponible el 1º de julio de 2004

40.000 pies cuadrados, todo el quinto piso, disponible el 1º de julio de 2004

40.000 pies cuadrados, todo el noveno piso, disponible el 1º de mayo de 2004

40.000 pies cuadrados, todo el décimo piso, disponible el 1º de noviembre de 2005.

Estructura básica del acuerdo

a) El alquiler de la Casa del UNICEF se fijará a una tasa anual de 32,00 dólares por pie cuadrado, incluidos los gastos de funcionamiento del año de base 1987, para el período comprendido entre el 1º de enero de 1995 y el 30 de junio de 2026;

b) En el edificio de 333 East 38th Street, el alquiler anual básico del octavo piso se fija en 23,25 dólares por pie cuadrado para el período comprendido entre el 1º de enero de 1994 y el 30 de abril del 2004. El alquiler básico incluye los gastos de funcionamiento y los impuestos sobre los bienes raíces de un año de base que corresponde a los 12 primeros meses del período del contrato de arrendamiento, en la inteligencia de que el UNICEF pagará los aumentos de los gastos de funcionamiento y la parte que le corresponda de los aumentos de los impuestos sobre los bienes raíces que se produzcan en relación con el año de base;

c) El UNICEF tendría la opción de arrendar el resto de los locales disponibles en el edificio 333 East 38th Street, a una tasa equivalente al 95% del valor justo de mercado establecido en la fecha de la toma de posesión, a condición de que notificara su intención al casero tres años antes de la fecha de disponibilidad;

d) Respecto de cada uno de los dos primeros pisos en relación con los cuales el UNICEF ejerza la opción a alquilar locales adicionales, se acreditará al UNICEF, como reducción del alquiler pagadero con arreglo al contrato de arrendamiento actual del tercer piso, la suma de 1,00 dólar por pie cuadrado por año, con efecto retroactivo a la fecha en que se ejerza la opción.

Incentivos adicionales

a) En la Casa del UNICEF, la UNDC pagará 1.250.000 dólares para la conversión de los pisos 14 y 15;

b) En el edificio de 333 East 38th Street, el casero pagará 1,2 millones de dólares para construcción a fin de atender a las necesidades del inquilino en el octavo piso. Al vencer el contrato de arrendamiento en 2004, el UNICEF tendrá derecho a renovarlo por dos períodos quinquenales adicionales, a una tasa equivalente al 95% del valor justo de mercado del momento; el alquiler no será pagadero hasta cuatro meses después de la iniciación del contrato de arrendamiento respecto del octavo piso;

c) Cualquier costo adicional por concepto de mejoras básicas del edificio en cualquiera de los edificios en propiedad para la ampliación que exceda de las sumas propuestas en los incisos anteriores correrá por cuenta de la UNDC y no entrañará gasto adicional alguno para el UNICEF;

d) Todo el costo de la conversión de los pisos 14 y 15 de la Casa del UNICEF que exceda de la suma de 1.250.000 dólares que ofrece la UNDC será financiado por la UNDC a cambio del aumento del alquiler básico de la Casa del UNICEF, calculado a la tasa de 0,50 dólares por pie cuadrado por año por cada millón de dólares de costos adicionales;

e) Los costos adicionales correspondientes a las mejoras de los edificios para la ampliación que superen la suma de 35 dólares por pie cuadrado que se ofrece correrán por cuenta de la UNDC a cambio de un aumento del alquiler básico pagadero por el UNICEF respecto de todos los locales para la ampliación, calculado a la tasa de 0,60 dólares por pie cuadrado por cada millón de dólares de costos superiores a los previstos;

f) Todos los edificios, con la excepción del edificio de 333 East 38th Street, estarán exentos del pago de impuestos sobre los bienes raíces de la ciudad de Nueva York;

g) La transferencia del derecho de propiedad de cualquiera de los edificios en propiedad que se escojan se efectuará al plazo de vencimiento de los bonos de la Casa del UNICEF, que en la actualidad está previsto que se paguen el 1º de julio de 2026. La transferencia del derecho de propiedad está sujeta a que el UNICEF o las Naciones Unidas ocupen la totalidad de los locales de oficina y a que el UNICEF mantenga su sede mundial en la ciudad de Nueva York. Respecto de la Casa del UNICEF y del edificio de 845 UN Plaza, la transferencia estaría sujeta a la aprobación con arreglo al Procedimiento uniforme de examen del uso de terrenos de Nueva York (ULURP) y a la aprobación de las condiciones financieras de la transferencia por el Alcalde, previa audiencia;

h) Eliminación de la obligación de pagar hasta 2 dólares por pie cuadrado de alquiler neto adicional en la Casa del UNICEF (artículo 40 del contrato de arrendamiento de la Casa del UNICEF);

i) Si la Secretaría y otros organismos afiliados a las Naciones Unidas optan en el futuro por ocupar locales en un distrito ampliado de las Naciones Unidas en la ciudad de Nueva York, el UNICEF tendría la posibilidad de establecerse en ese distrito sin tener que hacer frente a las obligaciones de pago de alquiler con arreglo a dos contratos de arrendamiento.

Garantías

a) Las tasas de alquiler anual fijas para cada uno de los edificios para la ampliación se garantizan únicamente con sujeción a un aumento de la tasa de interés actual estimada (6%) de los bonos a 30 años de la UNDC que se necesitan para financiar la adquisición del edificio que se escoja y las mejoras conexas;

b) La disponibilidad de 40.000 pies cuadrados al 1º de agosto de 1995 se garantiza siempre que el contrato principal de arrendamiento-compra se ejecute a más tardar el 1º de enero de 1994. Si resulta necesario prorrogar el contrato de arrendamiento de locales en el edificio de One Dag Hammarskjöld Plaza, la UNDC reembolsará al UNICEF, en todo período de prórroga, hasta 5 dólares por pie cuadrado respecto del alquiler que deba pagar el UNICEF por esos locales que exceda de las cuantías que habría pagado en el edificio de 845 UN Plaza.

Aclaraciones adicionales o enmiendas de la oferta

a) Por carta de fecha 2 de julio de 1993:

i) El garaje con plazas para 35 automóviles del edificio Three United Nations Plaza no se incluiría en la participación del UNICEF en la propiedad de ese edificio;

ii) El proceso para conseguir la aprobación con arreglo a la ULURP se iniciaría en cuanto se ejecutaran los acuerdos de arrendamiento necesarios.

b) Por carta de fecha 23 de julio de 1993:

i) La reducción del alquiler básico pagadero por el UNICEF en la Casa del UNICEF sería retroactiva a 45 días antes de la fecha en que el UNICEF y la UNDC firmaran los acuerdos necesarios para poner en práctica la opción que se hubiera escogido;

ii) Si el UNICEF escoge la Casa del UNICEF en propiedad, otro edificio en Manhattan arrendado y decide no convertir los pisos 14 y 15 de la Casa del UNICEF, el alquiler anual básico de la Casa del UNICEF se reduciría en 0,50 dólares por pie cuadrado.

c) Por cartas de fecha 29 de julio y 4 de agosto de 1993:

i) La suma acreditada por concepto de pago de alquiler básico anual aumenta de 481.000 dólares a 1.081.000 dólares y se aplica cualquiera que sea la opción que escoja el UNICEF para permanecer en Manhattan. Los alquileres básicos revisados con arreglo a la opción de sede en dos edificios serían:

- 19,37 dólares por pie cuadrado en el edificio de 845 United Nations Plaza;

- 15,77 dólares por pie cuadrado en los cinco primeros años y 14,77 dólares por pie cuadrado en adelante en el edificio de 633 Third Avenue;

- 13,15 dólares por pie cuadrado en los 11 primeros años y 12,15 dólares por pie cuadrado en adelante en el edificio de 685 Third Avenue;

ii) Los alquileres básicos revisados con arreglo a la opción de sede en un edificio único serían:

- 19,60 dólares por pie cuadrado en los primeros siete y medio años y 20,67 dólares por pie cuadrado en adelante en el edificio de 633 Third Avenue;

- 16,70 dólares por pie cuadrado en los primeros siete y medio años y 17,72 dólares por pie cuadrado en adelante en el edificio de 685 Third Avenue;

iii) Con arreglo a la opción de la Casa del UNICEF en propiedad y otro edificio en Manhattan arrendado, se concederá la reducción del alquiler básico de la Casa del UNICEF a condición de que todos los locales que el UNICEF necesite para la ampliación entre 1995 y 2026 estén situados en la ciudad de Nueva York;

iv) En el marco de cualquiera de las opciones, el UNICEF tendrá la posibilidad, a partir del año 2005, de subarrendar por el resto del período del contrato a la Ciudad de Nueva York hasta 75.000 pies cuadrados en cualquiera de los edificios para la ampliación. No obstante, de ejercer esa opción, el UNICEF renunciaría al derecho de propiedad de esos locales.

RESUMEN DE LA OFERTA FIRME Y DEFINITIVA PRESENTADA
POR LA CIUDAD DE NEW ROCHELLE

(18 de junio de 1993)

Tipo de sede (Opción B)

Edificio único, en propiedad

Disposición y ubicación de los locales

Un edificio de oficinas por construir, de 17 pisos y 440.000 pies cuadrados, que estaría situado en terrenos de propiedad de la Ciudad de New Rochelle denominados parcela 1A de la Zona de Renovación Urbana de Cedar Street, con una superficie de aproximadamente 1,9 acres.

Estructura básica del acuerdo

a) El alquiler básico neto pagadero por el UNICEF será la suma del alquiler de los terrenos y el alquiler del edificio, como sigue:

i) Alquiler de los terrenos a 0,50 dólares por pie cuadrado en los años 1 a 10; 1,00 dólares por pie cuadrado en los años 11 a 20, y 1,60 dólares por pie cuadrado en los años 21 a 30. Estas tasas se aplicarán a la superficie ocupada físicamente por el UNICEF. El alquiler anual medio de los terrenos es de 0,86 dólares por pie cuadrado;

ii) El alquiler del edificio será de una cuantía variable por pie cuadrado por año, que dará un promedio de 11,85 dólares por pie cuadrado en el período comprendido entre enero de 1995 y el 31 de diciembre de 2024;

iii) Los gastos de funcionamiento serán pagados en su totalidad por el UNICEF y se estiman en 6,20 dólares por pie cuadrado en el año 1993, incluidos los gastos de electricidad con cargo al inquilino.

Tipo de sede (Opción C)

Sede en dos edificios, uno en New Rochelle, en propiedad, y uno en Manhattan, arrendado.

Disposición y ubicación de los locales

Un edificio de oficinas por construir en terrenos de propiedad de la Ciudad de New Rochelle denominados parcela 1A de la Zona de Renovación Urbana de Cedar Street, con una superficie de aproximadamente 1,9 acres. El edificio podrá ser de 350.000 pies cuadrados, 400.000 pies cuadrados o 420.000 cuadrados, a elección del UNICEF. No se determina el edificio que se arrendaría en Manhattan.

Estructura básica del acuerdo

a) El alquiler básico neto pagadero por el UNICEF en New Rochelle será la suma del alquiler de los terrenos y el alquiler del edificio, como sigue:

i) Alquiler de los terrenos a 0,50 dólares por pie cuadrado en los años 1 a 10; l,00 dólares por pie cuadrado en los años 11 a 20; y 1,60 dólares por pie cuadrado en los años 21 a 30. Estas tasas se aplicarán a la superficie ocupada físicamente por el UNICEF. El alquiler anual medio de los terrenos es:

0,88 dólares por pie cuadrado en el edificio de 420.000 pies cuadrados

0,89 dólares por pie cuadrado en el edificio de 400.000 pies cuadrados

0,93 dólares por pie cuadrado en el edificio de 350.000 pies cuadrados;

ii) El alquiler de los terrenos se fijará a una tasa variable por pie cuadrado por año en el período comprendido entre enero de 1995 y el 31 de diciembre de 2024 y el promedio será:

12,05 dólares por pie cuadrado en el edificio de 420.000 pies cuadrados

12,12 dólares por pie cuadrado en el edificio de 400.000 pies cuadrados

12,29 dólares por pie cuadrado en el edificio de 350.000 pies cuadrados;

iii) El UNICEF pagará en su totalidad los gastos de funcionamiento que, incluidos los gastos de electricidad a cargo del inquilino, en 1993 se estiman en:

6,38 dólares por pie cuadrado para el edificio de 420.000 pies cuadrados

6,57 dólares por pie cuadrado para el edificio de 400.000 pies cuadrados

6,38 dólares por pie cuadrado para el edificio de 350.000 pies cuadrados.

Elementos incluidos en el alquiler propuesto

El edificio de la sede se construirá de conformidad con los planes y especificaciones preliminares presentados. Los costos de urbanización y construcción incluyen también 25 dólares por pie cuadrado utilizables para obras de modificación en beneficio del inquilino y 25 dólares por pie cuadrado bruto para accesorios fijos.

Incentivos adicionales

a) Propiedad inmediata e incondicional del edificio sujeta únicamente al alquiler de los terrenos, todo lo cual puede ser objeto de cesión en cualquier momento;

b) Donación de propiedad plena, en la fecha estimada del cierre del 1º de junio de 1994, al National Register Building para uso público como biblioteca infantil internacional;

c) Terrenos y edificio exentos de impuestos sobre los bienes raíces;

d) Exención de todos los impuestos a las ventas e impuestos al uso respecto de los materiales de construcción y diversos sistemas dentro del edificio;

e) Estacionamiento de automóviles a tarifas reducidas en el estacionamiento municipal próximo para todos los empleados del UNICEF;

f) Servicio gratuito de autobús entre las Naciones Unidas en la ciudad de Nueva York y la sede propuesta del UNICEF en New Rochelle;

g) Establecimiento de un sistema de transporte por autobús hasta la sede propuesta del UNICEF para los empleados residentes en el condado de Westchester y coordinación de una nueva ruta de autobús y/o un sistema de minibús compartido para los empleados residentes en la ciudad de Nueva York;

h) Transferencia incondicional de la propiedad plena de los terrenos (el edificio será de propiedad del UNICEF en cuanto éste lo ocupe) al vencer el contrato de arrendamiento principal el 31 de diciembre de 2024.

Garantías

a) Alquiler de los terrenos garantizado;

b) Alquiler básico del edificio garantizado con sujeción a:

i) Cambio de las tasas de interés de los bonos exentos de impuestos;

ii) Aprobación por el UNICEF de los planes y especificaciones finales;

c) Los locales estarán disponibles el 1º de agosto de 1995 en un edificio nuevo o se proporcionarán 40.000 pies cuadrados de locales en New Rochelle a un alquiler anual (incluidos servicios completos) de 18 dólares por pie cuadrado.

Aclaraciones adicionales o enmiendas a la oferta

a) Por carta de fecha 1º de julio de 1993:

i) El alquiler neto de 22 dólares por pie cuadrado utilizado para calcular el valor residual es de hecho el alquiler bruto, incluidos los gastos de funcionamiento;

ii) Si la tasa de interés se modifica en un 0,25%, la tasa de alquiler cambiaría entre 0,27 dólares y 0,29 dólares por pie cuadrado por año, según el tamaño del edificio que se escogiera;

b) Por carta de 29 de julio de 1993:

i) Los ingresos por subarrendamiento se calculan sobre la base de que el UNICEF no requeriría más locales en 2005 y que esos locales (aproximadamente 55.000 pies cuadrados) seguirían subarrendados;

ii) La reconfirmación del alquiler de los terrenos se aplica únicamente a la superficie ocupada físicamente por el UNICEF, no por otros;

iii) Se mantendría la exención de los impuestos sobre los bienes raíces aunque el UNICEF no fuera el propietario o el ocupante del edificio siempre que otra entidad con derecho a ello de capacidad financiera y reputación análogas a las del UNICEF fuera propietaria del edificio y lo utilizara.

Cuadro 1

Resumen de las condiciones de las ofertas firmes y definitivas presentadas el 18 de junio de 1993

DESCRIPCION	NEW YORK CITY ECONOMIC DEVELOPMENT CORPORATION/ UNITED NATIONS DEVELOPMENT CORPORATION						CIUDAD DE NEW ROCHELLE			
Opción	Edificio único, en propiedad		Dos edificios, Casa del UNICEF, en propiedad, otro en Manhattan, en propiedad			Dos edificios, Casa del UNICEF, en propiedad, otro en Manhattan, arrendado	Edificio único, en propiedad	Dos edificios, uno en New Rochelle, en propiedad, uno en Manhattan, arrendado		
Edificio	633 Third Ave	685 Third Ave	845 UN Plaza	633 Third Ave	685 Third Ave	333 East 38th Street				
Superficie (pies cuadrados)	439 456	448 094	241 461	262 351	268 481	38 000 hasta 198 000[e]	440 000	350 000	400 000	420 000
Vencimiento	----------31 de diciembre de 2023----------		----------31 de diciembre de 2023----------			Abril de 2004 con posibilidad de prórroga	----------31 de diciembre de 2024----------			
Alquiler básico (dólares/pie cuadrado/año)	22,00	19,00	25,75	22,00	19,00	23,25	12,71[h]	13,22[i]	13,01[i]	12,93[i]
Reducción del alquiler	0	0	2 dólares/pie cuadrado/año	0		294 500 dólares una vez	0	0	0	0
Gastos de funcionamiento estimados en 1995 (dólares/pie cuadrado/año)	8,54	8,20	10,72	8,54	8,30	Incluidos en el alquiler básico. Gastos de funcionamiento e impuestos sobre los bienes raíces del año de base	6,71	6,90	7,11	6,90
Elementos incluidos en el alquiler										
Asignación para modificación (dólares)	15 380 960	15 683 290	8 451 135	9 182 285	9 396 835	1 200 000	20 300 000	15 950 000	18 375 000	19 450 000
Mejoras básicas del edificio (dólares)	5 975 000	1 400 000	5 625 000	5 975 000	1 400 000	0	----------Edificio nuevo----------			
Casa del UNICEF										
Superficie (pies cuadrados)	180 491[a]	180 491[b]	204 371[c]	180 490	180 491	180 491 a 204 371[f]	---------- 180 491----------			
Vencimiento	30 junio 2002	30 junio 2002	30 junio 2026	30 junio 2026	30 junio 2026	30 junio 2026	----------30 de junio de 2002----------			
Alquiler básico (dólares/pie cuadrado/año)	32,50 a 41,50	32,50 a 41,50	32,00	32,50	32,50	32,50 a 32,00	----------32,50 a 41,50----------			
Gastos estimados de funcionamiento en 1995 (dólares/pie cuadrado/año)	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	----------7,33----------			
Contribución para modificaciones (dólares)	0	0	1 250 000	1 250 000[d]	1 250 000[d]	1 250 000[g]	----------0----------			

---

[a] Es necesario mantener 90.000 pies cuadrados hasta 1999, cuando se disponga de espacio en el edificio de 633 Third Avenue; el resto del espacio excedente debe ser subarrendado por el UNICEF.

[b] Es necesario mantener 22.000 pies cuadrados hasta 1999, cuando se disponga de espacio en el edificio de 685 Third Avenue; el resto del espacio excedente debe ser subarrendado por el UNICEF.

[c] Incluye la conversión de los pisos 14 y 15 en locales de oficina.

[d] Utilizada para las modificaciones en los edificios para la ampliación.

[e] 38.000 pies cuadrados disponibles inmediatamente; el resto disponible sólo a partir de 2004. Las condiciones se aplican únicamente a 38.000 pies cuadrados.

[f] Opción de convertir los pisos 14 y 15 en locales de oficina.

[g] Utilizado para la conversión de los pisos 14 y 15 en locales de oficina, si se ejerce esta opción.

[h] Alquiler medio en el período, incluido el alquiler de los terrenos.

[i] Alquiler medio en el período, incluido el alquiler de los terrenos, no incluido el alquiler de locales en Manhattan.

Cuadro 2

Detalles de los ajustes a las ofertas definitivas

(En millones de dólares EE.UU.)

Descripción	**NYCEDC/UNDC** **Edificio único en propiedad** 633 Third	685 Third	**NYCEDC/UNDC** **Dos edificios en propiedad** 3 UN & 845 UN Plaza	3 UN & 633 Third	3UN & 685 Third	**Dos edificios en propiedad/arrendado** 3 UN en propiedad, otro en Manhattan arrendado	**NEW ROCHELLE** **Edificio único, en propiedad** Edificio en New Rochelle, en propiedad	**NEW ROCHELLE** **Dos edificios** Un edificio en New Rochelle, en propiedad, uno en Manhattan, arrendado
Características arquitectónicas y de ingeniería	6,7	12,3	0	4,0	7,3	0	0	0
Valor residual	5,6	17,7	(30,7)	(25,6)	(18,1)	(8,4)	89,9	81,8
Ingresos por subarrendamiento	0	0	0	0	0	0	19,8	6,2
Gastos/(beneficios) indirectos	(5,8)	(5,8)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	0,0	3,3	7,9
Aclaraciones y adiciones	(11,8)	(9,1)	(25,8)	(50,7)	(48,4)	NA	(67,2)	(0,2)
Ajuste neto de la propuesta de junio (XX) = reducción de los costos	(5,3)	15,1	(56,9)	(72,7)	(59,6)	NA	45,8	95,7

Cuadro 3

Resumen de la evaluación de los aspectos arquitectónicos y de ingeniería

(CALIFICACION: Bueno = 5 4 3 2 1 = Deficiente; NC = No calificado)

Edificio→ / Elemento↓	Casa del UNICEF (Pisos 14 y 15 solamente)	845 UN Plaza[a]	633 Third Ave	685 Third Ave	New Rochelle[c]
Arquitectónico					
• Factor de pérdida	19%	12,5%[b]	22,7%	22% a 39%	13,9%
• Corredor de salida[d]	9%	13%	6%	10%	5%
• Configuración	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Irregular	Irregular
• Comparación con la superficie de la planta de la Casa del UNICEF	100%	77%	143%	53% a 169%	200%
• Flexibilidad de la planta	3	5	4	2	5[e]
• Eficiencia de la planta	3	4	4	2	2
De ingeniería					
• Sistema mecánico	NC	NC	3	2	NC
• Sistema eléctrico	NC	NC	2	3	NC
• Sistema de telecomunicaciones	NC	NC	4	2	NC
• Sistema estructural	NC	NC	3	3	NC
• Cerramiento del edificio	NC	NC	3	3	NC
• Ascensores	NC	NC	2	2	NC

[a] No se pudo efectuar la inspección en el lugar.

[b] No incluye aproximadamente 40.000 pies cuadrados de locales para oficinas no funcionales.

[c] Los planes conceptuales y las especificaciones están en examen, por lo que no procede efectuar por el momento la evaluación de ingeniería.

[d] Expresado como porcentaje de la superficie utilizable necesaria para dar salida al ocupante de un piso completo.

[e] Puede diseñarse según las necesidades.

Cuadro 4

Resumen de los supuestos utilizados para el análisis del valor residual

Edificio→ Descripción↓	Casa del UNICEF	845 UN Plaza	633 Third	685 Third	New Rochelle
Alquiler bruto en 1995 según la propuesta de junio (dólares/pie cuadrado)	27,50	27,50	27,50	27,50	22,00
Razón del aumento	• Construido en 1987 • Ubicación excelente • Plantas eficientes y flexibles	• Ubicación excelente • Derecho a construir pisos adicionales • Plantas eficientes y flexibles	• Plantas eficientes y flexibles	• Ninguna	• Se construiría según especificaciones
Razón de la disminución	• Ninguna	• Edad	• Edad	• Eficiencia y disposición de la planta, deficientes	• Mercado de los suburbios
Alquiler bruto en 1995 ajustado (dólares/por pie cuadrado)	32,00	30,50	27,50	26,00	21,00
Gastos estimados e impuestos sobre los bienes raíces en 1995 (dólares/pie cuadrado)	14,33	17,72	15,54	15,20	10,61
Alquiler neto en 1995 (dólares/pie cuadrado)	17,67	12,78	11,96	10,80	10,39
Alquiler neto en 2026 (dólares/pie cuadrado) con arreglo a un aumento anual del 4%	59,60	43,11	40,34	36,43	35,05
Valor en 2026 (dólares/pie cuadrado) a una tasa de retorno del 8%	745,04	538,86	504,28	455,37	438,09
Menos reserva para trámites de contrato, comisión y disponibilidad (dólares/pie cuadrado)	227,56	164,59	154,02	139,09	133,74
Valor neto en 2026 (dólares/ pie cuadrado)	517,48	374,27	350,26	316,28	304,35
Superficie total (pies cuadrados)	204 371	241 461	449 900 265 850	470 067 277 767	400 000 440 000
Valor en 2026 (millones de dólares EE.UU.)	105,8	90,4	157,6 93,1	148,7 87,9	121,7 133,9
Valor actualizado al 10% (millones de dólares EE.UU.)	5,0	4,3	7,5 4,4	7,0 4,2	5,8 6,3
Valor actualizado según la propuesta (millones de dólares EE.UU.)	3,6	4,2	7,7 4,6	7,9 4,7	9,6 10,6

Cuadro 5

Resumen de la superficie excedente y los ingresos por subarrendamiento

SUPERFICIE EXCEDENTE (pies cuadrados)	NEW YORK CITY ECONOMIC DEVELOPMENT CORPORATION/ UNITED NATIONS DEVELOPMENT CORPORATION					CIUDAD DE NEW ROCHELLE			
	Edificio único		Dos edificios			Edificio único	Dos edificios		
	633 Third	685 Third	3 UN/845 UN	3 UN/ 635 Third	3UN/ 685 Third	440 000 pies cuadrados	350 000 pies cuadrados	400 000 pies cuadrados	420 000 pies cuadrados
1995	0	5 108	95 850	10 890	5 108	----------158 000----------			
2000	101 700	42 840	110 610	108 000	42 840	----------113 000----------			
2005	50 400	54 270	59 310	56 610	11 430	---------- 56 500----------			
2010	0	0	0	0	0	----------0----------			
INGRESOS POR SUBARRENDAMIENTO (millones de dólares EE.UU.)									
Valor nominal	16,7	9,5	34,6	23,2	11,0	----------23,8----------			
Valor actualizado	6,3	3,8	17,8	9,4	4,2	----------13,7----------			

Cuadro 6

Resumen de los costos y beneficios indirectos relacionados con los locales

(En millones de dólares EE.UU. en el período 1995-2026)

Descripción	**Ciudad de Nueva York** Edificio único	**Ciudad de Nueva York** Dos edificios	**New Rochelle** Edificio único	**New Rochelle/New York** Dos edificios
Relacionados con el personal				
• Número	Menos de 5	Menos de 2	Menos de 4	Menos de 1[a]
• Valor nominal	(5,8)	(0,4)	(3,3)	3,1
• Valor actualizado	(1,3)	(0,1)	(0,7)	0,7
Teléfonos y computadoras				
• Valor nominal	0,2[b]	0,0	0,0	4,8
• Valor actualizado	0,1	0,0	0,0	1,4
Transporte				
• Valor nominal	0,0	0,0	0,0	0,0
• Valor actualizado	0,0	0,0	0,0	0,0

[a] Para la explicación, véase el texto.

[b] Para la explicación, véase el texto.

Total 58 páginas
(5 páginas de strip-in)