



**Junta Ejecutiva
del Programa de las
Naciones Unidas para
el Desarrollo y del
Fondo de Población de
las Naciones Unidas**

Distr.
GENERAL

DP/1996/28/Add.3
19 de julio de 1996
ESPAÑOL
ORIGINAL: INGLÉS

Tercer período ordinario de sesiones
Nueva York, 9 a 13 de septiembre de 1996
Tema 9 del programa provisional
PNUD

CUESTIONES FINANCIERAS, PRESUPUESTARIAS Y ADMINISTRATIVAS
DEL PNUD: EXAMEN ANUAL DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, 1995

Informe del Administrador

Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno

Adición

Resumen

En el presente informe se presenta una reseña actualizada de las actividades que ha realizado la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno tras la publicación de un plan trienal en noviembre de 1994. Mediante una serie de medidas administrativas el PNUD ha modificado la estrategia para la Reserva que había presentado inicialmente a la Junta Ejecutiva en ese plan trienal. Se decidió conservar los inmuebles y enseres domésticos que se pensaba enajenar. Las contribuciones previstas de los asociados del Grupo Consultivo Mixto sobre Políticas se han reprogramado para 1997. Los gastos necesarios para terminar los proyectos de construcción iniciados en 1991 han sido mayores de lo previsto. El efecto acumulativo de estos cambios fue que se elevara el nivel de la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno a 46,8 millones de dólares de los EE.UU. (en cifras netas) a finales de 1995.

En el presente informe se explican en profundidad las medidas administrativas adoptadas en 1995 y 1996, se esboza un análisis de los factores que contribuyeron a la situación actual y se presenta una propuesta para modificar el procedimiento contable que se aplica a la Reserva para viviendas y locales de oficinas sobre el terreno, a fin de armonizarlo con las normas internacionales de contabilidad. En el examen se individualizaron además varias deficiencias administrativas graves, respecto de las cuales se adoptaron o se están adoptando medidas. El Administrador sigue de cerca la situación y ha creado un comité independiente de supervisión de la gestión para ocuparse de los aspectos relativos a la rendición de cuentas que se plantean en el examen.

I. FINALIDAD

1. El presente informe se ha elaborado de conformidad con el párrafo 4 de la decisión 95/29 de la Junta Ejecutiva, en el que la Junta pidió al Administrador que preparara un informe actualizado sobre la marcha del plan trienal para la utilización de la Reserva para viviendas y oficinas sobre el terreno (en adelante, la Reserva).

2. En el tercer período ordinario de sesiones de 1995 el Administrador Auxiliar de la Dirección de Finanzas y Administración señaló que, dado el exceso de compromisos y de gastos en las actividades de la Reserva, se había comenzado a aplicar una serie de medidas administrativas a fin de examinar sus actividades en profundidad. Esta labor, iniciada a comienzos de 1995, ha proseguido rigurosamente y reuniendo la información precisa que ha permitido mejorar la gestión de la Reserva y la presentación de informes sobre sus actividades.

3. Durante el examen se determinaron y se están abordando algunos problemas graves relativos al plan trienal y al control administrativo de los gastos. En vista de ello, el PNUD debió reconsiderar las premisas en que se basaba el plan y optar, en último término, por no ejecutarlo. Por esta razón, el nivel de la Reserva aumentó a finales de 1995. En la sección II se presenta la situación de la Reserva; el examen de la ejecución del plan trienal figura en la sección III; en la sección IV se analizan las cuestiones relativas al control y las medidas administrativas; las medidas correctivas se abordan en la sección V; y la sección VI se refiere al futuro de la Reserva. La propuesta del Administrador figura en la sección VII, seguida por recomendaciones sobre las medidas que podría adoptar la Junta Ejecutiva.

4. El informe refleja las prolongadas conversaciones entabladas con la Junta de Auditores de las Naciones Unidas, que también ha proseguido el examen de la situación de la Reserva. La estrecha relación de trabajo con la Junta de Auditores se ha caracterizado por la franqueza y el intercambio de conclusiones. Los resultados de las medidas administrativas y las investigaciones emprendidas por el PNUD sirvieron de base para el análisis de los auditores. Estos, a su vez, prestaron asistencia al PNUD para la adopción de otras medidas administrativas.

II. SITUACIÓN DE LA RESERVA

5. En su primer período ordinario de sesiones de 1995 la Junta Ejecutiva examinó el plan trienal para la utilización de la Reserva, elaborado en noviembre de 1994 sobre la base de la información financiera correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 1993. El elemento principal del plan trienal era la reducción prevista del saldo de la Reserva, de 41,5 millones al 31 de diciembre de 1993 a menos de 10 millones de dólares al 31 de diciembre de 1996, mediante la enajenación de inmuebles y enseres domésticos y el recibo de contribuciones de los organismos asociados del Grupo Consultivo Mixto sobre Políticas (GCMP).

6. Sin embargo, el nivel de la Reserva aumentó a 46,8 millones de dólares, en cifras netas, al 31 de diciembre de 1995, según se refleja en el cuadro 1. Como se explica en mayor profundidad a continuación, el PNUD decidió no enajenar

las viviendas ni los enseres domésticos y en este momento prevé recibir contribuciones de los organismos únicamente en 1997. El aumento en el nivel de la Reserva se debe a la no realización de dichos ingresos, unida a los costos de terminación de las obras iniciadas.

Cuadro 1

Saldo de la Reserva

(En millones de dólares EE.UU.)

<u>Año</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>
Desembolsos acumulativos ^a	28,2	41,5	42,9	46,8 ^b

^a Los desembolsos acumulativos para 1994 y 1995 son la cifra neta del superávit de explotación percibido por alquiler de viviendas.

^b En el total de desembolsos para 1995 no se incluye la cifra de 5,6 millones de dólares correspondiente a facturas recibidas y por pagar al 31 de diciembre de 1995.

III. EXAMEN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN TRIENAL

7. Conforme al plan trienal, el PNUD preveía reducir el saldo de la Reserva mediante el cumplimiento de cinco objetivos: determinar los costos correspondientes a terminación de construcciones y a adquisiciones; enajenar viviendas y enseres domésticos mediante su venta a terceros; traspasar parte de los locales de oficinas a los asociados en el Grupo Consultivo Mixto sobre Políticas (GCMP) tras recibir su contribución a los fondos para construcción de oficinas; generar un superávit de ingresos por alquiler respecto de los costos de mantenimiento de las viviendas que se hubieran conservado; y eliminar el plan de alquiler de enseres domésticos. Como se explica en mayor detalle en las subsecciones siguientes, el PNUD no ha ejecutado los componentes fundamentales del plan, esto es, las medidas que permitirían percibir ingresos, y, además, ha debido sufragar costos de construcción mayores de lo previsto.

Gastos de construcción

8. Han concluido tres de los cuatro proyectos de construcción que estaban en marcha en 1994 y ya se están utilizando las viviendas y locales. Se prevé que el proyecto final se entregue al PNUD a finales del tercer trimestre del presente año. En el bienio 1994-1995 el PNUD destinó 13,7 millones de dólares a financiar obras de construcción y a adquirir locales de oficinas en Haití, y prevé gastar 8,0 millones de dólares en 1996, cifra que comprende todos los pagos pendientes desde 1995. El aumento de los costos por sobre la cifra

/...

prevista se debió a factores como la necesidad de modificar los planos tras el comienzo de las obras, al determinarse nuevas necesidades del PNUD y los asociados en el GCMP en materia de locales de oficina, y el retraso de las obras y la subcontratación al comenzar la construcción en las respectivas localidades.

Enajenamiento de viviendas y enseres domésticos

9. Como se informó oralmente a la Junta Ejecutiva en su tercer período ordinario de sesiones de 1995 (DP/1995/50), en junio de 1995 se contrató a una firma consultora internacional para que evaluara las propiedades inmobiliarias del PNUD en África, a fin de ayudarle a determinar si le convenía enajenar las viviendas y enseres como se había pensado en 1994 al formularse el plan trienal. En las conclusiones de la empresa se señala que, en general, sería más ventajoso económicamente que el PNUD conservara las propiedades. Además, existe la necesidad permanente de unidades habitacionales, dada la escasez de viviendas comerciales y por razones de seguridad. En retrospectiva, resulta claro que las premisas iniciales en que se basó el plan trienal no eran realistas, pues no abordaban apropiadamente las necesidades de la organización ni tenían presentes las repercusiones financieras de otras posibles opciones.

10. En la actualidad el PNUD es propietario de 429 unidades habitacionales, habiendo vendido únicamente tres de ellas en un solo país, en el bienio 1994-1995. Además, se traspasaron 124 unidades a varios gobiernos, lo cual significó cuantiosos ahorros en gastos de mantenimiento y una mejor gestión operacional. El PNUD continúa buscando posibilidades de enajenar inmuebles y enseres domésticos, siempre que ello resulte económicamente viable y si la utilización de viviendas comerciales permite cumplir los requisitos de seguridad y de otra índole.

Ingresos por concepto de alquileres

11. A finales de 1996, el PNUD habrá invertido 27,3 millones de dólares en inmuebles y enseres domésticos que le reportan ingresos. Al haberse reforzado los mecanismos de control interno, los ingresos por el alquiler de dichos inmuebles y enseres domésticos superarían la cifra prevista en el plan trienal. Cabe señalar que al 31 de diciembre de 1995 existía ya un superávit acumulativo de 4,2 millones de dólares, correspondiente a la explotación del sector residencial (gastos de mantenimiento en relación con los ingresos por concepto de alquileres). Esto podrá comprenderse con más claridad al examinar el estado de ingresos y gastos (anexo I del presente informe). Se calcula que la tendencia continuará y su repercusión se analiza en la sección VI.

Contribuciones de los organismos

12. Las contribuciones de los organismos asociados del GCMP no han alcanzado el nivel previsto. Hasta ahora han aportado 3,6 millones de dólares, por lo que en junio de 1995 el PNUD les envió un informe de evaluación en el que solicitaba nuevos pagos por un monto de 5,2 millones de dólares, sin que a la fecha haya recibido contribuciones suplementarias. El debate sobre la materia continúa, tanto en la sede como en las oficinas sobre el terreno. Otros tres asociados en el GCMP han creado fondos de capital para locales y mantienen en principio su compromiso de compartir los gastos. El acuerdo vigente del PNUD con los organismos consiste en que las contribuciones de estos últimos y su porcentaje

fijo de propiedad de los locales comunes de oficinas se basarán en la superficie estimada del espacio que utilizarán y en los gastos finales de construcción. A la fecha el activo de la Reserva no se ha reducido por las contribuciones recibidas de los organismos, ya que el PNUD no traspasará la propiedad de ninguna parte del activo hasta que se efectúe el ejercicio contable definitivo (previsto para 1997) y se reciban los pagos restantes de los organismos. Una vez que esto ocurra, el activo de la Reserva disminuirá conforme al monto de las contribuciones.

13. Las otras actividades de la Reserva a saber la eliminación del plan de alquiler de enseres domésticos y los aspectos operacionales (mantenimiento y rehabilitación), se están efectuando según lo previsto.

IV. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES RELATIVAS AL CONTROL Y LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS

14. A fin de mejorar la gestión de la Reserva, en el segundo trimestre de 1995 se nombró a un contador como nuevo Director Adjunto de la División de Servicios Administrativos y de Información (DSAI), para ocuparse de supervisar la dependencia responsable de las actividades de la Reserva. En el examen inicial de su labor se determinaron algunos problemas de gestión y de control interno que se deben abordar. Entre las medidas adoptadas figura la suspensión de la facultades de certificación que ejercía anteriormente el Jefe de la dependencia de vivienda y el traspaso de dichas facultades al Director y al Director Adjunto de la DSAI. Se nombró también a un nuevo Jefe de la dependencia de vivienda, también contador, que se hará cargo de la gestión cotidiana de la Reserva.

15. En agosto de 1995 se contrató a una empresa contable internacional para que prestara asistencia en el examen pormenorizado de todas las cuentas y transacciones conexas de la Reserva, labor que comprenderá un análisis del procedimiento contable aplicado hasta ahora y, cuando proceda, la formulación de recomendaciones para su mejoramiento. De resultados de esa labor el PNUD decidió utilizar un procedimiento contable en virtud del cual se manejan por separado los gastos y los ingresos, considerando que ello es más apropiado para las actividades de la Reserva. El ajuste del método contable se explica en el párrafo 22.

16. En febrero de 1996 el PNUD contrató también los servicios de una firma de arquitectura con amplia experiencia internacional para efectuar una certificación independiente de los proyectos de construcción. Al momento de redactar el presente informe se había examinado la situación en Cabo Verde y Guinea-Bissau, países en los que se ha efectuado alrededor del 40% de los gastos totales de construcción; el PNUD recibió confirmación de que dicha suma convenía con la calidad del producto final. Se prevé que el examen de los países restantes termine en septiembre del presente año. Cuando el PNUD reciba la confirmación correspondiente a cada obra estará en condiciones de efectuar los pagos pendientes a los contratistas.

17. Al aplicarse las medidas administrativas resultó evidente que había algunas deficiencias graves en los mecanismos de gestión y de control interno de las actividades de la Reserva. Entre ellas figuran el incumplimiento del

Reglamento Financiero y la Reglamentación Financiera Detallada y de las normas que rigen los trámites de adquisición y de pago. Sobre la base del examen efectuado hasta ahora se determinó que:

a) Los pagos a los contratistas principales excedían los montos acordados en el contrato y aprobados por el Oficial Jefe de Compras por recomendación del Comité de Contratos de la Sede. Las modificaciones de los contratos para formalizar los pagos suplementarios se efectuaron sin consultar nuevamente al Comité de Contratos, como lo exigía el reglamento financiero. El PNUD concertó, además, otros contratos relativos a actividades secundarias de construcción sin someterlos al Comité de Contratos. Al 31 de diciembre de 1995 los gastos y las solicitudes de pago sumaban 47,2 millones de dólares, pese a que inicialmente se habían aprobado contratos por sólo 27,9 millones de dólares. Sin embargo, las certificaciones de la empresa de arquitectura independiente a que se alude en el párrafo 16 han confirmado hasta ahora que los gastos efectuados corresponden al producto final;

b) Conforme a la documentación examinada a la fecha, se concertaron contratos con el arquitecto supervisor en los que se estipulaban pagos de suma fija o pagos correspondientes a un porcentaje de los gastos estimados de construcción; no obstante, lo que se pagaba al arquitecto era un porcentaje de los gastos reales de construcción. El PNUD está investigando las circunstancias en que se efectuaron estas aparentes modificaciones en la modalidad de pago y su justificación;

c) No existía un sistema que rigiera la habilitación de créditos ni la fijación de obligaciones para las actividades de la Reserva. Además, había deficiencias en el cumplimiento de las funciones de certificación y aprobación.

V. MEDIDAS CORRECTIVAS

18. Además de las medidas administrativas adoptadas, el PNUD ha reforzado los mecanismos de control financiero interno. Se han implantado procedimientos para formular obligaciones que comprendan todos los desembolsos con cargo a la Reserva y se han ajustado las funciones de certificación y aprobación relacionadas con la Reserva. Se implantaron nuevos procedimientos operacionales, entre ellos un método contable revisado para atender los ingresos y los gastos, y se congelaron temporalmente los pagos correspondientes a servicios de construcción y arquitectura, en espera de que se aclaren los gastos. Las cuentas de orden para viviendas, que se utilizaban en las oficinas de los países para depositar los ingresos por concepto de alquileres y sufragar los gastos de mantenimiento, se cerraron y se reemplazaron por un sistema distinto, en virtud del cual los ingresos se transfieren a las cuentas de la sede y se expide autorización en forma de habilitación de créditos para controlar los gastos de mantenimiento. En la actualidad se ejerce un control estricto sobre el porcentaje de utilización de las viviendas y se aplica una política estricta para el cobro de los alquileres que se adeudan al PNUD.

19. La División de Auditoría y Examen de la Gestión está investigando algunos pagos efectuados con cargo a la Reserva, en particular determinadas transacciones relacionadas con el arquitecto supervisor. Se prevé que esta labor, que comprende un examen de las medidas adoptadas por los funcionarios y por las partes contratadas, continuará hasta el último trimestre de 1996.

20. El Administrador está dispuesto a adoptar medidas administrativas oportunas contra los funcionarios que resulten responsables de la situación; con este propósito ha creado un comité independiente de supervisión de la gestión encargado de examinar las circunstancias y formular recomendaciones para que adopte una decisión.

Ajuste del método contable de la Reserva

21. Desde 1979, año en que se creó la Reserva, hasta 1994, la contabilidad de sus transacciones se presentaba en cifras netas como el estado de los gastos menos los ingresos. En el cuadro 1 figuran las cifras netas para 1994 y 1995, a efectos de comparación. El cuadro presenta además una visión panorámica de la Reserva con respecto a la financiación de actividades dentro de los márgenes concretos fijados por la Junta Ejecutiva. No obstante, se advierte en este momento que este enfoque no permitía disponer de cifras sobre gastos e ingresos brutos, lo que dificultaba al PNUD ejercer la supervisión de la estructura de los gastos e ingresos que resultaba necesaria para controlar las actividades de la Reserva, entre ellas la formulación del plan trienal. Además, este método contable no reflejaba adecuadamente el activo fijo, que una vez establecido podía generar ingresos propios.

22. El PNUD ha ajustado el método contable de la Reserva para armonizarlo con las normas internacionales de contabilidad, reconociendo con ello que no se trata propiamente de una reserva, sino más bien de un fondo de capital. Este método revisado consiste en la presentación de información completa sobre las inversiones en activo (gastos de adquisición y construcción), la contabilidad de los ingresos brutos percibidos por concepto de alquiler de propiedades y la inclusión de los gastos de rehabilitación en la categoría más apropiada del activo en lugar de la de los gastos corrientes de mantenimiento. De esta manera se logra mayor transparencia, se reflejan con más precisión las actividades de la Reserva y se contribuye a mejorar su gestión. Sin embargo, como se explica en el párrafo 23 y en el anexo II, este procedimiento contable ha significado que aumente el nivel de la Reserva.

23. Uno de los principales resultados del nuevo método contable es que se ha podido determinar con claridad el costo real de las inversiones del PNUD en viviendas y locales de oficinas. Como el activo se presenta ahora en cifras brutas en los estados financieros, y no como la cifra neta de ingresos en relación con dicho activo, se observa un aumento nominal en el saldo de la Reserva. Al 31 de diciembre de 1995 éste ascendía a 54,8 millones de dólares según el nuevo sistema contable, mientras que con el procedimiento anterior se obtenía un saldo de 46,8 millones de dólares. En el anexo II figura el balance completo del activo y el pasivo establecido conforme al nuevo sistema de contabilidad.

VI. FUTURO DE LA RESERVA

24. Se prevé que el activo de la Reserva aumentará a 62,8 millones de dólares en cifras brutas hacia finales de 1996, debido a los restantes costos de construcción que se deberán sufragar. Para el presente año no se prevén nuevas enajenaciones de viviendas ni enseres domésticos, y, como se indica anteriormente, no se espera recibir contribuciones de los organismos

antes de 1997. Además, quedará un saldo pendiente de aproximadamente 2,8 millones de dólares correspondiente a créditos para construcción otorgados a los gobiernos. Según sus pronósticos, una vez terminadas todas las obras - lo que supondrá un gasto suplementario estimado de 8 millones de dólares en el presente año -, el PNUD dispondrá de un patrimonio inmobiliario por valor de 27,3 millones de dólares, cifra que comprende gastos capitalizados de rehabilitación por 5,2 millones de dólares. Además, se cuenta con un activo de 32,7 millones de dólares correspondiente a locales de oficina.

25. La financiación de este activo en la Reserva podrá comprenderse al examinar el pasivo del balance (anexo II). Un elemento fundamental es la fluctuación del rubro "adeudado al PNUD", es decir, la suma en que la Reserva ha excedido el nivel autorizado de 25 millones de dólares y que, en la práctica, el PNUD le ha prestado desde 1992 para financiar la construcción de los inmuebles. El monto del exceso de gastos de la Reserva es la cantidad adeudada al PNUD, y no el monto del activo de la Reserva. Todo superávit de ingresos por concepto de alquiler de viviendas respecto de los gastos de mantenimiento reduce la cantidad adeudada al PNUD.

26. Con asistencia de la empresa internacional de contabilidad, el PNUD está preparando pronósticos de la situación financiera futura de la Reserva para los próximos cinco años. El PNUD considera que el monto previsto de los créditos acumulativos otorgados a la Reserva, que en 1996 sumará 27,5 millones de dólares, será el nivel máximo que alcanzará su endeudamiento. Conforme al análisis de la empresa, se prevé que la cantidad adeudada al PNUD disminuirá a 12,2 millones de dólares en el año 2000, debido principalmente al superávit de ingresos por concepto de alquiler en relación con los gastos de mantenimiento. A este respecto, el PNUD calcula que el superávit anual de explotación fluctuará entre 2 millones de dólares y 3,8 millones de dólares. En esta situación hipotética no se toman en cuenta la enajenación de inmuebles ni el recibo de contribuciones de los organismos. Los reembolsos que efectúen los organismos y la enajenación de cualquiera de los inmuebles significarán una reducción ulterior de la cantidad adeudada al PNUD. Como se indica en el párrafo 11, el PNUD espera que los organismos efectúen contribuciones suplementarias por un monto de 5,2 millones de dólares como mínimo. Como se señala en el párrafo 9, el PNUD ha decidido enajenar los bienes inmuebles en los casos en que resulte adecuado y viable. Si la situación evoluciona de este modo y se conjuga con otros elementos que se explican a continuación, el saldo de la Reserva se reducirá a menos de 25 millones de dólares.

VII. PROPUESTA

27. Reconociendo las dificultades de englobar muchas actividades diversas en una sola cuenta de reserva, así como los beneficios de concentrar en ella las actividades en materia de vivienda - lo que facilita tanto la gestión del activo como la de los ingresos y gastos -, el Administrador recomienda a la Junta Ejecutiva que examine la siguiente propuesta:

a) Incluir en la Reserva únicamente las actividades relacionadas con la vivienda:

No se prevén nuevas obras de construcción de viviendas. Los gastos futuros corresponderán exclusivamente a la rehabilitación y el

/...

mantenimiento de las residencias. Los ingresos por concepto de alquiler compensarán con creces dichos gastos. El PNUD mantendrá su política de enajenación;

b) Traspasar el activo de la Reserva correspondiente a locales de oficinas directamente al estado del activo y del pasivo del PNUD:

El PNUD preferiría separar de la Reserva el activo actual correspondiente a oficinas. Además, iría amortizándolo con cargo al presupuesto administrativo. Los locales de oficinas, en particular los que se comparten con los asociados del GCMP, necesitan atención especial, pues en el futuro se deberá adoptar una serie de decisiones respecto de la necesidad de contar con nuevas oficinas. Este es un sector de crecimiento.

28. La Junta Ejecutiva recordará que la Reserva, establecida en 1979 con un nivel de 25 millones de dólares, estaba destinada únicamente a atender las necesidades en materia de vivienda. Al determinarse la necesidad de disponer de oficinas, en 1989 se la destinó además a la adquisición de locales de oficinas que se compartirían con los asociados del GCMP, pero sin que se aumentara su nivel. En 1991 el Consejo de Administración autorizó un margen de sobreprogramación de hasta 35 millones de dólares. En consecuencia la propuesta que figura en el párrafo 27 es compatible con el propósito inicial de la Reserva para viviendas y locales de oficinas sobre el terreno.

29. El Administrador recomienda a la Junta Ejecutiva que en su primer período ordinario de sesiones de 1997 examine una propuesta detallada sobre la modificación del marco hipotético de la Reserva para viviendas y locales de oficinas. Ésta comprendería pronósticos del nivel de la Reserva (vivienda) y de la situación en materia de locales de oficinas desde la perspectiva del GCMP; un plan para la conservación o la enajenación de las viviendas, y el cálculo de las contribuciones de los organismos. Entretanto, el Administrador pide a la Junta que, conforme al nuevo método contable, apruebe un nivel de 62,8 millones de dólares para la Reserva al 31 de diciembre de 1996.

VIII. CONCLUSIÓN

30. El PNUD fue autorizado para utilizar la Reserva para vivienda y locales de oficinas en caso de que no existieran otras posibilidades. El Administrador confirma que las obras de contribución se iniciaron en países en que existían circunstancias excepcionales, es decir, en países menos adelantados en que ni los gobiernos ni el sector privado proponían soluciones alternativas. Esto significó también que las obras se efectuaran en situaciones en que la infraestructura y el sistema de apoyo locales a las actividades de construcción eran muy limitados o, en muchos casos, inexistentes. Los especialistas en construcción a quienes se consultó posteriormente confirmaron que las condiciones imperantes suponían enormes dificultades y reconocieron que era un logro notable del PNUD haber terminado la construcción de estos locales y haber obtenido que su calidad condijera con la cuantía de los fondos invertidos. Así pues, aunque hubo fallas en el proceso de gestión, hasta ahora resulta evidente que se cumplió el propósito inicial de las actividades de construcción y que el PNUD pasó a disponer de propiedades que facilitarán sobremanera sus actividades en esos países. La investigación en marcha abordará los aspectos de las actividades de la reserva relativos a la rendición de cuentas.

Es igualmente importante que las conclusiones de la investigación constituirán lecciones, pues la información resultante ayudará al PNUD a limitar el alcance de la labor futura de construcción y permitirá una cooperación oportuna con las organizaciones asociadas. El Administrador está convencido de que las medidas correctivas de gestión adoptadas evitarán que se repitan los problemas señalados.

31. La Junta de Auditores ha acogido con satisfacción las medidas adoptadas por la administración del PNUD en 1995 y 1996 para establecer y remediar la situación. Sus miembros indicaron al Administrador que su apoyo se reflejará en el informe correspondiente al bienio 1994-1995, que presentarán a la Asamblea General en su quincuagésimo primer período de sesiones y posteriormente a la Junta Ejecutiva.

IX. MEDIDAS DE LA JUNTA EJECUTIVA

32. Tal vez la Junta Ejecutiva desee:

1. Tomar nota con renovada preocupación del exceso de compromisos y de gastos con cargo a la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno;

2. Tomar nota con inquietud de los graves problemas de gestión y de control descubiertos por el PNUD en su examen de la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno;

3. Apoyar las medidas administrativas adoptadas hasta ahora;

4. Tomar nota del ajuste del procedimiento contable modificado de la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno;

5. Aprobar en principio la propuesta del Administrador en el sentido de que la Reserva se ocupe únicamente de las viviendas y de que se atiendan por separado las necesidades en materia de oficinas, por lo que pide al Administrador que, a estos efectos, proceda según ese criterio e informe sobre el particular a la Junta Ejecutiva en su primer período de sesiones de 1997;

6. Aprobar, con carácter de medida provisional, la fijación del nivel de la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno en 62,8 millones de dólares en cifras brutas a finales de 1996, hasta que la Junta Ejecutiva apruebe una propuesta definitiva sobre el futuro de la Reserva, como se indica en el párrafo 5 de la decisión;

7. Pedir al Administrador que informe a la Junta Ejecutiva en su primer período ordinario de sesiones de 1997 sobre las conclusiones y medidas adoptadas con respecto a la rendición de cuentas de la Reserva para viviendas y locales de oficina sobre el terreno.

Anexo I

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO

RESERVA PARA VIVIENDAS Y LOCALES DE OFICINA SOBRE EL TERRENO

Estado de ingresos y gastos correspondiente a los
ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1994
y el 31 de diciembre de 1995

	<u>1994</u>	<u>1995</u>
	(En dólares EE.UU.)	
<u>Ingresos</u>		
Ingresos por concepto de alquileres	<u>4 867 149</u>	<u>4 269 250</u>
<u>Gastos</u>		
Reparaciones y mantenimiento	3 101 387	2 550 903
Otros gastos	<u>0</u>	<u>95 172</u>
Total de gastos	<u>3 101 387</u>	<u>2 646 075</u>
Superávit de ingresos respecto de los gastos	1 765 762	1 623 175
Superávit de explotación al comienzo del ejercicio	<u>825 302</u>	<u>2 591 064</u>
Superávit de explotación al final del ejercicio	<u>2 591 064</u>	<u>4 214 239</u>

Anexo II

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO

RESERVA PARA VIVIENDAS Y LOCALES DE OFICINA SOBRE EL TERRENO

Balances al 31 de diciembre de 1994 y al 31 de diciembre de 1995

	<u>1994</u>	<u>1995</u>
	(En dólares EE.UU.)	
<u>Activo</u>		
Propiedades (viviendas y oficinas)	40 509 126	46 452 932
Rehabilitación capitalizada	5 177 218	5 177 218
Plan de alquiler de enseres domésticos	370 559	333 285
Préstamos para construcción a los gobiernos	<u>3 113 063</u>	<u>2 798 417</u>
Total del activo	<u>49 169 966</u>	<u>54 761 852</u>
<u>Pasivo</u>		
Cuentas por pagar	0	107 190
Reembolsos efectuados por los organismos de los gastos de construcción	3 650 600	3 650 600
Suma adeudada al PNUD	<u>17 928 302</u>	<u>21 789 823</u>
Total del pasivo	<u>21 578 902</u>	<u>25 547 613</u>
<u>Saldo</u>		
Reserva autorizada	25 000 000	25 000 000
Superávit de explotación	<u>2 591 064</u>	<u>4 214 239</u>
	<u>27 591 064</u>	<u>29 214 239</u>
Total del pasivo y saldo de los fondos	<u>49 169 966</u>	<u>54 761 852</u>
