



**Asamblea General**

Distr.  
GENERAL

A/C.5/34/23  
2 noviembre 1979  
ESPAÑOL  
ORIGINAL: INGLÉS

---

Trigésimo cuarto período de sesiones

QUINTA COMISION

Tema 98 del programa

PROYECTO DE PRESUPUESTO POR PROGRAMAS PARA EL BIENIO 1980-1981

Reforma, mejoras y trabajos importantes de conservación de  
locales, Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra

Informe del Secretario General

A. Villa "Les Feuillantines"

1. La villa "Les Feuillantines" está ubicada en un terreno de 7.500 metros cuadrados adyacente a una carretera principal que conduce al aeropuerto de Ginebra y a la ciudad fronteriza francesa de Ferney Voltaire. Está expuesta al ruido de un tránsito cada vez más denso. La villa está alejada de los terrenos principales de las Naciones Unidas y, por lo tanto, se encuentra fuera del ámbito de seguridad de las Naciones Unidas. Fue adquirida en 1937 por 200.000 francos suizos.
2. En un informe presentado a la Asamblea General en su trigésimo tercer período de sesiones, 1/ el Secretario General propuso que la residencia del Director General de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra, que había residido en "Les Feuillantines" desde 1960, se trasladara a la villa "La Fenêtre". La Asamblea General estuvo de acuerdo con la propuesta.
3. En su informe, el Secretario General propuso asimismo que se pusieran a la venta la villa "Les Feuillantines" y el terreno de 7.500 metros cuadrados en que está emplazada. En la sección V de su resolución 33/116 A, la Asamblea General pidió al Secretario General que estudiara otras posibilidades de utilización de la villa "Les Feuillantines" y le presentara un informe en su trigésimo cuarto período de sesiones.

---

1/ A/C.5/33/33.

4. La primera posibilidad que se examinó fue la de que la villa se siguiera utilizando como residencia. Sin embargo, los inconvenientes que llevaron al Secretario General a recomendar que la residencia del Director General de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra se trasladara de la villa "Les Feullantines" a la villa "La Fenêtre" <sup>2/</sup> probablemente limitarían las posibilidades de conseguir suficientes infresos por concepto de alquiler que justificaran los costos de renovación de la villa.

5. Como segunda posibilidad, se estudió la utilización de la villa como local de oficinas. Aún después del traslado a Viena de la División de Estupefacientes, el Fondo de las Naciones Unidas para la fiscalización del uso indebido de drogas, la Junta Internacional de Fiscalización de Estupefacientes y la División de Asuntos Sociales, la situación a largo plazo en materia de espacio de oficinas en Ginebra seguirá siendo difícil. Las previsiones actuales indican que no habrá suficiente espacio de reserva para absorber ningún crecimiento de los servicios a partir de 1980. El traslado a Viena sólo permitirá aliviar la congestión actual de los locales de las Naciones Unidas, congestión que ha ido surgiendo a lo largo de los años en diferentes áreas. En cuanto se haya redistribuido entre otros servicios el espacio que ocupaban las dependencias mencionadas, se emprenderá un estudio completo sobre el espacio disponible para asegurar la utilización más eficaz de los locales ocupados por la Secretaría de las Naciones Unidas en Ginebra y determinar el mejor método para satisfacer las necesidades de espacio previsibles.

6. Mientras tanto, aunque se podrían instalar sólo una docena de oficinas en la villa "Les Feullantines", ello representaría un alivio limitado pero útil. Tales oficinas podrían destinarse a una dependencia que funcionase en forma autónoma y que, por consiguiente, desalojaría otras tantas oficinas en otro edificio de las Naciones Unidas. El costo de la renovación de la villa para su utilización como espacio de oficina dependería de las necesidades del servicio que la ocupara, pero puede calcularse provisionalmente en unos 90.000 dólares EE.UU. Los gastos de conservación serían de alrededor de 20.000 dólares EE.UU. anuales.

7. Una tercera posibilidad sería alquilar la villa. Ninguna delegación ni organismo ha establecido contacto recientemente con la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra con miras a alquilar espacio de oficinas en un edificio de las Naciones Unidas. Actualmente es fácil conseguir espacio de oficinas en la ciudad. Para recuperar el costo de la renovación de la villa, cubrir los gastos de conservación y obtener una renta modesta sobre el valor de la propiedad, sería preciso fijar el alquiler mensual en 7.500 francos suizos, como mínimo. Se considera poco probable que posibles inquilinos se interesaran, a este precio, por una villa que carece de las características de una oficina moderna y que está ubicada en una zona de mucho ruido.

8. El Director General de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual manifestó recientemente interés en adquirir o alquilar la propiedad "Les Feullantines". La Administración informó a la OMPI que todavía se seguía estudiando la cuestión de la utilización o la venta de la propiedad y que se tendría en cuenta su interés, pero que en esa etapa no era posible contraer un compromiso firme.

---

<sup>2/</sup> Ibid.

9. Se ha considerado una cuarta posibilidad, que es la de contruir una edificio de oficinas en la propiedad "Les Feuillantines". Esta propiedad está ubicada en una zona donde sólo es posible construir villas. Se podría pedir al Consejo de Estado del cantón de Ginebra que hiciera una excepción y autorizara la construcción de un edificio de oficinas, aunque la altura de ese edificio no podría superar el límite de 15 metros impuesto por una servidumbre perpetua transmitida de los propietarios anteriores a la Sociedad de las Naciones en 1937.

10. Aunque las autoridades locales no prevén que el camino de Ferney se ensanchará en los próximos años, cuando ello suceda el valor de la propiedad se verá indudablemente afectado. En vista de ello, se ha considerado una quinta posibilidad: la de vender la villa a un precio razonable.

11. A comienzos de 1979, se establecieron contactos con las autoridades cantonales para determinar si éstas tendrían interés en adquirir la villa y el terreno que constituyen la propiedad "Les Feuillantines". Con posterioridad, se informó al Director General que el Consejo de Estado de Ginebra estaba dispuesto a entablar negociaciones con la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra respecto de la posible adquisición de la propiedad, reservando sin embargo su decisión final hasta que se hubiera llegado a un acuerdo sobre los principales aspectos de la transacción (valor de la propiedad, condiciones de pago, etc.). En consecuencia, se han designado dos expertos en propiedades inmobiliarias, uno empleado por cada una de las partes, para que estimen el valor de "Les feuillantines", pero aún no se dispone de su informe. Se considera improbable que, en las actuales circunstancias, haya otro comprador interesado en la propiedad.

12. Por lo tanto, teniendo en cuenta todos los factores mencionados en el presente informe y en vista de la incertidumbre actual, el Secretario General ha llegado a la conclusión de que debe mantenerse el statu quo, por lo menos hasta que los contactos con las autoridades suizas den resultados más concretos. Por consiguiente, el Secretario General recomienda que:

- a) las Naciones Unidas retengan la propiedad "Les Feuillantines";
- b) la villa se utilice como espacio de oficinas, en caso de que ello sea preciso, en el entendimiento de que sólo se harán las modificaciones que resulten absolutamente necesarias;
- c) la propiedad se conserve, mientras tanto, en condición razonable.

B. Transferencia propuesta de propiedades de las Naciones Unidas al municipio de Ginebra

13. En 1954 tuvo lugar un intercambio de propiedades entre el cantón de Ginebra y las Naciones Unidas por el que las Naciones Unidas recibieron la propiedad denominada "Le Bocage" a cambio de "Le Chêne". En el límite septentrional de "Le Bocage" había una casa antigua llamada "Maison Bachmann", que estaba situada tan próxima al límite de la carretera de Pregny que no dejaba lugar para una acera, lo cual creaba una situación de peligro para los peatones. Esa casa llegó a tal estado de ruina que fue necesario demolerla en diciembre de 1978; en el presupuesto por programas para el bienio en curso se consigné un crédito para este propósito.

/...

14. En enero de 1979, las autoridades del cantón y del municipio de Ginebra se pusieron en contacto con la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra con el propósito de poner fin a la invasión de la propiedad pública por la finca "Le Bocage" y eliminar así todo peligro para el tráfico de vehículos y de peatones. Por consiguiente, propusieron que se transfiriese la propiedad de la franja de terreno que invadía la carretera y que tenía una superficie de 160 m<sup>2</sup>, a fin de construir una acera.

15. En el curso de las conversaciones, se descubrió que una parte adyacente de la propiedad "Le Bocage", de una superficie de unos 80 m<sup>2</sup> y perteneciente a las Naciones Unidas, estaba en realidad fuera de los verdaderos límites de "Le Bocage" y que, por consiguiente, estaba abierta al paso público. Se supone que esta situación, que ya existía cuando la propiedad "Le Bocage" pasó a pertenecer a las Naciones Unidas en 1954 a cambio de la propiedad "Le Chêne", ha prevalecido por unos 50 años, si no más. Ni en los registros oficiales de la propiedad del cantón de Ginebra ni en los archivos pudo encontrarse información sobre esta cuestión.

16. Al tratar la cuestión de la compensación por la transferencia de los terrenos mencionados, el municipio invocó los términos de la ley suiza sobre carreteras en vigencia, de 28 de abril de 1967, que estipula que, en el caso de que cualquier autoridad suiza - comunal, cantonal o federal - compre zonas "fuera del límite" - es decir, cualquier terreno de propiedad privada que se extienda más allá de la línea de edificación de una calle o carretera, como sucede en el caso de los dos terrenos de que se trata - el precio de compra por metro cuadrado no puede exceder del 50% del valor por metro cuadrado de la propiedad a la que pertenezca el terreno.

17. A este respecto, parece que no pueden invocarse los privilegios e inmunidades de que gozan las Naciones Unidas en Suiza de conformidad con la sección 2 del Acuerdo de 1946, que se refiere a la exención de la expropiación. En el párrafo 4 de las condiciones que rigen el intercambio de las fincas "Le Bocage" y "Le Chêne" entre las Naciones Unidas y el municipio de Ginebra, según se estipula en el instrumento de transferencia de propiedad de fecha 8 de diciembre de 1954, se prevé que ambas partes deberán respetar "las restricciones jurídicas a la propiedad relativas a disposiciones sobre líneas de edificación y otras restricciones análogas que, según la ley, no están sujetas a registro" en los registros oficiales de la propiedad. Las Naciones Unidas aceptaron esas condiciones. Por consiguiente, la ley de 28 de abril de 1967 es aplicable en este caso.

18. En esas circunstancias, y como resultado de las conversaciones con el municipio de Ginebra, se consideró la posibilidad de solucionar la cuestión en la forma siguiente:

a) Las Naciones Unidas cederían al municipio de Ginebra la franja de terreno necesaria para la construcción de la acera, junto con la zona adyacente, lo cual representa una superficie total de 240 m<sup>2</sup>,

b) El municipio, además de asumir su responsabilidad financiera por la acera, se haría cargo también de los gastos de construcción de un muro en el nuevo límite de demarcación entre la propiedad pública y la propiedad de las Naciones Unidas, como compensación por el valor del terreno transferido por las Naciones Unidas.

19. En principio, se llegó a un acuerdo provisional sobre esta solución, con la condición, aceptada por ambas partes, de que el valor del terreno transferido tuviera una correspondencia razonable con los gastos de construcción del muro; además, el acuerdo final estaría sujeto a la aprobación de la Asamblea General.

20. Con respecto a la cuestión de la compensación financiera, los gastos de construcción del muro se han calculado en 27.000 francos suizos. El experto en bienes raíces contratado por las Naciones Unidas cuando se intercambiaron diversas propiedades con el cantón de Ginebra en 1976 calcula que el valor actual del terreno que hay que transferir al municipio asciende a 200 francos suizos por m<sup>2</sup>, es decir, a 48.000 francos suizos. En vista de que en estos casos la compensación está limitada al 50% del valor normal de la tierra, de conformidad con la ley del 28 de abril de 1967, mencionada en los párrafos 16 y 17 supra, los arreglos propuestos no son perjudiciales para los intereses de las Naciones Unidas desde el punto de vista financiero. Además, las Naciones Unidas no tendrían que hacer ningún otro gasto conexo.

21. Hay que considerar también que, cuando se trata de zonas "fuera de límite", es costumbre ceder el terreno al municipio sin cargo alguno. En este caso, el terreno de que se trata no ha formado físicamente parte de la propiedad de las Naciones Unidas en ningún momento desde la adquisición de "Le Bocage" y, en el mejor de los casos, su valor para las Naciones Unidas podría considerarse solamente marginal.

22. Por consiguiente, el Secretario General recomienda que la Asamblea General apruebe la transferencia al municipio de Ginebra de la propiedad de las Naciones Unidas consistente en las franjas de terreno a que se ha hecho referencia anteriormente, de conformidad con las disposiciones previstas en el párrafo 18.

-----