



Asamblea General

Distr. general
3 de noviembre de 2005
Español
Original: inglés

Sexagésimo período de sesiones

Tema 124 del programa

Proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2006–2007

Construcción de locales de oficinas adicionales en la Comisión Económica para África, en Addis Abeba

Informe del Secretario General*

Resumen

La Asamblea General, en su resolución 56/270, pidió al Secretario General que la informara anualmente sobre la marcha de la construcción de locales de oficinas adicionales en la Comisión Económica para África (CEPA).

En el presente informe se facilita la información solicitada sobre la marcha de las obras, así como información actualizada sobre las medidas adoptadas para ejecutar el proyecto desde que se publicó el informe anterior del Secretario General sobre este tema (A/59/444). En el informe también se facilita la estimación final de gastos presentada por los consultores a quienes se encomendó el diseño y una estimación actualizada del espacio de oficinas que necesitan la secretaría de la CEPA y los organismos, fondos, programas y otras entidades del sistema de las Naciones Unidas que tienen oficinas en Addis Abeba, dentro y fuera del recinto de la CEPA, basada en un estudio de las necesidades efectuado a principios de este año. Ese estudio corroboró que el nuevo edificio de oficinas que se construiría en la sede de la CEPA debía tener una mayor capacidad, a diferencia de lo estimado inicialmente en el documento A/56/672. El edificio debería tener dos plantas más destinadas a oficinas. En caso de que la Asamblea General apoye la propuesta de aumentar la capacidad del nuevo edificio de oficinas construyendo dos plantas adicionales que tendrían una superficie de 2.780 metros cuadrados, para sufragar los gastos adicionales del proyecto deberían consignarse 3.671.500 dólares adicionales en la sección 32, Construcción, reforma, mejoras y trabajos importantes de mantenimiento del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2006-2007, suma que se financiaría con arreglo a lo dispuesto en la resolución 42/211 sobre la utilización y el funcionamiento del fondo para imprevistos, en particular lo dispuesto en el apartado ii) del párrafo b) de la parte A del anexo de esa resolución.

* La demora en la publicación del informe se debió a que tuvieron que prepararse estimaciones revisadas de las necesidades de oficinas en la Comisión Económica para África teniendo en cuenta el estudio de las necesidades de las organizaciones del sistema de las Naciones Unidas efectuado en 2005.



I. Introducción

1. En virtud de su resolución 56/270, la Asamblea General aprobó la construcción de locales de oficinas adicionales en la sede de la Comisión Económica para África (CEPA), en Addis Abeba, con una superficie total de 6.770 metros cuadrados, y también aprobó la utilización de una suma de 7.711.800 dólares de los EE.UU. para este fin, que se financiaría con cargo al saldo disponible de la cuenta para obras en construcción.

2. De conformidad con lo pedido por la Asamblea General en la misma resolución, todos los años deben presentarse informes sobre la marcha de las obras. En el presente informe se ofrece información sobre la marcha del proyecto desde que se publicó el informe anterior del Secretario General sobre este tema (A/59/444), incluida información sobre la estimación final de gastos presentada por los consultores a quienes se encomendó el diseño. En el informe también se presenta un análisis actualizado de las necesidades de oficinas de la secretaría de la CEPA y de los organismos, fondos, programas y otras entidades del sistema de las Naciones Unidas en Addis Abeba, y se recomiendan distintas maneras de abordar el problema de la falta de oficinas en la CEPA.

II. Situación relativa a la asignación de terrenos adicionales por el país anfitrión

3. En su informe anterior, el Secretario General informó a la Asamblea General de que el Comité de Planificación Urbana de Addis Abeba, había accedido oficialmente a la solicitud que le había dirigido la CEPA para que dispusiera el desvío de los caminos públicos y el cierre de las zonas de estacionamiento que separaban el nuevo recinto ampliado. Se estaba preparando una adición al acuerdo con el país anfitrión en la que se especificaba la nueva configuración del terreno, que aumentaba la superficie del recinto de la CEPA hasta aproximadamente 27.260 metros cuadrados y también aumentaba su seguridad.

4. Ya se ha terminado de preparar la adición y se ha presentado a la Oficina de Asuntos Jurídicos una escritura en la que se especifican los terrenos adicionales concedidos por el Gobierno de Etiopía a la CEPA mediante un contrato de alquiler gratuito. Todavía no se ha firmado ninguno de esos documentos.

III. Ejecución del proyecto

5. Cuando se preparó el informe anterior, los trabajos de diseño estaban bastante adelantados y se preveía que su documentación y los cálculos definitivos del costo de las obras estarían listos en diciembre de 2004. Cabe recordar que, tras una nueva evaluación de los factores de seguridad, se decidió construir el nuevo edificio en otra parte de los terrenos adicionales asignados a fin de que cumpliera las normas mínimas de seguridad operacional para las sedes. Al tener que construir el edificio en otro lugar para aplicar esas normas tuvo que modificarse el diseño preliminar.

6. Como Addis Abeba está en una falla sísmica, durante los trabajos de diseño los ingenieros de construcción contratados para ejecutar el proyecto pidieron que se hicieran nuevos análisis del suelo en una zona de la obra para confirmar los datos

topográficos ya documentados. A fin de cumplir las normas mínimas de seguridad operacional para las sedes, también se encargó un estudio sobre alternativas de seguridad contra explosiones.

7. Inesperadamente, el informe geotécnico reveló que la composición del suelo de algunas secciones de la zona reservada para los cimientos del nuevo edificio era muy atípica, lo que requería reforzar los cimientos. En consecuencia, tuvo que revisarse el 60% de la documentación de las obras presentada en diciembre de 2004 por los arquitectos, por lo que la documentación del proyecto no estuvo disponible cuando se había previsto. En marzo de 2005 se firmó una enmienda al contrato de diseño para iniciar esos trabajos.

8. El estudio sobre riesgos y alternativas de seguridad contra explosiones determinó que las medidas de seguridad que se habían incorporado en el diseño final, como la reubicación del edificio, las especificaciones sobre el revestimiento de la fachada y el sistema de ventilación, eran adecuadas y suficientes.

9. Los arquitectos terminaron de preparar los planos finales revisados y los detalles técnicos y, el 12 de septiembre de 2005, los presentaron a las Naciones Unidas para que los examinaran. En el diseño final, los arquitectos incorporaron todos los parámetros mencionados y aumentaron al máximo la relación entre el espacio de oficinas y el espacio común, así como la utilización del espacio de oficinas basada en las normas sobre el espacio de oficinas preparadas en la Sede en el marco del plan maestro de mejoras de infraestructura. Tal como se ha diseñado, el nuevo edificio de oficinas tendría espacio para 422 funcionarios, un 11% más que los 380 funcionarios estimados en el informe del Secretario General contenido en el documento A/56/672.

10. Quince empresas respondieron a la solicitud de manifestación de interés por el contrato de obras, que se anunció en el sitio de los servicios de adquisiciones de las Naciones Unidas en la Web y, para darle más publicidad, en el *Internacional Herald Tribune*. Ya se ha empezado a preparar una breve lista de posibles proveedores y a preparar los documentos de licitación. Se prevé que en marzo de 2006 concluirá el proceso de licitación, selección del contratista y adjudicación del contrato para ejecutar el proyecto.

IV. Nuevas necesidades de oficinas del nuevo edificio de oficinas

11. En la actualidad, en el recinto de la CEPA trabajan 1.954 personas, incluidos 1.021 funcionarios de la secretaría de la CEPA, 666 funcionarios de los organismos del sistema de las Naciones Unidas y 267 contratistas. Esta cifra global representa un 3,4% más que la indicada en el documento A/56/672. Se estima que, a fin de que el promedio real de espacio de oficinas en las instalaciones existentes alcance el nivel medio normal requerido deberían trasladarse al nuevo edificio 151 funcionarios que trabajan en los edificios existentes o que están en misión en la CEPA.

12. Teniendo en cuenta las recomendaciones de la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto (A/59/572, párr. 10), que la Asamblea General hizo suyas en la decisión 59/555, de 13 de abril de 2005, la CEPA pidió a las oficinas de las Naciones Unidas cuyos locales estaban fuera del recinto de la CEPA en Addis Abeba que presentaran estimaciones actualizadas del espacio que necesitaban para oficinas. En el cuadro 1 se indica el espacio que necesitan los organismos,

fondos y programas ubicados fuera del recinto de la CEPA que han manifestado interés por trasladarse a ese recinto.

Cuadro 1
Entidades que necesitan espacio de oficinas

	<i>Espacio de oficinas que ocupan actualmente fuera del recinto de la CEPA (en m²)</i>	<i>Funcionarios que trabajan en esas oficinas</i>
Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia	250	8
Programa Mundial de Alimentos	3 102	179
Oficina contra la Droga y el Delito	158	4
PNUD/Programa regional sobre la incorporación de la perspectiva de género en las actividades	158	4
Organización Internacional para las Migraciones	369	25
Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación	791	36
Unión Internacional de Telecomunicaciones	400	6
Fondo Monetario Internacional	223	8
Total	5 451	270

13. Según las respuestas, en la actualidad se necesita más espacio adicional en el recinto de la CEPA que en 2001. Ese año, cuando se aprobó inicialmente el proyecto, se pensaba que deberían trasladarse al nuevo edificio de oficinas 159 funcionarios del régimen común de las Naciones Unidas que trabajaban fuera del recinto de la CEPA. Sin embargo, según el presente estudio, deberán trasladarse al recinto 270 funcionarios, 111 más que los previstos inicialmente.

14. Cabe señalar que la mayoría de los encuestados indicaron que sus oficinas no eran suficientemente seguras, no tenían espacio suficiente para reuniones, no tenían espacio para biblioteca o tenían espacio insuficiente, no tenían servicios de comedores adecuados y tampoco tenían servicios relacionados con los viajes ni otros servicios de apoyo prestados normalmente en el recinto de la CEPA. Por lo tanto, el traslado al recinto de la CEPA es una opción conveniente, especialmente cuando se considera que los alquileres comerciales de Addis Abeba son más altos que los que cobra la CEPA o parecidos a ellos.

15. En el cuadro 2 se actualizan las cifras presentadas en el párrafo 17 del informe del Secretario General (A/56/672), en relación con las necesidades proyectadas de espacio de oficinas, y se indica que el nuevo edificio deberá tener capacidad para 574 funcionarios, a diferencia de los 380 funcionarios inicialmente previstos. Esa cifra incluye el número de funcionarios que se trasladarán a oficinas provisionales y un aumento marginal proyectado del 20% del número de funcionarios en los próximos 10 a 15 años. Cabe señalar en este contexto que la CEPA recibe periódicamente solicitudes para alquilar oficinas, la última de ellas de la Organización Internacional del Trabajo, que ha pedido a la CEPA que la ayude a encontrar oficinas para establecer

su oficina regional integrada por 46 funcionarios en Addis Abeba, en el recinto de la CEPA.

Cuadro 2
Funcionarios que necesitan espacio de oficinas

	<i>Previstos en 2001</i>	<i>Previstos en 2005</i>
Funcionarios que integran la plantilla actual para los que se necesita espacio adicional de oficinas	84	133
Funcionarios que se encuentran temporalmente en misión en la CEPA	16	18
Funcionarios de organismos, fondos, programas y otras entidades del sistema de las Naciones Unidas que se trasladarán al recinto	159	270
Funcionarios que se trasladarán temporalmente a oficinas provisionales	57	57
Aumento proyectado de un 20% del número de funcionarios de plantilla en los próximos 10 a 15 años	64	96
Total	380	574

16. Como se indica en el párrafo 9 *supra*, tal como se ha diseñado, el nuevo edificio sólo tiene capacidad para 422 funcionarios, 152 menos que las necesidades previstas indicadas. A fin de que todos los organismos, fondos, programas y otras entidades de las Naciones Unidas que quieran trasladarse al recinto de la CEPA tengan el espacio que necesitan y, con arreglo al concepto de las Naciones Unidas como hogar común que hizo suyo la Asamblea General en su resolución 44/211, el nuevo edificio debería tener dos plantas adicionales. Según el diseño final, cada planta adicional tendría 1.390 metros cuadrados y podría acomodar a 94 funcionarios.

V. Estimación de gastos de las propuestas

17. Los gastos del proyecto inicial basados en la documentación final de las obras presentada por la empresa encargada del diseño se han calculado en 8.992.700 dólares (a precios de 2005), e incluyen unos gastos de construcción de 6.697.600 dólares. Esta última estimación representa un aumento de 1.280.900 dólares con respecto a la estimación inicial de los gastos de 7.711.800 dólares aprobados por la Asamblea General en la resolución 56/270. En el cuadro 3 se indican los gastos del proyecto como se presupuestaron inicialmente en 2001 y como estimaron los consultores encargados del diseño en 2005.

Cuadro 3
Plan de gastos
 (En dólares EE.UU.)

	<i>Gastos estimados aprobados en 2001 (A/56/672)</i>	<i>Gastos estimados basados en la documentación de las obras, 2005</i>
Gastos de construcción	4 400 500	5 617 600
Diseño, servicios de consultoría	440 000	626 700
Terreno para edificar, seguridad contra incendios, red local/red de área extendida, alumbrado, seguridad, sistemas de sonido	1 015 500	1 080 000
Computadoras y mobiliario para 74 funcionarios	262 800	262 800
Coordinación del proyecto	508 200	508 200
Imprevistos	662 700	897 400
Aumentos debidos a la inflación y fluctuaciones monetarias	422 100	–
Total	7 711 800	8 992 700^a

^a Incluye gastos estimados en relación con la inflación y las fluctuaciones monetarias.

18. El aumento estimado de los gastos del proyecto inicial se debe a los siguientes factores:

a) El refuerzo de la estructura y los cimientos del edificio requerido por las condiciones geotécnicas imprevistas, que incluye la construcción de un sótano de 1.280 metros cuadrados para instalar la infraestructura necesaria al reubicar el edificio a unos 150 metros del edificio actual y del lugar previamente sugerido;

b) La inclusión de medidas de seguridad como el revestimiento de la fachada;

c) Diferencias en los parámetros de la estimación. La empresa encargada del diseño ha calculado los gastos utilizando los costos medios del mercado internacional de la construcción, con un índice compuesto de un 13,5% para la inflación y las fluctuaciones monetarias y una reserva de un 15% para gastos generales y beneficios, mientras que la estimación original presentada en el documento A/56/672 se basaba en los costos medios del mercado de la construcción de Addis Abeba en 2001, que sólo incluían una reserva del 10% para gastos generales y beneficios y un 13,5% para ajustes relacionados con la inflación y las fluctuaciones monetarias;

d) Un aumento de los gastos debido a demoras en la ejecución del proyecto.

19. Cabe señalar en este contexto que en la estimación no se han incluido los gastos relacionados con los sistemas de control de acceso que deben instalarse en el nuevo edificio porque esos sistemas tienen que adaptarse totalmente a los sistemas elegidos para los edificios actuales de la CEPA dentro del proyecto de control de acceso a toda la Secretaría que está preparando el Departamento de Seguridad y Vigilancia. Los sistemas que deberán instalarse en el nuevo edificio se han estimado en 417.300 dólares, que se incluirán en los recursos necesarios generales para el proyecto de control de acceso que se presentará a la Asamblea General durante la continuación de su sexagésimo período de sesiones. Los gastos de las redes tecnológicas y de información y del equipo telefónico, que se habían estimado

provisionalmente en 1.100.000 dólares, tampoco se han incluido de momento en la estimación para asegurar la compatibilidad de los sistemas de toda la Organización; además hay que tener en cuenta que los sistemas de tecnología de la información y las comunicaciones se han de adaptar al sistema de control de acceso. Se prevé incluir los recursos necesarios para las redes y las telecomunicaciones del nuevo edificio en el proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2008-2009, en la sección titulada Construcción, reforma, mejoras y trabajos importantes de mantenimiento.

20. En cuanto a la construcción de dos plantas adicionales, los consultores encargados del diseño utilizaron los mismos parámetros que habían utilizado para calcular los gastos de la estructura original de cuatro plantas y estimaron los gastos del nuevo espacio de oficinas en 2.390.600 dólares, suma que incluye 1.871.000 dólares para gastos de construcción, 148.000 dólares para gastos de diseño, 73.300 dólares para gastos de preparación del terreno y prevención de accidentes, 102.000 dólares para gastos de coordinación del proyecto y 196.300 dólares para imprevistos. En los planos finales y en las especificaciones técnicas ya se ha tenido en cuenta la posibilidad de tener que ampliar el edificio. Sus cimientos, reforzados en el diseño final, podrían aguantar las dos plantas adicionales.

21. Cabe señalar que, aunque exista una relación entre la necesidad de construir las dos plantas adicionales y la aplicación del concepto de las Naciones Unidas como hogar común, el nuevo espacio de oficinas proporcionaría ingresos adicionales por concepto de alquiler a la CEPA porque se trasladarían al nuevo edificio oficinas de las organizaciones del sistema de las Naciones Unidas situadas todavía fuera de los locales de las Naciones Unidas en Addis Abeba, como se expone en detalle en el cuadro 1. Como se indica en el párrafo 16 *supra*, estas dos plantas adicionales tendrían cabida para 188 funcionarios. En ese caso, los ingresos adicionales por concepto de alquiler ascenderían a 295.000 dólares anuales, sobre la base de una tasa de arrendamiento actual de 106 dólares por metro cuadrado al año (sin contar el componente de reembolso por servicios de mantenimiento).

VI. Conclusiones y recomendaciones

22. **En vista de las demoras experimentadas durante la primera etapa de la ejecución del proyecto, debidas a la necesidad de abrir nuevamente a licitación el contrato de diseño, celebrar negociaciones con el Gobierno del país anfitrión sobre la ampliación de los terrenos para el recinto de la CEPA, reubicar el edificio en el nuevo terreno por razones de seguridad y volver a diseñar la estructura del edificio ante los resultados del informe geotécnico, se ha producido un retraso de unos 24 meses en el calendario inicial de la ejecución del proyecto. Ahora se prevé que el proceso de licitación y elección de un contratista podría concluir en marzo de 2006 y que las obras podrían empezarse en abril de 2006 y concluirse en febrero de 2008. En caso de que la Asamblea General apruebe la propuesta de ampliar el edificio con dos plantas adicionales, las obras podrían terminarse en julio de 2008.**

23. **La demora en la ejecución del proyecto brinda a la Organización la oportunidad de revisar sus necesidades iniciales y responder a la gran necesidad de espacio adicional de oficinas que ha surgido porque el número de funcionarios de las organizaciones del sistema de las Naciones Unidas en Addis Abeba**

que manifestaron el deseo de trasladarse al recinto de la CEPA en el estudio que hizo la Comisión en 2005 ha aumentado más de lo previsto inicialmente. Se recomienda que las dos plantas adicionales se construyan al construir los locales aprobados inicialmente, ya que esta es la opción más económica para la Organización. Si las dos plantas adicionales se construyen más tarde, la Organización tendrá gastos administrativos adicionales relacionados con la licitación de las dos plantas, la contratación del equipo encargado de gestionar las obras, la movilización y desmovilización, la prevención de accidentes, la protección de las plantas terminadas y las restricciones de seguridad, así como gastos adicionales debidos a la necesidad de trasladar al personal de la última planta a otras oficinas provisionales. Muy probablemente, esto aumentaría los gastos generales estimados de las dos plantas adicionales.

24. Por lo tanto, se solicita a la Asamblea General que:

a) Autorice la construcción de dos plantas adicionales en el nuevo edificio de oficinas, que tendría en total 9.550 metros cuadrados, y unos gastos adicionales estimados en esta etapa en 3.671.500 dólares, suma que incluye 1.280.900 dólares para gastos adicionales del proyecto original y 2.390.600 dólares para gastos de construcción de dos plantas adicionales;

b) Apoye el enfoque gradual propuesto para financiar las necesidades adicionales del nuevo edificio relacionadas con los sistemas de control de acceso y de tecnología de la información y las comunicaciones, como se indica en el párrafo 19 *supra*;

c) Apruebe una consignación adicional de 3.671.500 dólares para el proyecto en la sección 32, Construcción, reforma, mejoras y trabajos importantes de mantenimiento, del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2006-2007, que se financiará con arreglo a lo dispuesto en la resolución 42/211 sobre la utilización y el funcionamiento del fondo para imprevistos, en particular lo dispuesto en el apartado ii) del párrafo b) de la parte A del anexo de esa resolución.