

Distr.: General
14 June 2006
Arabic
Original: English

الجمعية العامة



الدورة الستون

البند ١٢٤ من جدول الأعمال

الميزانية البرنامجية لفترة السنتين ٢٠٠٦-٢٠٠٧

المخطط العام لتجديد مباني المقر: تحليل الجدوى الاستثمارية لإمكانية تشديد مبنى دائم جديد في الحديقة الشمالية

التقرير التاسع والثلاثون للجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية

أولا - مقدمة

- ١ - نظرت اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية في تقرير الأمين العام، في صيغته الأولى، عن تحليل الجدوى الاستثمارية لإمكانية تشديد مبنى دائم جديد في الحديقة الشمالية (A/60/874 المؤرخ ٥ حزيران/يونيه ٢٠٠٦). وخلال نظرها في التقرير، اجتمعت اللجنة الاستشارية مع ممثلي الأمين العام الذين قدموا توضيحات ومعلومات إضافية.
- ٢ - وقد أعد هذا التقرير استجابة للفقرة ٧ من قرار الجمعية العامة ٢٥٦/٦٠ المؤرخ ٨ أيار/مايو ٢٠٠٦، التي طُلب فيها إلى الأمين العام أن يقدم في الجزء الثاني من دورتها الستين المستأنفة تحليلاً أكثر تفصيلاً للجدوى الاستثمارية لإمكانية تشديد مبنى دائم جديد في الحديقة الشمالية. ويورد التقرير تحليلاً أولياً يوضح التكاليف والمزايا الطويلة الأجل. وأشارت اللجنة، في تقريرها السابق عن المخطط العام لتجديد مباني المقر (الخطة الرئيسية للأصول الرأسمالية) (A/60/7/Add.12)، إلى أنه رغم ما تراه اللجنة الاستشارية من مزايا للاستراتيجية الرابعة التي أوصى بها الأمين العام، إلا أنها ترى أنه ينبغي أن يتوفر للجمعية العامة تحليل أكثر شمولاً لجميع الخيارات، ولا سيما الاستراتيجية الثالثة.



ثانياً - معلومات أساسية

٣ - واستمر الاستعانة بخدمات استشارية مجانية لتقدير تكاليف سيناريوهين محتملين لتشييد مبنى دائم جديد في الحديقة الشمالية : (أ) تاريخ تقديري لشغل المبنى في عام ٢٠١٥؛ و (ب) تاريخ تقديري لشغل المبنى في عام ٢٠٢٣، وهو تاريخ انتهاء المهلة القصوى لاتفاقات الإيجارات الطويلة الأجل المبرمة بين الأمم المتحدة وشركة الأمم المتحدة للتعمير فيما يتعلق بالبنائين UNDC-1 و UNDC-2 (أنظر A/60/874، الفقرة ٣).

٤ - وقد أورد الأمين العام في الفقرة ٧ من تقريره بالتفصيل مواقع المكاتب وغير المكاتب (الحفوظات ومستودعات التخزين) الخمسة عشر التي تبلغ مساحتها ١ ٦٦٧ ٠٠٠ قدم مربع، التي تستأجرها حالياً كيانات الأمم المتحدة في نيويورك. ومن المتوقع، إذا شيد مبنى جديد دائم في الحديقة الشمالية، أن يستوعب، في إطار مساحته المتاحة المتوقعة البالغة ٩٠٠ ٠٠٠ قدم مربع، الكيانات التي تستخدم المساحة المستأجرة في الوقت الحاضر في البنايات UNDC-1 و UNDC-2 و FF. ويستخدم احتساب التكلفة الناتجة عن تلافي الإيجارات الوارد في الفقرات من ١٠ إلى ١٧ من تقرير الأمين العام، كأساس، الافتراضات المتعلقة بتكاليف إيجار بنايات UNDC-1 و UNDC-2 و FF. وقد أجري هذا الحساب على أساس: (أ) القيمة الإسمية، و (ب) صافي القيمة الحالية التي تفترض معدل خصم قدره ٥ في المائة من التدفقات النقدية المقبلة مقارنة بقيمتها الحالية (أنظر الجدول ٢ أدناه لمزيد من التفاصيل).

٥ - وتشير اللجنة إلى أن أحد الافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الجدوى الاستثمارية يتمثل في أن "المبنى الدائم الجديد المقترح تشييده في الحديقة الشمالية يُنظر إليه باعتباره جزءاً من التوجه طويل الأجل الذي تسلكه منظومة الأمم المتحدة في نيويورك، وليس كمكان إشغال مؤقت يُتاح لموظفي الأمانة العامة خلال أعمال التجديد المشمولة بالمخطط العام لتجديد مباني المقر (أي كمبنى بديل)" (A/60/874، الفقرة ٥ (أ)). وفي هذا الصدد، أبلغت اللجنة بأن استخدام الحديقة الشمالية كبديل مؤقت سيؤدي إلى مزيد من التأخير في تنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر.

ثالثاً - التكاليف المالية والعوامل الخفية التي لم يجر النظر فيها

٦ - أشار الأمين العام في الفقرة ١٨ من تقريره إلى أن المسائل التالية لم تؤخذ الحسبان عند إجراء التحليل الاستثماري: (أ) المسائل الأمنية؛ (ب) المسائل المعمارية؛ (ج) المدينة المضيئة والمسائل المتعلقة بالمجتمع المحلي. وقد أبلغت اللجنة بأنه قد تم إجراء تحريات أولية

بشأن هذه المجموعات الثلاث من المسائل، إلا أن الاستنتاجات ذات الصلة لم تخضع لمزيد من التحليل، كما لم تحدد تكلفتها في هذه المرحلة من العملية.

٧ - وقد بين الأمين العام في تقريره أن "التحليل المتعلق بالمزايا المحتملة لاقتراح إنشاء مبنى دائم في الحديقة الشمالية يشير إلى وجود مزايا تجارية يمكن للأمم المتحدة أن تجنيها بتشييد وامتلاك المبنى، مقارنة بالاستئجار الطويل الأجل المستند إلى الافتراضات الواردة في الفقرة ٥" من تقريره (A/60/874، الفقرة ١٩).

٨ - وفيما يتعلق بالترتيبات الأمنية لمبنى جديد في الحديقة الشمالية، أُبلغت اللجنة أنه تم إجراء مناقشات مع إدارة السلامة والأمن. وتم الاتفاق على أنه سيتم وضع التدابير الأمنية إذا كان سيتم إنجاز المبنى وتحديد من يشغلونه واحتياجاتهم الأمنية، ومتى تم ذلك. وتشير اللجنة الاستشارية إلى أن تشييد مبنى في الحديقة الشمالية سيكون داخل محيط مجمّع الأمم المتحدة.

٩ - وفيما يتعلق بالمسائل المعمارية، تُذكر اللجنة بالفقرة ١٢ من تقريرها الصادر في ٥ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٥ عن المخطط العام لتجديد مباني المقر (A/60/7/Add.12). ولدى الاستفسار، أُبلغت اللجنة أن الأمين العام المساعد بشأن المخطط العام لتجديد مباني المقر اجتمع، بناء على دعوة من حكومة البرازيل، بالسيد أوسكار نايمير، المهندس الوحيد الباقي على قيد الحياة من المهندسين الذين صمموا مجمّع الأمم المتحدة، الذي أعرب عن رأيه بأن من شأن تشييد مبنى دائم في الحديقة الشمالية أن يغير التكامل المعماري للتصميم الأصلي لموقع مقر الأمم المتحدة.

١٠ - وفيما يتعلق بالمدينة المضيفة والمسائل المتعلقة بالاجتماع المحلي، أُبلغت اللجنة الاستشارية أنه تم إجراء اتصال غير رسمي مع السلطات البلدية والجمتمع المحلي وأنه سيتم إيلاء العناية للشروع في حوار رسمي إذا ما اعتمد المقترح.

رابعاً - عوامل التكلفة المالية التي تم النظر فيها

ألف - تكاليف دراسة الجدوى المقترحة

١١ - لدى الاستفسار، قُدم للجنة الاستشارية تقدير لتوزيع تكاليف دراسة الجدوى الشاملة المتعلقة بإمكانية تشييد مبنى دائم في الحديقة الشمالية (انظر أدناه). وأبلغت اللجنة أنه من المقدر أن تتطلب دراسة جدوى ما قبل البناء ما مجموعه ١٦ شهراً لإتمامها، منها ٤ أشهر للتعبة للمشروع. لكن هامش الخطأ المقدر كان +/- ٢٥ في المائة؛ وبالتالي فإن الجدول الزمني والتكاليف المرتبطة بدراسة الجدوى قد تزيد أو تنقص بنسبة ٢٥ في المائة.

الجدول ١ - تقدير توزيع تكاليف لدراسة الجدوى المقترحة

بدولارات الولايات المتحدة	
١ ٨٠٠ ٠٠٠	الخدمات المعمارية والهندسية
٨٥٠ ٠٠٠	رسوم التخطيط والخدمات الاستشارية
٤٥٠ ٠٠٠	أخذ عينات الدراسات الاستقصائية
١٥٠ ٠٠٠	رسوم تقدير التكاليف
١ ٠٠٠ ٠٠٠	التكاليف القانونية والتنظيمية
٥٥٠ ٠٠٠	تكاليف الإدارة وتسيير العمل
٤٨٠ ٠٠٠	التكاليف الاحتياطية (١٠ في المائة)
٥ ٢٨٠ ٠٠٠	المجموع

باء - حساب تكاليف البناء وما يتصل بها

١٢ - يرد موجز للتكاليف وللجدول الزمنية ذات الصلة لمقترح تشييد مبنى دائم في الحديقة الشمالية في الجدول ٢ أدناه.

الجدول ٢ - موجز التكاليف والجداول الزمنية ذات الصلة

الخيار ٢	الخيار ١	
إشغال المبنى سنة ٢٠٢٣	إشغال المبنى سنة ٢٠١٥	
٩٣٩ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار	٦٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار	مجموع تكاليف المشروع ^(أ)
صفر	٢٥٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار	تكاليف الإيجار المتوقع الاستغناء عنها (بنايات UNDC-1 و UNDC-2 و FF) ^(ب)
٩٣٩ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار	٣٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	رصيد التكاليف الرأسمالية ^(ج)
٦٧ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار	٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار	تكاليف الإيجار السنوية المتوقع الاستغناء عنها
١٤ سنة ^(د)	٦,٢ سنوات	السنوات اللازمة لتغطية كامل التكاليف الرأسمالية
١٤ سنة ^(هـ)	١٤,٢ سنة ^(د)	فترة التغطية الكاملة - الأساس الإسمي
٢١,٣ سنة	٢١,١ سنة	فترة التغطية الكاملة - الأساس الصافي للقيمة الحالية (معدل خصم بنسبة ٥ في المائة)

(أ) أرقام مدورة، وتشمل البناء والاحتياطيات وأتعاب الفنيين وتكاليف الإدارة والارتفاع فيما يتعلق بكل خيار.

(ب) شغل المبنى سنة ٢٠١٥ (الخيار ١): تكاليف الإيجار المتوقع الاستغناء عنها في الفترة ٢٠١٥-٢٠٢٣؛ إشغال المبنى سنة ٢٠٢٣ (الخيار ٢): تكاليف الإيجار المتوقع الاستغناء عنها في الفترة ٢٠٢٣-٢٠٣٧.

(ج) يحسب رصيد التكاليف الرأسمالية لإشغال المبنى سنة ٢٠١٥ (الخيار ١) البالغ ٣٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار، بخصم تكاليف الإيجار المتوقع الاستغناء عنها (٢٥٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار)، أي فترة إيجار ثمان سنوات الأخيرة ٢٠١٥-٢٠٢٣، من مجموع تكاليف المشروع البالغة ٦٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار؛ وفيما يتعلق بإشغال المبنى سنة ٢٠٢٣ (الخيار ٢)، رصيد التكاليف الرأسمالية هو التكاليف الكلية للمشروع (٩٣٩ ٠٠٠ ٠٠٠).

(د) فترة التغطية الكاملة للخيار ١ هي مجموع فترة إيجار ثمان سنوات (٢٠١٥-٢٠٢٣) مضافة إليها فترة ٦,٢ سنوات اللازمة لاسترداد رصيد التكاليف الرأسمالية، أي ١٤,٢ سنة.

(هـ) فترة التغطية الكاملة للخيار ٢ هي مجموع تكاليف المشروع البالغة ٩٣٩ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار مقسومة على متوسط تكلفة الإيجار السنوية البالغة ٦٧ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار للفترة ٢٠٢٣-٢٠٣٧. (بما أنه لن تكون هناك أية تكاليف إيجار يُتوقع تفاديها قبل سنة ٢٠٢٣).

خامسا - استنتاجات وتوصيات اللجنة

١٣ - كما أُوصي بذلك في موجز تقرير الأمين العام، فإنه ينبغي النظر في مسألة تشييد مبنى دائم في الحديقة الشمالية بمعزل عن تجديد مبنى مقر الأمم المتحدة، بالنظر إلى إلحاح هذا التجديد. وتتفق اللجنة الاستشارية مع أن القضيتين غير مرتبطتين. فتصور تشييد مبنى في الحديقة الشمالية لتعزيز المساحة المكتبية قضية منفصلة عن تجديد مباني الأمم المتحدة، كما أن تقرير الأمين العام يثير مخاوف لها ما يبررها بشأن جدارة وجدوى تشييد مبنى في الحديقة الشمالية، حتى بالنظر إلى المزايا المشار إليها في الفقرة ٧ أعلاه. وتشدد اللجنة على ضرورة المضي قدما في التجديد كمسألة ذات أولوية. فليس هناك ما يدعو لإجراء دراسة جدوى في هذه المرحلة، بما أنه سيؤدي إلى تكاليف غير مبررة للدول الأعضاء، وسيقلل من التركيز الذي يتطلبه مشروع التجديد من الأمانة العامة. ولذلك توصي اللجنة الاستشارية بأن توافق الجمعية العامة على التوصيات الواردة في الفقرات ٢٢ (أ) و (ب) و (ج) من تقرير الأمين العام.