



Asamblea General

Distr. general
14 de junio de 2006
Español
Original: inglés

Sexagésimo período de sesiones

Tema 124 del programa

Proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2006-2007

Plan maestro de mejoras de infraestructura: análisis comercial de la posibilidad de construir un nuevo edificio permanente en el jardín norte

39° informe de la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto

I. Introducción

1. La Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto ha examinado, en su versión preliminar, el informe del Secretario General sobre el análisis comercial de la posibilidad de construir un nuevo edificio permanente en el jardín norte (A/60/874, de 5 de junio de 2006). Durante su examen del informe, la Comisión Consultiva se reunió con representantes del Secretario General, quienes presentaron aclaraciones e información adicionales.

2. El informe se preparó en atención a lo dispuesto en el párrafo 7 de la resolución 60/256 de la Asamblea General, de 8 de mayo de 2006, en que se pidió al Secretario General que presentara, para la segunda parte de la continuación de su sexagésimo período de sesiones, un análisis más exhaustivo de la posibilidad de construir un nuevo edificio permanente en el jardín norte. En el informe se presenta un análisis inicial que indica los costos y las ventajas a largo plazo. En su anterior informe sobre el plan maestro de mejoras de infraestructura (A/60/7/Add.12), la Comisión señaló que, sin dejar de reconocer elementos válidos en la estrategia IV recomendada por el Secretario General, en su opinión debería facilitarse a la Asamblea General un análisis más amplio de todas las opciones, en particular de la estrategia III.

II. Información de antecedentes

3. Con la asistencia de consultores que prestaron sus servicios a título gratuito, se calcularon los costos de la construcción de un nuevo edificio permanente en el



jardín norte basándose en dos posibilidades: a) fecha estimada de ocupación 2015; y b) fecha estimada de ocupación 2023, que es la fecha de terminación de los contratos de alquiler a largo plazo celebrados entre las Naciones Unidas y la United Nations Development Corporation (UNDC) para los edificios UNDC-1 y UNDC-2 (véase A/60/874, párr. 3).

4. En el párrafo 7 de su informe, el Secretario General expone en detalle los 15 locales actualmente ocupados en alquiler por las entidades de las Naciones Unidas en Nueva York, que incluyen tanto oficinas como espacio que no es de oficinas (archivo y almacenamiento) y ocupan un espacio total de 1.667.000 pies cuadrados. Se prevé que, de construirse un nuevo edificio permanente en el jardín norte, sus 900.000 pies cuadrados de espacio disponible proyectado darían cabida a las entidades que actualmente tienen espacio ocupado en alquiler en los edificios UNDC-1, UNDC 2 y FF. Como base del cálculo de los gastos de alquiler que podrían evitarse, presentado en los párrafos 10 a 17 del informe del Secretario General, se utilizaron hipótesis sobre los futuros gastos por concepto de alquiler de los edificios UNDC-1, UNDC-2 y FF. Ese cálculo de los gastos se presenta: a) sobre una base nominal, y b) sobre una base de valor neto actualizado, que supone una tasa de descuento de las corrientes de efectivo futuras del 5% (para más detalles, véase más adelante el cuadro 2).

5. La Comisión señala que, con arreglo a una de las hipótesis aplicadas en la preparación del análisis comercial, “se considera que el nuevo edificio permanente cuya construcción se propone en el jardín norte corresponde a la trayectoria a largo plazo del sistema de las Naciones Unidas en Nueva York y no se considera su ocupación temporal por el personal de la Secretaría durante los trabajos de renovación del plan maestro de mejoras de infraestructura (es decir, como local provisional)” (A/60/874, párr. 5 a)). En ese sentido, se informó a la Comisión de que la utilización del jardín norte como espacio para un local provisional provocaría más demoras en la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura.

III. Costos financieros y factores intangibles que deberán tenerse en cuenta

6. El Secretario General expone en el párrafo 18 de su informe otros factores que no se tuvieron en cuenta en el análisis comercial, a saber: a) cuestiones de seguridad; b) cuestiones arquitectónicas; y c) cuestiones relacionadas con la ciudad y la comunidad anfitrionas. Se comunicó a la Comisión Consultiva que se habían hecho investigaciones preliminares sobre esas tres series de cuestiones, pero que en la etapa actual del proceso aún no se había hecho un análisis ulterior ni cuantitativo de las conclusiones pertinentes.

7. El Secretario General afirma en su informe que “el análisis de los posibles beneficios de la construcción propuesta de un edificio permanente en el jardín norte indica que las Naciones Unidas obtendrían ventajas comerciales con la construcción y la propiedad de un edificio en comparación con el alquiler a largo plazo basándose en las hipótesis contenidas en el párrafo 5” de su informe (A/60/874, párr. 19).

8. En relación con las disposiciones de seguridad del nuevo edificio cuya construcción se propone en el jardín norte, se informó a la Comisión de que se habían celebrado conversaciones con el Departamento de Seguridad y Vigilancia. Se acordó que se elaborarían medidas de seguridad cuando estuviera por terminar la

construcción del edificio, en caso de ser aprobada, y se hubieran determinado los inquilinos que lo ocuparían y sus necesidades en materia de seguridad. La Comisión Consultiva señala que un edificio que se construya en el jardín norte estaría ubicado dentro del perímetro del recinto de las Naciones Unidas.

9. En relación con las cuestiones arquitectónicas, la Comisión recuerda el párrafo 12 de su informe sobre el plan maestro de mejoras de infraestructura, de 5 de diciembre de 2005 (A/60/7/Add.12). En respuesta a sus indagaciones, se informó a la Comisión de que el Subsecretario General encargado del plan maestro de mejoras de infraestructura se había reunido, por invitación del Gobierno del Brasil, con el Sr. Oscar Niemeyer, el único arquitecto sobreviviente del complejo de las Naciones Unidas, quien había expresado la opinión de que la construcción de un edificio permanente en el jardín norte alteraría la integridad arquitectónica del diseño original del complejo de la Sede de las Naciones Unidas.

10. En relación con las cuestiones relacionadas con la ciudad y la comunidad anfitrionas, se informó a la Comisión Consultiva de que se habían establecido contactos oficiosos con las autoridades municipales y la comunidad local y que se tomarían disposiciones para entablar con ellas un diálogo oficial en caso de aprobarse la propuesta.

IV. Factores relativos a los costos financieros que se han tenido en cuenta

A. Costo del estudio de viabilidad propuesto

11. En respuesta a su petición, la Comisión Consultiva recibió un desglose de las estimaciones de costos de un estudio de viabilidad más completo sobre la posibilidad de construir un edificio permanente en el jardín norte (véase el cuadro 1 *infra*). Se informó a la Comisión de que, de acuerdo con las estimaciones realizadas, la elaboración de un estudio de viabilidad previo al inicio de las obras se extendería por un plazo de 16 meses, incluidos cuatro meses destinados a la movilización del proyecto. Sin embargo, el margen de error se calculó en un +/- 25%, de modo que los plazos y los costos del estudio de viabilidad podrían aumentar o disminuir en un 25%.

Cuadro 1
Desglose de las estimaciones de costos del estudio de viabilidad propuesto

	<i>Dólares EE.UU.</i>
Servicios de arquitectura e ingeniería	1 800 000
Honorarios de planificación y consultoría	850 000
Perforaciones de reconocimiento	450 000
Honorarios de estimación de costos	150 000
Costos jurídicos y de organización	1 000 000
Costos de administración y gestión	550 000
Imprevistos (10%)	480 000
Total	5 280 000

B. Cálculo de los costos de construcción y otros gastos conexos

12. En el cuadro 2 que aparece a continuación se presenta un resumen de los costos y plazos conexos del proyecto de construcción de una estructura permanente en el jardín norte.

Cuadro 2
Resumen de los costos y plazos conexos

	<i>Opción 1</i> <i>Fecha de ocupación: 2015</i>	<i>Opción 2</i> <i>Fecha de ocupación: 2023</i>
Costo total del proyecto ^a	627 000 000	939 000 000
Gastos de alquiler que se espera evitar (edificios UNDC-1, UNDC-2 y FF) ^b	255 000 000	0
Saldo de los gastos de infraestructura ^c	372 000 000	939 000 000
Estimación de los gastos anuales de alquiler que se espera evitar	60 000 000	67 000 000
Número de años necesario para recuperar el saldo de los costos de infraestructura	6,2 años	14 años
Período hasta alcanzar el umbral de rentabilidad – base nominal	14,2 años ^d	14 años ^e
Período hasta alcanzar el umbral de rentabilidad – base de valor neto actualizado (tasa de descuento del 5%)	21,1 años	21,3 años

^a Cifras redondeadas que incluyen los gastos relacionados con la construcción, los imprevistos, los honorarios profesionales, la gestión y los aumentos del costo de cada una de las opciones.

^b Fecha de ocupación: 2015 (opción 1): gastos de alquiler que se espera evitar en el período 2015-2023; fecha de ocupación: 2023 (opción 2): gastos de alquiler que se espera evitar en el período 2023-2037.

^c El saldo de los gastos de infraestructura de la opción 1 (fecha de ocupación: 2015) de 372 millones de dólares se ha calculado deduciendo los gastos de alquiler que se espera evitar (255 millones de dólares), es decir los de los últimos ocho años del plazo de alquiler que van de 2015 a 2023, del costo total del proyecto de 627 millones de dólares; para la opción 2 (fecha de ocupación: 2023), el saldo de los gastos de infraestructura es el costo total del proyecto (939 millones de dólares).

^d El período hasta alcanzar el umbral de rentabilidad en la opción 1 es el total del plazo de alquiler de ocho años (2015-2023) más el plazo de 6,2 años necesario para recuperar el saldo de los gastos de infraestructura, es decir 14,2 años.

^e El período hasta alcanzar el umbral de rentabilidad en la opción 2 es el costo total del proyecto de 939 millones de dólares dividido entre el gasto medio anual de alquiler de 67 millones de dólares para el período 2023-2037 (puesto que no se evitaría gasto de alquiler alguno antes de 2023).

V. Conclusiones y recomendaciones de la Comisión

13. Según la recomendación incluida en el resumen del informe del Secretario General, la posibilidad de construir un nuevo edificio permanente en el jardín norte debería examinarse independientemente de la renovación de los edificios de la Sede de las Naciones Unidas, en vista de la urgencia de dicha renovación. La Comisión Consultiva está de acuerdo en que ambas cuestiones no están relacionadas entre sí. La idea de construir un edificio en el jardín norte que concentre el espacio de oficinas es un asunto independiente de la renovación de las instalaciones de las Naciones Unidas, y en el informe del Secretario General se plantean preocupaciones justificadas sobre el fundamento y la viabilidad de la construcción de un edificio en el jardín norte, a pesar de las ventajas a que se hace referencia en el párrafo 7 del presente documento. La Comisión resalta la necesidad de que la renovación siga adelante con carácter prioritario. La elaboración de un estudio de viabilidad en esta fase carece de fundamento puesto que generaría gastos injustificados para los Estados Miembros y desviaría la atención que la Secretaría debe prestar al proyecto de renovación. En consecuencia, la Comisión Consultiva recomienda que la Asamblea General apruebe las recomendaciones contenidas en los apartados a), b) y c) del párrafo 22 del informe del Secretario General.
