



Asamblea General

Distr. general
1 de febrero de 2013
Español
Original: inglés

Sexagésimo séptimo período de sesiones
Tema 130 del programa
Presupuesto por programas para el bienio 2012-2013

Estudio ampliado de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034

Informe del Secretario General

Resumen

En virtud de la resolución 60/282, en septiembre de 2011 el Secretario General presentó a la Asamblea General un informe que incluía un estudio de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034 (A/66/349). Paralelamente a la presentación de ese informe, surgió una opción inmobiliaria adicional en octubre de 2011, cuando el estado de Nueva York aprobó legislación que permitía a la United Nations Development Corporation construir un nuevo edificio de oficinas, que se denominaría Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5), en el parque público situado en una parcela de tierra en la esquina sudeste de la Primera Avenida y la calle 42, directamente al sur de la Sede de las Naciones Unidas.

En respuesta al informe del Secretario General, la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto recomendó seguir examinando la cuestión, incluidos los factores clave del estudio de viabilidad original, y que la propuesta de la corporación para el Edificio de Reagrupamiento se incluyera en el estudio ampliado (véase A/66/7/Add.3). Esas recomendaciones se atienden en el presente documento. En el párrafo 29 de la sección V de la resolución 67/246, la Asamblea General solicitó al Secretario General que presentara, lo antes posible, opciones y sus consecuencias financieras respecto de la renovación del edificio del Anexo Sur y el edificio de la Biblioteca Dag Hammarskjöld. En cumplimiento de esa solicitud, el presente informe incluye opciones para el uso futuro de esos edificios.



El comité directivo sobre las necesidades de locales a largo plazo en la Sede de las Naciones Unidas, presidido por el Secretario General Adjunto de Gestión, aportó al equipo de consultoría orientaciones y direcciones generales sobre la estrategia a largo plazo relativa al espacio de oficinas, orientó los avances del estudio y aprobó recomendaciones durante la realización del proyecto.

El presente informe se basa en hipótesis definidas más ampliamente para el personal futuro previsto. Además de las hipótesis de crecimiento anual moderado (1,1%) y de crecimiento cero aplicadas en el estudio inicial de viabilidad, se incluye una tercera hipótesis que asume una disminución anual constante del 0,5% de la población prevista. Se ha aplicado una base de referencia general revisada de 220 pies cuadrados brutos (20,4 metros cuadrados brutos) por espacio de trabajo asignado. Además, se examinaron estrategias de espacio de trabajo alternativo, como el uso compartido de escritorios, el *hot-desking* y el *hoteling*, y, para fines de planificación, se consideró que ofrecían la posibilidad de reducir el espacio de trabajo asignado otro 10% hasta los 200 pies cuadrados brutos (18,5 metros cuadrados brutos), de aplicarse plenamente. El estudio inicial de viabilidad había aplicado 250 pies cuadrados brutos (23,2 metros cuadrados brutos) como base de referencia. Sobre la base de estos supuestos y las distintas hipótesis sobre el número de funcionarios, las necesidades adicionales de espacio de oficinas en 2034 fuera del campus existente serían, por tanto, de 2.040.471 pies cuadrados (189.565 metros cuadrados), 1.492.471 pies cuadrados (138.655 metros cuadrados), o 1.282.271 pies cuadrados (119.126 metros cuadrados).

Para atender estas necesidades de espacio adicionales, se examinaron las cuatro opciones inmobiliarias siguientes:

- a) Opción 1: Un nuevo edificio en el jardín norte, financiado mediante una cuota especial, y el arrendamiento continuo de los edificios DC-1 y DC-2;
- b) Opción 2: Un nuevo edificio en el jardín norte, financiado por terceros, y el arrendamiento continuo de los edificios DC-1 y DC-2;
- c) Opción 3: El Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5) propuesto por la United Nations Development Corporation, y el arrendamiento continuo de los edificios DC-1 y DC-2;
- d) Opción 4: El mantenimiento de la situación actual mediante el arrendamiento de los edificios DC-1, DC-2 y otros edificios en el mercado inmobiliario comercial, según convenga.

Cabe señalar que el arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 está sujeto a su disponibilidad en condiciones aceptables después de marzo de 2023.

Cada opción se evaluó siguiendo los criterios establecidos en el estudio de viabilidad inicial (financieros, de seguridad, repercusión en los costos, plazos, contexto urbano, arquitectura, visión y propósitos). Se examinaron las disposiciones de financiación y los costos, y se hicieron evaluaciones de riesgos en los planos estratégico y de gestión de proyectos.

Se consideró que la opción 2 no era viable, dado que la financiación por terceros de un nuevo edificio en el jardín norte parecía poco probable debido a obstáculos financieros y jurídicos. Los contratos de arrendamiento manteniendo la situación actual (opción 4) entrañan riesgos importantes en un mercado inmobiliario volátil (incluida la incertidumbre de los contratos de arrendamiento en los edificios

DC-1 y DC-2 después de 2023), frente a las modalidades de “arrendamiento con opción de compra”, y se consideró que eran desfavorables a largo plazo desde un punto de vista financiero.

Por tanto, se sopesaron las ventajas comparativas de las opciones 1 y 3. Con arreglo a la opción 1, la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte afectaría el funcionamiento del campus de la Sede y alteraría para siempre la imagen simbólica del campus y el paisaje. Los Estados Miembros tendrían que desembolsar un capital inicial de unos 1.046 millones de dólares a través de una cuota especial. En la actualidad, el plan se encuentra en la etapa de diseño inicial y las obras no empezarían hasta dentro de dos o tres años, con los consiguientes riesgos relacionados con la escalada de los costos y el consentimiento de la comunidad local (que aún no se ha obtenido). La opción 3 podría llevarse a cabo sin que ello afectase el funcionamiento del campus. Se financiaría mediante la emisión de bonos públicos por la United Nations Development Corporation a fin de recaudar fondos para sufragar un costo aproximado de 1.362 millones de dólares, incluidos los gastos de financiación (pago de intereses) y 113 millones de dólares como compensación por el costo de los terrenos. Los planes están muy avanzados y las obras de construcción podrían comenzar a mediados de 2014 y finalizar a mediados de 2017. De conformidad con el contrato de arrendamiento, las Naciones Unidas comenzarían a pagar alquiler en 2017 y se convertirían en propietarias del edificio después de 30 o 35 años.

Sobre la base de estas consideraciones, a juicio del Secretario General, la opción 3 es la más preferible para satisfacer las necesidades de locales a largo plazo de la Secretaría en Nueva York. La legislación del estado de Nueva York en relación con la opción 3 está sujeta a plazos. Para valerse de ella, se invita a la Asamblea General a que, en cuanto tenga ocasión y durante la primera parte de la continuación de su sexagésimo séptimo período de sesiones, indique su interés por llevar adelante la opción 3 y autorice a la Secretaría para que entable negociaciones con la corporación en relación con las condiciones de arrendamiento del Edificio de Regrupamiento y la continuación del arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2.

La Asamblea General tal vez desee también solicitar al Secretario General que informe periódicamente sobre el estado de las negociaciones a lo largo de 2013 y que le presente un informe sobre la marcha de los trabajos en la primera parte de la continuación de su sexagésimo octavo período de sesiones, a principios de 2014, para examinarlo y adoptar una decisión al respecto.

Una vez se disponga de los datos definitivos de los costos para la emisión de bonos públicos a principios de 2014, la Asamblea General, en la primera parte de la continuación de su sexagésimo octavo período de sesiones, tendría que adoptar una decisión para que las Naciones Unidas se comprometieran oficialmente a llevar adelante la opción 3.

Además, la Asamblea General tal vez desee proporcionar orientación al Secretario General en relación con las opciones para el futuro uso del edificio de la Biblioteca Dag Hammarskjöld y el edificio del Anexo Sur.

Por último, la Asamblea General tal vez desee considerar la posibilidad de aplazar el desmantelamiento del edificio provisional del jardín norte y sus usos provisionales adecuados.

Índice

	<i>Página</i>
I. Introducción.....	5
II. Hipótesis fundamentales y necesidades de espacio estimadas.....	6
III. Opciones inmobiliarias.....	12
IV. Análisis comparativo.....	24
A. Diferencias entre las cuatro opciones.....	25
B. Proporción del espacio de oficina en propiedad con respecto al arrendado.....	26
V. Edificio de la Biblioteca y edificio del Anexo Sur.....	27
A. Antecedentes.....	27
B. Función de la Biblioteca.....	28
C. Función del Anexo Sur.....	28
D. Examen de los períodos de planificación para los usos y las funciones del edificio de la Biblioteca y el edificio del Anexo Sur.....	29
VI. Aplazamiento de la demolición del edificio provisional del jardín norte.....	31
VII. Conclusión y próximas medidas.....	32
VIII. Medidas que deberá adoptar la Asamblea General.....	33
Anexos	
I. Posibles ubicaciones situadas en un radio más amplio desde el campus principal de la Sede.....	34
II. Propuesta de tarifas de alquiler para los edificios DC-1 y DC-2 en cifras brutas al 8 de enero de 2013.....	37
III. Locales que el sistema de las Naciones Unidas tenía en propiedad o en arrendamiento en Nueva York en 2012.....	38

I. Introducción

Antecedentes

1. En virtud de la resolución 60/282, el Secretario General hizo un estudio amplio durante el bienio 2010-2011, teniendo en cuenta la necesidad de adoptar una estrategia a largo plazo para los locales de oficinas de la Sede, además de la viabilidad de construir un edificio en el jardín norte del campus de la Sede. Uno de los motivos del estudio de viabilidad era el próximo vencimiento, a finales de marzo de 2023, de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 por la Organización, dado que actualmente no es posible prorrogarlos con posterioridad a esa fecha. Los dos edificios fueron construidos expresamente para las Naciones Unidas en 1976 por la United Nations Development Corporation, empresa de interés público del estado de Nueva York.

2. Una vez finalizado el estudio de viabilidad, y paralelamente a la presentación del informe del Secretario General al respecto (A/66/349), el estado de Nueva York promulgó una ley en octubre de 2011 mediante la que autorizaba las negociaciones entre oficiales del estado anfitrión y la ciudad anfitriona con respecto a un memorando de entendimiento que permitiría que la corporación construyera un nuevo edificio de oficinas, denominado Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5), para el uso exclusivo de la Organización, en el parque público situado en la esquina sudeste de la Primera Avenida con la calle 42, directamente al sur de la Sede. El memorando de entendimiento también modificó las condiciones para el último período opcional de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 entre abril de 2018 y marzo de 2023.

3. En respuesta al informe del Secretario General, y a la luz de la propuesta de la corporación de construir el Edificio de Reagrupamiento, la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto, en su informe (A/66/7/Add.3), recomendó que el Secretario General debía:

a) Examinar y actualizar el espacio asignado por persona, aprovechando las oportunidades que ofrezcan el plan maestro de mejoras de infraestructura, cualesquiera proyectos futuros previstos, la evolución de las normas del sector, las modalidades de trabajo flexibles y las estrategias sobre las opciones de espacio de trabajo;

b) Seguir realizando análisis para determinar la proporción óptima entre espacio de oficinas en propiedad y arrendado;

c) Incorporar posibles ubicaciones situadas en un radio más amplio desde el campus principal de la Sede;

d) Ampliar el análisis de los costos, los beneficios y los riesgos de las distintas opciones inmobiliarias, incluido un análisis comparativo de la propuesta de la corporación para el Edificio de Reagrupamiento basada en el arrendamiento con opción de compra para las Naciones Unidas.

4. En el párrafo 29 de la sección V de la resolución 67/246, la Asamblea General solicitó al Secretario General que presentara, lo antes posible, pero a más tardar en la parte principal del sexagésimo octavo período de sesiones de la Asamblea General, información y opciones actualizadas, así como sus consecuencias

financieras, respecto de la renovación del edificio del Anexo Sur y el edificio de la Biblioteca Dag Hammarskjöld.

Gobernanza

5. El comité directivo sobre las necesidades de locales a largo plazo en la Sede de las Naciones Unidas, presidido por el Secretario General Adjunto de Gestión, estuvo integrado por altos funcionarios de toda la Organización, incluidos los fondos y programas participantes, a saber: la Oficina Ejecutiva del Secretario General, el Departamento de Gestión, el Departamento de Seguridad, el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, el Departamento de Apoyo a las Actividades sobre el Terreno, el Departamento de la Asamblea General y de Gestión de Conferencias, la Oficina de Asuntos Jurídicos, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y el Fondo de Población de las Naciones Unidas.

6. El comité directivo prestó orientación y dirección generales al equipo de consultores sobre la estrategia a largo plazo del espacio de oficinas, orientó la marcha del estudio e hizo suyas las recomendaciones durante el proyecto.

II. Hipótesis fundamentales y necesidades de espacio estimadas

Análisis de la población

7. Para comprender las necesidades a largo plazo de las Naciones Unidas, el punto de partida para el estudio ampliado de viabilidad fue una revisión de las hipótesis elaboradas con respecto al personal emplazado en locales alquilados a largo plazo y bienes de propiedad de la Organización en la Sede en 2012, teniendo plenamente en cuenta el número de funcionarios trasladados en relación con el plan maestro de mejoras de infraestructura. Esta reevaluación se basó en el análisis de población que se llevó a cabo en el estudio inicial de viabilidad, en que 2012 era el punto de partida de las proyecciones de población, aunque las previsiones de espacios empiezan a partir de 2014, cuando ya habrán terminado los movimientos de personal derivados del plan maestro de mejoras de infraestructura.

8. En el presente estudio participaron los fondos y programas de las Naciones Unidas con sede en Nueva York, como el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y el Fondo de Población de las Naciones Unidas. No obstante, el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) pasará a ser propietario del edificio principal que ocupa actualmente (DC-3) cuando venza el contrato de arrendamiento en 2026 y goza de arreglos favorables en régimen de propiedad horizontal en el otro espacio que alquila (DC-4). Dado que sus necesidades de locales a largo plazo en Nueva York quedarán cubiertas mediante estos arreglos, el Fondo decidió no participar en el estudio inicial de viabilidad. También confirmó que esta consideración seguía aplicándose al estudio ampliado de viabilidad.

9. En el cuadro 1 figura el desglose actualizado de la población de la Sede, incluidos los fondos y programas que participaron en el estudio en 2012. En él se incluyen a) la población total, b) la población ya emplazada en locales de propiedad de las Naciones Unidas y puestos que no suelen requerir espacio de oficina, y c) la población que requiere espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas.

Cuadro 1
Desglose de la población

	<i>2012</i> <i>(población actual)</i>
A. Población en la Sede (por entidad)	
Departamentos y oficinas independientes de las Naciones Unidas	8 521
Fondos y programas (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, Caja Común de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas, Oficina de Servicios para Proyectos y Fondo de Población de las Naciones Unidas)	2 320
Total	10 841
B. Población en edificios de propiedad de las Naciones Unidas y puestos que no requieren espacio de oficina	
Edificio de la Secretaría	2 859
Otros locales del campus	1 117
Puestos que no requieren espacio de oficina	771
Edificios situados fuera del campus de las Naciones Unidas	156
Total	4 903
C. Población total de la Sede que requiere espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas: A-B	5 938

10. Las proyecciones de población del estudio de viabilidad incluían los totales actualizados de la población de las Naciones Unidas en Nueva York correspondientes a 2011-2012 para la Secretaría, la Caja Común de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos y el Fondo de Población de las Naciones Unidas. Los datos correspondientes al período comprendido entre 1992 y 2010 para los departamentos de la Secretaría y los fondos y programas mostraban aumentos y disminuciones en las plantillas, con una tasa anual media de crecimiento del 1,1%. Cuando se realizó el estudio inicial de viabilidad, se consideró que esa tasa probablemente se mantendría a largo plazo. De conformidad con las recomendaciones de la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto de realizar un análisis más amplio y en mayor profundidad de los factores que influían en las necesidades de espacio y su evolución en distintos contextos, el estudio ampliado de viabilidad examinó otros parámetros. Los factores que podrían aumentar las necesidades generales de espacio son un mayor número de actividades encomendadas y la creación de nuevas actividades. Los factores que podrían contribuir a reducir las necesidades generales de espacio son el uso más eficiente y flexible del espacio de oficinas; cambios en las prácticas de trabajo, por ejemplo a raíz de la aplicación de Umoja; el traslado de algunas operaciones de los fondos y programas; y la reducción del nivel de actividades. Dada la variabilidad de las necesidades de espacio a largo plazo, en el presente informe se han proyectado necesidades para tres hipótesis de población: una tasa anual media de crecimiento del 1,1%; una tasa de crecimiento cero; y una tasa anual media de reducción del 0,5%.

11. Al no existir ningún antecedente de reducción continua de la población, se asumió una tasa moderada de descenso del 0,5% al año para evaluar las distintas necesidades y opciones inmobiliarias. Si bien era probable una reducción de las necesidades generales a corto plazo a la luz de las limitaciones financieras, se consideró poco probable una disminución sostenida a largo plazo. No obstante, el comité directivo consideró prudente incluir estas tres hipótesis en el presente informe.

12. En el estudio ampliado de viabilidad, se realizaron proyecciones a partir de las tres hipótesis de población para distintos años entre 2012 y 2034 con respecto a la población que requiere espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas. Por consiguiente, la hipótesis relativa a la tasa de crecimiento anual medio del 1,1% conlleva 8.678 espacios de oficina adicionales; la hipótesis relativa a la tasa de crecimiento cero, 5.938 espacios adicionales; y la hipótesis relativa a la tasa de reducción anual media del 0,5%, 4.887 espacios adicionales (véase el cuadro 2).

Cuadro 2

Población que requiere espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas, según las tres hipótesis

A. Aumento del 1,1%

	<i>2012 actual</i>	<i>2014</i>	<i>2018</i>	<i>2023</i>	<i>2034 prevista</i>
Población total de funcionarios	10 841	11 081	11 576	12 227	13 791
Menos: población que no requiere espacio de oficina	(771)	(788)	(823)	(870)	(981)
Población total de funcionarios que requieren espacio de oficina	10 070	10 293	10 753	11 357	12 810
Menos: espacios disponibles de propiedad de la Organización	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
Necesidades netas para espacios fuera del campus	5 938	6 161	6 621	7 225	8 678

B. Crecimiento cero

	<i>2012 actual</i>	<i>2014</i>	<i>2018</i>	<i>2023</i>	<i>2034 prevista</i>
Población total de funcionarios	10 841	10 841	10 841	10 841	10 841
Menos: población que no requiere espacio de oficina	(771)	(771)	(771)	(771)	(771)
Población total de funcionarios que requieren espacio de oficina	10 070	10 070	10 070	10 070	10 070
Menos: espacios disponibles de propiedad de la Organización	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
Necesidades netas para espacios fuera del campus	5 938	5 938	5 938	5 938	5 938

C. Disminución del 0,5%

	2012 actual	2014	2018	2023	2034 prevista
Población total de funcionarios	10 841	10 733	10 520	10 259	9 709
Menos: población que no requiere espacio de oficina	(771)	(763)	(748)	(730)	(690)
Población total de funcionarios que requieren espacio de oficina	10 070	9 970	9 772	9 529	9 019
Menos: espacios disponibles de propiedad de la Organización	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
Necesidades netas para espacios fuera del campus	5 938	5 838	5 640	5 397	4 887

Espacios asignados y estrategias relativas a espacios de trabajo alternativos

13. La renovación recientemente concluida del edificio de la Secretaría ha dado lugar a un promedio de 220 pies cuadrados brutos (20,4 metros cuadrados brutos) por espacio de trabajo en los pisos de oficinas. Esta cifra concuerda con parámetros actuales de eficiencias logradas en edificios de oficinas de otras organizaciones y, por lo tanto, se utiliza como punto de referencia.

14. Para determinar el número real de pies cuadrados necesarios para locales de oficina en Nueva York, es necesario determinar la forma en que el personal utilizará un espacio de trabajo concreto y, por tanto, cuántos espacios de trabajo son necesarios para una población determinada. En la actualidad, la Sede aplica modalidades de trabajo flexible, que permiten al personal hacer uso del trabajo a distancia y el teletrabajo, horarios de trabajo escalonados, horarios de trabajo comprimidos y pausas programadas para actividades de aprendizaje externas. No obstante, estas políticas no afectan al número de espacios de trabajo necesarios.

15. Varias estrategias de espacio de trabajo alternativo podrían reducir el número de espacios de trabajo necesarios para dar cabida a una población determinada:

a) *Hot-desking*, en virtud del cual múltiples personas tienen acceso, en función de las necesidades, a espacios de trabajo que no estén ocupados en un día determinado debido a viajes de carácter ordinario, licencias, reuniones durante todo el día, capacitación y vacantes en proceso de contratación;

b) *Desk-sharing* o uso compartido, en virtud del cual dos funcionarios comparten un espacio de trabajo, trabajando en la oficina en horarios distintos;

c) *Hoteling*, que consiste en un sistema de espacios de trabajo no asignados en que estos se reservan mediante un sistema en línea.

16. A la espera de nuevos estudios sobre las modalidades de aplicación necesarias, en la actualidad se supone que la Organización podría aplicar una versión básica de *hot-desking* mediante la infraestructura tecnológica existente, con la adición de un sistema de reservas de espacios de trabajo. Para las modalidades de *desk-sharing* y *hoteling*, el personal necesitaría tener acceso a distancia a archivos, aplicaciones y servicios de tecnología de la información. La aplicación de estrategias de espacio de trabajo alternativo y los recursos de tecnología de la información conexos han

beneficiado a otras organizaciones, que han logrado mayores eficiencias de espacio y una reducción de los costos inmobiliarios, además de fortalecer la capacidad de continuidad de las operaciones y recuperación en casos de desastre. Los posibles beneficios sostenibles de las estrategias de espacio de trabajo alternativo incluyen la reducción del uso de papel, la utilización más eficiente del espacio y la reducción de los desplazamientos y la contaminación derivada de estos.

17. La aplicación de las estrategias de espacio de trabajo alternativo en la Secretaría tendría que examinarse desde la perspectiva de los recursos humanos, la tecnología de la información y la gestión de instalaciones. De conformidad con prácticas institucionales en otras entidades y con la ayuda de especialistas externos y por medio de entrevistas, encuestas, grupos de discusión, sesiones de concreción de objetivos, estudios de observación y pruebas piloto, la aplicación incluiría las siguientes medidas:

- a) Evaluar los procesos de trabajo y estilos institucionales, incluidos la cultura laboral, el uso de la tecnología de la información y el entorno físico;
- b) Analizar qué enfoque estratégico de espacio de trabajo alternativo es el mejor para la Organización, su personal y sus clientes;
- c) Determinar el nivel y la ambición del enfoque que pretende adoptarse;
- d) Elaborar previsiones futuras de las necesidades del lugar de trabajo y el entorno de trabajo;
- e) Señalar beneficios institucionales mensurables a los clientes;
- f) Evaluar los costos financieros y humanos y los efectos a corto y largo plazo en la ejecución de los programas;
- g) Elaborar procedimientos operativos estándar y manuales del usuario, y perfeccionar protocolos.

18. Mediante entrevistas realizadas con representantes de departamentos en el estudio inicial de viabilidad, se estimó que alrededor del 20% del personal podría utilizar las estrategias de espacio de trabajo alternativo, lo que podría suponer un ahorro en materia de espacio para las Naciones Unidas de aproximadamente el 10%. El estudio ampliado de viabilidad examinó la evolución de las tendencias del sector y comparaciones con otras organizaciones y confirmó que, mediante la aplicación de estrategias de espacio de trabajo alternativo, se podrían lograr ahorros del 10% en las necesidades generales de espacio. En consecuencia, se fijó como objetivo un ahorro del espacio del 10%. El ahorro adicional previsto de espacio mediante estrategias de espacio de trabajo alternativo reduciría los 220 pies cuadrados brutos (20,4 metros cuadrados brutos) por espacio de trabajo a una asignación general de espacio de 200 pies cuadrados brutos (18,5 metros cuadrados brutos) por persona. En la práctica, este objetivo puede lograrse únicamente después de que se habiliten todos los espacios y se hayan aplicado de manera satisfactoria las estrategias de espacio de trabajo alternativo. La transición a los 200 pies cuadrados brutos (18,5 metros cuadrados brutos) sería, por tanto, un proceso gradual a medida que se renueva el espacio existente y se sustituye el mobiliario modular, en lugar de llevarse a cabo de una sola vez.

Necesidades globales de espacio adicional

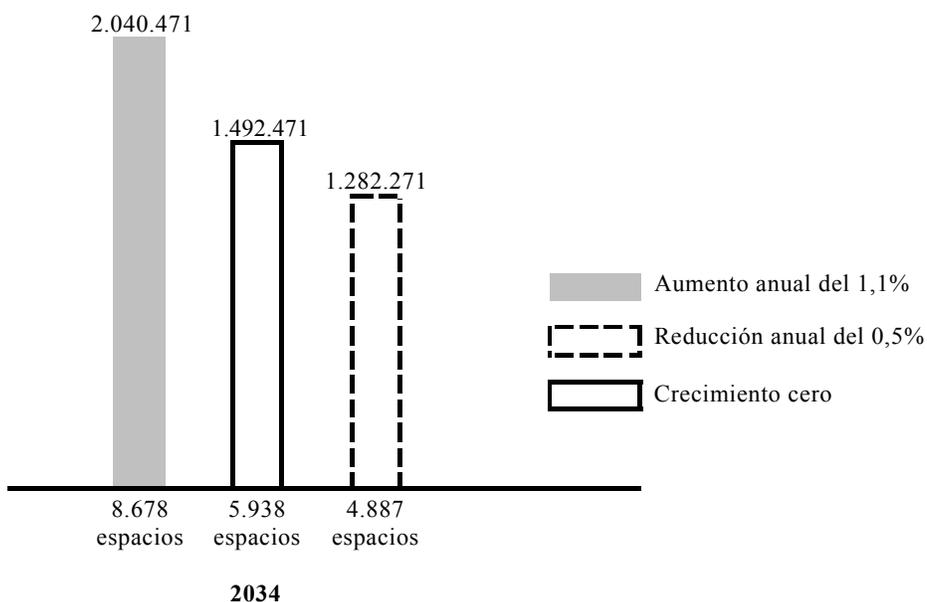
19. Las correspondientes necesidades de espacio para las diversas hipótesis se han calculado utilizando una asignación de 200 pies cuadrados brutos (18,5 metros cuadrados brutos) por persona, lo cual se basa en la aplicación satisfactoria de las estrategias de espacio de trabajo alternativo. Además del espacio básico de oficinas, las necesidades previstas también incluyen espacios de apoyo como los espacios para instalaciones mecánicas centrales, una cafetería para el edificio, vestuarios para el personal de limpieza y servicios alimentarios, y espacios para reuniones y un vestíbulo. Como la propuesta para el Edificio de Reagrupamiento asume unas necesidades de 275.051 pies cuadrados brutos (25.553 metros cuadrados brutos) en concepto de espacios de apoyo, esta cifra se utiliza también para el cálculo de las opciones relativas a la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte para que los datos sean comparables. Los edificios DC-1 y DC-2 incluyen funciones similares de apoyo que ocupan un total de 29.820 pies cuadrados brutos (2.770 metros cuadrados brutos). Para el cálculo de la opción de arrendamiento en inmuebles comerciales, se presupone que este espacio de apoyo es suficiente. Las necesidades de espacio acumulativas para las tres proyecciones de población se presentan en el gráfico I.

20. En 2034, aplicando la tasa hipotética de crecimiento anual medio del 1,1%, se necesitarían 8.678 espacios adicionales, lo que equivaldría a 2.040.471 pies cuadrados brutos (189.565 metros cuadrados brutos). Con una tasa hipotética de crecimiento cero, se necesitarían 5.938 espacios adicionales, lo que equivaldría a 1.492.471 pies cuadrados brutos (138.655 metros cuadrados brutos). Con una tasa hipotética de reducción anual media del 0,5%, se necesitarían 4.887 espacios adicionales, lo que equivaldría a 1.282.271 pies cuadrados brutos (119.126 metros cuadrados brutos).

Gráfico I

Necesidades generales previstas de espacio, aparte del campus existente de las Naciones Unidas, en 2034

(Espacio calculado en pies cuadrados brutos)



III. Opciones inmobiliarias

21. Se examinaron cuatro opciones como base del estudio de viabilidad ampliado para satisfacer las necesidades generales de espacio fuera del campus¹:

a) Opción 1: construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, financiado con una cuota especial, y arrendamiento continuado de los edificios DC-1 y DC-2;

b) Opción 2: construcción de un nuevo edificio en el jardín norte con financiación de terceros y arrendamiento continuado de los edificios DC-1 y DC-2;

c) Opción 3: construcción del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5) propuesto por la United Nations Development Corporation y arrendamiento continuado de los edificios DC-1 y DC-2;

d) Opción 4: continuación de la situación actual de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 y otros edificios en el mercado comercial de bienes raíces según la necesidad.

22. Se estudiaron otras opciones para las Naciones Unidas, entre ellas la adquisición comercial de un edificio ya construido o un terreno fuera del campus y la posterior construcción, por un promotor inmobiliario u otro tercero, de un edificio ajustado a las necesidades de la Organización. Sin embargo, debido a la escasa disponibilidad de lugares apropiados en las inmediaciones del complejo de las Naciones Unidas, los años de negociación que se necesitarían, el proceso de aprobación requerido, el alto riesgo de no llegar a una conclusión aceptable y las condiciones financieras menos favorables de una asociación con el sector privado en comparación con la opción 3, no se siguió ahondando en esas opciones.

23. Las distintas opciones se evaluaron con el mismo criterio de puntuación que se utilizó en el estudio de viabilidad original, a saber, dimensiones, población, flexibilidad, seguridad, efecto de campus y distancias cortas.

24. Se realizó un análisis de los riesgos que entraña cada opción. Se determinaron los riesgos en el plano estratégico (el riesgo de que la opción no cumpla los objetivos de la Organización) y a nivel de los proyectos (en los que se tendría en cuenta la construcción). Con cada uno de los riesgos se examinó su probabilidad y posibles repercusiones en el costo, la calidad y el calendario de la opción.

Opción 1: jardín norte

25. El costo de construir un nuevo edificio en el jardín norte se estima en 1.046 millones de dólares, que se sufragarían con una cuota especial.

26. La hipótesis de crecimiento cero tendría como resultado la combinación de un nuevo edificio en el jardín norte con 926.555 pies cuadrados brutos (86.080 metros cuadrados brutos) (incluido espacio de apoyo de 275.051 pies cuadrados brutos (25.553 metros cuadrados brutos)), y el arrendamiento parcial de los edificios DC-1 y DC-2, con un total de 565.820 pies cuadrados brutos (52.566 metros cuadrados brutos). En la cartera de bienes inmuebles general de la Sede de las Naciones Unidas, esta hipótesis equivaldría a un 84% de inmuebles en propiedad y un 16%

¹ El arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 está sujeto a su disponibilidad en condiciones aceptables después de marzo de 2023 (véase el párr. 60).

arrendados. La hipótesis de crecimiento anual medio del 1,1% necesitaría 1.203.342 pies cuadrados brutos (111.794 metros cuadrados brutos) además del nuevo edificio en el jardín norte, lo que redundaría en una proporción de un 71% de inmuebles en propiedad y un 29% arrendados. En la hipótesis de reducción anual media del 0,5% y partiendo de la premisa de que se arrendarían otros 339.528 pies cuadrados brutos (31.543 metros cuadrados brutos) además del nuevo edificio en el jardín norte, la proporción sería de un 90% de inmuebles en propiedad y un 10% arrendados.

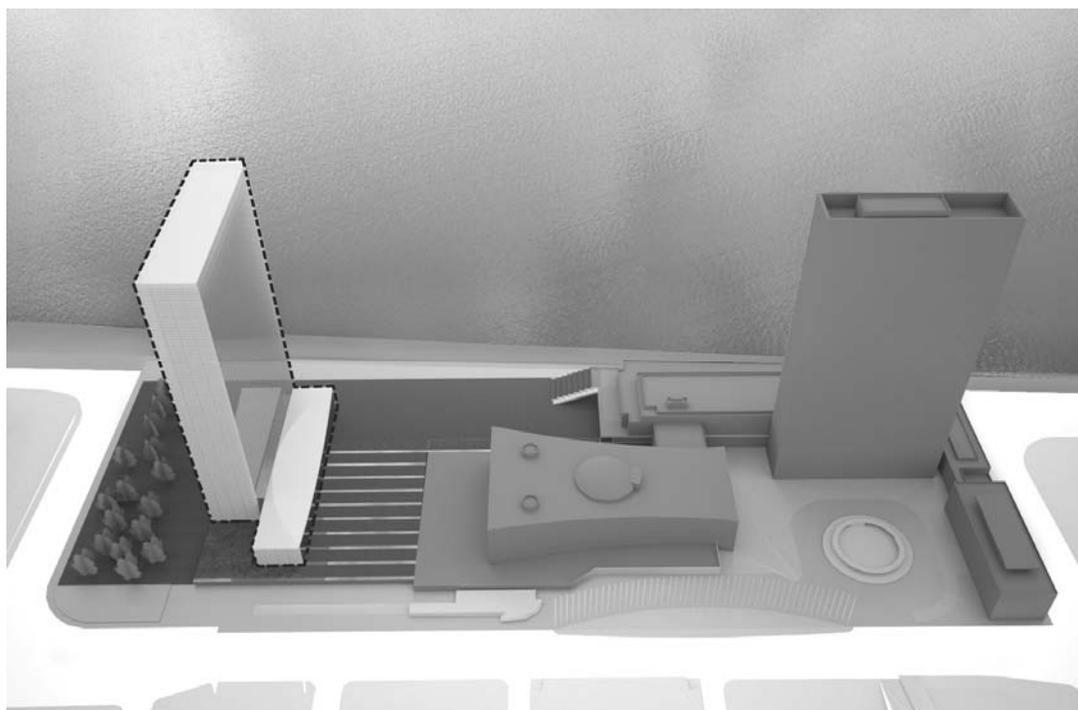
27. En la actualidad, el proyecto todavía está en la etapa de diseño conceptual. Antes de llegar a la etapa de construcción, se requerirían de dos a tres años para concluir el proceso de diseño arquitectónico, que incluye el diseño inicial, su desarrollo y los planos de obra. Existen riesgos asociados, como el aumento de los costos y la obtención del consentimiento de la comunidad local.

Opción 2: jardín norte (con financiación por terceros)

28. En todas las hipótesis contempladas en la opción 2, las necesidades de espacio y la proporción de inmuebles en propiedad e inmuebles arrendados son las mismas de la opción 1. Sin embargo, el costo de construcción de un nuevo edificio en el jardín norte por terceros es superior debido a los costos de financiación y se estima en 1.278 millones de dólares, en comparación con 1.046 millones de dólares si se financiara con una cuota especial.

29. La obtención de un préstamo comercial de un tercero para construir un edificio en el complejo de las Naciones Unidas supondría obstáculos financieros y jurídicos significativos, como se describe en el párrafo 65.

Gráfico II Perspectiva del jardín norte



Opción 3: Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas

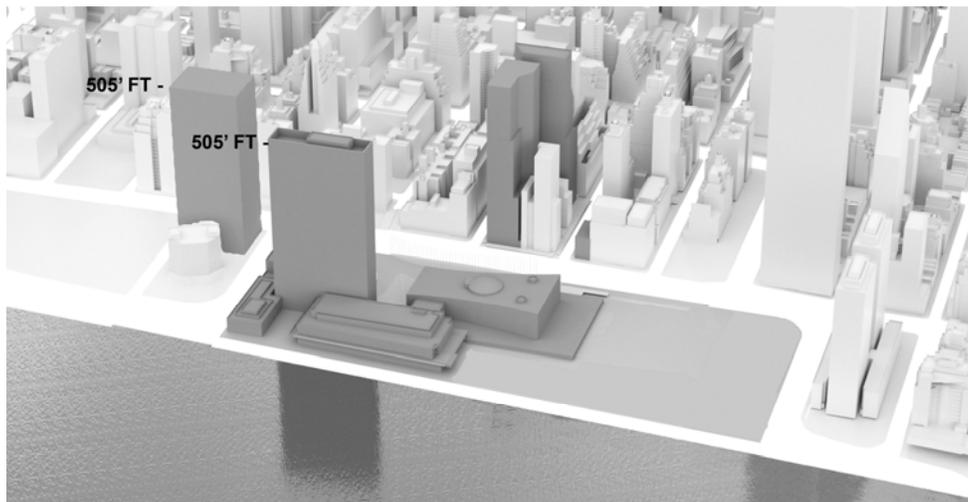
30. La superficie para el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas que se propone es de 926.555 pies cuadrados brutos (86.080 metros cuadrados brutos), incluido un espacio de apoyo de 275.051 pies cuadrados brutos (25.553 metros cuadrados brutos)². Se necesitarían los edificios DC-1 y DC-2 como espacio adicional para locales de oficinas, con las mismas necesidades de espacio de las opciones 1 y 2.

31. La hipótesis de crecimiento cero implicaría una reducción de espacio en los edificios DC-1 o DC-2 y, en tal caso, se necesitarían 565.820 pies cuadrados brutos (52.566 metros cuadrados brutos) además del Edificio de Reagrupamiento. En ese caso habría una proporción de un 84% de inmuebles en propiedad y un 16% arrendados. En la hipótesis de crecimiento anual medio del 1,1% se necesitarían 1.203.342 pies cuadrados brutos (111.794 metros cuadrados brutos) además del Edificio de Reagrupamiento. En ese caso la proporción sería de un 71% de inmuebles en propiedad y un 29% arrendados. En la hipótesis de reducción anual media del 0,5% se necesitarían 1.266.083 pies cuadrados brutos (117.622 metros cuadrados brutos) de espacio para oficinas adicional. En esta hipótesis se parte de la premisa de que, además del Edificio de Reagrupamiento, se arrendarían 339.528 pies cuadrados brutos (31.543 metros cuadrados brutos). En ese caso, la proporción sería de un 90% de inmuebles en propiedad y un 10% arrendados.

32. El costo de construcción del Edificio de Reagrupamiento por la United Nations Development Corporation se estima en 1.362 millones de dólares, incluidos el terreno y los costos de financiación. En el cuadro 3 figura el costo de construcción de esta opción y de las dos opciones anteriores.

Gráfico III

Perspectiva del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas



² Aunque originalmente el espacio asignado por persona para el Edificio de Reagrupamiento era de 250 pies cuadrados (23,2 metros cuadrados), se ha utilizado una asignación de 200 pies cuadrados (18,5 metros cuadrados) como en las opciones del jardín norte para poder realizar una comparación en igualdad de condiciones en el estudio.

Gráfico IV
Vista del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas desde la calle



Opción 4: arrendamientos comerciales

33. La opción 4 implicaría continuar con la actual estrategia de las Naciones Unidas de arrendar espacio para oficinas fuera del campus, en el mercado comercial de bienes raíces. En esta opción se parte de la premisa de la prórroga de los contratos de arrendamiento de la totalidad de los edificios DC-1 y DC-2 y el arrendamiento del resto del espacio requerido en otros edificios.

34. En esta opción, para la hipótesis de crecimiento cero se necesitarían 781.312 pies cuadrados brutos (72.586 metros cuadrados brutos) adicionales, además de los edificios DC-1 y DC-2, lo que daría como resultado una proporción de un 58% de inmuebles en propiedad y un 42% arrendados. En la hipótesis de crecimiento anual medio del 1,1% se necesitarían 1.430.305 pies cuadrados brutos (132.879 metros cuadrados brutos) adicionales, lo que redundaría en una proporción de un 49% de inmuebles en propiedad y un 51% arrendados. En la hipótesis de reducción anual media del 0,5% se necesitarían 532.285 pies cuadrados brutos (49.451 metros cuadrados brutos) adicionales para oficinas, y la proporción sería de un 63% de inmuebles en propiedad y un 37% arrendados.

35. No obstante, es importante señalar que no hay ninguna garantía de que los edificios DC-1 y DC-2 sigan estando a disposición de las Naciones Unidas después de 2023. La United Nations Development Corporation ha informado a las Naciones Unidas de que, si no se procede con la construcción del Edificio de Reagrupamiento, probablemente se vendan los edificios DC-1 y DC-2. En tal caso, la Organización tendría que encontrar una superficie comercial de amplias dimensiones para suplir sus necesidades de espacio adicional, que podría ser muy difícil de conseguir en las inmediaciones del campus y estaría sujeta a tarifas de alquiler comercial.

36. Conforme a lo solicitado por la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto, se llevó a cabo un análisis en un radio más amplio desde el campus principal de la Sede con el fin de estudiar las tarifas indicativas de espacios en alquiler disponibles (véase el anexo I del presente informe). En el cálculo de costos de la opción 4 se tuvieron en cuenta las tarifas de alquiler de espacios disponibles examinadas.

Cuadro 3

Costo de construcción de un nuevo edificio

(Valor actual en millones de dólares de los Estados Unidos a diciembre de 2012)

	<i>Terreno</i>	<i>Estructura y fachada</i>	<i>Equipamiento</i>	<i>Financiación</i>	Total
Jardín norte-cuota					
+DC-1 y DC-2		752	294		1 046
Jardín norte-financiación					
+DC-1 y DC-2		752	294	232	1 278
DC-5					
+DC-1 y DC-2	113	743	294	212	1 362

37. En el cuadro 4 se indican las principales características de espacio de las cuatro opciones inmobiliarias estudiadas.

Cuadro 4
Opciones inmobiliarias: espacio y ocupación en 2034

Opción		Hipótesis								
		A) Crecimiento del 1,1%			B) Crecimiento cero			C) Reducción del 0,5%		
		Proporción de inmuebles en propiedad-arrendados (porcentaje)	Pies cuadrados brutos	Población	Proporción de inmuebles en propiedad-arrendados (porcentaje)	Pies cuadrados brutos	Población	Proporción de inmuebles en propiedad-arrendados (porcentaje)	Pies cuadrados brutos	Población
1 y 2	<i>En propiedad</i>									
Jardín norte	a) Sede/propiedad de las Naciones Unidas	71	2 030 207	4 903	84	2 030 207	4 903	90	2 030 207	4 903
	b) Jardín norte		926 555	3 258		926 555	3 258		926 555	3 258
	<i>Arrendados</i>									
	a) DC-1 y DC-2	29	681 591	3 259	16	565 820	2 680	10	339 528	1 548
	b) Otros arrendamientos		521 751	2 371		–	–		–	–
	Total		4 160 104	13 791		3 522 582	10 841		3 296 290	9 709
3	<i>En propiedad</i>									
DC-5	a) Sede/propiedad de las Naciones Unidas	71	2 030 207	4 903	84	2 030 207	4 903	90	2 030 207	4 903
	b) DC-5		926 555	3 258		926 555	3 258		926 555	3 258
	<i>Arrendados</i>									
	a) DC-1 y DC-2	29	681 591	3 259	16	565 820	2 680	10	339 528	1 548
	b) Otros arrendamientos		521 751	2 371		–	–		–	–
	Total		4 160 104	13 791		3 522 582	10 841		3 296 290	9 709
4	<i>En propiedad</i>									
Arrendamiento comercial	a) Sede/propiedad de las Naciones Unidas	49	2 030 207	4 903	58	2 030 207	4 903	63	2 030 207	4 903
	<i>Arrendados</i>									
	a) Edificios DC-1 y DC-2	51	681 591	3 259	42	681 591	3 259	37	681 591	3 259
	b) Otros arrendamientos		1 430 305	5 629		781 312	2 679		532 285	1 547
	Total		4 142 103	13 791		3 493 110	10 841		3 244 083	9 709

Propuesta para el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas

38. La opción 3, el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas con arrendamiento continuado en los edificios DC-1 y DC-2, surgió cuando ya había concluido el estudio de viabilidad original y todavía estaba desarrollándose en el momento de presentación del informe del Secretario General (A/66/349). A continuación se proporciona información más detallada sobre los antecedentes de esta opción y sobre la propuesta formulada por la United Nations Development Corporation.

39. En 2002, en el contexto del examen del plan maestro de mejoras de infraestructura, que en ese momento se estaba debatiendo en la Asamblea General, la corporación propuso la construcción de un nuevo edificio. En el edificio propuesto, denominado DC-5, habría locales provisionales para atender las necesidades de espacio para oficinas y salas de conferencia de las Naciones Unidas mientras se llevaba a cabo el plan maestro de mejoras de infraestructura, después de lo cual la Organización podría arrendar ese espacio adicional como hace en los edificios DC-1 y DC-2. Se consideró que se trataba de una opción favorable para la Organización porque los gastos que le corresponderían se sufragarían mediante la emisión de bonos públicos de bajo costo y la construcción del edificio no implicaba lucro para el propietario. La Secretaría entabló conversaciones con la corporación con el objeto de elaborar un proyecto de acuerdo de arrendamiento para su examen por la Asamblea General. En ese momento la Asamblea, en su resolución 57/292, autorizó al Secretario General a que concluyera las negociaciones con la Municipalidad de Nueva York para construir y alquilar con opción de compra el edificio DC-5. Sin embargo, como se indicó en la adición del informe del Secretario General sobre el plan maestro de mejoras de infraestructura (A/59/441/Add.1), en diciembre de 2004, la Asamblea Legislativa del estado de Nueva York no aprobó el proyecto y las Naciones Unidas procedieron con los planes alternativos para conseguir locales provisionales, incluida la construcción del edificio temporal en el jardín norte.

40. En 2011, la ciudad anfitriona y el estado anfitrión recuperaron el concepto del edificio DC-5 para ayudar a las Naciones Unidas a encontrar una solución eficaz en función de los costos a sus necesidades de espacio para oficinas. El 4 de octubre de 2011, con arreglo a la legislación del estado de Nueva York, se firmó un memorando de entendimiento entre funcionarios de la ciudad y el estado de Nueva York, en que se establecían las condiciones relativas al Edificio de Reagrupamiento y a la prórroga de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2. Tras la firma del memorando, la corporación presentó a las Naciones Unidas una propuesta, de fecha 13 de noviembre de 2012, sobre las condiciones del arrendamiento por la Organización del edificio DC-5 como edificio de reagrupamiento y las condiciones de prórroga de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 después de marzo de 2018. Esta propuesta se revisó el 29 de noviembre de 2012, y los días 14 y 28 de diciembre de 2012 y 3, 4, 8, 10 y 16 de enero de 2013 se revisaron y aclararon elementos concretos, tras conversaciones sostenidas con funcionarios de la Secretaría.

41. Los principales elementos de la propuesta se describen a continuación.

42. El Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas constaría de aproximadamente 1.034.000 pies cuadrados alquilables (96.062 metros cuadrados

alquilables) o 926.555 pies cuadrados brutos (86.078 metros cuadrados brutos) que se arrendarían en su totalidad a las Naciones Unidas³.

43. Debido a los requisitos de protección contra explosiones que el país anfitrión exige a todos los inmuebles de las Naciones Unidas, como medida de refuerzo adicional, las primeras seis plantas del edificio tendrían que ser de hormigón, con pocas ventanas o ninguna.

44. La propuesta incluye disposiciones para la aprobación del diseño y las especificaciones por las Naciones Unidas. El programa y diseño esquemáticos actuales para el edificio se han elaborado en coordinación con las Naciones Unidas y ya están en una etapa avanzada por cuenta y riesgo de la corporación. A medida que avanza el proyecto, la evolución del diseño y la construcción está sujeta a la aprobación de las Naciones Unidas. El diseño propone un túnel peatonal debajo de la calle 42, que conecte el edificio con el campus actual de las Naciones Unidas.

45. La corporación financiaría la construcción del Edificio de Reagrupamiento mediante la emisión de bonos públicos, que la legislación del estado anfitrión le autoriza emitir. Esos bonos se amortizarían con el alquiler que pagarían las Naciones Unidas. La corporación ha propuesto un contrato de arrendamiento con opción de compra de entre 30 y 35 años, hasta que los bonos se hayan amortizado en su totalidad con el alquiler pagado por las Naciones Unidas. El contrato de arrendamiento entraría en vigor 35 meses después de la emisión de los bonos.

46. El alquiler se basaría en la amortización del costo total del proyecto, incluidos los costos de financiación, y el Edificio de Reagrupamiento se arrendaría a las Naciones Unidas partiendo de la premisa de que la Organización se haría cargo de los costos adicionales en concepto de seguros, funcionamiento y mantenimiento. La corporación ha propuesto fijar una tarifa inicial de 60 dólares por pie cuadrado alquilable (0,09 metros cuadrados alquilables) durante los primeros siete años, con un aumento neto del 18% cada cinco años a partir de entonces.

47. La propuesta incluye pagos a la ciudad de Nueva York para financiar las mejoras y los servicios relacionados con el East Side Greenway y otros pagos equivalentes a impuestos sobre bienes raíces (113 millones de dólares en total), en lugar del pago por el terreno en que se construiría el edificio propuesto. Se estima que el valor comercial de un terreno apto para la construcción de un edificio de 1 millón de pies cuadrados (92.903 metros cuadrados), calculado sobre la base de transacciones comparables efectuadas en el centro de Manhattan en los últimos cinco años, ascendería a entre 200 millones de dólares y 300 millones de dólares.

48. Las tarifas de alquiler se basan en un tipo de interés medio del 5,45% sobre las obligaciones del proyecto con un plazo de 30 a 35 años. En la propuesta se ha tenido en cuenta una provisión para mejoras del arrendatario de 100 dólares por pie cuadrado alquilable⁴. El alquiler exacto se determinará después de establecer el

³ Incluye un factor de pérdida estándar de aproximadamente un 27% en relación con los pies cuadrados brutos, en virtud de un mecanismo aprobado por la Junta de Bienes Raíces de Nueva York que permite que los propietarios establezcan las tarifas de alquiler en función de los pies cuadrados alquilables. Los pies cuadrados alquilables pueden ser hasta un 27% superiores a los pies cuadrados brutos. Todos los cálculos y las cifras que figuran en este informe indican si se refieren a pies cuadrados brutos o pies cuadrados alquilables.

⁴ La suma de 100 dólares por pie cuadrado alquilable se considera modesta en comparación con los 317 dólares por pie cuadrado alquilable que han señalado los consultores externos. Los

costo del equipamiento y el amoblamiento en el curso de las negociaciones con la corporación y después de que se ultimen los parámetros fundamentales de la emisión de bonos públicos, entre los cuales la variable más importante es el tipo de interés.

Cuadro 5
Supuestos de financiación

Tipo de interés	5,45%
Amortización	30 años
Costo de la financiación	6,78%
Cociente de cobertura de deuda	105%
Carta de crédito/Tarifa	70 millones de dólares; 50 puntos básicos anualmente
Costo de emisión y descuento de colocación	0,60% del monto del préstamo
Tarifa estatal por emisión de bonos	0,68% del monto del préstamo

49. Los supuestos financieros que figuran en el cuadro 5 están sujetos a cambios en función de los precios de mercado vigentes en el momento de la emisión de los bonos públicos.

50. La corporación ha confirmado que coordinaría todas las actividades de adquisición en estrecho contacto con la Organización, a fin de que en la construcción del edificio propuesto se cumplan todos los procedimientos y principios de adquisiciones de las Naciones Unidas.

51. La propuesta de la corporación establece que el Edificio de Reagrupamiento sería ocupado y utilizado exclusivamente por las Naciones Unidas y sus órganos y organismos subordinados. Durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento no se permitiría subalquilar o asignar locales para ningún otro uso.

52. Al vencimiento del contrato de arrendamiento, la propiedad del Edificio de Reagrupamiento se transferiría a las Naciones Unidas, siempre que la Organización mantenga una presencia significativa en Nueva York. A menos que ocurriese un acontecimiento que obligara a declarar ruinoso el edificio, ni la corporación ni las Naciones Unidas podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento. Después

proyectos recientes de equipamiento que han emprendido las Naciones Unidas como inquilino indican que 317 dólares por pie cuadrado alquilable es una cifra conservadoramente alta, mientras que 100 dólares por pie cuadrado alquilable podrían ser insuficientes. En conversaciones posteriores con la corporación, esta indicó que estaría dispuesta a financiar los equipamientos del arrendatario que se requirieran mediante traslado de costos. A título de ejemplo, la corporación propuso 90 millones de dólares adicionales en concepto de mobiliario y accesorios para el equipamiento del Edificio de Reagrupamiento. Con estos fondos se podría evitar la financiación adicional de costos asociados y los fondos provendrían de la emisión de nuevos bonos. Los 90 millones adicionales redundarían en 6 dólares adicionales por pie cuadrado alquilable durante los primeros siete años, con un aumento del 15% cada cinco años a partir de entonces.

de que las Naciones Unidas asuman la titularidad, tendrán pleno control sobre el uso y la enajenación del Edificio de Reagrupamiento. Las Naciones Unidas se encargarán del funcionamiento y mantenimiento de la totalidad de los locales e instalaciones en arrendamiento y serán responsables de proporcionar servicios de seguridad.

53. Las disposiciones relativas a seguros, daños y destrucción incluidas en la propuesta están en consonancia con las de un contrato de arrendamiento corriente. Después de que la corporación emita los bonos, previo acuerdo de las Naciones Unidas, la Organización estaría obligada a empezar a pagar alquiler desde la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento, incluso si el edificio propuesto no estuviera listo para ser ocupado por la razón que fuere.

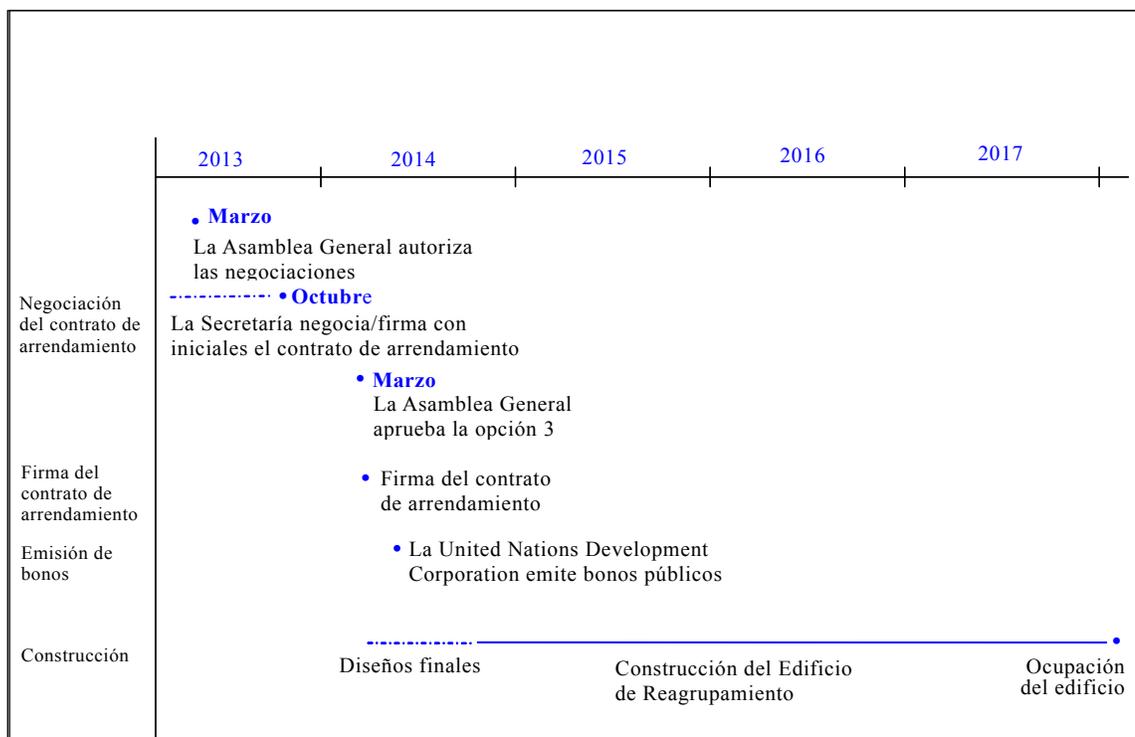
54. Las Naciones Unidas tendrán que proporcionar a la corporación una carta de crédito por un monto de 70 millones de dólares como garantía de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.

Calendario

55. La legislación del estado de Nueva York en relación con la opción 3 está sujeta a ciertos plazos. Para acogerse a ella, la Asamblea General, en cuanto tenga ocasión y durante la primera parte de la continuación de su sexagésimo séptimo período de sesiones, tendría que expresar su interés general de optar por la opción 3 y autorizar a la Secretaría a entablar negociaciones con la corporación en relación con las condiciones para el arrendamiento del Edificio de Reagrupamiento y el arrendamiento continuado de los edificios DC-1 y DC-2.

56. Una vez estén disponibles las estimaciones de costos definitivos para la emisión de bonos públicos a principios de 2014, la Asamblea General, en la primera parte de la continuación de su sexagésimo octavo período de sesiones, tendría que adoptar la decisión de comprometer oficialmente a las Naciones Unidas con la opción 3. Una vez concluidas la negociación y la firma del contrato de arrendamiento, se procedería con la emisión de los bonos públicos por conducto de la corporación. Tras un período de construcción de aproximadamente 35 meses, que empezaría a mediados de 2014, se prevé que el edificio estaría terminado a mediados de 2017 (véase el gráfico V).

Gráfico V
Calendario para el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (opción 3)



Propuesta para la prórroga de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2

57. Los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 están actualmente sujetos a un aumento del alquiler en caso de que las Naciones Unidas opten por prorrogarlos en 2018 de abril de ese año a marzo de 2023, fecha en que expirarán. En ese momento, si no se han adoptado medidas, la ciudad anfitriona ha informado a la Organización de que probablemente venda los edificios y en tal caso el alquiler se elevará a las tarifas comerciales. La corporación ha comunicado a las Naciones Unidas que, en negociaciones futuras, podría examinarse la posibilidad de que la Organización ocupe a más largo plazo los edificios DC-1 y DC-2.

58. La corporación propone prorrogar las condiciones actuales de los contratos de arrendamiento con los siguientes cambios: las Naciones Unidas tendrían que ejercer su actual opción de prorrogar los contratos de abril de 2018 a marzo de 2023 según las tarifas previstas en los contratos de arrendamiento en vigor. A partir de abril de 2023, la tarifa de alquiler básica para los edificios DC-1 y DC-2 sería de 56 dólares por pie cuadrado alquilable. A partir de esa fecha, los pies cuadrados alquilables se ajustarían de 681.000 pies cuadrados (63.266 metros cuadrados) a 829.000 pies cuadrados (77.016 metros cuadrados) en razón de la nueva medición del espacio aceptada en el mercado, lo que tendría como resultado un aumento del 22% en los pagos anuales en concepto de alquiler. Los contratos de arrendamiento expirarían en marzo de 2043 y cada cinco años habría un aumento del 10% en la tarifa de alquiler

básica. Las tarifas de alquiler resultantes para los edificios DC-1 y DC-2 figuran en el anexo II del presente informe.

59. La corporación reconoce que durante la prórroga de los contratos será necesario modernizar la infraestructura básica de los edificios y ha propuesto financiar hasta 20 millones de dólares en gastos de capital para atender esas necesidades. Sin embargo, los consultores inmobiliarios estiman que las necesidades serán considerablemente mayores debido a la antigüedad y el estado actual de la infraestructura de los edificios. Si la Asamblea General aprueba la propuesta relativa al Edificio de Reagrupamiento, el Secretario General y la corporación seguirán estudiando el estado de los edificios y las necesidades de modernización de la infraestructura.

60. Las Naciones Unidas tendrían derecho a devolver 50.000 pies cuadrados alquilables (4.645 metros cuadrados alquilables) en el edificio DC-1 en abril de 2023, previa notificación, a más tardar en abril de 2017, y otros 100.000 pies cuadrados alquilables (9.290 metros cuadrados alquilables) en el edificio DC-1 en abril de 2038 notificando su decisión con tres años de antelación.

61. Los edificios DC-1 y DC-2 han proporcionado un valioso espacio para oficinas a lo largo de los años en condiciones favorables para las Naciones Unidas. Cada una de las cuatro opciones que se examinan incluye la consideración del arrendamiento continuado de los edificios DC-1 y DC-2 en el futuro. Sin embargo, de conformidad con la sección 4 del memorando de entendimiento, los edificios DC-1 y DC-2 son una parte esencial de la propuesta de la corporación para la construcción del Edificio de Reagrupamiento. Si las Naciones Unidas no llegan a un acuerdo con la corporación en relación con el edificio propuesto, se entiende que la corporación refinanciará o venderá los edificios DC-1 y DC-2 a terceros después de marzo de 2023. Las Naciones Unidas podrían tener que negociar un nuevo contrato de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 con un tercero sobre la base de las tarifas de alquiler del mercado. Si la Asamblea General autoriza a la Secretaría a entablar negociaciones con la corporación, el Secretario General procurará lograr las condiciones más favorables posibles para los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2, manteniendo la flexibilidad requerida para atender las necesidades de las Naciones Unidas en el futuro.

IV. Análisis comparativo

62. En el cuadro 6 figura una comparación de las cuatro opciones.

Cuadro 6

Comparación de las cuatro opciones

	<i>Opción 1 Jardín norte: cuota y arrendamiento</i>	<i>Opción 2 Jardín norte: financiación y arrendamiento</i>	<i>Opción 3 DC-5 y arrendamiento</i>	<i>Opción 4 Arrendamiento comercial</i>
Consideraciones cualitativas				
Cumplimiento de los objetivos de las Naciones Unidas: eficiencia, mayor seguridad, efecto de campus	Alto	Alto	Alto	Bajo La población de las Naciones Unidas seguiría en múltiples edificios
Proporción de propiedad de los inmuebles (en propiedad/arrendados)				
Crecimiento del 1,1%	71/29	71/29	71/29	49/51
Crecimiento cero	84/16	84/16	84/16	58/42
Reducción del 0,5%	90/10	90/10	90/10	63/37
Flexibilidad para reducir inversión inmobiliaria	Factible si se construye un nuevo edificio de menor tamaño en el jardín norte o se reduce el espacio arrendado	Factible si se construye un nuevo edificio de menor tamaño en el jardín norte o se reduce el espacio arrendado	Negociación de condiciones de “devolución” en los nuevos contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2	Factible si se conservan algunos arrendamientos a corto plazo
Consideraciones financieras				
Financiación	Mediante cuota de los Estados Miembros	Costos iniciales del proyecto repartidos a largo plazo	Costos iniciales del proyecto repartidos a largo plazo	Gastos de funcionamiento en régimen de arrendamiento a largo plazo
Costo de un nuevo edificio (costo de construcción y financiación, si procede)	1.046 millones de dólares	1.278 millones de dólares	1.362 millones de dólares	No se aplica
Relacionadas con el mercado		Financiación privada improbable	La propuesta de la United Nations Development Corporation está sujeta a plazos. Si se demora el proyecto, los tipos de interés podrían aumentar cuando se emitan los bonos	Las Naciones Unidas seguirían dependiendo de un mercado de alquiler inestable
Consideraciones respecto del proyecto				
Calendario	Tres años hasta 2017 para iniciar la construcción; con ocupación prevista en 2020	Tres años hasta 2017 para iniciar la construcción y posiblemente más debido a la complejidad de las cuestiones financieras y jurídicas	La construcción empezaría en 2014 y se prevé que el edificio estaría listo para ser ocupado a mediados de 2017	No se aplica

	<i>Opción 1 Jardín norte: cuota y arrendamiento</i>	<i>Opción 2 Jardín norte: financiación y arrendamiento</i>	<i>Opción 3 DC-5 y arrendamiento</i>	<i>Opción 4 Arrendamiento comercial</i>
Riesgos del proyecto	Riesgos normales que entraña una construcción nueva; riesgo de que se vea afectado el funcionamiento de la Sede; la coordinación con el Gobierno anfitrión y la comunidad local y los permisos pertinentes podrían causar demoras y aumento de los costos o la cancelación del proyecto	Riesgos normales que entraña una construcción nueva; riesgo de que se vea afectado el funcionamiento de la Sede; la coordinación con el Gobierno anfitrión y la comunidad local y los permisos pertinentes podrían causar demoras y aumento de los costos o la cancelación del proyecto	Riesgos normales que entraña una construcción nueva; no hay riesgo de que se vea afectado el funcionamiento de la Sede; el proyecto tiene el respaldo de la ciudad anfitriona y del estado anfitrión	Riesgos normales que entraña el equipamiento interior, dependiendo de los parámetros establecidos por el propietario

A. Diferencias entre las cuatro opciones

63. La opción 1 ofrece la oportunidad de construir en un terreno de propiedad de las Naciones Unidas, sin tener que incurrir en gastos adicionales por ese concepto. Con la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte o del Edificio de Reagrupamiento se mantendría a las Naciones Unidas en un campus unificado, en tanto que un nuevo edificio en el jardín norte también permitiría consolidar la seguridad y otros sistemas de los edificios. Si la Asamblea General desea un edificio de menores dimensiones que las de los dos edificios propuestos, podría reducirse el tamaño de cualquiera de los dos, aunque el costo por pie cuadrado aumentaría.

64. En el jardín norte se podría satisfacer la distancia de seguridad sin necesidad de reforzar la fachada. Sin embargo, la construcción afectaría el funcionamiento del campus de la Sede (debido a las actividades de construcción del nuevo edificio) y cambiaría para siempre el campus emblemático y su paisaje. La financiación del proyecto exigiría un desembolso financiero inicial de capital que se sufragaría mediante una cuota especial de los Estados Miembros. El apoyo político de la ciudad anfitriona, el estado anfitrión y los vecinos de las Naciones Unidas es incierto.

65. La opción 2, financiación por terceros de un nuevo edificio en el jardín norte, presentaría varios problemas comerciales y jurídicos. Las Naciones Unidas no pueden contratar hipotecas, lo que incluye la imposibilidad de hipotecar el terreno de la Sede, porque la Convención sobre Prerrogativas e Inmunidades de las Naciones Unidas prohíbe que se otorgue un préstamo hipotecario sobre la base de garantías reales que incluyan propiedades o bienes de las Naciones Unidas y porque el acuerdo con el país anfitrión impide que las Naciones Unidas transfieran un título de propiedad de locales de la Sede, incluso con el fin de conceder esas garantías para asegurar la financiación. Las alternativas son, previa aprobación de la Asamblea General, obtener préstamos sin garantía a tipos de interés razonables, solicitar garantías de préstamos o un préstamo de los Estados Miembros, o emitir bonos a los Estados Miembros. El comité directivo consideró que, dado el actual clima financiero mundial, era improbable que esas opciones se materializaran pronto.

66. La opción 3, la construcción del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas y la prórroga de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2, sería una solución a largo plazo para las necesidades inmobiliarias de la Organización. La proximidad de los edificios permitiría conservar el campus de las Naciones Unidas y todo el personal tendría acceso directo a la Asamblea General y la Secretaría. El diseño del proyecto está muy avanzado y, si la Asamblea General lo aprueba, la construcción probablemente empezaría a mediados de 2014 y concluiría a mediados de 2017, sin que se viera afectado el funcionamiento de las Naciones Unidas en el campus. Por el contrario, no se ha avanzado en el diseño de un nuevo edificio en el jardín norte, salvo por los dibujos conceptuales iniciales realizados para el estudio de viabilidad. Por consiguiente, en comparación, el edificio tendría un retraso de dos a tres años y, por lo tanto, habría una mayor incertidumbre respecto de los costos.

67. El costo del Edificio de Reagrupamiento que se propone, incluida la financiación, se estima en 1.362 millones de dólares. Por otra parte, el costo total del proyecto para construir un nuevo edificio en el jardín norte, incluida la financiación, se estima en 1.278 millones de dólares. La principal diferencia entre las dos opciones es que en la opción del Edificio de Reagrupamiento el terreno tiene un costo, aunque a una tarifa favorable en comparación con los precios comerciales.

68. La opción 4, continuar con contratos de arrendamiento comerciales con terceros, proporcionaría la máxima flexibilidad ya que depende de contratos a más corto plazo que se podrían prorrogar, ampliar o terminar. Sin embargo, con esta opción es probable que las Naciones Unidas sigan estando diseminadas entre múltiples lugares, dada la escasez de grandes bloques de oficinas comerciales contiguos al campus de la Sede. La Organización ya tiene en arrendamiento el 33% del espacio disponible en la zona, lo que mantiene las tasas de alquiler en niveles superiores a lo usual. Los alquileres probablemente seguirán subiendo, en especial los contratos de arrendamiento a más corto plazo, y se estima que podrían aumentar entre el 10% y el 15% cada cinco años.

B. Proporción del espacio de oficina en propiedad con respecto al arrendado

69. Las opciones 1 a 3 implican una proporción del espacio en propiedad con respecto al espacio arrendado de aproximadamente tres cuartas partes frente a una cuarta parte, con la excepción de la hipótesis de reducción anual media del 0,5%, mientras que la opción 4 conserva la proporción mitad/mitad (véase el cuadro 6). Los expertos en bienes raíces señalan que no parece haber normas generales para las entidades en relación con la proporción entre locales en propiedad y arrendados. Más bien, las decisiones se basan en los entornos institucionales, de conformidad con los cuales la necesidad de flexibilidad se sopesa frente a las distintas necesidades básicas a largo plazo. Si existe una necesidad básica a largo plazo, la propiedad es más eficaz en función de los costos a lo largo del tiempo. Los consultores llegaron a la conclusión de que la proporción óptima entre espacio para oficinas en propiedad y arrendado debería determinarse en función de las previsiones de las Naciones Unidas respecto de la necesidad de aumentar o disminuir el espacio para oficinas, además de las necesidades básicas a largo plazo.

V. Edificio de la Biblioteca y edificio del Anexo Sur

A. Antecedentes

70. En la actualidad, la Secretaría está planificando la ocupación de la Sede una vez que concluya el plan maestro de mejoras de infraestructura. Un elemento central de esa planificación es el hecho de que, por motivos de seguridad, es preciso que la Organización limite la ocupación prevista de los edificios del perímetro meridional de la Sede, a saber, el de la Biblioteca Dag Hammarskjöld y el del Anexo Sur.

71. Como se indicó en el noveno informe anual del Secretario General sobre la marcha de la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura (A/66/527), a raíz del aumento de las amenazas contra la Organización, se llevaron a cabo estudios en 2010 respecto del nivel de protección que había de proporcionarse al edificio de la Biblioteca y al del Anexo Sur, dado que las necesidades de seguridad se habían ampliado considerablemente.

72. Según se explica en los párrafos 21, 37 y 38 del décimo informe anual del Secretario General sobre la marcha de la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura (A/67/350), en 2012 prosiguieron las conversaciones entre la Secretaría y las autoridades pertinentes del país anfitrión sobre las necesidades de protección de los edificios. Puesto que no se llegó a un acuerdo y estaba previsto que el plan maestro de mejoras de infraestructura concluyera a finales de 2014, el diseño y la renovación de estos dos edificios siguieron suspendidos. Cabe señalar que, si bien en un principio se habían presupuestado 65 millones de dólares para la renovación de ambos edificios, no es posible llevar a cabo las obras con ese presupuesto de manera satisfactoria, debido al aumento sustancial de las necesidades de seguridad. Se estima que el costo de renovar los edificios ascenderá a varios cientos de millones de dólares, habida cuenta del considerable refuerzo estructural que sería necesario acometer.

73. Dado que el futuro de los edificios sigue sin estar resuelto, se deben planificar diferentes opciones.

74. Durante el transcurso de las deliberaciones de la Asamblea General acerca del décimo informe anual sobre la marcha de la ejecución, se solicitó a los representantes del Secretario General que presentaran opciones para la ubicación de las principales funciones de ambos edificios, a saber, las de biblioteca y cafetería, en el caso de que no pudieran resolverse las cuestiones de seguridad.

75. El Secretario General considera que existe la posibilidad de incluir las funciones de biblioteca y cafetería en el proyecto del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas propuesto o en el del nuevo edificio del jardín norte, si la Asamblea General así lo aprueba. Si la Asamblea decidiera seguir adelante con cualquiera de las dos opciones, el Secretario General propondría que las funciones de biblioteca y cafetería se trasladasen de su ubicación actual a ese nuevo edificio.

76. Según se explica a continuación, también existe la posibilidad de que las funciones del edificio de la Biblioteca y del Anexo Sur permanezcan donde están o se trasladen al edificio del jardín norte, bien como medida provisional a la espera de la construcción del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas o de un nuevo edificio en el jardín norte, bien hasta que se aborden o resuelvan las cuestiones de seguridad en relación con el perímetro meridional de la Sede.

B. Función de la Biblioteca

77. La función principal del edificio de la Biblioteca es albergar la Biblioteca Dag Hammarskjöld. Antes del plan maestro de mejoras de infraestructura, el edificio de la Biblioteca estaba ocupado por alrededor de 80 funcionarios del Departamento de Información Pública. Durante el plan maestro de mejoras de infraestructura, la función de biblioteca de este edificio quedó temporalmente reducida y se acondicionaron otras de sus partes como espacio provisional de oficinas para el Departamento de Gestión (Oficina del Secretario General Adjunto de Gestión y Oficina del Plan Maestro de Mejoras de Infraestructura), el Departamento de Seguridad, el Departamento de Información Pública y los medios de comunicación residentes.

78. El actual edificio de la Biblioteca también alberga un auditorio, que se utiliza para actos especiales, conciertos, ceremonias de entrega de premios y presentaciones. Durante el plan maestro de mejoras de infraestructura, el auditorio se convirtió en sala de reuniones informativas diarias para la prensa. No obstante, esas reuniones se trasladarán de nuevo al edificio de la Secretaría a comienzos de 2013.

79. La sala situada en el último piso del edificio actual de la Biblioteca se reserva para actos especiales y de naturaleza periódica. Con la creación del nuevo salón oriental en el edificio de conferencias se dispondrá de un espacio similar que permitirá acoger el mismo tipo de eventos que actualmente se celebran en la sala situada en el último piso.

80. En el caso de que, por motivos de seguridad, el edificio de la Biblioteca no pueda volver a desempeñar todas las funciones de biblioteca, se deberían estudiar varias opciones:

a) *Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas o un nuevo edificio en el jardín norte.* Si la Asamblea General aprueba el Edificio de Reagrupamiento o la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, las funciones de biblioteca y de auditorio podrían incluirse dentro del proyecto de uno u otro edificio;

b) *Permanencia en la ubicación actual de manera provisional.* Las funciones de biblioteca podrían mantenerse al nivel actual, a la espera de que se determine una ubicación permanente;

c) *Edificio provisional del jardín norte.* Se podría acondicionar espacio en el edificio provisional del jardín norte como biblioteca con carácter temporal, hasta que se resuelvan las cuestiones de seguridad relacionadas con el edificio de la Biblioteca, o hasta que se levante el Edificio de Reagrupamiento o un nuevo edificio en el jardín norte. También se podría proporcionar espacio en el edificio del jardín norte al personal del Departamento de Información Pública relacionado con la función de biblioteca y para las funciones de auditorio.

C. Función del Anexo Sur

81. La función principal del edificio del Anexo Sur es alojar la cafetería, que incluye la cocina, los mostradores de alimentos y el comedor.

82. En el caso de que, por motivos de seguridad, sea necesario el cierre de la cafetería, se pueden estudiar las siguientes opciones:

a) *Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas o un nuevo edificio en el jardín norte.* Si la Asamblea General aprueba el Edificio de Reagrupamiento o la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, cualquiera de los dos inmuebles podría tener el tamaño adecuado para albergar la función de cafetería y así atender las necesidades previstas del edificio de la Secretaría;

b) *Permanencia en la ubicación actual durante un período provisional.* Las funciones de cafetería y otras funciones podrían mantenerse al nivel actual, a la espera de que se determine una ubicación permanente;

c) *Edificio provisional del jardín norte.* Se podría acondicionar espacio en el edificio provisional del jardín norte, como cafetería con carácter temporal, hasta que se resuelvan las cuestiones de seguridad relacionadas con el edificio del Anexo Sur, o hasta que se levante el Edificio de Reagrupamiento. Esta opción no es viable si se construyera un nuevo edificio en el jardín norte.

83. Otra función del edificio del Anexo Sur (tal como existía antes del plan maestro de mejoras de infraestructura y que estaba prevista una vez concluyera el plan) es la de espacio para 13 aulas de enseñanza de idiomas y una sala de profesores. Al igual que sucede con las funciones de biblioteca y cafetería, los espacios destinados a las clases de idiomas podrían incluirse bien en el proyecto del Edificio de Reagrupamiento como medida de carácter permanente, o bien mantenerse en el mismo lugar o trasladarse al edificio provisional del jardín norte como medida de carácter temporal.

84. Una función adicional del edificio del Anexo Sur es la de albergar la sala de los intérpretes y espacio de oficinas. Sería poco práctico trasladar esta función fuera de las inmediaciones de los edificios de conferencias y de la Asamblea General. Si se considerara que no es adecuado seguir utilizando el edificio del Anexo Sur, habría que encontrar un espacio para esta función en otro lugar del campus.

D. Examen de los períodos de planificación para los usos y las funciones del edificio de la Biblioteca y el edificio del Anexo Sur

85. El Secretario General considera conveniente examinar la planificación de las necesidades de locales de la Organización sobre la base de tres períodos: a corto plazo (desde ahora hasta finales de 2014, cuando concluya el plan maestro de mejoras de infraestructura), a medio plazo (de 2015 a 2017) y a largo plazo (de 2018 en adelante).

86. Teniendo en cuenta lo comentado previamente en la sección II, y tomando como base los períodos de planificación enumerados en el párrafo anterior, en el cuadro 7 figuran las ubicaciones recomendadas para las funciones del edificio de la Biblioteca y el edificio del Anexo Sur a corto, medio y largo plazo.

Cuadro 7

Ubicaciones para las funciones del edificio de la Biblioteca y del edificio del Anexo Sur a corto, medio y largo plazo

	<i>Corto plazo 2013-2014</i>	<i>Medio plazo 2014-2017</i>	<i>Largo plazo 2017-2023</i>
Edificio de la Biblioteca			
Sala de la biblioteca y estanterías	Permanencia en la ubicación actual	Permanencia en la ubicación actual o traslado al edificio provisional del jardín norte	Edificio de Reagrupamiento, nuevo edificio en el jardín norte o arrendamiento
Espacio de oficinas del Departamento de Información Pública	Permanencia en la ubicación actual	Permanencia en la ubicación actual o traslado al edificio provisional del jardín norte	Edificio de Reagrupamiento, nuevo edificio en el jardín norte o arrendamiento
Auditorio	Permanencia en la ubicación actual	Permanencia en la ubicación actual o traslado al edificio provisional del jardín norte	Edificio de Reagrupamiento, nuevo edificio en el jardín norte o arrendamiento
Edificio del Anexo Sur			
Cafetería	Permanencia en la ubicación actual	Permanencia en la ubicación actual o traslado al edificio provisional del jardín norte	Edificio de Reagrupamiento o nuevo edificio en el jardín norte ^a
Aulas de enseñanza de idiomas	Permanencia en la ubicación actual	Permanencia en la ubicación actual o traslado al edificio provisional del jardín norte	Edificio de Reagrupamiento, nuevo edificio en el jardín norte o arrendamiento
Sala de los intérpretes	Permanencia en la ubicación actual	Permanencia en la ubicación actual o traslado a otro lugar del campus	Traslado a otro lugar del campus

^a El proyecto de la cafetería del Edificio de Reagrupamiento o del nuevo edificio en el jardín norte podría ampliarse para dar respuesta a la necesidad prevista de que haya sitio para que puedan sentarse 275 personas. No sería necesario añadir el tamaño total de la cafetería de la Sede al proyecto de la cafetería del Edificio de Reagrupamiento o del nuevo edificio en el jardín norte.

87. En el cuadro 8 figuran los posibles usos del edificio de la Biblioteca y el edificio del Anexo Sur a lo largo de los tres períodos de planificación.

Cuadro 8
Posibles usos del edificio de la Biblioteca y el edificio del Anexo Sur a corto, medio y largo plazo

	<i>Corto plazo</i> 2013-2014	<i>Medio plazo</i> 2014-2017	<i>Largo plazo</i> 2017-2023
Edificio de la Biblioteca	Mantenimiento de la situación actual: Sala de la biblioteca y estanterías Espacio de oficinas del Departamento de Información Pública Auditorio	Mantenimiento de la situación actual o uso limitado: Almacén de muebles Ático para almacén de existencias Almacén de suministros	Decisión final: Si se resuelven las cuestiones de seguridad, vuelta al uso anterior Si no se resuelven las cuestiones de seguridad: Almacén y uso reducido Demolición y reconstrucción
Edificio del Anexo Sur	Mantenimiento de la situación actual: Cafetería Espacio de oficinas (uso más reciente: Oficina del Portavoz del Secretario General) Sala de los intérpretes	Uso limitado: Dependiendo de las cuestiones de seguridad: Continuación de usos a corto plazo Almacén	Decisión final: Ubicación alternativa/nueva para la planta de refrigeración Almacén

VI. Aplazamiento de la demolición del edificio provisional del jardín norte

88. El décimo informe anual sobre la marcha de la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura también contenía una propuesta para aplazar la demolición prevista del edificio provisional del jardín norte hasta que finalizara el plan maestro. En el presupuesto aprobado del plan maestro de mejoras de infraestructura se habían incluido fondos para el desmantelamiento de la estructura y la restauración del jardín norte, y la propuesta del Secretario General se presentó en respuesta a la solicitud formulada por la Asamblea General a fin de encontrar opciones para reducir el costo previsto del proyecto.

89. En su sexagésimo séptimo período de sesiones, la Asamblea General decidió mantener las consignaciones para sufragar los costos de demolición del edificio provisional del jardín norte con cargo al presupuesto del plan maestro de mejoras de infraestructura. El edificio provisional del jardín norte no se puede demoler hasta que el edificio de la Asamblea General esté completamente renovado y se restablezcan en él todas sus funciones a finales de 2014⁵. Sin perjuicio de la decisión de la Asamblea, antes de su demolición, el edificio provisional del jardín norte podría utilizarse con carácter temporal para alojar diversas funciones de la Sede hasta que se termine la construcción del Edificio de Reagrupamiento.

⁵ A efectos informativos, los espacios de reunión afectados son el Salón de la Asamblea General, las salas 4 a 8, la sala E, las nuevas salas 11 y 12, así como la nueva sala 13 para usos múltiples.

90. Entre esas funciones se encuentran:

a) Las funciones del edificio del Anexo Sur, incluidas la cafetería, las aulas de enseñanza de idiomas y la sala de los intérpretes, como se describe en la sección C;

b) Las funciones del edificio de la Biblioteca, incluida la propia biblioteca y el espacio de oficinas para personal del Departamento de Información Pública, como se describe en la sección B;

c) Otro espacio de oficinas para los departamentos y las oficinas de la Secretaría, con lo que se podrían reducir las necesidades de arrendamiento fuera del campus, teniendo en cuenta el calendario de vencimiento de los alquileres;

d) Almacén.

VII. Conclusión y próximas medidas

91. Según se refleja en el análisis comparativo de la sección IV, de las cuatro opciones, la opción 2 no se considera viable debido a las incertidumbres y los obstáculos prácticos, jurídicos y comerciales que habría que superar a fin de lograr la financiación por terceros de un nuevo edificio en el jardín norte.

92. La opción 4 tampoco se considera interesante por la incertidumbre que existe en torno al arrendamiento de los edificios DC-1 y el DC-2 a partir de 2023 y la vulnerabilidad de las Naciones Unidas a los aumentos de los alquileres en el mercado inmobiliario comercial, además de la pérdida de eficiencia operacional que supone tener al personal de las Naciones Unidas repartido en diferentes locales.

93. Desde el punto de vista financiero, la opción 1 es más favorable que la opción 3 porque con ella se construiría un nuevo edificio en el jardín norte dentro del campus de las Naciones Unidas, mientras que, por su parte, el Edificio de Reagrupamiento exige sufragar los costos del terreno (que a la larga se convertirá en terreno de propiedad de las Naciones Unidas) y los gastos de financiación de los bonos públicos. La opción 1, no obstante, supone una carga pesada para los Estados Miembros por el desembolso financiero inicial para hacer frente a los gastos de capital. En el contexto del plan maestro de mejoras de infraestructura, la Asamblea General ha orientado al Secretario General para que presente propuestas que no impongan a los Estados Miembros importantes aumentos repentinos de las necesidades de financiación para proyectos de infraestructura. Por otro lado, el proyecto de la opción 1 sigue en la etapa de diseño conceptual, lo que significa que la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte demoraría de dos a tres años y, por lo tanto, estaría sujeta a los riesgos conexos, como el incremento de los costos y la incertidumbre respecto de la obtención del consentimiento de la comunidad local.

94. Teniendo en cuenta el análisis anterior, los tipos de interés vigentes históricamente bajos que contendrán los gastos financieros de los bonos públicos, y la oportunidad actual que brinda la propuesta de la United Nations Development Corporation, ya en una etapa avanzada, el Secretario General es de la opinión de que la Organización, previa aprobación de la Asamblea General, debería entablar negociaciones con la corporación sobre las condiciones más favorables para construir el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas y seguir con el arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2. Una vez se disponga de los parámetros de los costos definitivos, el Secretario General solicitaría la aprobación de la

Asamblea, en la primera parte de la continuación de su sexagésimo octavo período de sesiones, en 2014, antes de que las Naciones Unidas contraigan un compromiso oficial y firmen el contrato de arrendamiento.

VIII. Medidas que deberá adoptar la Asamblea General

95. El Secretario General recomienda a la Asamblea General que:

a) Tome nota del informe del Secretario General relativo al estudio ampliado de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034;

b) Solicite al Secretario General que entable negociaciones con la United Nations Development Corporation sobre las condiciones más favorables para el proyecto del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas y para la continuación del arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2, y que la informe periódicamente sobre los resultados de los esfuerzos realizados durante el resto de 2013;

c) Solicite al Secretario General que le presente un informe sobre el resultado de las negociaciones con la United Nations Development Corporation que contenga los parámetros de los costos definitivos en la primera parte de la continuación de su sexagésimo octavo período de sesiones en 2014 para que esta lo examine y adopte las decisiones pertinentes al respecto;

d) Proporcione orientación al Secretario General respecto de las opciones para albergar las funciones de biblioteca y cafetería y los usos adecuados a que se pueden destinar el edificio de la Biblioteca y el edificio del Anexo Sur;

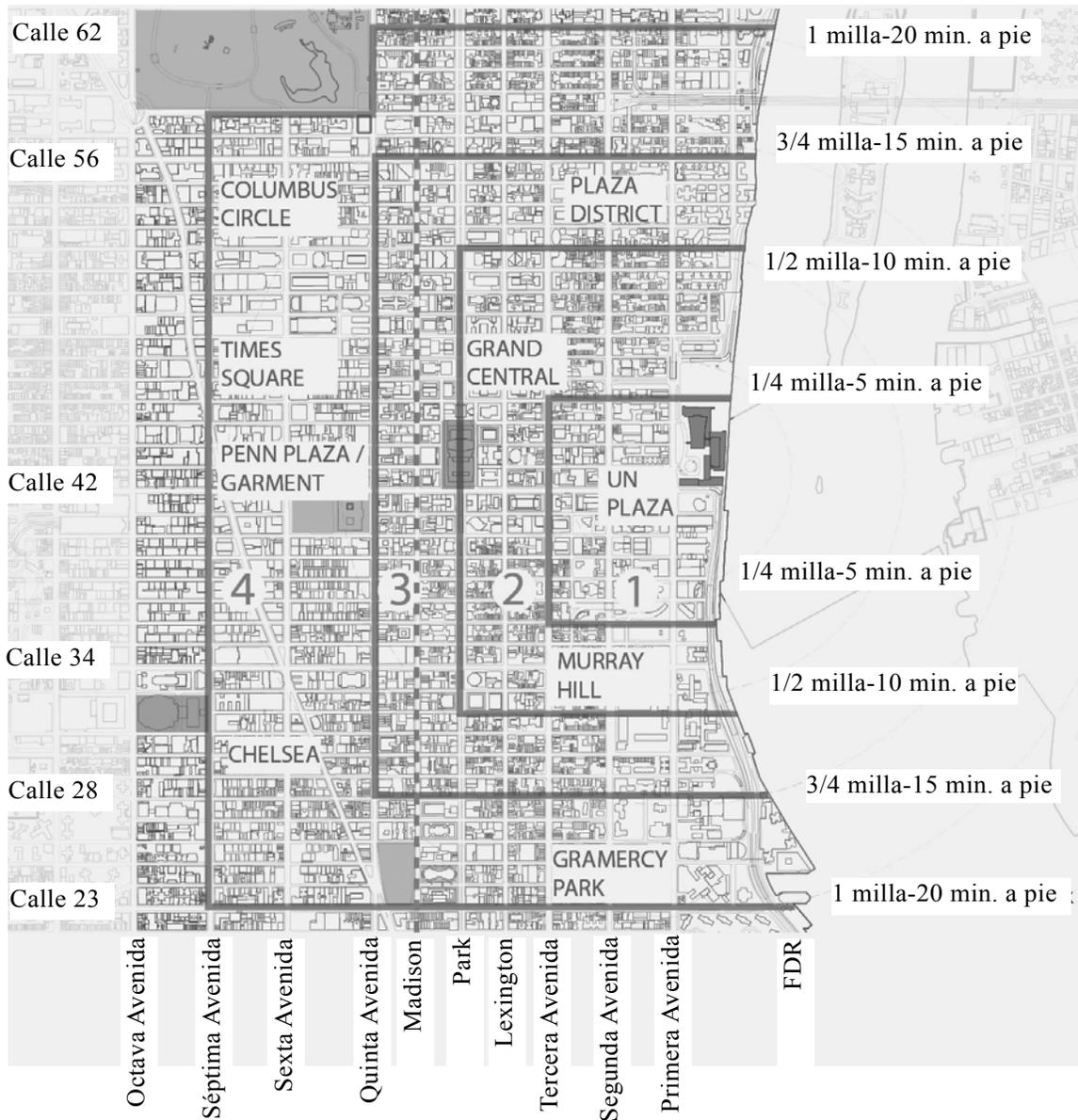
e) Previa aprobación de la recomendación c), examine los usos apropiados de carácter temporal a que se puede destinar el edificio provisional del jardín norte.

Anexo I

Posibles ubicaciones situadas en un radio más amplio desde el campus principal de la Sede

1. En cumplimiento de lo solicitado por la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto, se realizó un análisis de un radio más amplio desde el campus principal de la Sede, teniendo en cuenta las tarifas indicativas de los espacios que podrían estar disponibles para su arrendamiento (véase la figura).
2. En vista de la gran cantidad de espacio de oficinas que las Naciones Unidas necesitarían para poder reagrupar la totalidad o parte de la cartera actual o futura de locales arrendados, los consultores han llegado a la conclusión de que es probable que la Organización permanezca en múltiples edificios arrendados debido a la escasez de grandes superficies dentro de su radio. Por otro lado, en este supuesto, no hay garantías de que los edificios estarán próximos entre sí, por lo que es posible que el personal de las Naciones Unidas quede repartido dentro de un radio de 20 minutos desde el campus principal de la Sede. Si bien las opciones disponibles se multiplican con la ampliación del radio, también aumenta la posibilidad de una mayor descentralización del personal.
3. Para realizar una evaluación más definitiva será necesario tener en cuenta la disponibilidad de espacio en alquiler en el momento de la búsqueda activa y de las negociaciones con el propietario del espacio en cuestión.

Vista en planta del radio ampliado del mercado de alquiler en el distrito de las Naciones Unidas



Radio ampliado del mercado de alquiler en el distrito de las Naciones Unidas

	<i>Distancia desde la Sede</i>	<i>Alquiler medio (dólares EE.UU)</i>	<i>Espacio libre (porcentaje)</i>	<i>Pies cuadrados disponibles (en millones)</i>	<i>Edificios disponibles con >100.000 pies cuadrados</i>
Zona 1					
De la calle 36 a la 46 y del East River a la Tercera Avenida	5 minutos 0,25 millas	54,46	10	2,3	4
United Nations Plaza y parte de los submercados de Grand Central					
Zona 2					
De la calle 32 a la 52 y de la Tercera Avenida a Park Avenue	10 minutos 0,5 millas	62,05	9,3	6,8	7
De la parte más meridional de Midtown hasta la mitad del Plaza District, submercado más caro de Manhattan					
Zona 3					
De la calle 28 a la 56 y de Park Avenue a la Quinta Avenida	15 minutos 0,75 millas	61,19	8,4	9,3	4
Partes de los submercados de Murray Hill, Gramercy Park y Grand Central					
La superficie contigua más grande tiene menos de 300.000 pies cuadrados (27.871 metros cuadrados)					
Zona 4					
De la calle 23 a la 62 y de la Quinta Avenida a la Séptima Avenida	20 minutos 1 milla	53,16	8,5	16	14
Partes de los submercados de Chelsea, Penn Plaza, Times Square y Plaza District. Chelsea tiene el alquiler medio más bajo (41,71 dólares por pie cuadrado), mientras que el Plaza District tiene el más alto (70,96 dólares por pie cuadrado)					

Fuente: Consultores inmobiliarios.

Anexo II

**Propuesta de tarifas de alquiler para los edificios
DC-1 y DC-2 en cifras brutas al 8 de enero de
2013^a**

	Año de arrendamiento	Fecha (del 1 de abril al 31 de marzo)	DC-1		DC-2	
			Precio por pie cuadrado	Suma anual	Precio por pie cuadrado	Suma anual
	1	2017-2018	38,59	13 359 000	43,92	15 051 000
	2	2018-2019	41,64	14 412 000	46,94	16 084 000
	3	2019-2020	42,14	14 585 000	47,63	16 322 000
	4	2020-2021	42,64	14 758 000	48,33	16 562 000
	5	2021-2022	43,14	14 932 000	49,03	16 802 000
	6	2022-2023	43,64	15 105 000	49,73	17 042 000
	7	2023-2024	56,00	22 869 000	56,00	23 200 000
	8	2024-2025	56,77	23 183 000	56,75	23 511 000
	9	2025-2026	57,56	23 506 000	57,52	23 830 000
	10	2026-2027	58,38	23 841 000	58,31	24 157 000
	11	2027-2028	59,22	24 184 000	59,13	24 497 000
	12	2028-2029	65,69	26 826 000	65,57	27 165 000
	13	2029-2030	66,59	27 194 000	66,43	27 521 000
	14	2030-2031	67,51	27 569 000	67,34	27 898 000
	15	2031-2032	68,46	27 957 000	68,26	28 279 000
Prórroga del contrato de arrendamiento	16	2032-2033	69,44	28 357 000	69,20	28 669 000
	17	2033-2034	76,60	31 281 000	76,34	31 627 000
	18	2034-2035	77,64	31 706 000	77,35	32 045 000
	19	2035-2036	78,71	32 143 000	78,38	32 472 000
	20	2036-2037	79,80	32 588 000	79,44	32 911 000
	21	2037-2038	80,94	33 054 000	80,54	33 367 000
	22	2038-2039	88,88	36 296 000	88,45	36 644 000
	23	2039-2040	90,09	36 790 000	89,63	37 132 000
	24	2040-2041	91,32	37 293 000	90,82	37 625 000
	25	2041-2042	92,60	37 815 000	92,07	38 143 000
	26	2042-2043	93,91	38 350 000	93,33	38 665 000

^a Las sumas indicadas correspondientes al arrendamiento incluyen aumentos estimados de los gastos de funcionamiento y de los pagos a la ciudad de Nueva York en concepto de alquiler después de 2023.

Anexo III

Locales que el sistema de las Naciones Unidas tenía en propiedad o en arrendamiento en Nueva York en 2012

A. Espacio en propiedad

<i>Ubicación</i>	<i>Organización</i>	<i>Pies cuadrados brutos</i>	<i>Número de funcionarios^a</i>
Edificio de la Secretaría	Naciones Unidas	900 000	2 859
Otros locales del campus (edificio de conferencias, sótano, Asamblea General, Biblioteca/jardín norte/edificio del jardín norte/edificio del Anexo Sur)	Naciones Unidas	416 250	1 117
Instituto de las Naciones Unidas para Formación Profesional e Investigaciones	Naciones Unidas	23 000	156
Personal que no requiere espacio de oficinas	Naciones Unidas		771
Total en propiedad		1 339 250	4 903

B. Espacio en arrendamiento

<i>Ubicación</i>	<i>Organización</i>	<i>Pies cuadrados brutos</i>	<i>Capacidad/ocupación</i>
DC-1	Naciones Unidas	196 566	865
DC-2	Naciones Unidas	312 064	1 172
Edificio FF, 304 East 45th St.	Naciones Unidas	138 301	452
Edificio Alcoa	Naciones Unidas	30 845	10
Falchi ARMS Warehouse, Long Island City	Naciones Unidas	50 413	11
Edificio Daily News	Naciones Unidas	74 822	15
Innovation, 300 East 42nd St.	Naciones Unidas	132 602	364
Court Square	Naciones Unidas	79 079	120
Edificio Albano	Naciones Unidas	187 060	609
Total correspondiente a las Naciones Unidas		1 201 752	3 618

^a Las cifras referentes al número de funcionarios parten del supuesto de que la totalidad del personal ha sido trasladado de los locales provisionales del plan maestro de mejoras de infraestructura.

<i>Ubicación</i>	<i>Organización</i>	<i>Pies cuadrados brutos</i>	<i>Capacidad/ ocupación</i>
DC-1, DC-2, Edificio FF	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo	360 654	1 512
1 Dag Hammarskjöld Plaza	Comité Mixto de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas	82 444	251
605 Tercera Avenida	Fondo de Población de las Naciones Unidas	130 740	450
Edificio Chrysler	Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos	40 000	107
Total correspondiente a fondos y programas		613 838	2 320
Número total de funcionarios			10 841