



Asamblea General

Distr. general
11 de marzo 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 de la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto

I. Introducción

1. La Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto ha examinado el 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 (A/67/720). Cuando examinó el informe, la Comisión se reunió con el Secretario General Adjunto de Gestión y otros representantes del Secretario General, que proporcionaron información y aclaraciones adicionales, proceso que terminó con las respuestas recibidas por escrito el 8 de marzo de 2013.

2. En su informe sobre el estudio ampliado de viabilidad, el Secretario General presenta cuatro opciones; de ellas, la opción 3, sobre el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5) propuesto por la United Nations Development Corporation, se considera la más preferible (*ibid.*, resumen; véase también la secc. IV *infra*). Además, el Secretario General pide la orientación de la Asamblea General sobre el uso que convendría dar al edificio de la Biblioteca Dag Hammarskjöld y el edificio del Anexo Sur, así como sobre la propuesta de aplazar el desmantelamiento del edificio provisional del jardín norte.

II. Antecedentes

3. La Comisión Consultiva recuerda que, en su resolución 60/282, la Asamblea General destacó la necesidad de aplicar una estrategia a largo plazo sobre los locales de oficinas de la Sede y pidió al Secretario General que hiciera un estudio amplio de la viabilidad de la propuesta de construcción de un edificio en el jardín norte, incluidos factores que no se habían tratado en el análisis que figuraba en el informe del Secretario General (A/60/550 y Corr.1 y 2).



4. La Comisión Consultiva recuerda también que, en 2002, en el contexto del examen del plan maestro de mejoras de infraestructura, la United Nations Development Corporation propuso la construcción de un nuevo edificio, denominado DC-5. En los párrafos 39 y 40 del informe sobre el estudio ampliado de viabilidad (A/67/720) aparece información detallada sobre los antecedentes de esta propuesta. Allí se indica que en ese edificio habría habido locales provisionales para atender las necesidades de espacio de oficina y salas de conferencias de las Naciones Unidas mientras se llevaba a cabo el plan maestro de mejoras de infraestructura, después de lo cual la Organización podía arrendar ese espacio adicional como lo hacía en los edificios DC-1 y DC-2. Sin embargo, en diciembre de 2004 la Asamblea Legislativa del estado de Nueva York no aprobó el proyecto y las Naciones Unidas procedieron con planes alternativos para conseguir locales provisionales, incluida la construcción del edificio temporal en el jardín norte. Posteriormente, en 2011, la ciudad anfitriona y el estado anfitrión volvieron a proponer la idea de construir el edificio DC-5 (véanse también los párrs. 6 y 33 *infra*).

5. De conformidad con la resolución 60/282 de la Asamblea General, el Secretario General presentó un informe relativo al estudio de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034 (A/66/349). El estudio de viabilidad fue preparado por una destacada firma consultora internacional de arquitectura (y financiado con cargo al presupuesto por programas para el bienio 2008-2009) a fin de calcular las necesidades de locales de las Naciones Unidas durante un período de 20 años, a partir de 2014, tras la terminación del plan maestro de mejoras de infraestructura (*ibid.*, párrs. 1, 3 y 12). Haciendo una comparación con la construcción de un edificio nuevo en el jardín norte (para el que se proponía que se consideraran dos bocetos básicos, uno consistente en dos edificios, uno alto y otro bajo, y el segundo un boceto de tipo patio) (*ibid.*, secc. IV), el equipo encargado del estudio de viabilidad examinó también tres opciones más: la adquisición de un edificio ya construido fuera del campus; el arrendamiento de espacio fuera del campus; y la construcción de un edificio fuera del campus (*ibid.*, secc. VI). Las estimaciones preliminares de los gastos, que se indicaron en la sección VII del informe, incluían los modelos de gastos desarrollados para cada opción con seis componentes principales, cuando fueran aplicables (gastos indirectos del propietario, costos de comercio, costos de construcción, construcción de nuevas estructuras y fachadas, gastos de acondicionamiento e imprevistos del proyecto). En los gráficos IV y V y en los cuadros 4 y 5 se consignaron los gastos de programas, de capital y operacionales para las diferentes opciones, un análisis de los gastos acumulados entre 2022 y 2061 y un análisis de los gastos de capital anuales de 2014 a 2024.

6. La Comisión Consultiva recuerda también que, después de la publicación de ese informe, se puso en su conocimiento que la Ciudad de Nueva York había firmado en octubre de 2011 un memorando de entendimiento con las partes interesadas en el que se establecían condiciones aplicables al edificio DC-5 y sobre la prórroga de los arrendamientos de los edificios DC-1 y DC-2. En virtud del memorando de entendimiento, no quedaba ningún obstáculo para la transferencia de una parte del terreno deportivo Robert Moses a la United Nations Development Corporation para la construcción del edificio DC-5. En vista de esas novedades, la Comisión consideró que el análisis contenido en el informe del Secretario General debía actualizarse haciendo un análisis detallado de los costos, los beneficios y los

riesgos de cada una de las opciones y que la opción preferida, que era la consistente en la construcción en el campus de un edificio nuevo en el jardín norte, debía reconsiderarse a la luz de la posibilidad de construir un edificio fuera del campus (DC-5), que conllevaría un arrendamiento con opción de compra con la United Nations Development Corporation (A/66/7/Add.3, párrs. 49 y 52).

III. Principales factores que influyen en el cálculo de las necesidades de espacio de oficina

7. En el informe sobre el estudio de viabilidad original (A/66/349), las proyecciones del número de funcionarios y las necesidades de espacio se calcularon sobre la base de los siguientes supuestos: un crecimiento anual medio del 1,1% desde 2014 hasta 2034 para todo el personal de Nueva York; la asignación de 250 pies cuadrados (23 m²) por persona; y la aplicación de estrategias de espacios de trabajo alternativos entre 2023 y 2034 (el 20% del personal participaría en modalidades de utilización de espacios compartidos (*hoteling*) o de teletrabajo, lo cual permitiría aumentar en un 10% la eficiencia del uso del espacio) (A/66/7/Add.3, párr. 41). La Comisión Consultiva hizo observaciones y recomendaciones sobre los supuestos de los que había partido el Secretario General para calcular las necesidades de espacio de oficina (*ibid.*, párrs. 42 y 43).

Análisis de la población

8. Tanto en el estudio de viabilidad original como en los estudios ampliados se tuvieron en cuenta las necesidades de locales de la Secretaría y de cuatro fondos y programas participantes (la Caja Común de Pensiones del Personal de las Naciones Unidas), el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, el Fondo de Población de las Naciones Unidas y la Oficina de Servicios para Proyectos de las Naciones Unidas). El Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia no participó en los estudios porque ya ha encontrado soluciones a largo plazo para el uso de edificios en Nueva York, lo cual incluye la propiedad del edificio DC-3 cuando termine su contrato de arrendamiento en 2026 y un edificio comercial en régimen de condominio DC-4 (*ibid.*, párr. 37, y A/67/720, párrs. 8 y 10).

9. En el cuadro 1 del informe sobre el estudio ampliado de viabilidad (A/67/720) se puede encontrar un desglose de la población actual (2012). Allí se indica que, de un total de 10.841 personas, 5.938 necesitan espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas. La Comisión Consultiva observa que, puesto que de los funcionarios que necesitan espacio afuera, 2.320 son funcionarios de los cuatro fondos y programas participantes, el número real de funcionarios de la Sede que necesitan espacio de oficina fuera de edificios de propiedad de la Organización es de 3.618 personas, número que, a juicio de la Comisión, podría reducirse teniendo en cuenta el efecto posible de iniciativas como arreglos alternativos sobre el espacio de trabajo y los modelos mundiales de prestación de servicios. (véanse los párrs. 11 a 16 *infra*).

10. En el informe sobre el estudio ampliado de viabilidad, las proyecciones del espacio de oficina necesario en la Sede entre 2012 y 2034 se basan en tres hipótesis acerca de la población: a) una tasa anual media de crecimiento del 1,1%, basada en datos históricos correspondientes al período que va de 1992 a 2010; b) una tasa de crecimiento cero; y c) una tasa anual media de disminución del 0,5%, que es un

supuesto que se aplicó en el estudio para estimar las necesidades totales, porque no había ningún antecedente histórico que indicara una reducción sostenida de la población (A/67/720, párrs. 10 a 12). Partiendo de la base de que en 2012 una población total de 5.938 personas necesitan espacios de trabajo fuera de edificios de propiedad de las Naciones Unidas, se calculó que las necesidades previstas de espacio en 2034 aumentarían a 8.678 en la hipótesis a), mientras que en la hipótesis c) disminuirían a 4.887 (*ibid.*, cuadro 2). **Sin embargo, la Comisión Consultiva observa que en los tres casos hipotéticos presentados en el cuadro 2 por el Secretario General, la necesidad de espacios en edificios de propiedad de las Naciones Unidas permanece estable al nivel actual de 4.132 durante todo el período de 20 años, sin contemplar de ninguna forma el posible efecto de iniciativas como la aplicación de estrategias sobre espacios de trabajo alternativos (véase el párr. 7 *supra*). Además, en ninguna de las hipótesis se tiene en cuenta el espacio de oficinas que necesita el personal de la Secretaría que trabaja en Nueva York sin incluir al de los fondos y programas.**

Espacio asignado y estrategias sobre espacios de trabajo alternativos

11. A diferencia de la asignación de 250 pies cuadrados (23 m²) por persona aplicada en el estudio de viabilidad original, el nivel de referencia considerado en el estudio ampliado es un promedio de 220 pies cuadrados (20,4 m²) por espacio de trabajo, que refleja el criterio utilizado en la renovación recientemente terminada del edificio de la Secretaría (*ibid.*, párr. 13). Según indica el Secretario General, en la Sede se aplican modalidades de trabajo flexibles, que permiten al personal hacer uso del teletrabajo, horarios de trabajo escalonados, horarios de trabajo comprimidos y pausas programadas para actividades de aprendizaje externas que, no obstante, no afectan al número total de espacios de trabajo necesarios (*ibid.*, párr. 14). **La Comisión Consultiva opina que algunas de las modalidades de trabajo flexibles que se han introducido en la Secretaría, como el teletrabajo, pueden ayudar a reducir el número total de espacios de trabajo que se necesitan.**

12. En el informe sobre el estudio ampliado, el Secretario General analiza diversas estrategias sobre espacios de trabajo alternativos, como el *hot-desking*, el *desk-sharing* y el *hoteling*, que podrían reducir el número total de espacios necesarios (*ibid.*, párrs. 15 a 18). A la espera de nuevos estudios sobre las modalidades de aplicación, en la actualidad se supone que la Organización podría aplicar una versión básica de *hot-desking* dentro de la infraestructura tecnológica existente, con la adición de un sistema de reservas de espacios de trabajo, mientras que las modalidades de *desk-sharing* y *hoteling* exigirían que el personal tuviese acceso a distancia a archivos, aplicaciones y servicios de tecnología de la información. La aplicación de esas estrategias en la Secretaría tendría que examinarse desde las perspectivas de los recursos humanos, la tecnología de la información y la gestión de las instalaciones.

13. Con respecto a la disponibilidad de tecnología de la información para poner en práctica estrategias de espacios de trabajo alternativos, la Comisión Consultiva recuerda que en la Secretaría ya se dispone de servicios de tecnología de la información, como el acceso a distancia a aplicaciones institucionales en la Sede. Cuando examinó el décimo informe anual del Secretario General sobre la marcha de la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura (A/67/350), se indicó a la Comisión, cuando esta solicitó información al respecto, que: a) el plan maestro de mejoras de infraestructura, en colaboración con la Oficina de Tecnología de la

Información y las Comunicaciones, había incluido la instalación de infraestructura en todas las oficinas de la Sede para apoyar el uso del *hot-desking*; b) la función de movilidad del nuevo sistema de telefonía mediante Protocolo de Internet permitiría que cualquier persona con una extensión de teléfono utilizara cualquier aparato telefónico; c) durante muchos años, la Oficina de Tecnología de la Información y las Comunicaciones había prestado un servicio normalizado de oficina virtual que permitía a cualquier usuario tener acceso a los datos o las aplicaciones institucionales de las Naciones Unidas desde cualquier computadora conectada a Internet, incluso desde el exterior de los edificios de las Naciones Unidas; y d) la Oficina de Tecnología de la Información y las Comunicaciones había introducido recientemente un servicio de computadoras portátiles administradas, que se encontraba en fase experimental. El personal que utilizaba ese servicio podía conectarse a la red por cable en cualquier edificio de las Naciones Unidas, con el mismo nivel de acceso que tendría en su oficina (A/67/548, párr. 44).

14. El Secretario General dice que el ahorro previsto de espacio como resultado de la aplicación de estrategias de usos de espacios alternativos reduciría el espacio de trabajo de 220 a 200 pies cuadrados brutos (20,4 a 18,5 m² brutos) por persona, que era la base con que se habían calculado las necesidades de espacio de oficinas fuera del campus en las cuatro opciones presentadas en el estudio ampliado de viabilidad. De todos modos, el Secretario General dice que, en la práctica, este objetivo puede lograrse únicamente después de que se habiliten todos los espacios y se apliquen de manera satisfactoria las estrategias de espacio de trabajo alternativo. La transición a los 200 pies cuadrados brutos (18,5 m² brutos) sería, por lo tanto, un proceso gradual a medida que se renueve el espacio existente y se sustituya el mobiliario modular, en lugar de llevarse a cabo de una sola vez (A/67/720, párrs. 18 y 19). Con respecto a la aplicación de estrategias de espacio de trabajo flexible en el contexto del plan maestro de mejoras de infraestructura, la Comisión Consultiva recuerda que la Administración había decidido no poner en práctica la recomendación previa de la Junta de Auditores de que la Secretaría aprovechara esas oportunidades, en particular en relación con el edificio de la Secretaría (A/67/548, párr. 43 y A/67/5 (Vol.V), párrs. 77 a 83).

15. Cuando consideró la construcción de locales adicionales de oficina en Addis Abeba y Nairobi, además del proyecto del plan maestro de mejoras de infraestructura, la Comisión Consultiva opinó que la aplicación del uso flexible del espacio de oficinas, incluido el *hot-desking*, que permite al personal desempeñar sus funciones y trabajar desde cualquier escritorio disponible, merecía un examen atento en el sistema de las Naciones Unidas (A/67/484, párr. 15, y A/67/548, párr. 45). La Comisión recuerda que la Asamblea General instó al Secretario General a que acelerase su revisión de las modalidades flexibles del uso del espacio de trabajo en la Secretaría y que presentase sus conclusiones a la Asamblea en la parte principal del sexagésimo octavo período de sesiones (resolución 67/246, secc. V, párr. 20).

Planes para el futuro de las Naciones Unidas

16. La Comisión Consultiva ha examinado recientemente el informe de la Junta de Auditores sobre la gestión de los asuntos relacionados con la tecnología de la información y las comunicaciones en la Secretaría y las respuestas del Secretario General sobre la aplicación de las recomendaciones contenidas en el informe de la Junta (A/67/651 y Add.1). La Secretaría indica que se está poniendo en práctica un

plan para examinar el actual modelo operacional y buscar oportunidades para obtener mayores beneficios introduciendo cambios en el modelo de prestación de servicios. En el sexagésimo octavo período de sesiones, en 2013, se presentará a la Asamblea General un informe sobre los modelos de prestación de servicios a nivel mundial (A/67/770, párr. 37). Además, la Comisión recuerda que en junio de 2012 recibió en una reunión oficiosa información de la Oficina del Secretario General sobre un concepto que se estaba considerando y que entrañaría la transferencia de servicios reagrupados de apoyo fuera de la Sede.

17. La Comisión Consultiva pidió información sobre el número de funcionarios destacados en Nueva York que desempeñaban funciones sustantivas y no de apoyo, pero no recibió una respuesta satisfactoria. Se indicó a la Comisión que, para el bienio 2014-2015, la Secretaría había examinado los gastos no relacionados con los programas correspondientes a funciones de apoyo que no estaban directamente vinculadas con la ejecución de programas sustantivos. En el estudio se habían tenido en cuenta los componentes de apoyo a los programas de todas las secciones del presupuesto presentadas para el bienio 2012-2013, a saber las oficinas ejecutivas y los servicios administrativos de las comisiones regionales (excluidos los servicios de conferencias), además del presupuesto total para el título VIII, Servicios de apoyo comunes, que abarcaba las funciones administrativas centrales de la Organización. Para este propósito en particular, tanto los objetos de gastos relacionados con puestos como los que no están relacionados con puestos presupuestados como parte de esos componentes se habían clasificado como gastos de apoyo a los programas, que en la actualidad representan aproximadamente el 20% del presupuesto total, excluidos los recursos para misiones políticas especiales.

18. Dada la importancia y la magnitud de las inversiones necesarias para proyectos de construcción de envergadura, la Comisión Consultiva opina que todo aumento del espacio de oficinas en la Sede debe reflejar los posibles cambios en la planificación del futuro de la Organización.

Relación entre el espacio de oficinas de propiedad de la Organización y el arrendado

19. En el informe sobre el estudio de viabilidad original (A/66/349) se determinó que la Secretaría era propietaria de aproximadamente el 51% de su espacio de oficinas y arrendaba el 49%, mientras que los fondos y programas participantes arrendaban el 100% del espacio que necesitaban. En el informe se sostenía que, teniendo en cuenta las necesidades históricas y proyectadas y de conformidad con las mejores prácticas del sector, la Organización tenía que fijarse como objetivo ser propietaria del 80% del espacio de oficinas necesario y arrendar el 20% restante (A/66/7/Add.3, párr. 40). Si bien reconoció cuáles eran los motivos para adoptar un enfoque según el cual había que equilibrar el costo a largo plazo y los beneficios operacionales de tener un inmueble en propiedad, minimizando al mismo tiempo los riesgos de contar con un excedente de espacio de oficinas que podría no ser necesario todo el tiempo, la Comisión Consultiva solicitó que se justificara mejor la recomendación del Secretario General de que la Organización tuviese como objetivo ser propietaria del 80% del espacio de oficinas y arrendar el resto. La Comisión consideró necesario un mayor análisis para determinar la proporción óptima de espacio de oficinas en propiedad y arrendado (*ibid.*, párr. 44).

20. Para las cuatro opciones presentadas en el estudio ampliado de viabilidad y en relación con las tres hipótesis sobre la población utilizadas para estimar las necesidades generales de espacio de oficina (crecimiento del 1,1%, crecimiento cero y reducción del 0,5%), la relación entre el espacio en propiedad y el espacio arrendado sería de 71 a 29, 84 a 16 y 90 a 10 si se construyese un edificio nuevo (opciones 1 a 3), y de 49 a 51, 58 a 42 y 63 a 37 si se mantuviesen los actuales arrendamientos comerciales (opción 4) (véase A/67/720, cuadro 6). En el estudio ampliado de viabilidad se dice que, según los expertos en bienes raíces, no parece haber normas generales sobre la proporción entre locales de oficina en propiedad y arrendados. Más bien, las decisiones se basan en la necesidad de flexibilidad en relación con 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 (*ibid.*, párr. 69). **La Comisión Consultiva opina que se necesita más análisis para determinar un nivel adecuado de espacio de oficinas en propiedad y de espacio arrendado para la Organización, nivel que ha de estar relacionado con la planificación del futuro de la Organización.**

21. La Comisión Consultiva preguntó si los fondos y programas que participaron en el estudio de viabilidad contribuirían a la financiación de la construcción del nuevo edificio. Se informó a la Comisión de que para evitar las dificultades prácticas que habría si los inmuebles fuesen de propiedad de un consorcio de entidades de las Naciones Unidas, cada una con una diferente estructura de dirección, y teniendo en cuenta que la Secretaría ocuparía la mayor parte de un nuevo edificio en el jardín norte o del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas sería más conveniente que los fondos y programas pagasen un alquiler a las Naciones Unidas por el espacio de oficinas según la superficie que cada uno de ellos ocupase. La Comisión pidió también pero no recibió información sobre los costos totales para las Naciones Unidas a lo largo del tiempo, incluidos los costos de arrendamiento y renovación de los edificios DC-1 y DC-2, para las cuatro opciones y las tres hipótesis, pero incluyendo únicamente al personal de la Secretaría destacado en Nueva York. Se informó a la Comisión de que la Secretaría creía que el único enfoque correcto era incluir en el análisis a todo el personal destacado en Nueva York, incluido el personal de los fondos y programas participantes, según lo indicado en el informe sobre el estudio ampliado de viabilidad.

22. La Comisión Consultiva considera correcta la inclusión de los fondos y programas en los estudios de viabilidad original y ampliado. Sin embargo, considera que la base de referencia para calcular las necesidades básicas de locales de oficinas debe abarcar únicamente al personal de la Secretaría. Por lo tanto, la Comisión recomienda que también se presente a la Asamblea General, cuando esta considere el informe sobre el estudio ampliado de viabilidad, la información correspondiente a las necesidades de espacio de oficinas del personal de la Secretaría únicamente. Mirando hacia el futuro, la Comisión opina que si se incluye a los fondos y programas en las futuras necesidades de locales de oficina, en relación con todas las opciones, se deben prever seguridades de que habrá un compromiso y disposiciones correctas de participación en la financiación de los gastos para los fondos y programas que intervengan, incluidas su participación o compensación para las inversiones iniciales.

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

23. En los párrafos 21 a 36 del informe sobre el estudio ampliado de viabilidad (A/67/720) figura información sobre las cuatro opciones para satisfacer todas las necesidades de espacio para oficinas. En los párrafos 62 a 68 del informe, se presenta un análisis comparativo, y en el cuadro 6, se comparan resumidamente las opciones. Las cuatro opciones son las siguientes:

a) Opción 1: construir un nuevo edificio en el jardín norte, financiado mediante una cuota especial, y continuar arrendando los edificios DC-1 y DC-2;

b) Opción 2: construir un nuevo edificio en el jardín norte, financiado por terceros, y continuar arrendando los edificios DC-1 y DC-2;

c) Opción 3: construir el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5) propuesto por la United Nations Development Corporation, y continuar arrendando los edificios DC-1 y DC-2; y

d) Opción 4: mantener la situación actual, arrendando los edificios DC-1, DC-2 y otros edificios en el mercado inmobiliario comercial, según convenga.

24. Según el Secretario General, las distintas opciones se evaluaron teniendo en cuenta los criterios establecidos en el estudio de viabilidad inicial (financieros, de seguridad, repercusión en los costos, plazos, contexto urbano, arquitectura, visión y propósitos), y cada solar por separado se evaluó con el mismo criterio de puntuación que se aplicó en el estudio de viabilidad inicial (dimensiones, población, flexibilidad, seguridad, efecto de campus y distancias cortas). Se realizó un análisis de los riesgos que entrañaba cada opción tanto en el plano estratégico como a nivel de los proyectos, teniendo en cuenta las posibles repercusiones en el costo, la calidad y el calendario de la opción (*ibid.*, resumen y párrs. 23 y 24).

Opciones 1 y 2

Construcción en el jardín norte

25. La Comisión Consultiva pidió aclaraciones en cuanto a si existían obstáculos jurídicos para construir un edificio en el campus de propiedad de las Naciones Unidas. Se informó a la Comisión de que no existían cuestiones de índole jurídica que impidieran a la Organización construir un edificio en los locales de la Sede. De conformidad con el Acuerdo entre las Naciones Unidas y los Estados Unidos de América relativo a la Sede de las Naciones Unidas, las Naciones Unidas deben asegurarse de que las actividades que realicen en los locales de la Sede no afecten los derechos de propiedad de los inmuebles adyacentes, y que el diseño y la construcción de un nuevo edificio respeten las normas contra incendios y de seguridad del país anfitrión. Sin embargo, también se informó a la Comisión, en respuesta a sus preguntas, de que se presentarían considerables impedimentos jurídicos si las Naciones Unidas quisieran transmitir derechos reales sobre cualquiera de los predios de la Sede a un constructor privado con el fin de que construya un edificio en ellos.

26. En el informe ampliado sobre viabilidad se señala que el apoyo político de la ciudad anfitriona, el estado anfitrión y los vecinos respecto de la construcción de un edificio en el jardín norte es incierto (*ibid.* párr. 64). Por lo tanto, la Comisión Consultiva solicitó información adicional al respecto y sobre cualquier conversación que hubieran mantenido las partes. Se informó a la Comisión de que la Secretaría había recibido comunicaciones de sus vecinos (residentes del edificio Alcoa) en que estos manifestaban su oposición a que se edificara en el jardín norte.

27. La Comisión Consultiva considera que deben aclararse todas las posibles cuestiones jurídicas, y si se cuenta con el apoyo necesario de la ciudad anfitriona, el estado anfitrión y los vecinos en relación con la construcción por las Naciones Unidas o terceros, incluido un constructor privado, de un nuevo edificio elevado en el jardín norte o fuera del campus, a fin de comprender cabalmente la viabilidad de cualquier opción que se proponga.

Posibles riesgos

28. En lo que respecta a la opción 1, se señala en el informe sobre el estudio ampliado de viabilidad que, dado que el proyecto todavía se encuentra en etapa de diseño conceptual, se requerirían de dos a tres años para concluir un proceso que incluyera el diseño arquitectónico, el desarrollo del diseño y los planos de obra, antes de llegar a la etapa de construcción. Otros riesgos serían el aumento de los costos y la falta de certeza respecto del apoyo de la ciudad anfitriona, el estado anfitrión y la comunidad local (A/67/720, párrs. 27 y 64).

29. En cuanto a la opción 2, la financiación por un tercero de la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, el Secretario General señala que presentaría importantes problemas comerciales y jurídicos (*ibid.*, párr. 65). Por lo tanto, la opción 2 no es viable, según el Secretario General. La Comisión Consultiva solicitó información más detallada sobre esos problemas, y se le hizo saber que durante la elaboración del plan maestro de mejoras de infraestructura, el Secretario General había informado a la Asamblea General de que la emisión de bonos de las Naciones Unidas sería una forma viable de obtener financiación de terceros para la construcción. No obstante ello, la Asamblea decidió que el plan maestro de obras de infraestructura debía financiarse con cuotas de los Estados Miembros.

30. Se informó además a la Comisión Consultiva que en cuanto a la posibilidad de eliminar o reducir los obstáculos para obtener financiación de terceros, según el régimen jurídico que regula las finanzas de la Organización, la Asamblea General tendría que autorizar cualquier préstamo, por ejemplo, una emisión de bonos de las Naciones Unidas. Se señaló a la Comisión que existían límites a las medidas que la Asamblea podía adoptar sin modificar el régimen jurídico establecido en la Carta de las Naciones Unidas y la Convención sobre Prerrogativas e Inmunidades de las Naciones Unidas, en particular límites a la constitución de derechos sobre los bienes de la Organización que permitieran ejecutarlos para garantizar la financiación, según lo dispuesto en el Artículo 105 de la Carta y en la Convención. En la opinión de la Secretaría, sería sumamente desaconsejable que los Estados Miembros reformaran esos instrumentos jurídicos, simplemente para obtener financiación de terceros para la construcción de un edificio en el jardín norte. **La Comisión Consultiva solicita que el Secretario General proporcione a la Asamblea General información más completa sobre cuestiones relativas a la financiación por terceros. Asimismo, la Comisión opina que, en la etapa actual, no sería**

aconsejable descartar opciones de financiación por terceros, dado que el Secretario General todavía no ha conversado con estos para determinar si podría obtenerse esa financiación, y de poder obtenerse, si las opciones propuestas son viables para la Organización. Por lo tanto, en la opinión de la Comisión, debe solicitarse al Secretario General que examine la opción de obtener financiación por terceros.

Integridad arquitectónica del complejo de las Naciones Unidas

31. En el informe sobre el estudio ampliado de viabilidad se señala que la construcción de un nuevo edificio en el jardín norte permitiría edificar en terrenos que son propiedad de las Naciones Unidas sin asumir costos adicionales por el terreno, y cumplir con las medidas de seguridad necesarias. Sin embargo, ello cambiaría para siempre el campus emblemático y su paisaje (*ibid.*, párr. 64). La Comisión Consultiva recuerda que en el informe sobre el estudio de viabilidad inicial, el Secretario General había señalado que los nuevos conceptos de edificación en el jardín norte tenían por finalidad realizar las intenciones de los diseñadores originales, que habían imaginado un edificio en el jardín norte (A/66/349, párrs. 23 y 24).

32. La Comisión Consultiva, por lo tanto, solicitó información sobre el concepto original del grupo de arquitectos, que incluía una opción para el jardín norte y preguntó si esa opción había sido presentada a los Estados Miembros en ese momento. Se informó a la Comisión Consultiva que el grupo de arquitectos, al que se conoce como Junta de Arquitectos Asesores, había concluido el plano del solar para la Sede en 1947. El diseño final fue presentado a la Asamblea General en el informe del Secretario General sobre la Sede permanente de las Naciones Unidas (A/311, pág. 43). En ese informe también se discutía la posibilidad de construir un edificio para resolver las necesidades de espacio de las delegaciones y organismos especializados, para los que, según el informe, se había reservado suficiente espacio en la parte norte del solar, para los organismos que eventualmente establecieran su sede en Nueva York (*ibid.*, pág. 23). Sin embargo, el edificio de la parte norte del solar no fue incluido en el diseño que se recomendó adoptar porque al momento de elaborarse dicho informe, no se contaba con suficiente información sobre el establecimiento de una Sede en el solar por las delegaciones de los Estados Miembros o por organismos especializados para que se planificara en detalle dónde tendrían sus oficinas. Toda la parte norte del solar se dejó libre para la realización de esas obras. El edificio del jardín norte previsto en el diseño original de 1947 se muestra en el anexo del presente informe.

Opción 3

33. En los párrafos 38 a 56 del informe sobre el estudio ampliado de viabilidad figuran antecedentes e información detallada sobre la propuesta de que la United Nations Development Corporation construya el Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5). En noviembre de 2012, la corporación presentó una propuesta a las Naciones Unidas sobre las condiciones de arrendamiento por la Organización del DC-5 como edificio de reagrupamiento, así como sobre las condiciones para renovar los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 más allá de marzo de 2018. Según la propuesta de la corporación, el Edificio de Reagrupamiento se financiaría con la emisión de bonos públicos, que se amortizarían en su totalidad con los alquileres que pagaran las Naciones Unidas a lo

largo de un plazo de 30 a 35 años, en el marco de un contrato de arrendamiento con opción de compra. La tasa de alquiler propuesta no incluye costos de seguro, operaciones y mantenimiento del edificio. En el Cuadro 5 del informe sobre el estudio ampliado se presentan supuestos de financiación para el DC-5, de los cuales la variable más importante es el tipo de interés, dado que está sujeto a cambio según las tasas que prevalezcan en el mercado en el momento de la emisión de los bonos (véase el párr. 48).

34. Se señala en el informe que el programa y diseño esquemáticos para el Edificio de Reagrupamiento se han elaborado en coordinación con las Naciones Unidas y ya están en una etapa avanzada por cuenta y riesgo de la corporación (A/67/720, párr. 44). En el diseño, se prevé la construcción de un túnel peatonal por debajo de la calle 42 para vincular el edificio al complejo de las Naciones Unidas. La Comisión Consultiva preguntó cuál sería el costo estimado de ese túnel y se le informó de que los costos estimados proporcionados en el informe eran preliminares y estaban sujetos a nuevas negociaciones con la corporación. Dado que la información detallada sobre el costo del túnel se seguiría examinando en el curso de esas negociaciones, no existen estimaciones actuales. Se informó además a la Comisión, en respuesta a sus preguntas, que la estimación del costo actual del Edificio de Reagrupamiento no incluía el costo de unir físicamente el túnel al Edificio de la Biblioteca Dag Hammarskjöld, según se ha previsto. Se informó a la Comisión de que la determinación de lo que ocurriría con el Edificio de la Biblioteca en el futuro podría afectar subsiguientemente cualquier plan de diseño. **La Comisión Consultiva opina que todos los costos relativos al túnel, incluida la conexión con el complejo de la Sede, deben presentarse junto con la estimación de los costos del Edificio de Consolidación.**

35. En el informe también se señala que la legislación del estado de Nueva York en relación con la opción 3 está sujeta a plazos. El calendario de actividades relativas a la construcción del DC-5 se explica en los párrafos 55 y 56 y se ilustra en el gráfico V del informe. 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. Se prevé que el edificio estaría terminado a mediados de 2017, tras un período de construcción de aproximadamente 35 meses, que empezaría a mediados de 2014. La fecha de inicio del contrato de arrendamiento es de 35 meses después de la emisión de los bonos.

36. La Comisión Consultiva entiende que el terreno deportivo que se encuentra en el solar propuesto para construir el Edificio de Reagrupamiento seguiría manteniéndose de no aprobarse la construcción. Por lo tanto, la Comisión cuestionó la urgencia de que la Asamblea General adopte una decisión respecto de la aprobación de la propuesta actual. Se informó a la Comisión de que era necesario que la Asamblea adoptara una decisión a la brevedad dado que la legislación pertinente estaba sujeta a plazos: si el título sobre ese terreno no se transfería a más tardar el 15 de diciembre de 2015, se extinguiría la posibilidad de que la corporación construyera el edificio en ese solar. Si la propuesta no se concreta para entonces, no es seguro que en el futuro exista la posibilidad de que las Naciones Unidas tengan la opción de considerar nuevamente la posibilidad de construir sobre ese terreno, y en caso de que sí exista esa posibilidad, cuándo se daría.

Opción 4

37. Con arreglo a la opción 4, las Naciones Unidas seguirían aplicando la estrategia actual de alquilar espacio de oficina fuera del complejo de la Sede en el mercado inmobiliario comercial. Según esta opción, se renovarían los alquileres de los edificios DC-1 y DC-2 en su totalidad, y el resto de las necesidades se cubrirían arrendando otros edificios. En el anexo III del informe sobre el estudio (A/67/720) se presenta información relativa a los locales que las Naciones Unidas tenían en propiedad o alquilados, al año 2012. El Secretario General observa que no existe ninguna garantía de que los dos edificios sigan estando a disposición de las Naciones Unidas después de 2023, dado que la corporación ha informado a la Organización de que, si no se procede con la construcción del Edificio de Reagrupamiento, esos edificios probablemente se venderán (*ibid.*, párr. 35).

Propuesta de renovación de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2

38. La propuesta de que la corporación renueve los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 se explica en los párrafos 57 a 61 del informe del Secretario General (véase también el anexo II del informe). La corporación propone que se renueven los alquileres más allá del 2023, con modificaciones, lo que tendría como resultado un aumento del 22% en los pagos anuales en concepto de alquiler entre abril de 2023 y marzo de 2043 y del 10% en la tarifa de alquiler básica cada cinco años a partir de entonces (véase también el párr. 42 *infra*).

39. La Comisión Consultiva señala que las cuatro opciones bajo examen prevén que se sigan alquilando los edificios DC-1 y DC-2. La Comisión preguntó qué había cambiado desde el último estudio de viabilidad con respecto a no renovar los alquileres de esos edificios, en comparación con la propuesta actual de que se sigan arrendando los dos edificios según lo previsto en las cuatro opciones. Se señaló a la Comisión que la propuesta de la corporación relativa al Edificio de Reagrupamiento no se había presentado hasta después de concluido el estudio de viabilidad inicial y después de presentado el informe del Secretario General. En el estudio de viabilidad inicial se había tenido en cuenta el hecho de que los alquileres de los edificios DC-1 y DC-2 vencían a fines de marzo de 2023. No obstante, se explicó además a la Comisión que después de la firma del memorando de entendimiento en octubre de 2011, había quedado claro que, a menos que se concluyera un acuerdo entre la Organización y la corporación respecto de la propuesta de construir el Edificio de Reagrupamiento, la corporación refinanciaría o vendería los edificios DC-1 y DC-2 a un tercero después de marzo de 2023. Por lo tanto, las opciones 1, 2 y 4 no ofrecían seguridad de que las Naciones Unidas pudieran seguir arrendando los edificios DC-1 y DC-2 después de 2023, a un precio que les resultara aceptable. En su informe, sin embargo, el Secretario General había decidido incluir como opción la posibilidad de que se siguieran alquilando los dos edificios, a fin que se pudiera hacer una comparación con la opción 3. Con arreglo a las opciones 1, 2 y 4, si los edificios DC-1 y DC-2 no estuvieran disponibles después de 2023, sería necesario buscar espacios equivalentes y celebrar un contrato de arrendamiento comercial.

40. La Comisión Consultiva preguntó si era posible que la Secretaría examinara la posibilidad de renovar los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2, con mejoras de infraestructura, sin aceptar el ofrecimiento de la corporación de construir el Edificio de Reagrupamiento. Se informó a la Comisión que la

corporación había señalado que los edificios DC-1 y DC-2 iban a tener que ser vendidos o refinanciados si no se avanzaba con la construcción del Edificio de Reagrupamiento como parte de un único conjunto de medidas, que incluyera la renovación de los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2. Hasta tanto la Asamblea General no autorizara a la Secretaría a entablar negociaciones, no se sabría si renovar los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2, pero sin construir el Edificio de Reagrupamiento, sería una opción que la corporación consideraría examinar.

41. La Comisión Consultiva señala que del informe sobre el estudio ampliado de viabilidad surge que si las Naciones Unidas no llegaran a un acuerdo con la corporación en relación con el Edificio de Reagrupamiento, se entiende que la corporación refinanciará o venderá los edificios DC-1 y DC-2 a terceros después de marzo de 2023 (A/67/720, párr. 61). Por lo tanto, 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 los precios de alquiler de 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 flexibilidad para atender las necesidades de las Naciones Unidas en los años futuros. Se informó a la Comisión, en respuesta a sus preguntas, que de conformidad con el memorando de entendimiento que celebraron en octubre de 2011 los funcionarios de la ciudad anfitriona y del estado anfitrión, las Naciones Unidas, además de ponerse de acuerdo con la corporación sobre los términos del contrato de arrendamiento del Edificio de Reagrupamiento, debían ejercer sus opciones para poder seguir alquilando espacio en los edificios DC-1 y DC-2 desde 2018 hasta 2023 (véase también el párr. 42 del presente informe). Además, se informó a la Comisión que el memorando establecía que, una vez que vencieran los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 en 2023, la corporación, si todavía era propietaria de los inmuebles, iba a alquilar espacio a la Organización en esos edificios a valor de mercado. La Comisión observa, sobre la base de la información que le fue proporcionada, que las Naciones Unidas se verían obligadas con toda probabilidad a negociar el posible arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 después de 2023 a precio de mercado, sea con la corporación o con terceros, de necesitar la Organización continuar alquilando esos dos edificios.

42. En cuanto a los términos del contrato de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2, la Comisión Consultiva señala que, según una copia del memorando que recibió por solicitud suya, a partir del 1 de abril de 2017, las Naciones Unidas, deberán, entre otras cosas, pagar a la corporación una suma adicional en el alquiler por un valor equivalente a los impuestos inmobiliarios correspondientes a ese espacio, para que la corporación la pague a su vez al Fondo General de la Ciudad. **La Comisión opina que es necesario que se presente a la Asamblea General información que aclare mejor el pago de esa suma adicional especificada en el memorando de entendimiento.**

43. La Comisión Consultiva solicitó aclaraciones sobre las disposiciones establecidas en el memorando respecto de la vinculación entre la propuesta de construir el DC-5 y la posible venta o refinanciación de los edificios DC-1 y DC-2. La Comisión recibió una copia del memorando de entendimiento firmada por el alcalde de la Ciudad de Nueva York y el Presidente de la Asamblea del estado de Nueva York, el 5 de octubre de 2011, conocido también como “Memorando de

entendimiento sobre vías verdes y terrenos para parques del East Side”. Se señaló a la Comisión que, con arreglo a dicho memorando, si se construía el Edificio de Reagrupamiento, la Ciudad de Nueva York y la corporación se verían obligadas a vender o refinanciar los edificios DC-1 y DC-2, y que el dinero que se obtuviera estaría destinado al fondo establecido por la Ciudad para actividades relacionadas con las vías verdes y terrenos para parques del East Side. Sin embargo, también se informó a la Comisión de que, de no construirse el Edificio de Reagrupamiento, el memorando se extinguiría y, en consecuencia, tampoco subsistiría la obligación de vender o refinanciar los edificios DC-1 y DC-2, como se especifica en el memorando. Se señaló a la Comisión, sin embargo, que la Secretaría entendía que probablemente la corporación, en ese caso, seguiría explorando alternativas para generar ingresos mediante la venta o la refinanciación de los dos edificios.

44. La Comisión Consultiva preguntó cuál era el fundamento en que se basaba la idea de vincular una posible venta o refinanciación de los edificios DC-1 y DC-2 con la construcción del Edificio de Reagrupamiento. Se informó a la Comisión que el estado de Nueva York había reformado la legislación y autorizaba a la corporación a construir un edificio de reagrupamiento en terrenos para parques de la Ciudad de Nueva York y que de conformidad con la nueva legislación, el memorando de entendimiento debía concluirse entre ciertos funcionarios del estado de Nueva York y de la ciudad. El memorando se había acordado como solución de avenencia a fin de satisfacer los intereses de todas las partes interesadas para construir un edificio elevado, adyacente al complejo, a fin de que fuera utilizado por las Naciones Unidas. La vinculación entre ambas cuestiones era esencialmente una forma de compensar a la ciudad, pagando por el desarrollo de esos terrenos para parques y contribuyendo al Fondo General de la ciudad. También se había justificado como compensación a la ciudad por ceder el terreno deportivo Robert Moses, y en definitiva, otorgar derechos de propiedad a las Naciones Unidas sobre ese terreno y el Edificio de Reagrupamiento.

45. La Comisión Consultiva también preguntó si la Secretaría había explorado la opción de adquirir los edificios DC-1 y DC-2. Se informó a la Comisión que la Secretaría, al estudiar futuras opciones, había decidido no seguir examinando esa opción en particular por varias razones. En primer lugar, adquirir los edificios DC-1 y DC-2 significaría hacer una considerable inversión inicial de capital. La Secretaría era consciente de la decisión de la Asamblea General, en el contexto del plan maestro de obras de infraestructura, de que el Secretario General debía presentar propuestas que no implicaran importantes aumentos de las necesidades de financiación que debían afrontar los Estados Miembros. En segundo lugar, los edificios DC-1 y DC-2 requerirían una importante modernización de la infraestructura, como se señala en el párrafo 59 del informe. De adquirir las Naciones Unidas esos edificios, la Secretaría sería directamente responsable por la financiación y gestión de ese importante proyecto de infraestructura. En tercer lugar, la adquisición de dos edificios enteros quitaría a la Organización la flexibilidad necesaria para responder a distintas situaciones que podrían plantearse en relación con el número de personas que sería necesario acomodar en esos espacios.

Estimación del costo de la construcción de un nuevo edificio

46. En el cuadro 3 del informe sobre el estudio ampliado se estima el costo de la construcción de un edificio nuevo conforme a las opciones 1 a 3 (valores a diciembre de 2012):

a) Opción 1: edificio en el jardín norte, financiado mediante cuotas (1.046.000.000 dólares);

b) Opción 2: edificio en el jardín norte, financiado por terceros (1.278.000.000 dólares);

c) Opción 3: Edificio de Reagrupamiento (DC-5) (1.362.000.000 dólares).

47. La Comisión Consultiva solicitó pero no recibió un desglose del cálculo del costo. **La Comisión recomienda que se remita dicha información a la Asamblea General cuando examine el estudio ampliado de viabilidad.**

48. La Comisión Consultiva preguntó qué variables aumentarían el costo total del Edificio de Reagrupamiento. Se le informó de que entre dichas variables estarían los retrasos con respecto al programa (diseño, aprobaciones y construcción); el incremento de los gastos del proyecto o de la construcción por encima de la responsabilidad propia del contratista; el cambio de las condiciones del mercado que pudieran repercutir en los tipos de interés y el valor de mercado de los bonos; los imprevistos en el proceso de calificación de los bonos o del crédito; más gastos en concepto de cartas de crédito y comisiones anuales; y el aumento de los gastos de arrendamiento por encima de lo proyectado. **La Comisión Consultiva señala que las Naciones Unidas no podrían controlar ninguna de las variables mencionadas. Por tanto, debe reconocerse la probabilidad de que el costo total aumente y esto debe ser visto como un riesgo serio para un cálculo digno de confianza del costo definitivo de la construcción del Edificio de Reagrupamiento en esta etapa.**

49. **En cuanto a la estimación del costo total de la construcción de un edificio dentro o fuera del campus, la Comisión Consultiva opina que deberían tenerse en cuenta todos los factores pertinentes para su cálculo y sus aumentos, lo cual debe incluir no solo el costo de la construcción, sino también la financiación a largo plazo. Por otro lado, deberían calcularse correctamente el costo del arrendamiento a largo plazo para la Organización y la posible financiación de la compra de uno o varios edificios ya construidos, en relación con cada una de las opciones que prevén la construcción de un edificio nuevo.**

Secuencia de los proyectos de construcción de las Naciones Unidas

50. La Comisión Consultiva recuerda el informe del Secretario General sobre el plan estratégico de conservación del patrimonio de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra (A/66/279), el grado de deterioro del Palacio de las Naciones y la necesidad de llevar a cabo una renovación integral de los edificios del complejo de la Oficina.

51. La Comisión Consultiva recuerda también que la Asamblea General, en su resolución 64/243, destacó que la etapa de renovación del plan estratégico de conservación del patrimonio no debía comenzar antes de que la Asamblea hubiera adoptado una decisión sobre esta cuestión y de que hubiera concluido el plan maestro de mejoras de infraestructura. Asimismo, en su resolución 66/247, la Asamblea solicitó al Secretario General que asegurara que los principales proyectos de gastos de capital no se ejecutaran de forma simultánea para que no tuvieran que financiarse al mismo tiempo. **A la Comisión Consultiva le preocupa que el Secretario General no haya considerado las citadas decisiones de la Asamblea cuando presentó su informe sobre el estudio ampliado de viabilidad. Con vistas**

al futuro, la Comisión destaca la necesidad de que el Secretario General tenga en cuenta las decisiones de la Asamblea cuando presente su próximo informe sobre las necesidades a largo plazo de espacio de oficinas en la Sede.

52. En este sentido, la Comisión Consultiva pone de relieve que cuando se considere la construcción de un nuevo edificio en la Sede, se debe tener presente que el plan maestro de mejoras de infraestructura se ha de terminar para finales de 2014 y que la aprobación y la ejecución del plan estratégico de conservación del patrimonio de la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra están pendientes.

Observaciones y recomendaciones

53. A juicio de la Comisión Consultiva, el informe del Secretario General sobre el estudio ampliado de viabilidad no comprende un análisis completo de las cuatro opciones presentadas ni ofrece argumentos de peso para concluir que la opción 3 es la más preferible. Dado que la información recogida en el informe es incompleta y que hay muchas dudas con respecto a las distintas opciones, la Comisión Consultiva no puede llegar a una conclusión. Por lo tanto, la Comisión opina que, en la etapa actual, se deben retener todas las opciones para desarrollarlas y examinarlas plenamente. Asimismo, teniendo en cuenta que, según el Secretario General, hay que celebrar negociaciones con la United Nations Development Corporation para que la opción 3 siga siendo viable y que el Secretario General necesita la autorización de los Estados Miembros para celebrar negociaciones con la corporación y otras posibles entidades en relación con las opciones disponibles para contar con espacio de oficinas a largo plazo, la Comisión no se opone a que la Asamblea General permita al Secretario General entablar negociaciones con la corporación, a fin de que el propuesto Edificio de Reagrupamiento siga siendo una opción viable. Sin embargo, la Comisión opina que la autorización para celebrar negociaciones, si es concedida al Secretario General por la Asamblea, debe abarcar todas las opciones. La Comisión también recomienda que la Asamblea ponga de relieve que las negociaciones no prejuzgarían ninguna decisión que la Asamblea pudiera adoptar sobre las necesidades de espacio de oficina de la Sede para el período 2014-2034 sobre la base de todas las opciones.

54. La Comisión Consultiva también recomienda que la Asamblea General solicite al Secretario General que examine opciones, incluidas, sin limitarse a ellas, las que figuran en el informe sobre el estudio ampliado de viabilidad, y que presente otro informe con datos más completos, incluidos costos detallados del proyecto y opciones de financiación para construir un nuevo edificio dentro y fuera del campus, los efectos posibles para la integridad arquitectónica del complejo de la Sede, los gastos conexos y factores relacionados con las tasas de inflación y el acondicionamiento, el costo de la renovación de los edificios DC-1 y DC-2, opciones sobre edificios de reagrupamiento en el complejo de la Sede en comparación con la descentralización de los edificios de oficinas, maneras de aprovechar los avances en tecnología de la información y la secuencia de los proyectos importantes de construcción de las Naciones Unidas (véanse los párrs. 50 a 52).

55. Asimismo, la Comisión Consultiva opina que al examinar las necesidades de locales en la Sede para el período 2014-2034 deberían tenerse en cuenta

factores como la población total, incluyendo y excluyendo el personal de los fondos y programas participantes; los efectos de la aplicación de estrategias de espacio de trabajo alternativo para la capacidad de los edificios del complejo de la Sede; y la proporción correcta entre el espacio de oficinas en propiedad y el arrendado, que debería ajustarse a la planificación futura de la Organización. La Comisión vuelve a hacer hincapié en que en el campus renovado de la Sede debe trabajar la mayor cantidad posible de funcionarios y en que el alquiler de locales fuera del campus debe mantenerse a un nivel mínimo y en examen constante (A/67/548, párr. 42).

V. Los edificios de la Biblioteca Dag Hammarskjöld y del Anexo Sur

56. En la sección V del informe relativo al estudio ampliado de viabilidad sobre las necesidades de locales de la Sede de las Naciones Unidas en el período 2014-2034 (A/67/720), el Secretario General analiza los antecedentes, las funciones y los usos de los edificios de la Biblioteca Dag Hammarskjöld y del Anexo Sur. En la actualidad, la Secretaría está haciendo los planes necesarios para ocupar los locales de la Sede una vez que se termine 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 el nivel de ocupación previsto de los dos edificios.

57. En el informe se indica que en 2012 prosiguieron las conversaciones entre la Secretaría y las autoridades pertinentes del país anfitrión sobre los requisitos de protección de los edificios. Sin embargo, como no se encontró ninguna solución y teniendo en cuenta que estaba previsto que el plan maestro de mejoras de infraestructura concluyera a finales de 2014, el diseño y la renovación de los dos edificios siguieron suspendidos. La Comisión Consultiva observa que en el informe se afirma 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 de manera satisfactoria con ese presupuesto, debido al aumento sustancial de las medidas de seguridad. Se estima que el costo de reemplazar los edificios ascenderá a varios cientos de millones de dólares, a causa del considerable refuerzo estructural que se necesitaría (*ibid.*, párr. 72).

58. En los párrafos 77 a 84 del informe del Secretario General se indica el uso que se hace de los dos edificios, donde están la Biblioteca Dag Hammarskjöld, la cafetería, 13 aulas de enseñanza de idiomas y la sala de los intérpretes y donde hay espacio de oficinas. A efectos de planificación, en los cuadros 7 y 8 del informe el Secretario General ha señalado distintos lugares para ubicar esos servicios y los posibles usos de ambos edificios a corto plazo (hasta finales de 2014, cuando se habrá terminado el plan maestro de mejoras de infraestructura), a mediano plazo (de 2015 a 2017) y a largo plazo (a partir de 2018). Las sugerencias incluyen la posibilidad de que esos servicios permanezcan en la ubicación actual (a corto plazo) o que se trasladen al edificio provisional del jardín norte (a mediano plazo) o al Edificio de Reagrupamiento o al nuevo edificio en el jardín norte (a largo plazo). El posible destino de ambos edificios está estrechamente vinculado a los problemas de seguridad y sus soluciones. Por otro lado, en respuesta a sus averiguaciones, se

informó a la Comisión Consultiva de que otra opción para estos edificios sería considerar su demolición.

59. La Comisión Consultiva observa que la Biblioteca Dag Hammarskjöld es el único edificio del complejo de la Sede que lleva el nombre de un ex Secretario General. **La Comisión opina que, cualquiera que sea la futura ubicación de los servicios de biblioteca, es fundamental que las Naciones Unidas respeten el valor conmemorativo de la Biblioteca Dag Hammarskjöld, que se creó en memoria del ex Secretario General.**

60. La Comisión Consultiva recuerda que, en su resolución 67/246 (secc. V, párr. 29), la Asamblea General solicitó al Secretario General que presentara 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. **La Comisión observa que el Secretario General no ha presentado las opciones y las consecuencias financieras que le solicitó la Asamblea.**

VI. Edificio provisional del jardín norte

61. La Comisión Consultiva recuerda que en el décimo informe anual sobre la marcha de la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura se proponía aplazar la demolición prevista del edificio provisional del jardín norte (2 millones de dólares) hasta después de la conclusión del plan maestro de mejoras de infraestructura, como respuesta del Secretario General a la solicitud de la Asamblea General de que se buscaran medidas para reducir el costo previsto del proyecto. La Comisión también recuerda que de la información que se le facilitó durante el examen del décimo informe anual sobre la marcha de la ejecución del plan, se desprendía que el costo anual íntegro del mantenimiento del edificio del jardín norte iría en cifras aproximadas de 614.000 dólares (en el caso de que no estuviera ocupado) a 2.538.000 dólares (en caso de plena ocupación), frente a la suma total de 2 millones de dólares que costarían la demolición del edificio provisional y la ejecución de las obras finales de jardinería en el jardín norte. Todos los futuros gastos de funcionamiento relativos al mantenimiento de ese edificio se considerarían en el contexto del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2014-2015 (A/67/548, párr. 58).

62. La propuesta de aplazar la demolición del edificio provisional del jardín norte y sus posibles funciones (cafetería, biblioteca, espacio de oficinas y almacenamiento) se describen en los párrafos 88 a 90 del informe sobre el estudio ampliado de viabilidad. **La Comisión Consultiva señala que, en su resolución 67/246, la Asamblea General no aprobó la reducción de costos relativa al aplazamiento de la demolición del edificio provisional del jardín norte que propuso el Secretario General. A juicio de la Comisión, el Secretario General no ha presentado una propuesta que justifique que la Asamblea reconsidere su reciente decisión de no retrasar la demolición del edificio provisional del jardín norte.**

