

**Sexagésimo noveno período de sesiones**

Tema 132 del programa

Presupuesto por programas para el bienio 2014-2015**Examen estratégico de la infraestructura****Informe del Secretario General***Resumen*

El presente informe se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la sección V de la resolución 68/247 B de la Asamblea General, relativa a la iniciativa de administración global de bienes de la Secretaría de las Naciones Unidas, denominada examen estratégico de la infraestructura.

En el informe se resumen los progresos realizados desde la publicación del informe anterior del Secretario General (A/68/733) y los resultados y conclusiones de la segunda y tercera fases del examen.

El examen estratégico de la infraestructura ha generado un programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años para el período 2018-2037. El Secretario General propone utilizar los resultados del examen para elaborar un programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo manteniendo y actualizando el programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años de forma continua, a intervalos apropiados.

El examen tiene por objeto prever con mayor exactitud las necesidades de mantenimiento de la infraestructura a fin de proporcionar a la Asamblea General un instrumento para examinar esas necesidades con la antelación suficiente. Además, en el examen se propone reducir las necesidades totales de infraestructura aplicando a la administración de los bienes inmuebles un enfoque basado en el ciclo de vida útil que entraña la realización gradual de mejoras de infraestructura de forma sistemática y planificada, a diferencia del enfoque reactivo que se aplica en la actualidad. El enfoque propuesto permitiría que la Organización evite lo que de otro modo se convertirían en proyectos más amplios y costosos.

Se recomienda a la Asamblea General que tome nota del informe, incluidos los proyectos preliminares previstos para el bienio 2018-2019, y que solicite al Secretario General que la informe sobre el programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo (2018-2037) en la primera parte de la continuación de su septuagésimo período de sesiones.



Índice

	<i>Página</i>
Glosario	3
I. Introducción	5
II. Estructura de gobernanza para la administración de los bienes de las Naciones Unidas	7
III. Progresos realizados desde el informe anterior	8
A. Recapitulación de las actividades de la fase 1	8
B. Actividades de la fase 2	8
C. Actividades de la fase 3	9
D. Elaboración de un programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo	9
IV. Conclusiones de la fase 2: reunión y análisis de datos	10
A. Sede	10
B. Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra	10
C. Centro Internacional de Viena	11
D. Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi	12
E. Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico	13
F. Comisión Económica para América Latina y el Caribe	13
G. Comisión Económica para África	14
H. Comisión Económica y Social para Asia Occidental	15
I. Mecanismo Residual Internacional de los Tribunales Penales	15
J. Tratamiento de los bienes que no se mantienen en régimen de propiedad	15
V. Conclusiones de la fase 3: elaboración del programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años	16
A. Programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años (2018-2037)	16
B. Gastos de capital a corto plazo y otros proyectos	17
C. Argumento a favor de una recapitalización progresiva en el futuro	20
VI. Próximos pasos	22
VII. Medidas recomendadas que deberá adoptar la Asamblea General	22
Anexos	
I. Resumen de la cartera de bienes inmuebles de la Secretaría de las Naciones Unidas	23
II. Experiencia adquirida en los proyectos de infraestructura llevados a cabo recientemente por la Organización	35

Glosario

Activos de edificios (componentes). Debido a la complejidad de la construcción de edificios y al tamaño de estos tanto en términos de superficie como de valor, los activos de edificios se dividen en componentes utilizados para describir las diversas partes que los conforman, como el exterior, la cubierta, el interior y los servicios.

Activos de infraestructura (componentes). Elementos físicos que, estando ubicados en el interior de un complejo, no forman parte de los activos de edificios y son externos a estos, como los estacionamientos, las carreteras, los caminos, el cercado del perímetro, los sistemas de detección de intrusos, los sistemas de telecomunicaciones, los sistemas de gestión de desechos, las zonas recreativas, los sistemas energéticos, los sistemas de protección, los vehículos de transporte, los sistemas de gestión de los recursos hídricos y la jardinería.

Cartera de bienes inmuebles. Suma de los bienes raíces (propiedades inmobiliarias que han sido definidas jurídicamente y en las cuales se han realizado mejoras) que pertenecen a una organización o que son utilizados por ella para sus propios fines operacionales.

Complejo. Zona cercada que contiene múltiples edificios o instalaciones.

Costo de sustitución depreciado. Método utilizado en la presentación de informes financieros para calcular el equivalente del valor de mercado de activos que son especializados y escasos y sobre los cuales no se dispone de datos de mercado comparables. De acuerdo con la metodología del costo de sustitución depreciado, el valor se determina restando la depreciación (en forma de deterioro físico, obsolescencia funcional y obsolescencia económica) del costo de sustitución.

Costo de sustitución en cifras brutas. Costo de sustituir el activo por otro funcionalmente equivalente.

Evaluación del estado. Estudio de los componentes de los edificios o la infraestructura para determinar su estado físico y su utilidad en un momento dado.

Evaluación para la sustitución al término del ciclo de vida útil. Estudio llevado a cabo para elaborar planes de sustitución de activos según su vida útil prevista a fin de optimizar el funcionamiento de los activos y ampliar su vida útil.

Instalación. Edificio o conjunto de edificios y activos de infraestructura construidos para un fin específico, por ejemplo para conferencias u oficinas.

Local. Edificio o parte de él, normalmente con sus accesorios (como los jardines), en el que la organización lleva a cabo sus actividades. No implica la existencia de derechos de propiedad, sino que se limita a describir un espacio físico.

Mejoras de locales arrendados. Reformas realizadas en locales arrendados para actualizarlos o adaptarlos a las necesidades específicas de una organización. En algunos casos el arrendador proporciona al arrendatario un subsidio para llevar a cabo estas mejoras.

Metodología relativa a la sustitución al término del ciclo de vida útil. Metodología utilizada como guía para analizar la planificación del ciclo de vida útil de los activos sobre la base de programas de mantenimiento sistemático y los costos, riesgos y beneficios conexos a fin de llevar a cabo estudios de viabilidad durante la vida de los activos al completo.

Oleada de mayores gastos en recapitalización. Período de grandes gastos de capital en activos o subcomponentes que están llegando al término de su vida útil.

Programa de mantenimiento de la infraestructura. Plan a largo plazo en el que se definen proyectos de infraestructura necesarios para mejorar, modernizar y reparar la cartera de bienes inmuebles de una organización, se establece un calendario para ello y se indican opciones para financiar las obras previstas.

Propiedad. Parcela, edificio o activo de infraestructura que pertenece a la organización y que es administrado y mantenido por ella. El término “activo” puede usarse asimismo para describir una propiedad.

Recapitalización de activos. Actividades importantes de reforma, mejora, renovación, modernización, reconstrucción o sustitución necesarias para que las instalaciones sigan siendo modernas y operacionales y respetando la normativa vigente. La recapitalización amplía la vida útil de las instalaciones y restaura la vida útil perdida.

Superficie externa bruta. Superficie de la huella de construcción medida en los muros externos del edificio utilizando todas las coordenadas pertinentes.

Tasa de reinversión en mantenimiento. Relación entre el total de los gastos de capital anuales y el valor total de sustitución del activo o en cifras brutas.

Tipos de arrendamientos

- Arrendamientos comerciales: arrendamientos por plazos de hasta 35 años firmados entre una organización y un arrendatario para alquilar propiedades únicamente con fines comerciales o de negocios sin que se transfieran por ello los derechos de propiedad del inmueble.
- Activos donados en régimen de usufructo: acuerdos conexos en los que un tercero dona una propiedad para su uso por una organización a título gratuito.

Vida útil restante. Vida restante de un edificio o componente de este prevista según su antigüedad y su estado. La vida útil restante puede ampliarse realizando mejoras en la infraestructura.

I. Introducción

1. En cumplimiento de lo dispuesto en la sección V de la resolución 68/247 B de la Asamblea General, el Secretario General presenta su informe sobre los progresos realizados en el examen estratégico de la infraestructura desde la publicación de su informe anterior sobre el tema (A/68/733). En el informe se presentan los resultados y conclusiones del examen, incluido el programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años, que prevé una secuencia de actividades de mantenimiento de la infraestructura en un período de 20 años, de 2018 a 2037. En el informe se enumeran los proyectos de infraestructura que está previsto llevar a cabo sobre la base de la evaluación de las condiciones actuales y el análisis de las necesidades de sustitución al término de la vida útil, y se presenta un argumento a favor de la recapitalización progresiva de todos los edificios y activos de infraestructura de la Secretaría de las Naciones Unidas.

2. En su informe anterior el Secretario General expuso los objetivos principales del examen, el primero de los cuales era proporcionar entornos laborales seguros y saludables para los delegados, los visitantes y el personal de las Naciones Unidas a largo plazo. Otros objetivos principales incluían cumplir lo dispuesto en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, mantener el valor de los inmuebles, hacer un uso más eficiente del espacio en los locales existentes, modernizar los sistemas de los edificios, lograr que en las instalaciones se haga un uso más eficiente de la energía, preservar los inmuebles con valor patrimonial y ocasionar el mínimo trastorno a la labor en curso.

3. Con miras a elaborar un programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo, el Secretario General tiene la intención de mantener el programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años actualizándolo continuamente a intervalos adecuados. Como se indica en el informe, el programa incluye un enfoque de colaboración entre la Sede y los lugares de destino. En el informe se explica la estructura de gobernanza del programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo, incluidas las funciones y responsabilidades de las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales y los procedimientos de coordinación con estas.

4. El examen abarca ocho lugares (Nueva York, Ginebra, Viena, Nairobi, Addis Abeba, Bangkok, Beirut y Santiago), así como los emplazamientos de 20 comisiones subregionales. El número total de edificios en esos lugares es de 103 en régimen de propiedad y 51 en régimen de arrendamiento. En lo que respecta a los edificios en régimen de propiedad, su valor de sustitución en cifras brutas asciende a 3.644.000 millones de dólares, su valor de sustitución depreciado a 2.097.000 millones de dólares, la superficie total construida es de 1.041.182 m² y el promedio de antigüedad de los edificios es de 25 años. En el anexo I figura un desglose detallada de cada uno de los ocho lugares.

Coordinación y vínculos con otras iniciativas institucionales

5. El examen está siendo coordinado por la Dependencia de Administración de Bienes fuera de la Sede, en la División de Locales y de Servicios Comerciales de la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo, teniendo en cuenta otras iniciativas institucionales, incluida la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad

del Sector Público (IPSAS), la implantación de Umoja y otros proyectos de infraestructura que la Organización está llevando a cabo.

6. Con la adopción de las IPSAS, la Organización está pasando de un sistema de contabilidad en valores de caja a un sistema en valores devengados. En el presente informe se examinan cinco tipos de activos que se contabilizan de conformidad con las IPSAS, a saber: a) edificios; b) activos de infraestructura; c) maquinaria y equipo; d) mobiliario y útiles; y e) mejoras de locales arrendados. Dichos activos se contabilizan según su costo o valor razonable y se deprecian a lo largo del tiempo en función de su vida útil. Debido a su complejidad y alto valor, los edificios y activos de infraestructura se dividen en componentes, con distintas tasas de depreciación. Las distintas tablas de depreciación son un factor clave en la elaboración de un enfoque proactivo basado en el ciclo de vida útil respecto de la administración de bienes inmuebles mediante la reinversión en los activos existentes a intervalos previstos.

7. Con la implantación de Umoja, la Organización dispondrá de acceso a un conjunto de datos más precisos con respecto a los activos citados en el párrafo 6 y un control inmediato sobre estos. Con la reciente puesta en marcha del módulo de bienes inmuebles de Umoja, se registran en detalle datos clave sobre los edificios que son propiedad de la Organización y están gestionados por ella, incluida su ubicación, tamaño y antigüedad. Además, los módulos sobre sistemas y el activo fijo del proyecto Umoja se utilizarán para gestionar los proyectos de infraestructura de modo que los costos de los proyectos puedan vincularse directamente al aumento de valor de los bienes. Como responsable del proceso de los módulos de bienes inmuebles y el activo fijo, la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo ha venido trabajando en estrecha colaboración con el equipo del proyecto Umoja para velar por que este se desarrolle de modo que apoye plenamente los procesos institucionales de la Organización, incluido el examen estratégico de la infraestructura.

8. En el presente informe se hace referencia entre otros a proyectos de infraestructura en curso como el plan estratégico de conservación del patrimonio en Ginebra, los nuevos locales para el Mecanismo Residual Internacional de los Tribunales Penales en Arusha (República Unida de Tanzania), el proyecto de mitigación de la onda expansiva en la Comisión Económica y Social para Asia Occidental en Beirut, y la renovación del Palacio de África en la Comisión Económica para África en Addis Abeba. Sin embargo, todos esos proyectos fueron elaborados antes de que concluyera el examen estratégico de la infraestructura.

9. En la parte principal del septuagésimo período de sesiones de la Asamblea General se someterán a su consideración propuestas sobre un nuevo modelo global de prestación de servicios. Por consiguiente, el modelo global de prestación de servicios no se ha incluido como uno de los elementos específicos que han impulsado la elaboración del presente informe.

10. La Oficina de Servicios Centrales de Apoyo ha puesto en marcha un proyecto piloto en la Sede de las Naciones Unidas en Nueva York sobre cuya base se ha elaborado un estudio de viabilidad para la posible adopción de estrategias para la creación de un lugar de trabajo flexible. El informe del Secretario General acerca del estudio de viabilidad amplio sobre la aplicación de estrategias relativas a un lugar de trabajo flexible en las Naciones Unidas (A/69/749) se ha presentado a la Asamblea General para su consideración en la primera parte de la continuación de

su sexagésimo noveno período de sesiones. Los efectos de esta iniciativa en las necesidades de locales a largo plazo en la Sede son importantes porque ofrecen la oportunidad de reducir las obligaciones en concepto de alquiler de locales. Sin embargo, a diferencia de Nueva York y Ginebra, otros lugares de destino no tienen obligaciones importantes en concepto de alquiler de locales. Por tanto, la repercusión en esos lugares de destino es mucho menos importante en cuanto al ahorro de recursos financieros.

11. Si bien como parte del examen estratégico de la infraestructura en el programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años no se incluyen metas específicas sobre el logro de una mayor eficiencia en la utilización del espacio, este es uno de los principales objetivos del examen. La experiencia adquirida en el proyecto piloto de la Sede se está compartiendo con las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales. Además, atendiendo a la solicitud de la Asamblea General, en los proyectos de infraestructura emprendidos por la Organización, incluido el plan estratégico de conservación del patrimonio, se están considerando estrategias para la creación de un lugar de trabajo flexible.

II. Estructura de gobernanza para la administración de los bienes de las Naciones Unidas

12. De conformidad con el boletín del Secretario General sobre la organización de la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo ([ST/SGB/2013/1](#)), la Oficina brinda apoyo a las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales y se coordina con ellas en la gestión de sus edificios y construcciones.

13. El examen estratégico de la infraestructura está siendo coordinado por la Dependencia de Administración de Bienes fuera de la Sede bajo la dirección general del Subsecretario General de Servicios Centrales de Apoyo.

14. La Dependencia de Administración de Bienes fuera de la Sede y los encargados de la gestión de las instalaciones de las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales se ocupan de la coordinación cotidiana con el apoyo de una empresa consultora de planificación arquitectónica, que proporciona a las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales el asesoramiento técnico detallado que necesitan. La Dependencia de Administración de Bienes fuera de la Sede se asegura de que los proyectos elaborados por equipos locales se ajusten a los objetivos generales del examen y que los plazos y estimaciones preliminares de los costos del proyecto se elaboren con una metodología coherente.

15. El Subsecretario General de Servicios Centrales de Apoyo y los directores de administración de las oficinas situadas fuera de la sede y las comisiones regionales se han reunido por videoconferencia en momentos clave, en particular durante la fase 3 del proyecto en la que se preparó el plan inicial a 20 años. A medida que se vayan elaborando futuras versiones del programa de mantenimiento de la infraestructura se seguirán manteniendo contactos de este modo.

III. Progresos realizados desde el informe anterior

A. Recapitulación de las actividades de la fase 1

16. Como ya se informó anteriormente, en la fase 1 se estableció un marco y metodología de trabajo para el examen del programa de mantenimiento de la infraestructura de las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales, se acordaron los principales objetivos institucionales de las mejoras de infraestructura y se elaboraron un análisis de los riesgos y una metodología de establecimiento de prioridades para evaluar los proyectos sobre la base de los principales objetivos institucionales. Como se informó anteriormente (véase [A/68/733](#)), esos objetivos constituyeron la base para el establecimiento de directrices y parámetros de referencia a fin de asegurar la aplicación de un enfoque coherente a la reunión y examen de información sobre la infraestructura, los edificios y la reglamentación relativa a la administración de locales en la fase 2.

B. Actividades de la fase 2

17. La fase 2, que comenzó en mayo de 2012 y finalizó el 31 de octubre de 2014, entrañó la reunión de datos en las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales cuyos locales son íntegramente de propiedad de las Naciones Unidas (en Addis Abeba, Bangkok, Nairobi y Santiago). Esas oficinas realizaron una evaluación operacional y del estado y la necesidad de sustitución de las instalaciones al término de su vida útil con arreglo a las directrices. El resultado fue una completa evaluación de las instalaciones, similar a las que se habían hecho en Nueva York y Ginebra y que dieron lugar al plan maestro de mejoras de infraestructura y el plan estratégico de conservación del patrimonio, respectivamente.

18. Las evaluaciones incluyeron un examen detallado de las características físicas y operacionales de las instalaciones, como los aspectos arquitectónicos y estructurales, los servicios electromecánicos, los servicios públicos, la eficiencia energética, la protección contra incendios, la seguridad personal, la accesibilidad, el patrimonio, la funcionalidad, la utilización del espacio, el mantenimiento y las medidas de seguridad. Ese proceso de examen servirá de referencia para la realización periódica y sistemática de evaluaciones con el fin de mantener datos precisos para la Organización sobre las instalaciones a nivel mundial.

19. Mientras las oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales pasaron a la fase 2, los trabajos en la Sede se centraron en vincular el valor de los bienes con inversiones de capital específicas. Ello incluyó la comparación de las mejores prácticas con otras organizaciones, organismos, fondos y programas que participan en la Red Interinstitucional de Administradores de Instalaciones y han realizado o tienen previsto realizar inversiones importantes de capital en sus bienes inmuebles.

20. Durante esta fase, cabe señalar que la Dependencia de Administración de Bienes de la Sede establecida a título provisional continuó manteniendo por separado una estrecha coordinación con las oficinas sustantivas que intervenían en la aplicación de las IPSAS y la implantación de Umoja, como se indica en el informe del Secretario General sobre el fortalecimiento de la administración de

bienes en la Secretaría de las Naciones Unidas (A/69/400), centrándose especialmente en los registros relativos al inventario de bienes inmuebles y el futuro formato de la planificación y el registro de proyectos de infraestructura en Umoja. Este último aspecto reviste particular importancia dado que en los estados financieros de la Organización hay que seguir declarando el valor de los bienes inmuebles. De ahí la necesidad de actualizar y registrar rigurosamente las mejoras de infraestructura.

C. Actividades de la fase 3

21. Durante la fase 3, que comenzó en noviembre de 2014, el principal consultor externo contratado por la Dependencia de Administración de Bienes de la Sede, en colaboración con la Dependencia, analizó los datos proporcionados por las distintas oficinas situadas fuera de la Sede y las comisiones regionales, formuló observaciones y resumió la totalidad del programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años, sobre la base de la metodología establecida en la fase 1.

22. Paralelamente, la Dependencia de Administración de Bienes de la Sede coordinó un análisis de las necesidades de sustitución al término del ciclo de vida útil de las obras de renovación de la Sede después del plan maestro de mejoras de infraestructura. La Dependencia también brindó asesoramiento a la Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra sobre un ejercicio similar en relación con las instalaciones que no se habían incluido en el plan estratégico de conservación del patrimonio, como villas, edificios anexos e infraestructuras (carreteras, jardines, etc.), así como sobre un programa de sustitución al término del ciclo de vida útil que tiene por modelo el de la Sede y que se iniciaría una vez concluido el plan estratégico de conservación del patrimonio. Esos costos y ejercicios se han tenido en cuenta e incluido en el examen estratégico de la infraestructura.

D. Elaboración de un programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo

23. El programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo está concebido como un plan de carácter renovable. Es importante que el programa se mantenga y actualice periódicamente, adaptándolo a los nuevos desafíos, objetivos institucionales y otros acontecimientos. Este instrumento se convertirá entonces en el marco para la planificación y el desarrollo de futuras mejoras de la infraestructura.

24. Si bien el resultado inicial del examen estratégico de la infraestructura es la creación del programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo basado en un análisis exhaustivo de los proyectos de infraestructura a corto y largo plazo, es evidente que el nivel de mejoras de infraestructura necesarias para pasar del enfoque reactivo empleado actualmente por la Organización a un enfoque de mantenimiento de la infraestructura es considerablemente más elevado que el nivel actual de créditos para reformas y trabajos importantes de mantenimiento previsto en el presupuesto por programas.

IV. Conclusiones de la fase 2: reunión y análisis de datos

25. El ejercicio de la fase 2 ha puesto de manifiesto que se necesitan mejoras de infraestructura a corto plazo para atender necesidades paliativas urgentes y a largo plazo sobre la base de una metodología de sustitución al término del ciclo de vida útil. La metodología de sustitución al término del ciclo de vida útil es especialmente aplicable a la Sede tras el plan maestro de mejoras de infraestructura, será aplicable a Ginebra tras el plan estratégico de conservación del patrimonio y será igualmente aplicable a Nairobi y las comisiones regionales una vez que finalicen los proyectos de infraestructura que está previsto llevar a cabo por razones de salud y seguridad. A continuación se ofrece un resumen de los proyectos necesarios que está previsto llevar a cabo, desglosados por lugar de destino.

A. Sede

26. El programa de mantenimiento de la infraestructura de la Sede se compone principalmente de una sustitución prevista de componentes de edificios y bienes de infraestructura al término de su ciclo de vida útil tras la finalización del plan maestro de mejoras de infraestructura. De conformidad con el enfoque esbozado en el informe anterior del Secretario General (A/68/733), el programa tiene por objeto mantener al menos la mitad del total de la vida útil de los edificios. El plan previsto de sustitución al término del ciclo de vida útil es el siguiente:

a) Para el exterior de los edificios (cimentación y sótanos, superestructura y cerramientos exteriores) los gastos de capital necesarios serían relativamente pequeños en comparación con el valor total y comportarían la reparación continua de las fachadas de manpostería y cristal para mantener la mitad de la vida útil del edificio;

b) Para las cubiertas, se espera que los gastos de capital necesarios para la realización de obras de reparación y sustitución equivaldrán a dos veces el costo inicial durante la vida útil del edificio a fin de mantener la impermeabilidad de los edificios;

c) Para las oficinas interiores, los espacios públicos y los servicios de los edificios (como los ascensores y escaleras mecánicas y los sistemas eléctricos, de calefacción, aire acondicionado, fontanería y protección contra incendios), también se espera que los gastos de capital necesarios para la realización de obras de reparación o sustitución equivaldrán a dos veces el costo inicial durante la vida útil del edificio. Sin embargo, está previsto sustituir con mayor frecuencia algunos elementos interiores y de servicio como alfombras, cielos rasos, sistemas eléctricos y de baja tensión (sistemas audiovisuales, de congresos, interpretación simultánea y seguridad) que tienen una vida útil más breve.

B. Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra

27. Las necesidades de mantenimiento de la infraestructura de los edificios que quedan fuera del ámbito de aplicación del plan estratégico de conservación del patrimonio (como las villas y los anexos) se incluyen en el examen y, sobre la base del estado de las reparaciones que se necesitan, también se examinarán en el contexto del proyecto de presupuesto por programas a partir del bienio 2016-2017.

28. Las necesidades de mantenimiento durante el ciclo de vida útil tras la finalización del plan estratégico de conservación del patrimonio se incluyen en el examen, como se ha hecho con las necesidades de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo tras la finalización del plan maestro de mejoras de infraestructura en la Sede.

C. Centro Internacional de Viena

29. El Gobierno de Austria ofrece a las organizaciones con sede en Viena¹ la utilización del Centro Internacional de Viena mediante un régimen de arrendamiento durante 99 años por 0,07 euros al año. Los trabajos importantes de mantenimiento y reforma de los locales se gestionan con arreglo a un sistema de participación en los gastos a través del Fondo Común de Financiación de Obras Mayores de Reparación y Reposición. El Gobierno de Austria y las organizaciones con sede en Viena aportan recursos al Fondo al 50% cada uno. Los principales elementos de los trabajos de reparación y mantenimiento que deben financiarse con cargo al Fondo son definidos por un comité conjunto que administra el Fondo. El presupuesto se basa en una previsión de las necesidades a cinco años. Hasta la fecha, no hay planes para sustituir ninguno de los edificios actuales. En lugar de ello, la filosofía del Fondo es prolongar la vida útil de los locales por tiempo indefinido mediante trabajos de mantenimiento periódico.

30. En el caso de obras mayores de reparación y sustitución imprevistas, que no estén incluidas en el plan de inversiones acordado, las partes celebrarán consultas entre sí a fin de determinar la cantidad que deberá utilizarse para sufragar todo gasto que exceda de los recursos disponibles en el Fondo. El gasto adicional se reparte por igual entre el Gobierno anfitrión y las organizaciones con sede en Viena.

31. En la actualidad, las aportaciones anuales del Gobierno de Austria y las organizaciones con sede en Viena ascienden a 2.114.800 euros cada uno, sobre la base de unas necesidades financieras estimadas de aproximadamente 21.148.000 euros para el período de cinco años comprendido entre 2012 y 2016. La Oficina de las Naciones Unidas en Viena aporta actualmente el 22,67% del total de los recursos que necesita el Centro Internacional de Viena. La parte de los gastos que corresponde a cada una de las cuatro organizaciones se calcula sobre la base del uso de los locales, el personal y el volumen de trabajo de cada una de ellas.

32. Está previsto que el presupuesto quinquenal para 2017-2021 se mantenga en la misma horquilla, pero ello no se determinará hasta finales de 2015. A efectos de la planificación, la contribución de la Oficina de las Naciones Unidas en Viena al Fondo se basa en las necesidades para el período 2012-2016, que se proyectan a 20 años.

¹ Las organizaciones con sede en Viena son la Oficina de las Naciones Unidas en Viena, el Organismo Internacional de Energía Atómica, la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial y la Organización del Tratado de Prohibición Completa de los Ensayos Nucleares.

D. Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

33. Los principales proyectos previstos para la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi están relacionados fundamentalmente con la salud y la seguridad, pero también con la modernización y los objetivos programáticos, y tienen en cuenta las necesidades de sustitución al término del ciclo de vida útil, como se describe a continuación.

34. Es necesario sustituir los bloques prefabricados A a J puesto que ya han alcanzado los 40 años de antigüedad y, por tanto, han superado su vida útil. Los beneficios de la sustitución propuesta de los bloques son que: a) se podrá albergar un mayor número de funcionarios en el complejo mediante un entorno laboral más moderno, flexible y eficiente; b) se cumplirán todas las normas locales e internacionales en particular en lo que respecta a la seguridad contra incendios; c) se cumplirá la normativa internacional relativa a las personas con discapacidad; y d) se logrará una mayor eficiencia energética mediante la utilización de estrategias sostenibles como la instalación de paneles solares y la orientación de los edificios para evitar absorción de calor solar. Se ha propuesto que el proyecto se realice por etapas a fin de reducir al mínimo la necesidad de utilizar locales provisionales.

35. Además de la sustitución del espacio de oficinas existente, el proyecto incluiría la construcción de instalaciones y talleres centralizados para contratistas, instalaciones para el mantenimiento y estacionamiento de vehículos oficiales, lugares adicionales de estacionamiento para el personal, una cafetería y almacenes consolidados, y un moderno centro de datos primario.

36. También se propone realizar mejoras de infraestructura en todo el complejo para hacer frente a los problemas actuales en materia de salud, seguridad e incumplimiento de las normas locales e internacionales, así como para mejorar la eficiencia energética y el cumplimiento de las normas de accesibilidad cuando se lleven a cabo obras de renovación. Esas mejoras incluyen la instalación de sistemas de detección, extintores y alarmas contra incendios, luces de emergencia y señalización de orientación; la mejora del abastecimiento de energía eléctrica, los generadores de reserva y los equipos de distribución electromecánica para alcanzar los objetivos de eficiencia energética a largo plazo; la renovación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales; y la renovación del sistema de distribución de agua.

37. Otros edificios y espacios interiores se van a modernizar sobre la base de un proyecto de programa de mantenimiento durante su ciclo de vida útil. Ello comprendería las instalaciones de conferencias, las salas de conferencias temporales en la azotea, los bloques de oficinas M a K, el centro recreativo, el economato y los nuevos locales de oficinas. Los trabajos se llevarán a cabo de forma gradual e incluirán la mejora de los servicios sanitarios, el servicio de comidas, los sistemas eléctricos y mecánicos, y las cubiertas, la modernización de espacios interiores, el aumento de la utilización multifuncional, la solución del problema de las cabinas de interpretación que no cumplen las normas de la Organización Internacional de Normalización, y la actualización del equipo audiovisual y de tecnología de la información.

38. Además, se ha propuesto la construcción de un estacionamiento de varias plantas para incrementar la capacidad de estacionamiento y mejorar la circulación de vehículos en el complejo.

E. Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico

39. Los proyectos propuestos para la Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico están relacionados principalmente con la salud y la seguridad, pero también con trabajos de sustitución al término del ciclo de vida útil que sería más económico realizar en conjunción con las medidas de mitigación del riesgo sísmico que es necesario aplicar.

40. Se ha propuesto un proyecto de mitigación del riesgo sísmico para la secretaría y los edificios de servicios, ya que estos se construyeron en 1975 y no se ajustan a los actuales códigos sísmicos.

41. El proyecto incluye la mitigación de las deficiencias estructurales para evitar posibles incidentes sísmicos en el futuro, la reparación de la fachada exterior del edificio, la sustitución del acristalamiento anticuado para mejorar la eficiencia energética y la sustitución de la cubierta que es necesario llevar a cabo. Además, se modernizaría el espacio interior de oficinas a fin de lograr una utilización más eficiente del espacio. El proyecto también incluiría la renovación de instalaciones sanitarias y la sustitución de sistemas de distribución mecánicos y eléctricos. La actualización de la infraestructura de tecnología de la información y los sistemas eléctricos de baja tensión se basa en la sustitución al término de su ciclo de vida útil que es más eficaz en función del costo llevar a cabo cuando los pisos están desocupados, y aprovecharía la realización del proyecto en fases por grupos de plantas, ya que este sería el enfoque más eficaz en función de los costos.

42. En cuanto a otros trabajos, como los proyectos que se han propuesto para el centro de conferencias, estos se ejecutarían por etapas a lo largo del programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años sobre la base de una estrategia de mantenimiento durante el ciclo de su vida útil e incluirían la reparación de deficiencias estructurales, la realización de mejoras arquitectónicas y en los espacios de oficinas, la reparación de cubiertas, la mejora de las cocinas y los sistemas de abastecimiento de agua y fontanería y los sistemas mecánicos y eléctricos, y mejoras adicionales de la infraestructura de tecnología de la información y los sistemas de baja tensión.

43. Los proyectos que afectan a la infraestructura general del complejo se centrarían en la accesibilidad de las personas con discapacidad, la seguridad del acceso y las normas y códigos estructurales.

F. Comisión Económica para América Latina y el Caribe

44. Habida cuenta de que el último terremoto obligó a realizar una importante renovación de emergencia en el edificio principal de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, los proyectos que se han propuesto a corto plazo se basan en las obras que no han formado parte de las reparaciones de emergencia que ya se han llevado a cabo. Los proyectos residuales analizados como parte del examen se basan en esos proyectos a corto plazo, comenzando con las consideraciones operacionales y en materia de salud, seguridad y modernización, y teniendo en cuenta las necesidades de sustitución al término del ciclo de vida útil.

45. El proyecto del Edificio Norte incluye la renovación de las salas de conferencias, la adición de un sistema de extinción de incendios, la mejora de los

sistemas de calefacción y aire acondicionado, la sustitución del sistema de alcantarillado y la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales, la modernización de los baños y los sistemas eléctricos, la creación de accesos para las personas con discapacidad y la aplicación de iniciativas de eficiencia energética.

46. Otros proyectos de mantenimiento a largo plazo durante el ciclo de vida útil del edificio principal, el Edificio CLADES y el edificio de la imprenta incluyen la remodelación de salas de conferencias, sótanos y espacios de oficinas, la adición de sistemas de extinción de incendios, la mejora de sistemas mecánicos y eléctricos, la sustitución de ascensores, la remodelación de escaleras, la construcción de un nuevo sistema de abastecimiento de agua para garantizar un acceso independiente al agua, la sustitución del sistema de alcantarillado y la instalación de una nueva planta de tratamiento de aguas residuales, la realización de obras estructurales en los puentes y las torres, la sustitución de la fachada del edificio, el mantenimiento de las cubiertas, las sustitución de tabiques interiores, la renovación de las instalaciones sanitarias, la creación de accesos para las personas con discapacidad y la aplicación de iniciativas de eficiencia energética.

G. Comisión Económica para África

47. Los proyectos que se ejecutan en la Comisión Económica para África obedecen principalmente a necesidades en materia de salud y seguridad, pero también a consideraciones operacionales y de modernización, teniendo en cuenta que es necesario acometer proyectos a corto plazo debido a la situación actual de los edificios y proyectos a más largo plazo para satisfacer las necesidades de mantenimiento durante su ciclo de vida útil.

48. La renovación del Palacio de África se concibió como un proyecto independiente antes de la publicación del presente informe y, por consiguiente, no se ha incluido en el programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años como parte del examen.

49. A fin de hacer frente a problemas de salud y seguridad, el proyecto propuesto para el edificio de oficinas antiguo incluye la realización de mejoras estructurales para mitigar las amenazas sísmicas, cumplir los códigos de seguridad contra incendios y salida de emergencia, crear accesos para las personas con discapacidad, modernizar el espacio interior con objeto de lograr una mayor eficiencia, y actualizar el exterior y los sistemas mecánicos y eléctricos sobre la base de las necesidades de sustitución al término de su ciclo de vida útil, ya que el edificio tiene más de 50 años de antigüedad.

50. La propuesta de renovación de la biblioteca y la cafetería atendería a consideraciones operacionales y de salud, seguridad y modernización. La renovación incluiría un refuerzo estructural, la remodelación de la cocina, la modernización de las fachadas, el interior y los ascensores, iniciativas de eficiencia energética, la sustitución de tuberías de agua, la mejora de los sistemas mecánicos y eléctricos y la renovación de los sistemas de alcantarillado.

51. Como parte del plan inicial a 20 años se proponen trabajos adicionales relacionados con el programa de mantenimiento durante el ciclo de vida útil para la ampliación del edificio de oficinas, el centro de conferencias, la infraestructura general del complejo y los nuevos locales de oficinas.

H. Comisión Económica y Social para Asia Occidental

52. Las necesidades de la Comisión Económica y Social para Asia Occidental no se incluyeron en el examen pues se ha determinado que debido a los problemas de seguridad la Organización no hará inversiones a largo plazo en el edificio actual, que es propiedad del Gobierno anfitrión y se encarga también de su mantenimiento. Como se indica en el documento [A/68/748](#), las Naciones Unidas están aplicando medidas provisionales de mitigación de las amenazas para la seguridad del edificio, a saber, la sustitución de las películas protectoras contra explosiones de las ventanas y la instalación de un sistema de fijación de cables en la fachada.

I. Mecanismo Residual Internacional de los Tribunales Penales

53. La Oficina de Servicios Centrales de Apoyo ofrece orientación técnica, asesoramiento y apoyo para la construcción de las nuevas instalaciones del Mecanismo Residual Internacional de los Tribunales Penales. Sin embargo, más allá de la construcción inicial, todavía no se ha determinado si el marco establecido en el examen estratégico de la infraestructura se utilizará para prever las necesidades de capital de las nuevas instalaciones una vez construidas. En futuros informes sobre el examen estratégico de la infraestructura se incluirá información sobre la evolución de los acontecimientos a este respecto.

J. Tratamiento de los bienes que no se mantienen en régimen de propiedad

54. La Organización dispone de varios locales que no son de su propiedad. Estos pueden ser donados por un Estado Miembro en régimen de usufructo o arrendados en régimen comercial. Sea cual fuere su propietario, la Organización es responsable de hacer una planificación en materia de infraestructura en esos lugares en distintas medidas. En la mayoría de los casos, como en la sede de la Comisión Económica y Social para Asia Occidental, la Organización no es responsable de realizar trabajos importantes de mantenimiento de los sistemas del edificio.

55. Sin embargo, en los locales arrendados, la Organización es responsable de otros tipos de gastos de capital, denominados mejoras de locales arrendados. Ello incluye, por ejemplo, la redistribución y rehabilitación del espacio interior de oficinas de conformidad con las reorganizaciones institucionales u otras necesidades de planificación. Ese tipo de necesidades se ha incluido en el examen.

56. Siguiendo las orientaciones recibidas de la Asamblea General en su resolución 247 B, la Secretaría ha estudiado la posibilidad de incluir en el examen estratégico de la infraestructura otros lugares de destino adicionales que no se habían incluido en el informe anterior. En el presente informe se han incluido un total de 20 oficinas subregionales de las comisiones regionales que ocupan locales arrendados. En función de la duración de los contratos de arrendamiento, la Organización es responsable de llevar a cabo trabajos importantes de mantenimiento y/o mejoras de locales arrendados en esos lugares. Esas necesidades de infraestructura se han incluido en el examen.

V. Conclusiones de la fase 3: elaboración del programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años

A. Programa de mantenimiento de la infraestructura a 20 años (2018-2037)

57. En los cuadros 1 y 2 se ofrece un resumen del programa inicial de mantenimiento de la infraestructura a 20 años a lo largo de los diez próximos bienios, comenzando en el bienio 2018-2019 y hasta el bienio 2036-2037. En el cuadro 1 se presentan las necesidades totales de mantenimiento de la infraestructura a 20 años en períodos de dos años, así como la tasa de reinversión en mantenimiento conexa. Dicha tasa se calcula sobre la base del promedio anual de necesidades de mantenimiento de la infraestructura como porcentaje del costo actual de sustitución en cifras brutas (3.644.602.252 dólares) para la cartera de activos objeto de examen.

Cuadro 1
Necesidades de mantenimiento de la infraestructura por bienio

<i>Bienio</i>	<i>Necesidades de mantenimiento de la infraestructura (en dólares EE.UU.)</i>	<i>Tasa anual de reinversión en mantenimiento (porcentaje)</i>
	<i>(a)</i>	<i>((a)/3.644.602.252) x 0,5</i>
2018-2019	109 162 825	1,50
2020-2021	121 048 620	1,66
2022-2023	101 310 032	1,39
2024-2025	110 926 758	1,52
2026-2027	116 328 114	1,60
2028-2029	105 088 981	1,44
2030-2031	114 534 429	1,57
2032-2033	122 743 020	1,68
2034-2035	199 777 147	2,74
2036-2037	224 651 686	3,08
Total	1 325 571 612	–

58. En el cuadro 1, el total de las necesidades de mantenimiento de la infraestructura incluye las necesidades relacionadas con las instalaciones, edificios, bienes de infraestructura, equipo y mobiliario. No se incluyen las necesidades en materia de seguridad y tecnología de la información que en la actualidad se consignan en la sección 33, Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de mantenimiento, del presupuesto por programas.

Cuadro 2
Necesidades de mantenimiento de la infraestructura y tasa de reinversión
en mantenimiento por lugar de destino

<i>Lugar de destino</i>	<i>Necesidades de mantenimiento de la infraestructura, 2018 a 2037 (en dólares EE.UU.)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE.UU.)</i>	<i>Tasa anual de reinversión en mantenimiento basada en el costo de sustitución en cifras brutas (porcentaje)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE.UU.)</i>	<i>Tasa anual de reinversión en mantenimiento basada en el costo de sustitución depreciado (porcentaje)</i>
	(a)	(b)	$((a)/(b)) \times 0,05$	(c)	$((a)/(c)) \times 0,05$
Sede de las Naciones Unidas	540 655 105	1 801 241 214	1,50	1 499 070 869	1,80
Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra	215 987 362	961 326 465	1,12	186 882 256	5,78
Comisión Económica para África	166 750 864	313 312 678	2,66	138 846 004	6,00
Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi	257 484 889	152 308 535	8,45	90 992 062	14,15
Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico	78 699 131	140 200 487	2,81	75 306 741	5,23
Comisión Económica para América Latina y el Caribe	34 919 931	54 231 142	3,22	17 757 695	9,83
Oficina de las Naciones Unidas en Viena	31 074 330	221 357 350	0,70	87 994 180	1,77
Comisión Económica y Social para Asia Occidental	--	624 381	--	586 124	n.a.
Total	1 325 571 612	3 644 602 252	1,82	2 097 435 931	3,16

59. En el cuadro 2, el total de las necesidades de mantenimiento de la infraestructura por lugar de destino refleja las necesidades previstas durante el período de 20 años. La cartera de propiedades de cada lugar de destino se valora sobre la base del costo de sustitución en cifras brutas y el costo de sustitución depreciado. El costo de sustitución en cifras brutas se define como el costo de reconstruir las propiedades o de sustituirlas por otras nuevas, mientras que el costo de sustitución depreciado es el valor depreciado (véase el párr. 64).

B. Gastos de capital a corto plazo y otros proyectos

60. En el gráfico 1 se ofrece un resumen de los proyectos que está previsto llevar a cabo en los 10 primeros años del examen a 20 años. En las secciones 1 a 3 del gráfico se muestran los proyectos que ya han sido presentados a la Asamblea General y o bien se encuentran en curso o en proceso de examen.

61. En la sección 4 del gráfico se muestran los proyectos que está previsto llevar a cabo en Addis Abeba, Bangkok, Nairobi y Santiago. Los proyectos se enumeran en varios epígrafes que representan el objetivo principal de un determinado proyecto, entre otros, seguridad personal, modernización y mantenimiento del valor de la propiedad, y los objetivos programáticos. Si bien un proyecto puede tener más de

una ventaja u objetivo, a los efectos de este ejercicio de planificación, se considera que los proyectos tienen un solo objetivo primordial, como se indica a continuación:

a) Seguridad personal: cumplir las normas del sector relativas a los aspectos de salud y seguridad, incluida la adopción de medidas de protección (estructural) contra terremotos y seguridad contra incendios:

i) Protección estructural y de la seguridad personal en la torre de la secretaría de la Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico;

ii) Protección estructural y de la seguridad personal en la torre del antiguo edificio de oficinas de la Comisión Económica para África;

b) Modernización y mantenimiento del valor de la propiedad: modernizar los principales sistemas de los edificios que hayan quedado obsoletos a fin de cumplir las normas del sector y sustituir los edificios al término de su vida útil para mantener el valor de la propiedad:

i) Sustitución de bloques de oficinas antiguos (bloques A a J) en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi;

ii) Sustitución de la infraestructura en el terreno de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi;

iii) Renovación del edificio Norte de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe;

c) Objetivos programáticos: responder a la evolución de las necesidades de los clientes:

i) Renovación de los edificios de la biblioteca y la cafetería de la Comisión Económica para África;

ii) Ampliación de las instalaciones de conferencias de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi;

62. En el gráfico 1 se ofrece un resumen de los proyectos de infraestructura aprobados y en curso, otros proyectos propuestos y en proceso de examen que se administrarán interna o externamente y los proyectos de infraestructura que está previsto realizar como resultado del examen, incluidos sus respectivos calendarios y estimaciones preliminares de costos.

Gráfico 1
Proyectos de gastos de capital a corto plazo y calendario previsto de otros proyectos, 2013-2027

Secuenciación y costo por año (millones de dólares EE.UU.)

Proyecto	Costo total (en millones de dólares EE.UU.)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Proyectos de infraestructura aprobados y en curso																
Sede - plan maestro de mejoras de infraestructura																
Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra - plan estratégico de conservación del patrimonio																
Mecanismo Residual Internacional de los Tribunales Penales, Arusha (República Unida de Tanzania) - nueva construcción	8,3															
Comisión Económica para África - construcción de nuevas instalaciones de oficinas	15,3															
Comisión Económica y Social para Asia Occidental - locales de las Naciones Unidas, mitigación de onda expansiva	5,7															
Comisión Económica para África - renovación del Palacio de África	56,9															
2. Proyectos de infraestructura propuestos y en proceso de examen																
Opciones de locales a largo plazo de la Sede de las Naciones Unidas																
Jardín norte (cuotas/opción 1)																
3. Proyectos con financiación externa propuestos y en proceso de examen																
Opciones de locales a largo plazo de la Sede de las Naciones Unidas																
Jardín norte (financiación/opción 2)																
DC-5 (arrendamiento con opción de compra/opción 3)																
4. Proyectos de infraestructura previstos																
Seguridad personal																
Comisión Económica para África -- antiguo edificio de oficinas																
Proyecto de presupuesto	13,7									3,1	5,3	5,3				
Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico - torre de la secretaría																
Costo estimado	26,2							5,5	5,9	4,6	5,1	5,1				
Modernización																
Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi - bloques A a J																
Costo estimado	38,8							19,9	19,9							
Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi -- infraestructura en el terreno																
Costo estimado	18,9							3,1	4,2	5,4	6,1					
Comisión Económica para América Latina y el Caribe -- edificio norte																
Costo estimado	7,2							1,7	5,5							
Objetivos programáticos																
Comisión Económica para África -- cafetería y biblioteca																
Costo estimado	9,6							2,5	4,0	1,5	1,5					
Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi - ala de salas de conferencias oeste																
Costo estimado	7,0							3,5	3,5							
Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi - ala de salas de conferencias este																
Costo estimado	6,4									3,2	3,2					
En curso - programa de construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de mantenimiento																
Costo estimado							76,5	74,9	77,8	89,7	111,2					
Costo total estimado							109,2	121,0	101,3	110,9	116,3					

Leyenda:

- Fases de planificación y diseño.
- Fase de construcción.
- ▨ Fase de ejecución de proyectos que todavía no se han aprobado.
- ▤ Fase de planificación de proyectos que no todavía no se han aprobado.

C. Argumento a favor de una recapitalización progresiva en el futuro

63. Tras la finalización del proyecto de gastos de capital a corto plazo y otros proyectos previstos como parte del plan a 20 años que se citan en el gráfico anterior, y una vez concluidos los trabajos de modernización o nueva construcción de instalaciones (tras la finalización del plan maestro de mejoras de infraestructura en la Sede, el examen estratégico de la infraestructura en Ginebra y los nuevos locales de oficinas en Addis Abeba y Nairobi), se puede poner en marcha un plan de recapitalización progresiva para la Organización sobre la base de la metodología de sustitución sistemática al término del ciclo de vida útil.

64. Utilizando este argumento desde una perspectiva de la presupuestación de las inversiones de capital en el futuro, los 50 años de vida útil de los edificios implican que dichos edificios deben recapitalizarse al menos una vez cada 50 años. En la práctica esto significa que todos los años debería presupuestarse una cincuentava parte del costo de sustitución en cifras brutas a los efectos de la recapitalización, de ahí la tasa anual de reinversión en mantenimiento del 2% considerada en el informe anterior².

65. Está previsto que, siempre que la función de un edificio se necesite más allá de su vida útil, como es el caso de todos los edificios que actualmente utiliza la Organización, será necesario hacer un ejercicio de recapitalización por lo menos una vez antes del final de su vida útil. Lo ideal sería que la recapitalización se produjera de forma progresiva a lo largo de un período de tiempo, pero podría hacerse de una vez en un solo proyecto de sustitución.

66. Sobre la base de la experiencia adquirida en los últimos proyectos de infraestructura llevados a cabo por la Organización, como se señala en el anexo II, y sobre la base de las conclusiones de las fases 2 y 3 del examen, el Secretario General recomienda que la recapitalización de los activos se aplique de forma progresiva a lo largo de un período de tiempo, por las razones siguientes:

- a) Amplía la vida útil de los activos y reduce la necesidad de acometer grandes inversiones de capital y proyectos de sustitución;
- b) Mantiene los activos en condiciones de cumplir la finalidad prevista, y estos ofrecerán un mejor rendimiento a lo largo de su vida útil;
- c) Reduce el costo de mantener los activos operacionales en comparación con cuando se permite que los activos funcionen hasta estropearse para posteriormente proceder a su sustitución;
- d) Proporciona una mejor estrategia de gestión de los riesgos puesto que se determinan las necesidades de capital antes de que se produzca un fallo catastrófico;
- e) Permite ahorrar gastos adicionales o derivados de la ejecución de proyectos a gran escala, como los gastos de los locales provisionales, la interrupción de la continuidad de las operaciones y los riesgos inherentes a un proyecto de construcción y adquisición a gran escala.

² La tasa de reinversión en mantenimiento de un lugar determinado tendría que ser superior al 2% en los próximos años puesto que hay una serie de edificios que están llegando al fin de su vida útil.

Ejemplo de recapitalización de activos

67. En el siguiente ejemplo, un edificio valorado en 100 millones de dólares tiene una vida útil de 50 años. Mientras que el valor del edificio se deprecia de forma lineal a una tasa del 2% por año, el rendimiento real del edificio sigue una curva que en la primera mitad de la vida del edificio se mantiene en una tasa relativamente alta, pero en la segunda mitad el rendimiento se reduce drásticamente (gráfico 2). En los gráficos 3 y 4 se muestran dos opciones de recapitalización de los edificios, bien permitiendo que el activo se deteriore hasta llegar a estropearse, lo que requeriría una inversión única más elevada (gráfico 3), o bien manteniendo el valor y el rendimiento del activo reinvertiendo continuamente en él a partir de la primera mitad de su vida útil, lo que daría lugar a un menor costo total (gráfico 4).

Gráfico 2

Rendimiento del activo a lo largo del tiempo

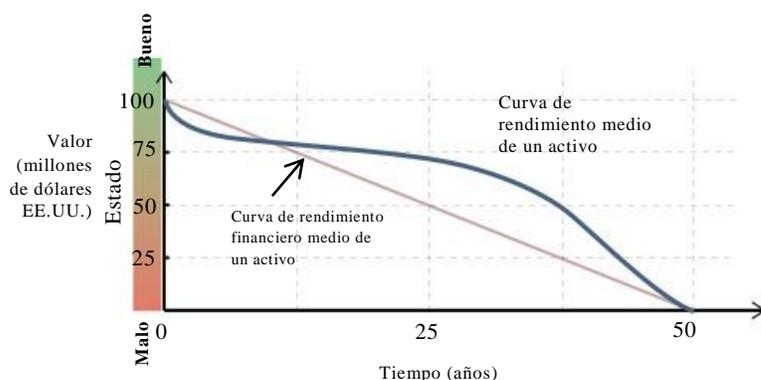


Gráfico 3

Opción 1: recapitalización de un activo al final de su vida útil (en funcionamiento hasta que se estropea)

Inversión total para esta opción: 150 millones de dólares

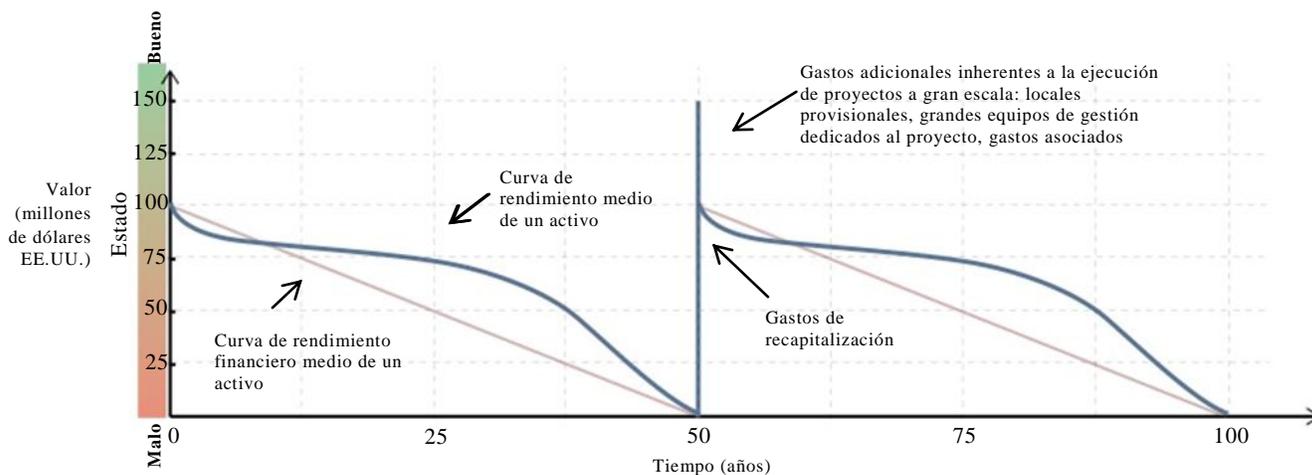
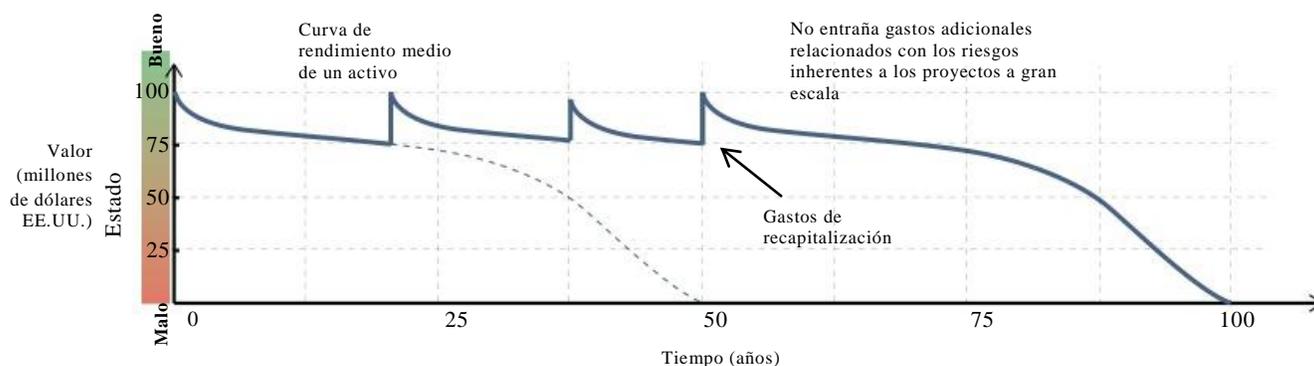


Gráfico 4

Opción 2: recapitalización progresiva de un activo durante la primera mitad de su vida útil

Inversión total para esta opción: 65 millones de dólares

**VI. Próximos pasos**

68. Los próximos pasos en el examen estratégico de la infraestructura incluirían:

- a) Finalizar la base de datos centralizada de proyectos y realizar actividades de capacitación del personal en la Sede, las comisiones regionales y las oficinas situadas fuera de la Sede en 2015;
- b) Establecer un mecanismo para asegurar que los datos se transfieran efectivamente a Umoja;
- c) Establecer un mecanismo para facilitar el examen por pares y prestar apoyo a las comisiones regionales y las oficinas situadas fuera de la Sede en la planificación, la estimación de los gastos y la ejecución de proyectos aprobados de tamaño mediano que se deriven del examen;
- d) Seguir prestando orientación técnica y apoyo a los proyectos de infraestructura de tamaño mediano en curso;
- e) Elaborar un instrumento de supervisión de las reformas, los proyectos de mejora y los trabajos importantes de mantenimiento en curso que se lleven a cabo en el marco de la sección 33 del presupuesto por programas.

VII. Medidas recomendadas que deberá adoptar la Asamblea General

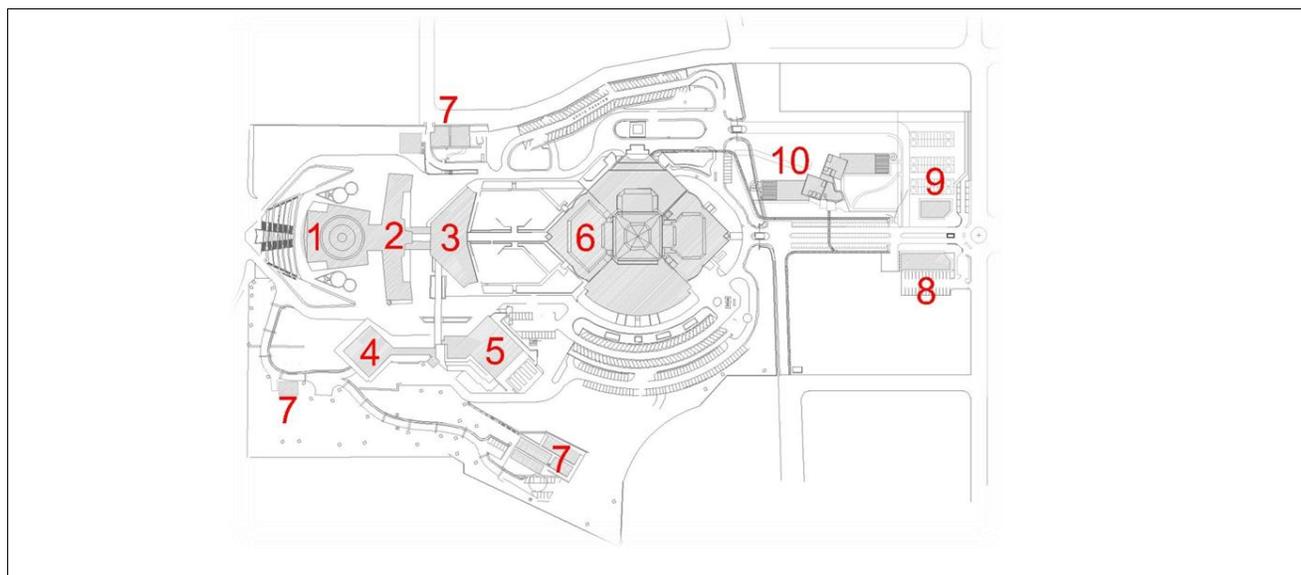
69. Se recomienda a la Asamblea General que:

- a) **Tome nota del presente informe;**
- b) **Solicite al Secretario General que, en la primera parte de la continuación de su septuagésimo período de sesiones, le presente un informe sobre el programa de mantenimiento de la infraestructura a largo plazo (2018-2037), incluida información detallada sobre los proyectos preliminares previstos y las estimaciones de gastos correspondientes.**

Anexo I

Resumen de la cartera de bienes inmuebles de la Secretaría de las Naciones Unidas

A. Comisión Económica para África



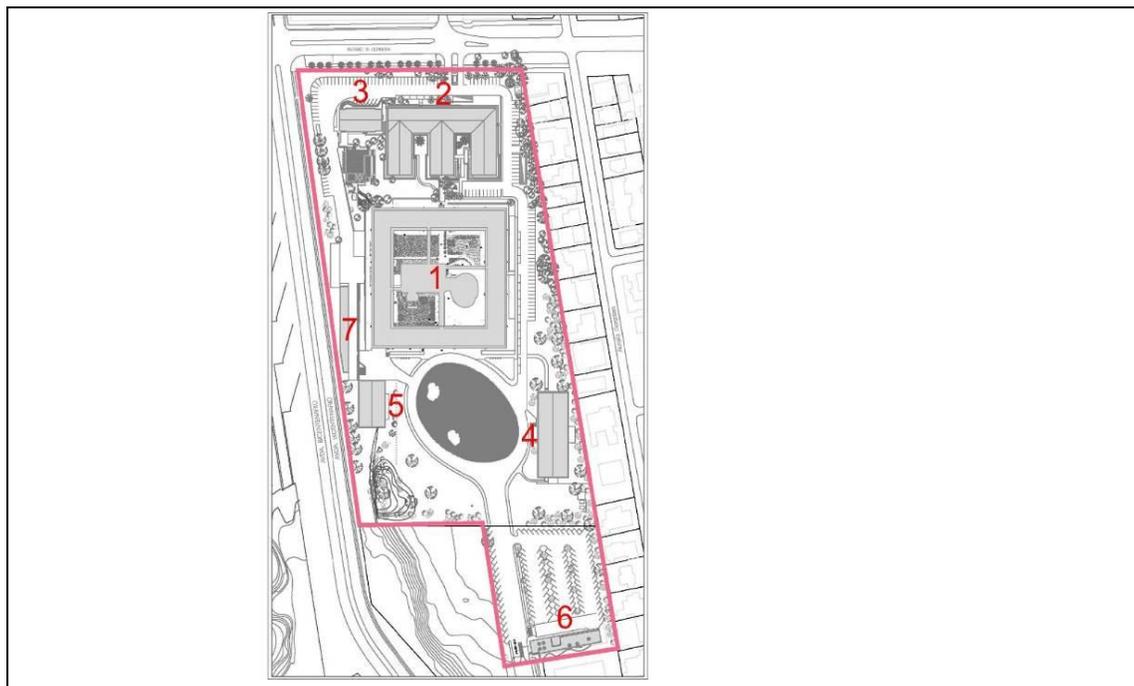
<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Año de construcción o renovación importante</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
1 Palacio de África	1961	7	6 576	14 940 475	2 985 107	80
2 Edificio de oficinas antiguo	1961	7	10 612	21 254 032	3 894 801	82
3 Anexo de oficinas	1976	13	20 895	40 283 262	13 958 151	65
4 Edificio de la biblioteca	1976	13	5 664	7 723 487	2 414 362	69
5 Edificio de la cafetería	1976	13	5 270	6 598 514	2 062 695	69
6 Centro de Conferencias de las Naciones Unidas	1996	33	44 488	164 662 100	71 397 487	57
7 Invernadero	2004	13	274	353 000	216 389	39
8 Edificio para el registro de los delegados	2005	33	714	661 500	431 100	35
9 Edificio de servicios de correo	2006	33	720	667 001	460 498	31
10 Nuevo edificio de oficinas	2014	50	13 861	15 322 500	15 322 500	–
Subtotal, activos de edificios	–	–	109 074	272 465 871	113 143 090	58

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Año de construcción o renovación importante</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de infraestructura						
Energía	–	–	–	5 607 902	3 199 536	43
Protección	–	–	–	15 038 127	9 189 563	39
Transporte	–	–	–	8 376 938	4 989 150	40
Gestión de los recursos hídricos	–	–	–	399 840	327 865	18
Jardinería	–	–	–	11 424 000	7 996 800	30
Subtotal, activos de infraestructura	–	–	–	40 846 807	25 702 914	37
Total	–	–	–	313 312 678	138 846 004	56

Edificios arrendados

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Tipo de arrendamiento</i>	<i>Fecha de inicio del arrendamiento</i>	<i>Superficie interna bruta (metros cuadrados)</i>
Oficinas subregionales			
Norte de África: Rabat	Donación en régimen de usufructo	15 de febrero de 2009	1 000,00
África Occidental: Niamey	Donación en régimen de usufructo	20 de noviembre de 1963	801,00
África Central: Yaundé	Donación en régimen de usufructo	8 de mayo de 1996	194,92
África Oriental: Kigali	Donación en régimen de usufructo	21 de septiembre de 1998	1 189,00
África Meridional: Lusaka	Donación en régimen de usufructo	1 de noviembre de 1977	282,00

B. Comisión Económica para América Latina y el Caribe

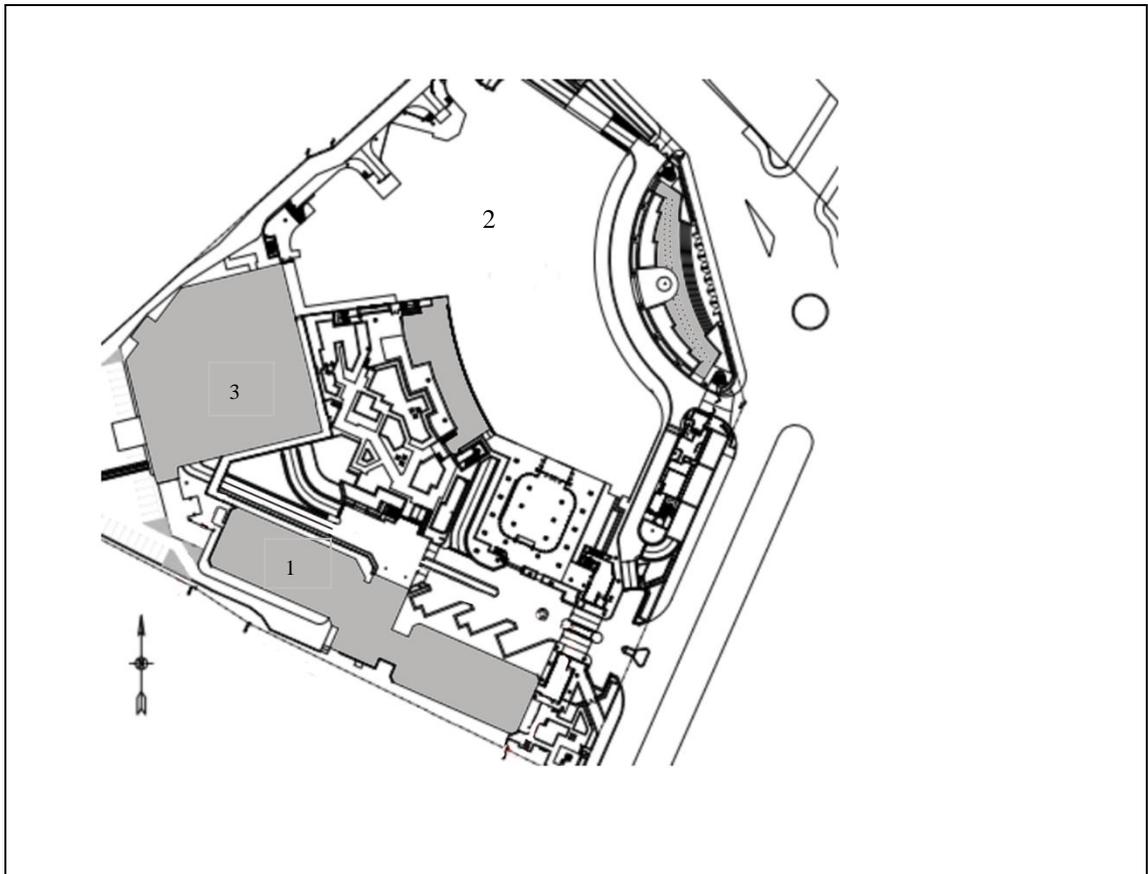


<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de reposición en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de reposición depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
1 Edificio principal	1966	25	14 650	35 499 199	9 911 550	72
2 Edificio norte	1989	25	2 668	3 645 255	2 168 534	41
3 Edificio de la imprenta	1989	25	970	2 030 723	809 036	60
4 Edificio Clades	1975	25	1 486	3 095 537	719 344	77
5 Auditorio	1983	25	644	1 093 185	136 950	87
6 Edificio de seguridad	2007	25	499	1 045 996	843 096	19
7 Edificio auxiliar	1992	25	258	537 841	196 217	64
8 Cafetería	2013	40	687	1 120 653	1 144 486	n/a
9 Estacionamiento	2004	40	3 553	1 178 242	910 352	23
Subtotal, activos de edificios	–	–	25 415	49 246 631	16 839 565	66
Activos de infraestructura						
Energía	1980	–	–	2 085 263	743 743	64
Protección	1978	–	–	472 498	76 424	84
Gestión de desechos	1969	–	–	1 703 697	97 963	94
Jardinería	1972	–	–	723 053	–	100
Subtotal, activos de infraestructura	–	–	–	4 984 511	918 130	82
Total	–	–	–	54 231 142	17 757 695	67

Edificios arrendados

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Tipo de arrendamiento</i>	<i>Fecha de inicio del arrendamiento</i>	<i>Superficie interna bruta (metros cuadrados)</i>
Oficinas subregionales			
México: México D.F.	Comercial	1 de junio de 2011	1 995,00
Caribe: Puerto España	Comercial	11 de abril de 2011	1 437,00
Bogotá	Comercial	1 de diciembre de 2006	215,98
Brasilia	Donación en régimen de usufructo	1 de abril de 2012	689,77
Buenos Aires	Comercial	1 de diciembre de 2009	487,00
Montevideo	Comercial	1 de enero de 2008	297,00
Washington D.C.	Comercial	14 de diciembre de 2011	372,00

C. Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico



<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
1 Edificio de la secretaría	1975	20	29 532	42 847 447	25 546 624	40
2 Centro de Conferencias de las Naciones Unidas	1993	20	50 730	73 603 244	36 119 622	51
3 Edificio de servicios	1975	20	19 727	23 749 796	13 640 495	43
Total	–	–	99 989	140 200 487	75 306 741	46

Edificios arrendados

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Tipo de arrendamiento</i>	<i>Fecha de inicio del arrendamiento</i>	<i>Superficie interna bruta (metros cuadrados)</i>
Oficinas subregionales: activos de edificios			
Pacífico: Suva	Comercial	1 de junio de 2009	384,12
Asia Oriental y Nororiental: Incheon (República de Corea)	Donación en régimen de usufructo	17 de mayo de 2010	1 400,00
Asia Septentrional y Central: Almaty (Kazajstán)	Donación en régimen de usufructo	1 de septiembre de 2012	133,00
Asia Meridional y Sudoccidental: Nueva Delhi	Donación en régimen de usufructo	1 de agosto de 2011	2 890,00
Centro de Asia y el Pacífico para la Ingeniería y la Maquinaria Agrícolas: Beijing	Donación en régimen de usufructo	1 de octubre de 2003	1 370,71
Centro de Capacitación de Asia y el Pacífico para la Tecnología de la Información y las Comunicaciones para el Desarrollo: Incheon (República de Corea)	Donación en régimen de usufructo	16 de junio de 2006	1 600,00
Centro para la Mitigación de la Pobreza mediante la Agricultura Sostenible: Bogor (Indonesia)	Donación en régimen de usufructo	1 de enero de 1981	7 822,00
Centro de Asia y el Pacífico para la Transferencia de Tecnología: Nueva Delhi	Donación en régimen de usufructo	1 de agosto de 2011	2 890,00
Instituto Estadístico para Asia y el Pacífico: Tokio	Donación en régimen de usufructo	1 de diciembre de 1999	1 480,61

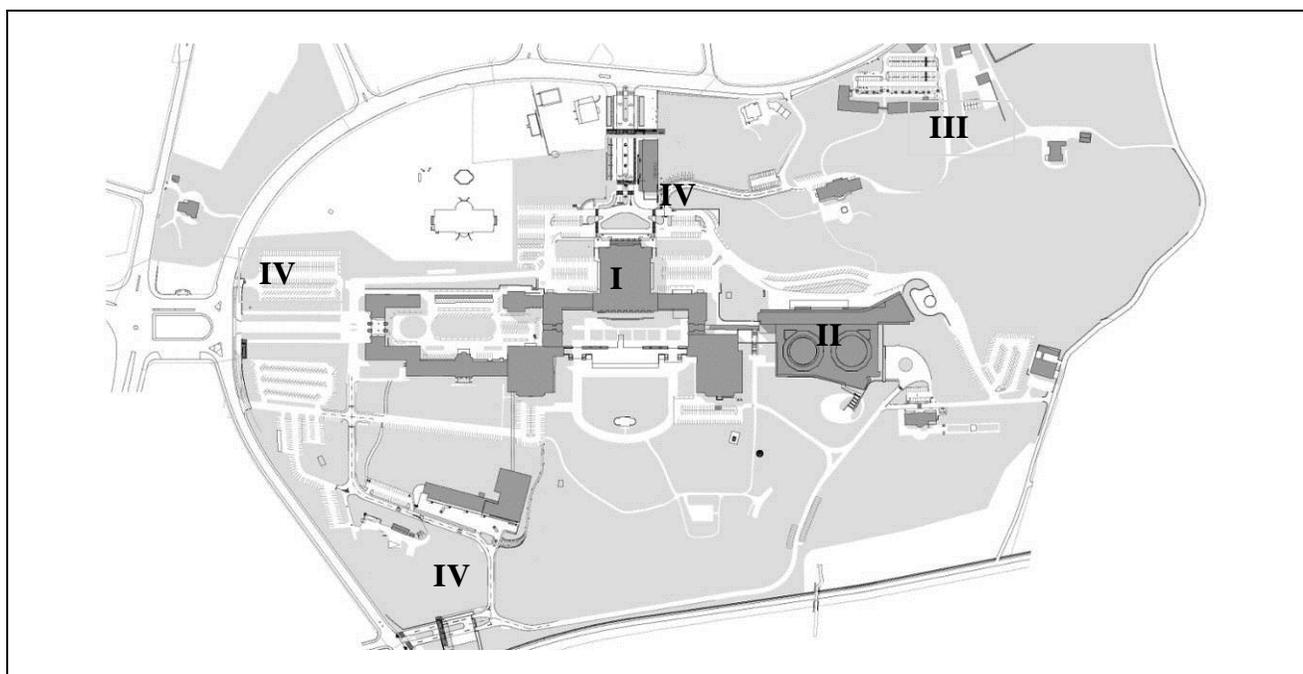
D. Comisión Económica y Social para Asia Occidental

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de infraestructura						
Protección	2013	11	–	624 381	586 124	6
Total	–	–	–	624 381	586 124	6

Edificios arrendados

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Tipo de arrendamiento</i>	<i>Fecha de inicio del arrendamiento</i>	<i>Superficie interna bruta (metros cuadrados)</i>
Sede y diversos organismos de la Comisión Económica y Social para Asia Occidental	Donación en régimen de usufructo	15 de septiembre de 1997	43 554,00
Centro de Tecnología para el Desarrollo de la Comisión Económica y Social para Asia Occidental: Ammán	Donación en régimen de usufructo	23 de diciembre de 2010	216,00

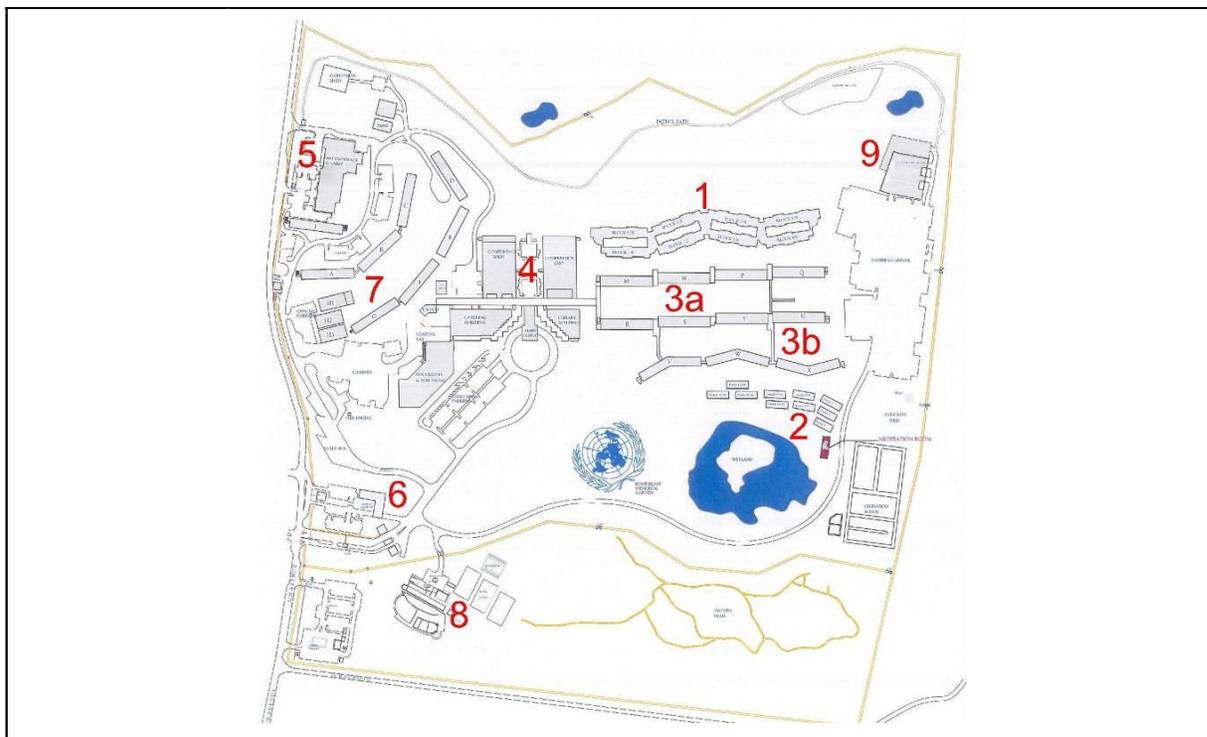
E. Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra



<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
I. Palacio de las Naciones						
1 Edificio A	1937	4	59 373,50	263 112 000	19 969 147	92
2 Edificio B	1937	2	25 164,66	99 825 000	3 148 402	97
3 Edificio C	1937	22	20 331,54	80 921 000	36 280 417	55
4 Edificio D	1952	3	4 913,03	20 177 000	1 229 259	94
5 Edificio S	1937	15	26 609,63	104 040 000	32 003 010	69
II. Edificio E						
6 Edificio E — cuarta planta e inferiores	1973	12	100 821,45	222 527 000	51 511 170	77
7 Edificio E — cuarta planta y superiores	1973	4	100 821,45	75 068 000	6 270 322	92
8 Edificio E — estacionamiento subterráneo	1973	—	2 853,00	12 715 000	—	100
III. Anexos y villas						
9 Pasarela	1973	6	323,00	2 514 000	295 664	88
10 Villa Le Bocage	1823	8	2 408,52	7 330 000	1 186 287	84
11 Pabellón I Le Bocage	1964	17	587,00	3 083 000	1 027 518	67
12 Pabellón II Le Bocage	1964	17	630,00	3 778 000	1 259 151	67
13 Villa La Pelouse	1853	11	1 144,42	4 795 000	1 036 911	78
14 Dependencia de La Pelouse	1820	16	1 410,59	4 927 000	1 534 125	69
15 Villa La Fenêtre	1820	34	774,00	3 685 000	2 504 413	32
16 Garaje La Fenêtre	1820	12	111,00	295 000	72 596	75
17 Centro de correos	2008	39	2 952,50	11 554 000	8 940 679	23
18 Garaje de bicicletas	1952	48	558,06	436 000	422 218	3
19 Chalet Montbovon	1620	—	49,00	365 000	—	100
20 La Remise	1820	—	331,00	2 406 000	—	100
21 La boîte à thé	1820	—	33,00	142 000	—	100
22 L'écurie	1820	—	134,00	1 181 000	—	100
23 L'orangerie	1834	7	127,00	1 167 000	165 025	86
24 La serre	2001	24	161,00	224 000	107 520	52
25 Villa Les Feuillantines	1820	30	889,23	3 461 000	2 054 131	41
26 Dependencia de Les Feuillantines	1820	—	126,90	346 000	—	100
27 Restaurante Plage de L'ONU	1937	36	196,00	935 000	681 412	27
28 Vestuarios Plage de L'ONU	1937	36	65,56	234 000	169 351	28
29 Paneles solares en el tejado	2013	48	—	560 000	537 600	4
30 Edificio 307 toma de aire	1937	—	—	132 000	—	100

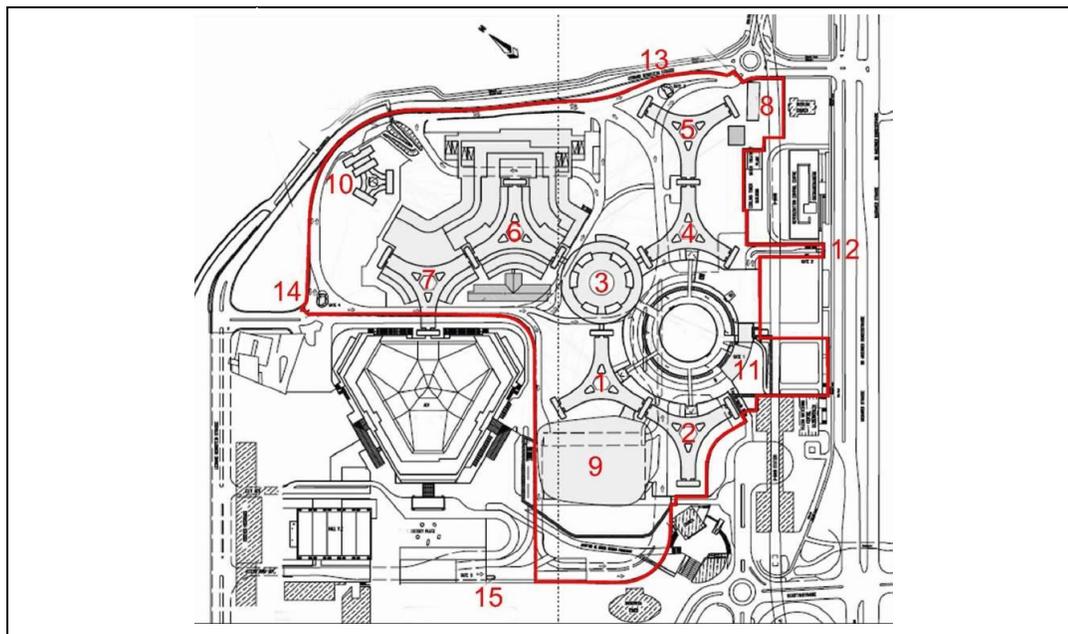
<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
IV. Puertas y edificios de seguridad						
31 Puerta Chemin de Fer	2006	39	29,43	1 008 000	778 718	23
32 Puerta de Pregny	2006	35	1 031,85	11 191 000	7 796 965	30
33 Puerta de las Naciones	2006	39	29,62	1 798 000	1 389 023	23
Subtotal, activos de edificios	–	–	354 990,94	945 932 000	182 371 034	81
Activos de infraestructura						
1 Estacionamientos	–	5	–	4 600 750	460 075	90
2 Carreteras	–	5	–	3 051 818	305 182	90
3 Caminos	–	6	–	382 370	42 486	89
4 Cercado del perímetro	–	28	–	474 320	260 876	45
5 Sistema de detección de intrusos	–	25	–	6 885 207	3 442 603	50
Subtotal, activos de infraestructura	–	–	–	15 394 465	4 511 222	71
Total	–	–	–	961 326 465	186 882 256	81

F. Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi



<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
1 Nuevo edificio de oficinas	2010	28	25 360	28 814 151	25 083 135	13
2 Edificios de oficinas prefabricados	2009	20	3 672	1 698 571	1 213 265	29
3a Bloques de oficinas M, N, P, Q, R, S y T	1981	10	15 944	12 698 838	7 164 770	44
3b Bloques de oficinas U, V, W y X	1991	15	11 032	11 004 261	5 904 885	46
4 Zona central						
Oficinas en azoteas	2010	19	547	370 657	305 481	18
Edificio de la biblioteca y de la imprenta	1981	8	4 592	4 072 121	2 104 167	48
Ala de salas de conferencias oeste	1981	13	5 005	4 760 009	2 468 709	48
Ala de salas de conferencias este	1981	15	4 779	6 703 000	3 668 699	45
Ala de las salas de conferencias 9 a 14	2006	17	837	729 297	403 104	45
Plaza principal; explanada, paseo y entrada de delegados; edificio de servicios de restauración, del generador y de desechos	1981	11	14 600	8 640 188	4 378 068	49
Cooperativa Federal de Ahorros y Préstamos de las Naciones Unidas, United Nations Sacco Society y clínica del Servicio Médico Común	2005	21	573	416 540	276 002	34
5 Centro de gestión de materiales	2006	22	2 815	2 625 780	1 860 475	29
6 Puestos de seguridad y pabellón de visitantes	2007	22	953	1 736 193	1 364 086	21
7 Bloques de oficinas A, B, C, D, E, F, G, H, I y J	1975	10	12 137	10 067 451	1 847 884	82
8 Edificio del Centro Recreativo de las Naciones Unidas	2004	24	2 674	2 837 044	2 365 136	17
9 Estacionamiento de varias plantas	2010	24	6 925	2 956 110	2 672 479	10
Subtotal, activos de edificios	–	–	112 445	100 130 211	63 080 345	37
Activos de infraestructura						
Telecomunicaciones	–	20	–	282 710	226 168	20
Energía	–	14	–	32 137 359	17 795 464	45
Protección	–	19	–	1 104 730	1 049 493	5
Transporte	–	12	–	6 779 855	2 826 114	58
Gestión de desechos	–	30	–	5 287 025	2 599 697	51
Gestión de los recursos hídricos	–	23	–	3 286 503	1 903 929	42
Actividades recreativas	–	6	–	943 693	357 682	62
Jardinería	–	9	–	2 356 449	1 153 170	51
Subtotal, activos de infraestructura	–	–	–	52 178 324	27 911 717	47
Total	–	–	–	152 308 535	90 992 062	40

G. Oficina de las Naciones Unidas en Viena

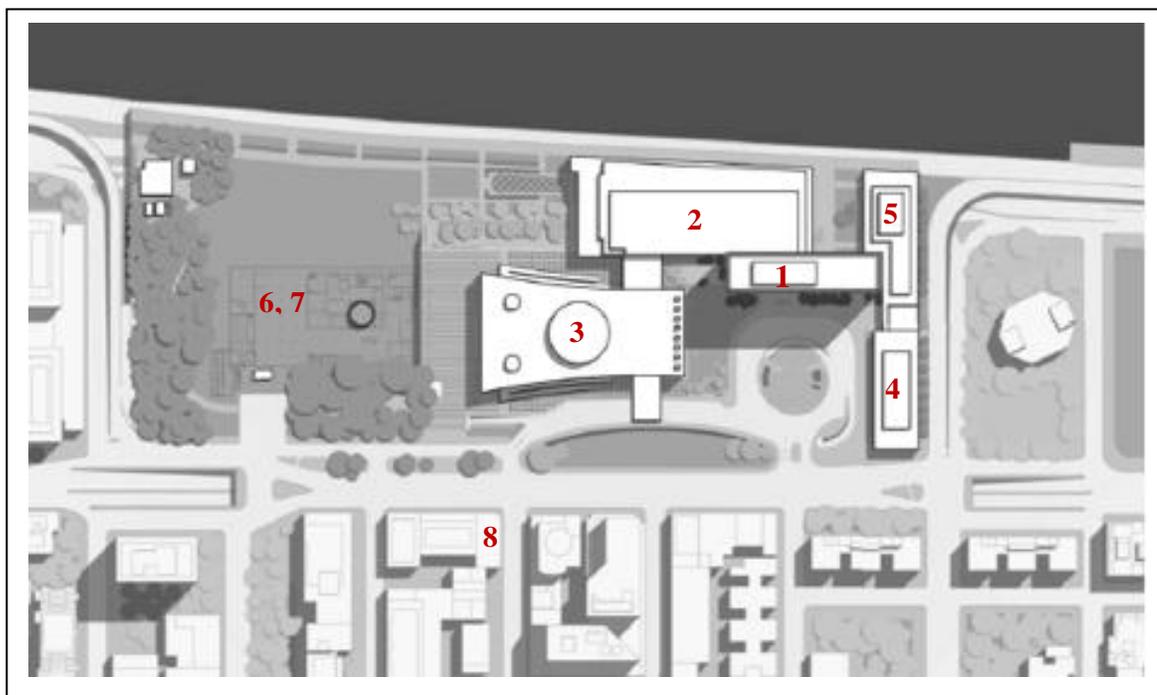


<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
1 Edificio A	1979	66	67 489,45	175 634 585	61 547 015	65
2 Edificio B	1979	66	28 915,55	74 405 072	21 700 299	71
3 Edificio C	1979	66	48 282,87	66 425 031	4 579 522	93
4 Edificio D	1979	66	54 413,36	149 226 908	55 672 563	63
5 Edificio E	1979	66	37 970,85	92 574 929	27 890 674	70
6 Edificio F	1979	66	74 478,73	176 866 670	80 022 321	55
7 Edificio G	1979	66	32 578,70	98 755 746	46 048 888	53
9 Edificio M (Centro de Conferencias)	2009	99	30 135,30	65 379 826	63 272 416	3
10 Edificio K (guardería)	2001	90	1 455,68	2 875 773	1 596 592	44
8 Edificio J	1979	–	819,12	–	–	–
11 Puerta de seguridad 1	1979	99	686,06	2 086 590	2 018 686	3
12 Puerta de seguridad 2	1979	66	19,16	31 040	1 152	96
13 Puerta de seguridad 3	1979	66	63,68	103 184	3 828	96
14 Puerta de seguridad 4	1979	66	59,22	112 742	4 183	96
15 Puerta de seguridad 5	1979	66	44,93	72 800	2 701	96

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
16 Estacionamiento bajo la zona central	1979	66	1 800,00	32 691 220	3 970 827	88
17 Estacionamiento bajo el edificio M	2010	99	–	18 014 757	17 586 092	2
Subtotal, activos de edificios	–	–	379 212,66	955 256 873	385 917 759	60
Activos de infraestructura						
Transporte	–	–	–	15 769 519	1 735 252	89
Jardinería	–	–	–	5 406 559	499 527	91
Subtotal, activos de infraestructura	–	–	–	21 176 078	2 234 779	90
Total	–	–	–	976 432 951	388 152 538	60

Nota: Como se indicó en A/68/6 (Sect. 33), las reformas y mejoras en Viena se rigen por el acuerdo concertado entre las cuatro organizaciones con sede en el Centro Internacional de Viena. La contribución de la Oficina de las Naciones Unidas en Viena se calcula sobre la base de su participación actual, que es del 22,670%. A los efectos del presente informe, se considera que el valor directo de la Oficina de las Naciones Unidas en Viena es de 221.357.350 dólares en términos del costo de sustitución en cifras brutas y de 87.994.180 dólares en términos del costo de sustitución depreciado, que es el 22,670% que le correspondería del valor registrado del Centro Internacional de Viena.

H. Sede de las Naciones Unidas



<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Fecha de construcción</i>	<i>Vida útil restante (años)</i>	<i>Superficie externa bruta (metros cuadrados)</i>	<i>Costo de sustitución en cifras brutas (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Costo de sustitución depreciado (en dólares EE. UU.)</i>	<i>Depreciación en valor (porcentaje)</i>
Activos de edificios						
1 Edificio de la Secretaría	1950	49	114 473	787 404 525	758 892 583	4
2 Edificio de conferencias	1950	50	42 703	408 460 282	395 019 874	3
3 Edificio de la Asamblea General	1950	50	40 066	81 652 150	77 974 119	5
4 Biblioteca Dag Hammarskjöld	1967	17	11 013	99 498 765	33 889 087	66
5 Edificio del Anexo Sur	1982	19	3 650	36 592 119	13 725 327	62
6 Edificio provisional del jardín norte	2009	3	24 651	173 494 249	74 354 678	57
7 Edificio del jardín norte	1981	20	10 297	111 244 156	77 625 122	30
8 Edificio del UNITAR	1946	25	5 143	36 839 428	18 461 535	50
9 Sutton Place (residencia del Secretario General)	1927	20	1 304	13 235 551	12 002 090	9
Subtotal, activos de edificios	–	–	253 300	1 748 421 225	1 461 944 415	16
Activos de infraestructura						
Protección	2006	17	-	37 712 488	25 644 492	32
Energía	2008	20	-	15 107 501	11 481 962	24
Subtotal, activos de infraestructura	–	–	–	52 819 989	37 126 454	30
Total	–	–	–	1 801 241 214	1 499 070 869	17

Edificios arrendados

<i>Tipo/nombre del activo</i>	<i>Tipo de arrendamiento</i>	<i>Fecha de inicio del arrendamiento</i>	<i>Superficie interna bruta (metros cuadrados)</i>
Activos de edificios			
Edificio DC-1	Comercial	1 de abril de 2008	18 261,57
Edificio DC-2	Comercial	1 de abril de 2008	28 991,68
Edificio FF	Comercial	1 de mayo de 2010	12 848,58
Edificio Albano	Comercial	1 de febrero 2008	17 378,44
Edificio Innovation	Comercial	10 de julio de 2008	12 319,12
Edificio Daily News	Comercial	1 de abril 2007	2 962,77
Edificio Alcoa	Comercial	1 de agosto de 2010	2 865,59
Edificio de Court Square, Long Island City, Nueva York	Comercial	14 de febrero de 2008	7 346,68
3 Corporate Place, Piscataway, Nueva Jersey	Comercial	30 de junio de 2009	368,73
ARMS Warehouse, Long Island City, Nueva York	Comercial	1 de enero de 2010	4 683,52
Edificio de carga en el aeropuerto internacional John F. Kennedy, Jamaica, Nueva York	Comercial	1 de enero de 2014	16,72

Anexo II

Experiencia adquirida en los proyectos de infraestructura llevados a cabo recientemente por la Organización

Gobernanza

1. Debería establecerse una estructura de organización y gestión eficaz, con el asesoramiento y el apoyo de la Sede (Oficina de Servicios Centrales de Apoyo), para facilitar la planificación y ejecución satisfactorias del proyecto.
2. Es necesario elaborar y establecer una estructura de gobernanza eficiente y responsable como parte de la estructura inicial del proyecto que debe adecuarse al rápido ritmo y el foco de este. Deberían trazarse líneas de autoridad claras, en que se definan el propósito y la función de cada componente de la gobernanza. La estructura de la gobernanza debería ajustarse, según proceda, para reflejar los cambios en el perfil de riesgos del proyecto a medida que este vaya avanzando a través de sus varias etapas.
3. Deberían definirse claramente las funciones y responsabilidades del personal de las Naciones Unidas asignado al proyecto y de la empresa encargada de gestionarlo. Además de asignar personal a tareas intersectoriales, deberían realizarse asignaciones a tareas específicas orientadas al proyecto. Las asignaciones deberían basarse en la disponibilidad de personal y en los conocimientos individuales, y actualizarse periódicamente a medida que avanza el proyecto y que se producen cambios en la dotación de personal.
4. Al comienzo de la etapa de planificación deberían definirse claramente las funciones y responsabilidades del personal dedicado exclusivamente al proyecto y del personal encargado de gestionar las instalaciones existentes. Convendría contar con un equipo dedicado exclusivamente a la gestión del proyecto no solo hasta el final del plazo de construcción, sino hasta el final del período de responsabilidad por defectos. El equipo del proyecto debería mantener un cierto nivel de autonomía y, al mismo tiempo, ser capaz de trabajar fluidamente con el personal encargado de gestionar las instalaciones existentes según sea necesario, entre otras cosas solicitándole información sobre el estado de las instalaciones y las prácticas de gestión. El personal encargado de gestionar las instalaciones existentes debería participar activamente en el establecimiento de normas relativas al diseño arquitectónico y de ingeniería.
5. Es necesario que todas las demás partes de la Secretaría (asociados operacionales, expertos en contratación y coordinadores) participen significativamente en el proyecto y que los asociados operacionales de las Naciones Unidas (coordinadores departamentales, incluidos los coordinadores de la seguridad, la tecnología de la información, los servicios de conferencias, la información pública, etc.) estén involucrados en el proyecto desde el principio para definir o confirmar sus objetivos y establecer las normas relativas a su diseño. Debería informarse a los interesados acerca de sus responsabilidades hacia el proyecto en lo que concierne al presupuesto y la ejecución de acuerdo con el calendario previsto.
6. Debería crearse un grupo de trabajo formado por todos los interesados a nivel local y, en la medida de lo posible, su composición debería mantenerse (es decir, el mismo personal) a lo largo de todas las etapas del proyecto.

7. El equipo encargado del proyecto, incluidas las empresas de gestión internas y las empresas de arquitectura e ingeniería externas, debería tener un número debidamente equilibrado de personal con experiencia internacional y experiencia local. Los documentos de diseño deberían respetar estrictamente las mejores prácticas y normas internacionales aplicables, además de los códigos locales, y tener en cuenta además las técnicas y prácticas de construcción locales.
8. Es necesario que la gobernanza del proyecto en la etapa de planificación sea eficaz a fin de que el personal directivo superior pueda estar seguro de que las previsiones de costos y progresos son precisas. El personal directivo superior debería contar con el asesoramiento de expertos que sean independientes del equipo encargado del proyecto. Es importante que, desde las etapas de planificación, el proyecto se gestione con líneas de supervisión y rendición de cuentas claras, que podrían entrañar el establecimiento de un comité directivo. Una vez concluyan las etapas de planificación y diseño del proyecto y se pase a la etapa de construcción, este arreglo podría reevaluarse.
9. En proyectos a gran escala debería crearse tan pronto como sea posible en la etapa de planificación de la ejecución un comité directivo o asesor con funciones y responsabilidades claramente definidas. Los comités serán más eficaces en las etapas de planificación del proyecto y menos durante la etapa de ejecución.
10. Los proyectos de gran envergadura requieren una gestión activa de los recursos humanos y el establecimiento de políticas de recursos humanos que permitan al equipo retener al personal capacitado. Para ello se necesita una estrategia de recursos humanos que asegure una buena planificación de la sucesión y permita que la Organización absorba de manera eficiente el personal altamente capacitado al finalizar el proyecto.
11. Los proyectos de gran envergadura requieren controles adecuados que permitan demostrar claramente a la Asamblea General que las previsiones de costos comunicadas son fiables.
12. La estructura de la oficina del proyecto debería convenirse y presupuestarse y los servicios de apoyo y la dirección central deberían establecerse en una etapa temprana. Esto es especialmente importante en lo que respecta a la identificación del equipo directivo superior y la administración del proyecto y al establecimiento de un mecanismo de comunicaciones, las funciones de financiación y presupuestación del proyecto y los equipos de diseño y construcción. El equipo directivo superior debería estar integrado por personas con la autoridad ejecutiva apropiada para tomar las decisiones necesarias.
13. Cuando se trate de proyectos a gran escala, los cambios de personal clave, tanto interno como externo, del equipo encargado del proyecto se deberían prever en la programación de este, ya que en los períodos de rotación podrían darse pérdidas de producción.
14. Todas las decisiones que requieran aprobación, particularmente en las que se deba consultar a los interesados en el proyecto, deberían determinarse al comienzo del proceso de planificación para velar por que se puedan tomar en un plazo adecuado y no tengan repercusiones negativas en la ejecución del proyecto.
15. La participación y dirección constantes del personal de gestión de nivel ejecutivo de la oficina principal es esencial.

16. El encargado de la gestión de los riesgos y los homólogos que se ocupan del examen del diseño deberían rendir cuentas directamente a las Naciones Unidas.

Contrato

17. La estructura contractual general de preferencia debería establecerse al comienzo del proceso de planificación de la ejecución, y sería conveniente examinar los métodos de contratación del diseño y la construcción disponibles, en particular los más utilizados en la región, ya que, una vez definidos, conformarán probablemente la base del plan de ejecución.

18. Los contratos estándar de construcción de las Naciones Unidas deberían incorporar un mecanismo para tomar como referencia las modalidades contractuales locales, según proceda.

19. El mecanismo contractual más apropiado para el diseño y la construcción debe determinarse al comienzo de las etapas de planificación del proyecto tras haber estudiado a fondo el mercado local. En particular, debería decidirse si es más conveniente un contrato a suma alzada o uno por cantidades de obra construidas, teniendo en cuenta los conocimientos locales en el ámbito de la medición de las cantidades de obra.

20. En los contratos de construcción, las condiciones de pago relativas a la importación de materiales deberán determinarse antes de que se adjudique el contrato; en la mayoría de los casos, resulta adecuada e incluso necesaria una disposición en la que se establezca el pago después de la transferencia de responsabilidad del proyecto pero antes de la etapa de instalación.

Gestión de los riesgos

21. Sería conveniente tener en cuenta el riesgo de que surjan cambios en el programa, que pueden afectar al calendario y el costo del proyecto a medida que este se va ejecutando, en particular en el caso de proyectos de larga duración.

22. Los riesgos del proyecto deberían evaluarse utilizando métodos cualitativos y cuantitativos y gestionarse activamente mediante la asignación de la responsabilidad de los riesgos y la adopción de medidas de respuesta a los supervisores directos. Las medidas de control deberían ajustarse periódicamente para tener en cuenta los progresos realizados en un proyecto. Se recomienda utilizar prudentemente el registro de riesgos.

Presupuesto

23. El presupuesto debería incluir una partida para imprevistos de un monto adecuado para cubrir los riesgos razonables del proyecto, que variarían en función de la etapa de este. Esta partida debería ser suficiente para hacer frente a circunstancias imprevistas en el terreno, el aumento del costo de construcción y otras circunstancias ajenas al control directo de la organización.

24. El presupuesto de un proyecto de construcción incluye partidas para imprevistos, aumento de los costos y honorarios del director de obra (contratista general) y los diseñadores, que son rubros relacionados con los gastos de capital y no suelen encontrarse en un presupuesto operacional como el presupuesto por programas de las Naciones Unidas. Es importante que esos elementos y su

utilización se definan con claridad en la etapa de planificación del proyecto. Una vez determinados, deberían ser tratados y comunicados de forma sistemática por la Organización durante todo el ciclo del proyecto de conformidad con lo establecido en la etapa de determinación del alcance y formulación del presupuesto.

25. Los costos conexos de equipamiento del interior y la logística asociada a la mudanza al nuevo edificio, como la coordinación del equipo de tecnología de la información y el mobiliario, se deberían calcular e incorporar al presupuesto, dado que son aspectos que requieren una importante dotación de personal de gestión, así como otras actividades que exigen recursos.

26. Esos costos, tanto directos como indirectos, deberían determinarse y cuantificarse al comienzo del proyecto a fin de poder elaborar y presentar a los Estados Miembros un presupuesto completo. La responsabilidad de la gestión de esos costos debería asignarse a una única oficina.

27. Los proyectos de construcción de gran envergadura generan órdenes de cambio que requieren una gestión y negociaciones dinámicas. La delegación de autoridad en un grado adecuado contribuye a evitar demoras en la tramitación de las órdenes de cambio.

Planificación

28. Debería crearse un manual detallado del proyecto lo antes posible en la etapa de planificación de la ejecución.

29. En los proyectos plurianuales de gran envergadura sería conveniente crear subproyectos y designar múltiples empresas de arquitectura para mitigar los riesgos que impedirían que se concluyese el proyecto en caso de incumplimiento del contrato por un consultor o de litigio.

30. Debería contratarse un consultor especializado en gestión de programas para proporcionar estimaciones que sean independientes del director de obra con fines de control de costos, así como especialistas adicionales en gestión de proyectos. Debería asignarse personal de dedicación exclusiva a la gestión de cada subproyecto. A diferencia del sistema consistente en utilizar arquitectos diferentes para subproyectos diferentes, los aspectos relativos a la ingeniería se gestionan mejor en un programa integrado que responda a una única visión y se coordine entre los diversos asociados y contratistas.

31. A partir de la etapa previa a la planificación, es crucial que el personal directivo superior de los departamentos certifique lo que deberá realizarse para así limitar el alcance de los cambios en las necesidades de los usuarios mientras está en marcha el proyecto de construcción.

32. Deberían establecerse plazos suficientemente amplios para que los consultores y expertos del sector (arquitectos, ingenieros y medidores de las cantidades de obra) preparen los contratos y los documentos relativos a la construcción y las estimaciones de los costos.

33. En los primeros momentos de la formulación del proyecto, resulta fundamental contar con la atención y el apoyo de los directivos superiores de la Organización. Las metas y objetivos, el presupuesto y el calendario, los riesgos y la exposición y los límites del trabajo que se realizará deberían comunicarse claramente no solo en los informes del Secretario General, sino también en las sesiones de información y

la comunicación en línea. Es igualmente importante determinar el alcance de lo que no se logrará en el proyecto.

34. Al comienzo de la etapa de planificación del proyecto se debería establecer quiénes serán los usuarios finales y sus necesidades se deberían determinar y gestionar a lo largo de todo el proceso. Es muy conveniente establecer un comité de planificación que sirva de foro para la comunicación con los usuarios finales.

35. En cuanto a un equipo de un tamaño apropiado dedicado exclusivamente a la gestión del proyecto y a especialistas de enlace de dedicación exclusiva, deberían asignarse recursos suficientes en una etapa temprana del proceso, teniendo en cuenta el alcance y la magnitud del proyecto a fin de que el volumen de trabajo y las responsabilidades sean razonables.

36. El proyecto debería lograr los objetivos amplios determinados por los Estados Miembros, tales como los relativos al uso de energía, la racionalización de la utilización del espacio y la seguridad en todo el recinto, en lugar de requerir que cada subproyecto cumpla las metas y las normas. Es preciso contar con una oficina central para el equipo encargado del proyecto con personal de dedicación exclusiva al que se le asignen responsabilidades concernientes al proyecto en su totalidad.

37. En el caso de los proyectos de renovación de edificios, es necesario elaborar un programa exhaustivo de investigación y evaluación de las instalaciones en una etapa temprana del proceso. Ello reducirá la posibilidad de que se surjan sorpresas costosas posteriormente.

38. Debería integrarse plenamente el equipamiento para celebración de reuniones con servicios de transmisión por radio, televisión y web, tecnología de la información y comunicación inalámbrica.

Diseño

39. Para que el proyecto sea eficaz, su estructura debería incluir arquitectos especialistas y un único director de obra que coordine todos los elementos de la ejecución. Las Naciones Unidas deberían ser las encargadas de adoptar las decisiones relativas al programa y el diseño generales, ya que ello permite que la Organización conserve el control directo de los costos y el calendario del proyecto.

40. Los objetivos en materia de diseño y las exigencias funcionales deberían estipularse claramente al principio de un proyecto, o al menos en la etapa de diseño, ya que los cambios realizados durante la etapa de construcción representan un riesgo para el calendario de conclusión de los trabajos y el costo del proyecto.

41. Debería contratarse un arquitecto jefe para fijar unas normas de diseño y supervisar y coordinar el trabajo de los arquitectos, diseñadores, profesionales de la conservación y otros subcontratistas.

42. Además de ingenieros mecánicos, electricistas y fontaneros, debería contratarse o asignarse al proyecto en una fase temprana del proceso de diseño un ingeniero especializado en bajo voltaje para coordinar las cuestiones de diseño e integración de los sistemas de bajo voltaje como el audiovisual y el de seguridad y el equipo de conferencias e interpretación simultánea. Este ingeniero sería responsable principalmente de coordinar la labor con los servicios de tecnología de la información, conferencias e información pública.

Construcción

43. La gestión y eliminación de los bienes de las Naciones Unidas durante la etapa de construcción de un proyecto debe planificarse con suficiente antelación a fin de evitar que el proyecto quede sepultado en sus propios escombros. En las obras de renovación deben eliminarse rápidamente toneladas de escombros.
44. El director de obra debería seleccionar subcontratistas financieramente estables a través de un proceso sólido en el que se determinen unos requisitos básicos. A fin de gestionar la exposición del proyecto al riesgo de insolvencia de los subcontratistas, debería hacerse un seguimiento minucioso de la liquidez y la estabilidad financiera de los principales contratistas.
45. En el caso de los proyectos a gran escala, antes de adjudicar los contratos debería establecerse un proceso riguroso de aprobación de subcontratistas.
46. Al contratista debería exigírsele que señale, rastree y notifique artículos de riesgo elevado, por ejemplo los que solo se pueden obtener de un único proveedor o aquellos cuyo suministro es arriesgado, limitado, impredecible u objeto de control por los gobiernos locales o de otro tipo, a fin de avisar al equipo encargado del proyecto y elaborar un plan alternativo o para imprevistos a tiempo de evitar repercusiones negativas en el calendario del proyecto.

Control de costos

47. Debería elaborarse un proceso riguroso de examen del diseño para evitar, en la medida de lo posible, cambios de diseño que no sigan la secuencia adecuada.
48. Periódicamente el proyecto debería contrastarse con los objetivos previstos para evitar desvíos con respecto al alcance establecido.
49. Antes de comenzar el diseño deberían elaborarse y convenirse documentos en los que se establezca el alcance del proyecto. Todo cambio del alcance tras el inicio del diseño debería aprobarse, en particular a nivel superior, de acuerdo con la política establecida.
50. Todos los costos de construcción se deben conocer y validar antes de proceder a la firma de cualquier contrato de construcción.
51. Todos los costos asociados y de apoyo se deben determinar al comienzo del proyecto y se deben incluir en el plan general de costos, de modo que se puedan gestionar dentro de los límites del proyecto.
52. Una vez que se hayan determinado el alcance y el plan de costos del proyecto, cualquier posible desviación se debe reevaluar y notificar a la Asamblea General.
53. Se deben establecer mecanismos de control y presentación de informes sobre el presupuesto al principio del proceso de planificación y se deben aplicar de manera sistemática a lo largo de todo el proyecto.
54. Se recomienda invertir más tiempo y esfuerzos en la preparación de los documentos de construcción como forma de controlar los costos y ahorrar tiempo a largo plazo. Es habitual que los proyectos se inicien más tarde de lo previsto originalmente, lo que crea una intensa presión para que comiencen. Suele utilizarse una metodología de vía rápida mediante la licitación de cada subproyecto por separado mientras los documentos para los restantes proyectos no están totalmente

finalizados, dado que el proceso de licitación, adjudicación y movilización dejará algún tiempo para las enmiendas y modificaciones. Esta metodología debería utilizarse únicamente cuando esté claro que el riesgo de órdenes de cambio se compensará con creces con los beneficios que conlleve el ahorro de tiempo de construcción.

Adquisición

55. Todos los procedimientos y objetivos pertinentes deberían consolidarse en un manual del proyecto para que todos los contratistas se ajusten a las directrices y principios en materia de adquisiciones de la Organización.

56. En ciertos tipos de trabajos muy especializados (por ejemplo, algunos trabajos de restauración) se necesita un método expeditivo de selección de un proveedor único. Este requisito debe estudiarse a fondo con antelación con la División de Adquisiciones y la Oficina de Asuntos Jurídicos.

57. Durante todo el proyecto es necesario que el alcance de cada contrato sea flexible, lo que puede conseguirse oportunamente en un proceso de adquisiciones transparente mediante la organización de contratos con opciones, alternativas, precios unitarios y margen de adaptación para que la Organización pueda responder con rapidez a situaciones inesperadas.

Cuestiones generales y administrativas

58. Debería existir un calendario de reuniones periódicas del equipo, que debería compartirse con todos los interesados y gestionarse centralmente. Todos los responsables de la adopción de decisiones deberían estar presentes en las reuniones del equipo.

59. Además de las reuniones del equipo, deberían celebrarse reuniones de coordinación y presentaciones periódicas con todos los interesados y los asociados operacionales de las Naciones Unidas (seguridad, tecnología de la información, servicios de conferencias, información pública, etc.) para recabar sus opiniones y obtener su aprobación.

60. Deberían establecerse procedimientos de gestión de documentos, incluida una plataforma de intercambio de información.

61. Además, deberían crearse un portal de Intranet y un sitio web externo para que el equipo pueda comunicarse con todos los interesados internos y externos.

62. La Sede y las oficinas situadas fuera de ella deberían mantener un diálogo permanente a fin de prestar apoyo a los proyectos.

Coordinación con el país anfitrión

63. Deberían establecerse unas directrices o un acuerdo claros con las autoridades del país anfitrión sobre cómo recabar las opiniones de funcionarios de construcción bien capacitados sin renunciar a la condición jurídica de las Naciones Unidas.

64. Las limitaciones relativas a la ubicación y las dificultades conexas, en particular las relativas a la importación de materiales de construcción, pueden prolongar la duración prevista del proyecto. Los plazos para la importación de material, teniendo en cuenta los procesos del país anfitrión, se deben determinar con

mucha anticipación para poder proyectar y gestionar con precisión el calendario general.

65. Es indispensable contar con el apoyo del país anfitrión en todos los aspectos del proyecto, especialmente en lo que respecta a la obtención de permisos y a la importación de materiales.

Otras cuestiones

66. Antes de determinar el alcance y el presupuesto, deberían definirse los objetivos de seguridad e higiene laborales en términos tangibles en relación con códigos concretos, como los de accesibilidad y edificación. El director de obra debe considerar como objetivo primordial en todo el proceso de construcción la seguridad e higiene laborales del personal y los delegados de la Organización, así como de su propio personal.
