



Asamblea General

Distr. general
29 de septiembre de 2015
Español
Original: inglés

Septuagésimo período de sesiones

Tema 134 del programa

Proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2016-2017

Estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo en la Sede de las Naciones Unidas en el período 2015-2034

Informe del Secretario General

Resumen

De conformidad con la sección VII de la resolución 69/262 de la Asamblea General, en el presente informe se proporciona la información solicitada sobre las necesidades de locales a largo plazo de las Naciones Unidas en Nueva York. En el informe se ofrece un análisis exhaustivo de las cuatro opciones consideradas viables por la Asamblea General: a) el jardín norte, financiado mediante una cuota especial; b) el jardín norte, financiado por terceros; c) el edificio de la United Nations Development Corporation (DC-5), financiado mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra; d) el mantenimiento de la situación actual (alquiler comercial).

En el informe se describen las hipótesis fundamentales y las estimaciones sobre las necesidades de espacio utilizadas en el análisis financiero para un período de 50 años, que incluyen las proyecciones sobre la población y las posibles repercusiones de las estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo, Umoja y el modelo global de prestación de servicios en Nueva York. También se describen otros factores: la integridad arquitectónica del complejo de la Sede de las Naciones Unidas, las consideraciones sobre el calendario y la calificación crediticia.

De las cuatro opciones, la opción del edificio DC-5 es la más eficaz en función del costo, pues ofrece a la Organización la oportunidad de agrupar en un solo edificio a la gran mayoría del personal que actualmente trabaja en oficinas de alquiler comercial, junto con derechos de propiedad y un activo apto para su venta al final del plazo de arrendamiento de 30 años.



Se invita a la Asamblea General que tome nota del informe, solicite al Secretario General que continúe detallando la propuesta del DC-5 como opción muy viable y sería que debe seguirse, autorice al Secretario General a adoptar las próximas medidas necesarias para su aplicación, y consigne una suma de 2.515.400 dólares para el bienio 2016-2017, además del proyecto de presupuesto por programas para el mismo período, que se imputará al fondo para imprevistos.

Índice

	<i>Página</i>
I. Introducción	3
II. Hipótesis fundamentales y necesidades de espacio estimadas	3
A. Cifras de población	3
B. Estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo	5
C. Hipótesis de población	7
D. Posibles consecuencias de Umoja y el modelo global de prestación de servicios	7
E. Índice de bienes de propiedad/bienes arrendados en la cartera general de bienes inmuebles	8
F. Necesidades de espacio estimadas	9
III. Otros factores examinados en el estudio	10
A. Integridad arquitectónica del complejo de la Sede de las Naciones Unidas	10
B. Consideraciones relativas al calendario	11
C. Calificación crediticia a fin de obtener financiación para las opciones 2 y 3	13
IV. Análisis comparativo de cada opción	15
A. Sinopsis y método de trabajo	15
B. Resultados del estudio sobre cada opción	17
C. Evaluación comparativa	29
V. Próximas medidas	31
VI. Recursos necesarios	33
VII. Medidas que deberá adoptar la Asamblea General	34
Anexos	
I. Análisis financiero de las opciones	36
II. Análisis de sensibilidad de las consecuencias de las distintas hipótesis	38

I. Introducción

1. En la sección VII de su resolución 69/262, la Asamblea General reconoció la necesidad de resolver las necesidades de locales a largo plazo de la Organización y pidió al Secretario General que proporcionara información exhaustiva actualizada sobre las cuatro opciones viables señaladas en la resolución en su septuagésimo período de sesiones.

2. Tras examinar las diez opciones presentadas en el informe anterior del Secretario General (A/68/734), la Asamblea General determinó cuatro opciones viables, a saber:

a) Construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, financiado con una cuota especial;

b) Construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, con arreglo a la disponibilidad de fondos mediante financiación por terceros;

c) Contrato de arrendamiento con opción de compra para un edificio nuevo construido por la United Nations Development Corporation, denominado DC-5, en el terreno deportivo Robert Moses;

d) Mantenimiento de la situación actual: continuación del arrendamiento comercial según los contratos vigentes.

3. La Asamblea General instó al Secretario General a que diera el mismo trato a las cuatro opciones y se esforzara por obtener las condiciones más favorables para la Organización al tratar de resolver sus necesidades de locales a largo plazo, y solicitó al Secretario General que facilitara información exhaustiva actualizada sobre cada una de las cuatro opciones en relación con los costos financieros, las estimaciones precisas de los gastos en el período analizado y las necesidades previstas en cuanto a locales y diseño. En el caso de la opción 3, la Asamblea observó que parecía una opción muy viable y seria, y solicitó información actualizada acerca de los costos financieros sobre la base de una calificación crediticia preliminar y las condiciones propuestas de alquiler.

4. La Asamblea General también pidió información actualizada sobre otros factores que incidían en el estudio, como la adopción en curso de una estrategia de modalidades de trabajo flexible y estimaciones con base estadística sobre la repercusión que tendría en las necesidades proyectadas de espacio de oficinas; las posibles repercusiones de la aplicación de Umoja y el nuevo modelo global de prestación de servicios en cuanto al número, la competencia y la ubicación del personal; y la necesidad de respetar la integridad arquitectónica del complejo de las Naciones Unidas y el diseño original de la Junta de Arquitectos Asesores.

II. Hipótesis fundamentales y necesidades de espacio estimadas

A. Cifras de población

5. El punto de partida para el estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo en el período 2015-2034 consistió en un análisis de la población total de las Naciones Unidas en Nueva York. La definición de “población”, que comprende a

funcionarios, consultores, pasantes y otros trabajadores, es la misma que en informes anteriores. A los efectos del presente informe, las cifras actualizadas de la población se obtuvieron de las oficinas ejecutivas de los departamentos y las oficinas de la Secretaría participantes, así como de los organismos especializados, fondos y programas que expresaron interés por compartir el espacio de oficinas con la Secretaría.

6. En respuesta a la resolución de la Asamblea General 67/254 A y al informe anterior (A/68/734), el equipo del proyecto ha analizado las diversas opciones de locales a largo plazo en lo relativo a dos grupos principales de participantes y posibles participantes: a) la Secretaría y otras oficinas; y b) la Secretaría, otras oficinas, y los fondos y programas.

7. Las “otras oficinas” agrupadas con la Secretaría son 36 oficinas de organismos especializados, fondos y programas, y oficinas afiliadas que actualmente subalquilan espacio de la Secretaría o lo han subalquilado en el pasado, debido a sus reducidas dimensiones. Entre ellas figuran la Comisión de Administración Pública Internacional, la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura y la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.

8. Varios fondos y programas han expresado recientemente su interés por participar en el estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo, lo que constituye un cambio respecto al informe anterior.

9. Entre los fondos y programas participantes citados en el presente informe figuran el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), la Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres (ONU-Mujeres) y el Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). El motivo de que las fechas sean ahora un factor determinante para el interés mostrado por ONU-Mujeres y el UNFPA es que la fecha de ocupación proyectada de la opción 3 (DC-5), al ser posterior, coincide aproximadamente con las fechas de vencimiento de los contratos de arrendamiento comercial vigentes de esas entidades. La mayor parte del personal del PNUD está alojado actualmente en el edificio DC-1, por lo que el vencimiento de ese arrendamiento siempre ha sido un factor determinante para el interés del PNUD, entidad que se incluyó en el informe anterior.

10. La población total estimada de los fondos y programas participantes con sede en Nueva York para 2020, que incluye tanto las proyecciones de crecimiento como las reducciones debidas a la redistribución a otros lugares y a otros factores, es 1.300 personas.

11. En el cuadro 1 figura el desglose de la población ubicada en Nueva York en 2015.

Cuadro 1
Desglose de la población

	2013 (según A/68/734)	2015 (población actual)	
		Secretaría y otras oficinas	Secretaría, otras oficinas, y fondos y programas
A. Población en la Sede (por entidad)			
Departamentos de las Naciones Unidas	8 516	8 516	8 516
Otras oficinas	227	340 ^a	340
Fondos y programas	850		1 300 ^b
Total	9 593	8 856	10 156
B. Población en edificios de propiedad de las Naciones Unidas y puestos que no requieren espacio de oficina			
Locales del recinto/de propiedad	3 898	3 898	3 898
Puestos que no requieren espacio de oficina	937	916	916
Total	4 835	4 814	4 814
C. Población total de la Sede que requiere espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas: A-B	4 758	4 042	5 342

^a Se han incluido en el estudio un total de 340 miembros del personal de otras 36 oficinas pequeñas, que actualmente subarriendan espacio de la Secretaría fuera del campus.

^b Se incluye el personal del PNUD, junto con el de ONU-Mujeres y el UNFPA, que no se incluyeron en el informe anterior, ubicado en Nueva York, proyectado para 2020.

B. Estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo

12. En el párrafo 10 de la sección VII de su resolución 69/262, la Asamblea General solicitó al Secretario General que prosiguiera los análisis para disponer de estimaciones con base estadística sobre la repercusión que tendría la adopción de una estrategia para la flexibilidad del lugar de trabajo en las necesidades estimadas de espacio de oficinas a fin de incluirlos en el estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo.

13. Tras un estudio inicial y la publicación de su informe sobre la creación de un lugar de trabajo flexible en la Sede de las Naciones Unidas (A/68/387), el Secretario General estimó que la utilización del espacio de oficinas existente, haciendo hincapié en los edificios de propiedad, podría aumentar en torno al 25%, lo que reduciría el espacio alquilado comercialmente en un 20%, aproximadamente. A ello se unía una tasa de utilización media de 176 pies cuadrados brutos por persona en un local de oficinas típico que, a su vez, ofrecía la posibilidad de alojar a unos 630 miembros adicionales del personal en el edificio de la Secretaría actual, en comparación con las condiciones de ocupación después del plan maestro de mejoras de infraestructura. Esos criterios de medición se utilizaron para determinar las

necesidades de espacio en el informe anterior sobre las necesidades de locales a largo plazo en la Sede (A/68/734).

14. Desde entonces, el Secretario General ha seguido desarrollando el programa de estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo en Nueva York, perfeccionando la solución de diseño genérico del espacio de oficinas, sobre la base de las conclusiones y los resultados del proyecto experimental, y elaborando un estudio de viabilidad amplio sobre la aplicación de dichas estrategias de flexibilidad en Nueva York. En el estudio de viabilidad se aplicaron las estrategias genéricas de planificación a las oficinas y los departamentos correspondientes, lo que permitió formular diversas soluciones para el espacio de oficinas según el tipo de trabajo, así como una estrategia para el calendario de renuncia a ciertos espacios alquilados antes de la fecha de vencimiento. Los resultados de estas tareas se describieron en el informe anterior.

15. De conformidad con la solicitud formulada por la Asamblea General en su resolución 69/274 A de que el Secretario General continuara ejecutando las actividades previstas para las próximas fases en relación con un lugar de trabajo flexible en la Sede, actualmente se están aplicando las estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo.

16. En el estudio actualizado, la estimación de 630 miembros adicionales del personal que podrían alojarse en el actual edificio de la Secretaría aumentó a 800, con arreglo a un análisis detallado de los distintos tipos de trabajos que se realizan en el edificio. Por tanto, la anterior tasa de utilización media del espacio, de 176 pies cuadrados brutos por persona, se redujo a aproximadamente 168 pies cuadrados brutos por persona.

17. Las estimaciones actualizadas con base estadística sobre los posibles efectos de las estrategias de lugar de trabajo flexible para la proyección de las necesidades de espacio de oficinas figuran en el cuadro 2 del presente informe.

Cuadro 2

Hipótesis de desglose de la población tras la aplicación planificada de las estrategias de lugar de trabajo flexible, para 2018

	<i>Secretaría y otras oficinas</i>	<i>Secretaría, otras oficinas, y fondos y programas</i>
A. Población en la Sede (por entidad)		
Departamentos de las Naciones Unidas	8 516	8 516
Otras oficinas	340	340
Fondos y programas participantes	—	1 300
Total	8 856	10 156
B. Población en edificios de propiedad de las Naciones Unidas y puestos que no requieren espacio de oficina		
Locales del recinto/de propiedad	4 698	4 698
Puestos que no requieren espacio de oficina	916	916
Total	5 614	5 614

	<i>Secretaría y otras oficinas</i>	<i>Secretaría, otras oficinas, y fondos y programas</i>
C. Población total de la Sede que requiere espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas: A-B	3 242	4 542

C. Hipótesis de población

18. Al igual que en el informe anterior, se prevén tres hipótesis respecto a las necesidades de locales futuras:

a) La tasa de “crecimiento anual del 1,1%” se basa en la continuación de la tendencia histórica de los últimos 20 años e incluye los efectos netos de los aumentos y las reducciones de la programación;

b) La tasa de “crecimiento cero” presupone que los posibles aumentos y reducciones del programa se mantendrían sin efectos netos sobre las necesidades generales;

c) La tasa de “reducción anual del 0,5%” se basa en la compensación parcial de los aumentos y las reducciones del programa por factores tales como la aplicación de Umoja y el modelo global de prestación de servicios en Nueva York.

19. Las tres hipótesis de población descritas se han proyectado para estimar la población que necesitará espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas entre 2015 y 2034.

D. Posibles consecuencias de Umoja y el modelo global de prestación de servicios

20. El Secretario General ha presentado a la Asamblea General, en su septuagésimo período de sesiones, un informe sobre el marco de un modelo global de prestación de servicios de la Secretaría de las Naciones Unidas (A/70/323). En consonancia con su objetivo de crear una Secretaría verdaderamente mundial, el modelo prevé una Secretaría que esté en mejores condiciones de cumplir sus mandatos, con el apoyo de los servicios administrativos que proporcionan lo que se necesita, cuando y donde se necesita.

21. En lo que respecta a las necesidades de locales a largo plazo, la Secretaría se basa en la hipótesis de que los posibles cambios en los niveles de dotación de personal de la Sede en los próximos 20 años, entre otras cosas como resultado de Umoja, el nuevo modelo global de prestación de servicios y los cambios en los mandatos, estarían recogidos en las tres hipótesis de población descritas en el presente informe, que van desde una reducción anual del 0,5% hasta un crecimiento anual del 1,1%.

22. En el cuadro 3 figura el desglose actualizado de las proyecciones de las hipótesis de población.

Cuadro 3

Proyecciones de las hipótesis de población: necesidades de espacio de oficina en edificios que no son propiedad de las Naciones Unidas

	2015	Crecimiento de la población (porcentaje)	2020	2034
		1,1	3 688	5 076
Secretaría y otras oficinas – fuera del recinto/arrendado	4 042	Crecimiento cero	3 242	3 242
		-0,5	3 045	2 521
		1,1	4 988	6 592
Secretaría, otras oficinas, y fondos y programas – fuera del recinto/arrendado	n.d.	Crecimiento cero	4 542	4 542
		-0,5	4 345	3 733

Abreviatura: n.d., no se dispone de datos.

E. Índice de bienes de propiedad/bienes arrendados en la cartera general de bienes inmuebles

23. En los informes anteriores del Secretario General se incluía la definición y el examen de un índice ideal de bienes de propiedad/bienes arrendados de 80:20 para la cartera de bienes inmuebles en Nueva York como factor primordial para determinar las necesidades generales de locales. El objetivo de establecer el índice sería garantizar que la Organización aprovechara al máximo el uso de los locales que tiene en propiedad, pero mantuviera una parte en régimen de arrendamiento comercial, a fin de maximizar la flexibilidad para permitir fluctuaciones futuras del personal, en particular las no recurrentes.

24. En el presente informe, ese índice ya no se considera un elemento factor determinante para la adopción de decisiones. El motivo del cambio es que, para las diversas opciones que se están examinando, otros factores cobran mayor importancia, como se indica en el párrafo 25. Además, cabe recordar que, en otros lugares de destino, tanto las sedes como las comisiones económicas y sociales, todo el personal de la Secretaría trabaja en locales de propiedad o donados en régimen de usufructo (con la excepción de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos en Ginebra, que se ubicaría en el Palacio de las Naciones una vez terminado el plan estratégico para la conservación del patrimonio).

25. En las opciones 1 y 2 (construcción en el jardín norte), las consideraciones sobre la integridad arquitectónica del complejo de la Sede y el diseño de la Junta de Diseño limitan las dimensiones del edificio y, por lo tanto, predeterminan el índice de bienes de propiedad/bienes arrendados resultante para las diversas hipótesis de población. En la opción 3 (DC-5), las dimensiones del edificio vienen determinadas por el aprovechamiento máximo de la zona urbanizable, con arreglo al memorando de entendimiento entre los funcionarios del Gobierno anfitrión por el que se permite el uso del terreno.

F. Necesidades de espacio estimadas

26. Las necesidades totales de espacio de oficina incluidas en el presente informe constan de dos componentes principales: el espacio de oficinas y el espacio de apoyo o auxiliar. Si bien las cuatro opciones analizadas difieren en tamaño, se examinan requisitos similares para todas (aunque con ciertos ajustes, como se explica en el párrafo 27), de conformidad con el párrafo 5 de la sección VII de la resolución 69/262 de la Asamblea General, para velar por que todas reciban igual trato.

27. También se incluye en el estudio general el tercer componente de ofrecer espacio auxiliar, que incluye vestíbulos, salas de equipo mecánico, salas de equipo de seguridad y tecnología de la información, y salas de almacenamiento para el mantenimiento de los edificios, imprescindibles para que todos los edificios sean funcionales. Esos espacios influyen en el costo global de las opciones, tanto de las nuevas construcciones como de los arrendamientos comerciales, y se incluyen en el análisis financiero, pero no figuran en el cuadro 4.

Necesidades de espacio de oficina

28. El espacio de oficina consta de las zonas de oficinas utilizadas para actividades de trabajo generales, tanto las actividades individuales y específicas, como las de colaboración. Este espacio incluye todo el “kit of parts” descrito en el informe del Secretario General relativo a un estudio de viabilidad amplio sobre la aplicación de estrategias relativas a un lugar de trabajo flexible en las Naciones Unidas (A/69/749), a saber: espacios de trabajo individuales (oficinas privadas totalmente cerradas y estaciones de trabajo individuales); salas de reuniones ubicada en las plantas de oficinas, denominadas salas “pequeñas” y “medianas”, con capacidad de entre 2 y 16 ocupantes; cabinas de trabajo; salas de archivos; espacios de cocina; salas de trabajo/copia; zonas abiertas de reunión; salas de espera; y zonas de recepción. Las necesidades de espacio de oficina para cada opción e hipótesis de población se determina multiplicando el número de miembros del personal por 168 pies cuadrados brutos.

Necesidades de espacio de apoyo o auxiliar

29. A las necesidades de espacio básico de oficinas se suman otros elementos programáticos necesarios, como salas de reuniones comunes o compartidas, denominadas salas de reuniones “grandes”, con capacidad de entre 16 y 24 ocupantes; y las funciones de programas desplazadas del edificio de la biblioteca Dag Hammarskjöld y del edificio del anexo sur. Conforme al párrafo 14 de la sección VIII de la resolución 69/274 A de la Asamblea General, y como se indicó en el 13° informe anual del Secretario General sobre la marcha de la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura (A/70/343), la manera más eficaz en función del costo para alojar esas funciones es en el contexto del estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo.

30. En el cuadro 4 figura un resumen de las necesidades totales de espacio en las diversas hipótesis de población.

Cuadro 4

Necesidades totales proyectadas de espacio fuera del recinto en 2020

(En pies cuadrados brutos)

<i>Hipótesis de población</i>	<i>Espacio de oficinas: Secretaría y otras oficinas solamente</i>	<i>Espacio de oficinas: Secretaría, otras oficinas, y fondos y programas</i>	<i>Espacio de apoyo/auxiliar</i>	<i>Espacio total: Secretaría, otras oficinas, y fondos y programas</i>
Crecimiento cero	544 656	763 056	319 758	1 082 814
Crecimiento del 1,1%	619 653	838 053	319 758	1 157 811
Reducción del 0,5%	511 640	730 040	319 758	1 049 798

31. Habida cuenta de que hay diferencias entre las opciones en cuanto a la superficie total, así como en si el espacio es de propiedad o arrendado, en el presente estudio se formularon ciertas hipótesis respecto al espacio de apoyo/auxiliar que se describen en el cuadro 5. A efectos de planificación, se presupone que una función pública de la biblioteca Dag Hammarskjöld permanecerá en Manhattan, en un espacio de propiedad que ocuparía aproximadamente la mitad que la biblioteca actual. El resto de las funciones de la biblioteca, relacionadas principalmente con las colecciones, se trasladarán a espacio alquilado comercialmente fuera de Manhattan, menos costoso.

Cuadro 5

Espacio de apoyo/auxiliar en cada opción

(En pies cuadrados brutos)

<i>En propiedad o arrendado</i>	<i>Opciones 1 y 2 (edificio del jardín norte)</i>	<i>Opción 3 (DC-5)</i>	<i>Opción 4 (mantenimiento de la situación actual)</i>
Edificio nuevo	163 392	270 888	0
Arrendamiento comercial	119 909	48 870	228 837
Total	283 301	319 758	228 837

III. Otros factores examinados en el estudio**A. Integridad arquitectónica del complejo de la Sede de las Naciones Unidas**

32. En el informe anterior, el Secretario General describió los esfuerzos del equipo del proyecto para tener en cuenta el valor arquitectónico e histórico inherente del complejo de la Sede, que es una obra de arte emblemática del modernismo de mitad de siglo. Además, desde los comienzos de la Organización, la arquitectura del complejo ha llegado a encarnar y representar la misión y los ideales de las Naciones Unidas.

33. Los factores incluidos en el análisis realizado por una empresa de conservación arquitectónica reconocida internacionalmente, contratada por las Naciones Unidas para ese fin, fueron el diseño original de la Junta de Diseño junto

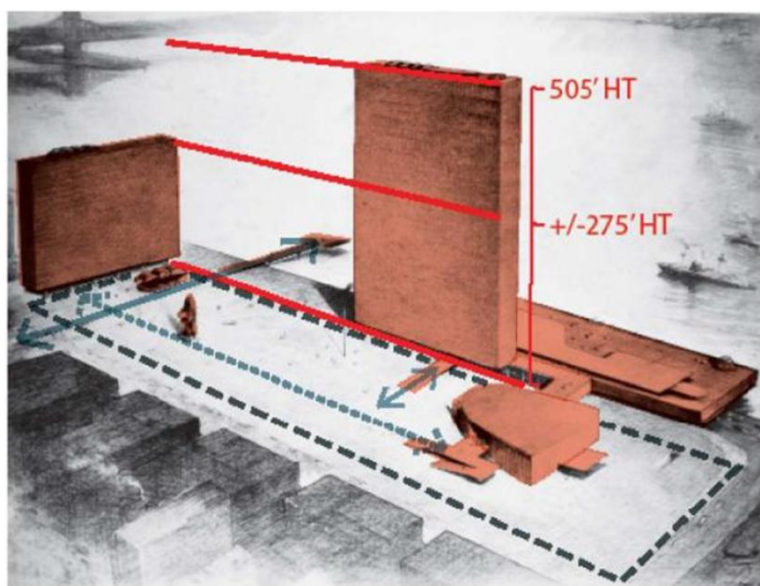
con el proceso seguido por la Junta para llegar al diseño definitivo, las directrices y normas internacionales de conservación histórica aplicables, los principios de diseño histórico, los factores para evaluar la ampliación del complejo, y las alternativas y sus repercusiones.

34. En última instancia, los expertos llegaron a la conclusión de que la opción 3 (DC-5) sería la alternativa preferida para la ampliación del complejo de las Naciones Unidas desde el punto de vista de la conservación de la integridad arquitectónica del campus, ya que respetaría adecuadamente su carácter emblemático histórico, cultural y arquitectónico.

35. En caso de que la Asamblea General eligiera la opción 1 o la opción 2, el Secretario General entiende que el párrafo 12 de la sección VII de la resolución 69/262, significa que un nuevo edificio en el jardín norte debería limitarse a una altura aproximada de 275 pies (unos 84 metros), de conformidad con el diseño original de la Junta de Diseño. Esto se ilustra en el boceto histórico del “esquema 32” de Oscar Niemeyer, uno de los miembros de la Junta, que figura en el gráfico I.

Gráfico I

Boceto histórico del “esquema 32” de Oscar Niemeyer, 1946



SCHEME 32, OSCAR NIEMEYER

B. Consideraciones relativas al calendario

36. De conformidad con los informes anteriores relativos al estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo y con las resoluciones de la Asamblea General 66/247 y 67/254 A, el Secretario General sigue velando por que la etapa de renovación del plan estratégico de conservación del patrimonio no comience antes de que la Asamblea General haya adoptado una decisión al respecto y de que haya concluido el plan maestro de mejoras de infraestructura. Ya culminó la etapa principal de renovación del plan maestro de mejoras de infraestructura y la Oficina del Plan Maestro de Mejoras de Infraestructura cerró en julio de 2015. La Oficina de

Servicios Centrales de Apoyo está llevando a cabo el resto de las actividades posteriores a la renovación. El Secretario General entiende que, a efectos de cumplir las citadas resoluciones en lo relativo al orden de ejecución de las actividades, una vez que la Asamblea General apruebe el plan estratégico de conservación del patrimonio, podrá proceder sin demora.

37. Además, la Secretaría sigue cumpliendo la resolución 68/247 A con objeto de asegurar que los principales proyectos de gastos de capital no se ejecuten de forma simultánea para que no tengan que financiarse y supervisarse al mismo tiempo. Por consiguiente, la Secretaría entiende que, tras la finalización del plan maestro de mejoras de infraestructura, podrán ejecutarse al mismo tiempo el plan estratégico de conservación del patrimonio y algunas de las opciones que se examinan en el presente informe, siempre que existan mecanismos de financiación que no requieran grandes gastos de capital por parte de las Naciones Unidas. Así, la opción 1 del estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo solo podría comenzar una vez culminado el plan estratégico de conservación del patrimonio, mientras que las opciones 2 y 3 podría comenzar antes de esa fecha.

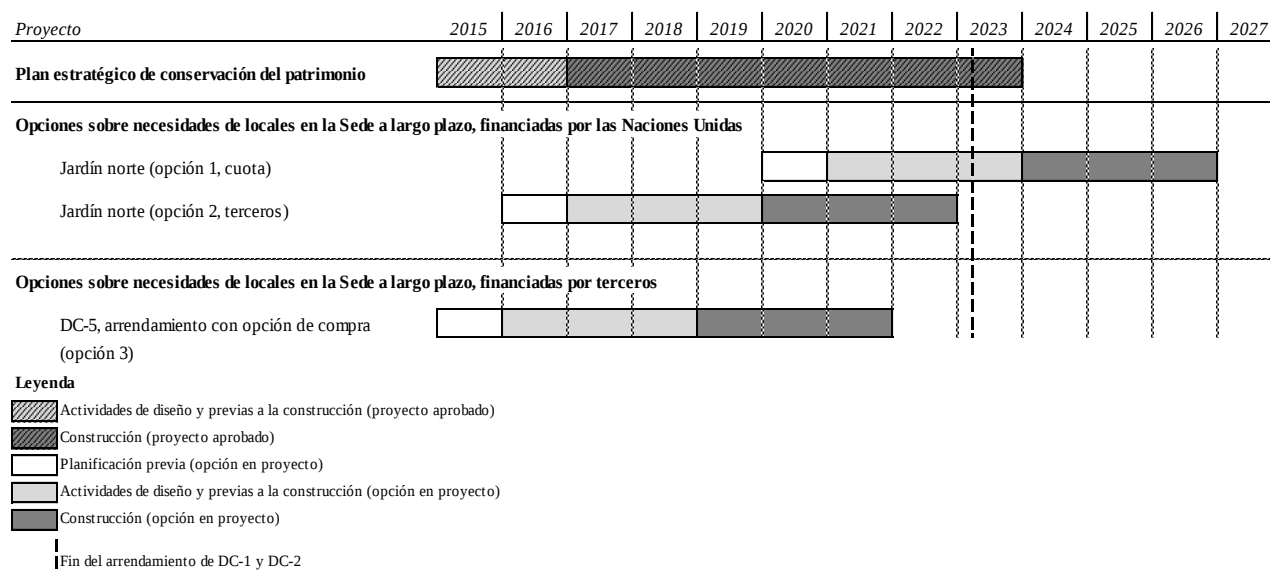
38. Además del orden de ejecución de los proyectos de mejoras de infraestructura, otro factor general que influye en el calendario para el estudio es el fin de los contratos de arrendamiento de las Naciones Unidas relativos a los edificios DC-1 y DC-2 en el tercer trimestre de 2023. La Secretaría aloja actualmente a unos 2.060 miembros del personal en esos edificios, con tasas de alquiler inferiores a los precios del mercado actual gracias a un arrendamiento a largo plazo negociado hace 40 años. Las Naciones Unidas tienen derecho a prorrogar el contrato de arrendamiento vigente de 2018 a 2023. Con arreglo a lo establecido en el memorando de entendimiento vigente, la United Nations Development Corporation está obligada a refinanciar o vender esos edificios en nombre de la Municipalidad de Nueva York, por lo que no es seguro que estén a disposición de las Naciones Unidas después de 2023. Incluso si lo estuvieran, necesitarían una importante renovación de la infraestructura y solo podrían arrendarse a los precios de mercado de 2023 que, según las previsiones, serán más del doble del precio previsto de prórroga hasta 2023. Además, los locales provisionales tendrían que arrendarse a precios de mercado para permitir la puesta en marcha de las actividades de renovación.

39. A fin de evitar los importantes riesgos financieros y operacionales relacionados con el vencimiento de los contratos de arrendamiento vigentes de los edificios DC-1 y DC-2, la Secretaría tendría que aplicar una opción que estuviera disponible antes de 2023.

40. En el gráfico II figura el calendario actualizado para el orden de ejecución de los proyectos de mejoras de infraestructura de las Naciones Unidas.

Gráfico II

Orden de ejecución de los proyectos de gastos de capital a corto plazo y otras obras de construcción: calendario previsto, 2015-2026



C. Calificación crediticia a fin de obtener financiación para las opciones 2 y 3

41. Como se indicó en el informe anterior y con arreglo al párrafo 7 de la sección VII de la resolución 69/262, a efectos de analizar la opción del DC-5 era necesario obtener una calificación crediticia indicativa de las Naciones Unidas, en la que se basaría la calificación crediticia para esa opción y que influiría significativamente en la fijación de precios de los bonos. Dado que la Asamblea General también solicitó información adicional sobre la posibilidad de financiar la opción del jardín norte, la calificación indicativa también podría utilizarse para facilitar información más exacta sobre dicha opción. Durante el período sobre el que se informa, la Secretaría contrató a una importante agencia de calificación crediticia a esos efectos.

42. En la fecha de elaboración del presente informe, la solicitud se encontraba en las últimas etapas previas a la presentación, por lo que aún no se habían obtenido los resultados. Según la opinión de los consultores financieros independientes, familiarizados con el proceso, el resultado de la calificación crediticia indicativa no será inferior a “AA”, lo que representa una mejora respecto al informe anterior, que se basó en la hipótesis de una calificación “A”, y las proyecciones financieras se han actualizado en consecuencia.

43. Si la Asamblea General se decide por una de las opciones que requieren financiación, sería necesario obtener una calificación crediticia para las Naciones Unidas en el marco de la calificación crediticia definitiva de todo el proyecto.

Opción 2: financiación por terceros del edificio del jardín norte

44. Para la opción 2, la hipótesis es que se solicitaría un préstamo comercial con un calendario de amortización de 30 años, a fin de lograr una opción de financiación ventajosa manteniendo los pagos anuales a un nivel relativamente bajo. Los bancos comerciales no suelen ofrecer préstamos bancarios a plazos superiores a diez años, por lo que el período de amortización de 30 años se lograría mediante la compra de un préstamo sin garantía, que se renovaría dos veces durante dicho período. Las Naciones Unidas estarían expuestas a un riesgo de renovación al concluir cada período de 10 años.

45. Los precios indicativos para el préstamo a 10 años se basan en una estimación del diferencial bancario aplicable y en los precios corrientes de mercado para un intercambio de la tasa de interés fija a 30 años actual y el mismo intercambio dentro de 10 años. Dado que la construcción no se iniciaría hasta 2020, sería difícil pronosticar el intercambio de la tasa de interés a 30 años en ese momento, por lo que se utiliza el costo de la prima de intercambio a 10 años de 2015. Además, se incluye una prima de riesgo prevista que cubriría el riesgo de tasa de interés en el momento de la renovación 10 años después. Se prevé una tasa de interés total de entre el 5,54% y el 5,79% y se utiliza una media del 5,67% para las estimaciones de gastos de la opción 2 indicadas en el presente informe.

Opción 3: DC-5

46. El cuadro 6 se ha actualizado desde el informe anterior y muestra las proyecciones más exactas para un bono a 30 años, según la información disponible. También figuran las tasas de interés indicativas fijas imponibles a 30 años basadas en una calificación crediticia “AA” y en un incremento previsto de 24 puntos básicos en la fecha de financiación proyectada, el 1 de enero de 2019. Las tasas se basan en un “diferencial” con el bono del tesoro de los Estados Unidos a 30 años. En octubre de 2013, la tasa del bono era del 3,7%, que fue la tasa utilizada en el informe anterior. Desde entonces, la tasa se ha reducido significativamente y, en julio de 2015, era del 2,97%. No se prevé que las tasas sigan bajando; el aumento estimado de las tasas en 2016 se basa en una cifra de consenso de las tasas estimadas de los bonos del tesoro.

47. En la hipótesis de que las Naciones Unidas tengan una calificación crediticia apta para la inversión y una calificación general “AA” para el proyecto de la opción del DC-5, la tasa de interés futura estimada es de entre el 5,01% y el 5,21%. En las proyecciones financieras se emplea una tasa media del 5,11%.

Cuadro 6

<i>Categoría de calificación</i>	<i>Bonos del tesoro de los EE.UU. a 30 años</i>	<i>Diferencial con bonos del tesoro de los EE.UU.</i>	<i>Diferencial futuro</i>	<i>Tasa futura estimada</i>
Aa/AA	2,97%	1,80-2,00%	,24%	5,01-5,21%

IV. Análisis comparativo de cada opción

A. Sinopsis y método de trabajo

48. Con arreglo a la resolución 69/262, en la que la Asamblea General solicitó información actualizada sobre cuatro opciones viables, durante el período del que se informa, la Secretaría siguió utilizando la metodología general empleada en los estudios anteriores sobre las necesidades de locales a largo plazo. Dado que la Secretaría no cuenta en la actualidad con recursos específicos asignados al proyecto, ha contratado a una empresa de consultoría inmobiliaria independiente para prestar apoyo a la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo en la realización del análisis comparativo. El equipo de consultores inmobiliarios incluyó a varios subconsultores que prestaron servicios especializados, por ejemplo de diseño arquitectónico y de ingeniería, estimación de gastos y asesoramiento financiero.

49. Se recopiló información actualizada sobre todas las opciones. Un consultor independiente de diseño arquitectónico y de ingeniería elaboró un diseño conceptual para un edificio en el jardín norte, y un tasador independiente calculó las estimaciones de gastos para esa opción. La United Nations Development Corporation presentó un esbozo revisado del diseño y estimaciones de gastos para la opción 3. Un consultor inmobiliario independiente hizo un estudio de mercado para la opción 4. Entre las actividades concretas realizadas durante el período que se examina figura la actualización de lo siguiente:

a) Las proyecciones de población de la Secretaría y la solicitud de expresiones de interés de los fondos y programas participantes;

b) Los diseños arquitectónicos y de ingeniería de las opciones que suponen la construcción de edificios nuevos. La revisión de las opciones 1 y 2 incluyó el diseño de un edificio de menor tamaño y la atención a las preocupaciones de conservación histórica, como se explica en la sección III.A del presente informe. La revisión de la opción 3 incluyó actualizaciones de menor importancia de los requisitos del programa de las Naciones Unidas y también para reflejar la regulación inmobiliaria de la ciudad anfitriona, como se explica en los párrafos 78 a 88;

c) Las estimaciones de los gastos de construcción para las opciones relativas a edificios nuevos, de conformidad con los diseños revisados y los plazos actualizados, además de la actualización de las hipótesis sobre las proyecciones de incremento de los costos de construcción;

d) La información financiera para todas las opciones, con inclusión de la calificación crediticia indicativa para las que requieren financiación, las tasas de interés proyectadas y un estudio más exhaustivo de la posible opción de financiación del edificio del jardín norte;

e) El análisis del arrendamiento comercial en un radio de 15 minutos a pie desde el recinto de las Naciones Unidas para la opción de mantenimiento de la situación actual y también para los componentes de arrendamiento comercial de las opciones de nueva construcción;

f) Las negociaciones detalladas con la United Nations Development Corporation sobre el arrendamiento para la opción 3, con inclusión de las revisiones necesarias del memorando de entendimiento entre los signatarios del Gobierno anfitrión.

Hipótesis de planificación y análisis de los efectos de posibles cambios en el futuro

50. Las hipótesis de planificación para determinar los gastos no recurrentes así como los gastos periódicos de cada opción permanecen prácticamente inalteradas respecto al informe anterior. Si bien cada una de ellas conlleva cierta especulación en lo que respecta a los gastos futuros, el factor más importante para su examen es que se apliquen por igual a las cuatro opciones a fin de determinar cuál es la más eficaz en función de los costos.

51. A continuación figura un resumen de las hipótesis de planificación utilizadas en el estudio. Si corresponde, se incluye también una estimación de la probabilidad y los posibles efectos de cambios futuros en las cifras utilizadas en el presente informe, y se indican sus efectos a 50 años, en valores actuales netos de 2015, para una hipótesis de crecimiento cero de la población.

a) Período de estudio (50 años, de 2015 a 2064): para una inversión tan importante, un horizonte de 50 años ofrece una buena perspectiva de los costos y los beneficios de cada opción; también es el período de vida útil de un edificio, según la política contable de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de las Naciones Unidas;

b) Proyecciones de la población (de 2015 a 2034, como se muestra en el cuadro 3): las proyecciones de más de 20 años no se consideran fiables. Los cambios futuros en la población son un factor determinante importante para los costos; el aumento o la disminución de 250 miembros del personal tiene consecuencias de entre 170 y 190 millones de dólares;

c) Aumento de los costos de construcción (el 4,5%, según datos publicados en años recientes sobre el mercado de la construcción de Nueva York): los costos de construcción se estimaron en dólares de julio de 2015 y se incrementan hasta el período de construcción de cada opción;

d) Cantidad de espacio auxiliar en cada opción (como se muestra en el cuadro 5): los cambios futuros de las necesidades de espacio auxiliar también influyen significativamente en los gastos generales; el aumento o la disminución de 50.000 pies cuadrados (aproximadamente dos pisos de los edificios del jardín norte o DC-5) tiene consecuencias de entre 200 y 230 millones de dólares;

e) Hipótesis respecto a las tasas de interés (como se indica en la sección III.C): en la opción 2 (financiación del edificio en el jardín norte), el aumento o la reducción de 50 puntos básicos respecto a la tasa de interés indicada del 5,67% tendría consecuencias de entre 60 y 70 millones de dólares, aproximadamente. En la opción 3 (DC-5), el aumento o la disminución de 50 puntos básicos respecto a la tasa de interés indicada del 5,11% tendría unas consecuencias de aproximadamente 120 millones de dólares;

f) Precios del arrendamiento comercial (78 dólares por pie cuadrado alquilable, como se indica en el párrafo 94): el aumento o la disminución en 5 dólares por pie cuadrado alquilable tendría unas consecuencias totales aproximadas de 50 millones de dólares para las opciones del jardín norte y de 140 millones de dólares para la opción de mantenimiento de la situación actual (el cambio sería insignificante para la opción del edificio DC-5, ya que en ella se prevén necesidades muy reducidas de espacio de arrendamiento comercial);

- g) Tasa de inflación: 3%, según la tasa de inflación más reciente;
- h) Tasa de descuento: 3,0% (para calcular el valor actual neto).

52. Para cada opción, se realizó el análisis financiero de los gastos totales durante el ciclo de vida de 50 años, en el que se incluyeron los gastos siguientes: gastos no recurrentes del proyecto (para las opciones de propiedad), gastos de arrendamiento comercial (para las opciones de arrendamiento) y gastos de agua, electricidad, etc., limpieza, seguridad, impuestos inmobiliarios (en su caso) y seguros.

53. En el anexo II del presente informe figuran los detalles sobre las consecuencias que podrían tener los posibles cambios futuros de las hipótesis mencionadas para el análisis general de cada una de las opciones e hipótesis de la población.

54. En la sección IV.B figura un resumen de cada opción, y en la sección IV.C se muestra la comparación de los gastos totales de cada una.

B. Resultados del estudio sobre cada opción

Opción 1: construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, financiado mediante una cuota especial de la Asamblea General

55. Como se indica en los informes anteriores del Secretario General relativos al estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo, la opción 1 supone la construcción de un edificio nuevo en el jardín norte, financiado mediante una cuota especial de la Asamblea General. El proyecto lo realizarían directamente las Naciones Unidas y sería administrado por un equipo específico de gestión del proyecto; las Naciones Unidas contratarían directamente los servicios de diseño arquitectónico y de ingeniería, y los servicios de construcción, como sucedió durante la ejecución del plan maestro de mejoras de infraestructura. Esta opción es la menos costosa de las cuatro en términos de gastos de construcción no recurrentes, en parte porque no incluye gastos de adquisición de terreno ni de financiación. Sin embargo, como la parte de construcción no puede llevarse a cabo hasta el fin del plan estratégico de conservación del patrimonio en 2023, la opción 1 conlleva un aumento considerable de los costos de construcción, estimado en un 4,5% compuesto anual desde ahora hasta 2024. Además, deberían negociarse nuevos contratos de arrendamiento a precios de mercado para la población actual de los edificios DC-1 y DC-2 durante el período de construcción.

56. Asimismo, el alcance general de la opción 1 está restringido por cuestiones de conservación histórica y constructibilidad. La altura del edificio está limitada a unos 275 pies (unos 84 metros), según el diseño original de la Junta de Diseño, como se ilustra en el gráfico I y se explica en el párrafo 35 del presente informe.

57. La superficie del edificio se limita a aproximadamente 26.500 pies cuadrados brutos (algo menos de 2.500 metros cuadrados). La zona urbanizable del jardín norte limita al sur con el actual edificio del jardín norte (con dos pisos subterráneos bajo el jardín); al oeste con el sistema de suministro eléctrico principal, valorado en millones de dólares, cerca de la estatua “El Bien Vence al Mal” a la entrada del actual edificio del jardín norte; y al este con la rampa de servicio en el tercer sótano del complejo de las Naciones Unidas.

58. Las limitaciones combinadas altura y superficie dan lugar a una zona urbanizable máxima de aproximadamente 535.000 pies cuadrados brutos (unos 49.700 metros cuadrados).

59. En una hipótesis de crecimiento cero de la población, la opción 1 no satisface las necesidades de la Organización de espacio total de oficina y auxiliar, que superan 1 millón de pies cuadrados (casi 93.000 metros cuadrados). Por tanto, se necesitaría espacio adicional en régimen de arrendamiento comercial, lo que expondría esa opción a riesgos de mercado en el futuro.

60. Las dos opciones del jardín norte también entrañan el riesgo adicional de que la comunidad local plantee objeciones, en particular los ocupantes del edificio Alcoa y otros edificios residenciales adyacentes al recinto de las Naciones Unidas. Aunque las Naciones Unidas no estarían obligadas jurídicamente a convocar audiencias públicas oficiales, las mejores prácticas del sector sí las exigirían. Además, las conexiones necesarias del edificio del jardín norte a los servicios públicos y a la red vial exigiría amplias consultas con las autoridades públicas del país anfitrión.

61. En los gráficos III y IV figuran esbozos arquitectónicos para las opciones del jardín norte.

Gráfico III

Perspectiva aérea del edificio del jardín norte

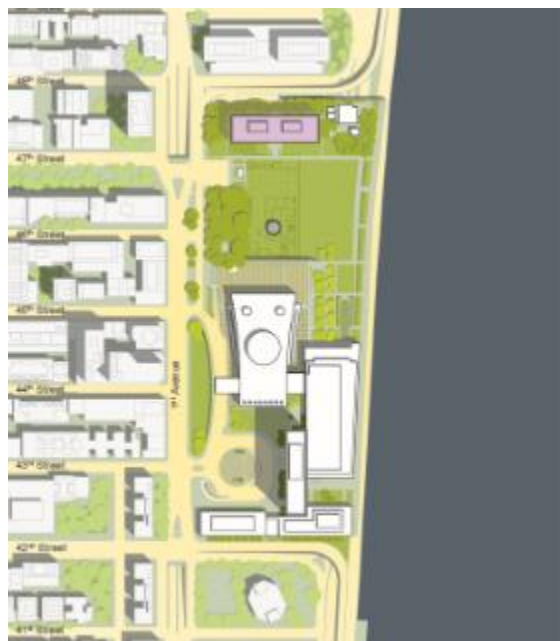
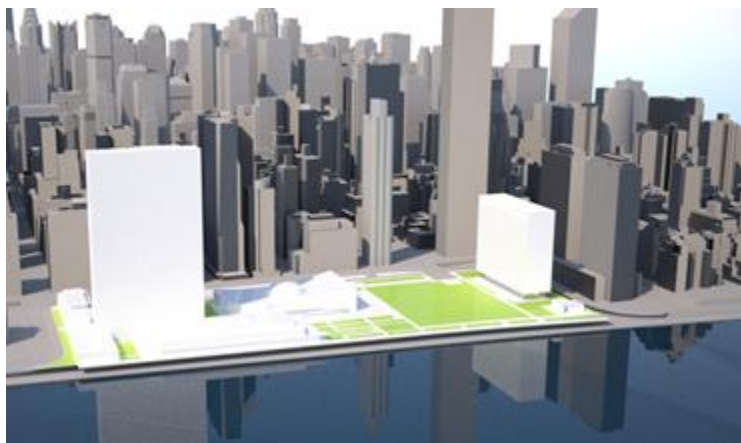


Gráfico IV
Perspectiva lateral del edificio del jardín norte



62. El desglose del resumen de gastos a 50 años para la opción 1 figura el cuadro 7. Los gastos se presentan en dólares al valor actual neto en 2015 e incluyen los gastos de capital no recurrentes del nuevo edificio, los gastos de capital para el acondicionamiento de los locales arrendados comercialmente, los gastos del arrendamiento comercial y los gastos de funcionamiento del nuevo edificio y de los locales arrendados.

Cuadro 7

Opción 1

(En miles de millones de dólares de los Estados Unidos, al valor actual neto)

<i>Resumen de gastos a 50 años</i>	<i>Costo</i>
Edificio nuevo	
Cuota no recurrente para el nuevo edificio	0,575
Gastos anuales de ocupación	—
Gastos anuales de funcionamiento	0,710
Subtotal	1,284
Arrendamiento comercial	
Cuota no recurrente	0,082
Alquiler básico anual	1,030
Gastos anuales de funcionamiento	0,609
Subtotal	1,722
Total	3,006

Opción 2: construcción de un nuevo edificio en el jardín norte, financiado por terceros

63. En el informe anterior, la opción 2 no se consideró viable debido a las dificultades para obtener financiación relativa a terrenos de propiedad de las Naciones Unidas y los efectos consiguientes sobre las tasas de interés de la financiación que pudiera obtenerse. Sin embargo, conforme al párrafo 7 b) de la sección VII de la resolución 69/262, donde la Asamblea General consideró viable la opción de financiación para el edificio del jardín norte y solicitó al Secretario General que presentara información financiera actualizada sobre dicha opción, la Secretaría realizó un estudio detallado durante el período sobre el que se informa.

64. Habida cuenta de las prerrogativas, las inmunidades y la condición jurídica de las Naciones Unidas, así como del acuerdo con el país anfitrión vigente, sería difícil que la Organización firmara un contrato de préstamo comercial para financiar la construcción, al no tener la posibilidad de ofrecer ningún aval al acreedor en caso de incumplimiento. Por tanto, el número de opciones de financiación posibles es limitado.

65. Según el asesoramiento experto recibido del consultor inmobiliario y los asesores financieros independientes, la Secretaría examinó una serie de posibilidades, entre ellas:

- a) Financiación por un promotor independiente;
- b) Bonos de tasa fija a largo plazo públicos o privados (deuda directa emitida por las Naciones Unidas).

Financiación por un promotor independiente

66. Una opción de financiación sería permitir que un promotor independiente construyera el edificio y lo arrendara a las Naciones Unidas con opción de compra, de manera similar a la prevista para la opción 3. Para ello se necesitaría la transmisión temporal de un título revocable sobre el terreno al promotor para la obtención de una hipoteca. La hipoteca sería necesaria para obtener financiación de un acreedor, ya que se utilizaría como aval en caso de incumplimiento del préstamo.

67. Esa transmisión revocable plantea varios problemas, tanto jurídicos como técnicos. En primer lugar, requeriría realizar cambios en el acuerdo con el país anfitrión, los Estados Unidos de América, que actualmente otorga a las Naciones Unidas derechos de propiedad para el uso del terreno y establece que, en caso de renuncia a esos derechos, deberán venderlo al Gobierno anfitrión a valor de mercado.

68. En segundo lugar, la parte del terreno en la que se construiría el edificio limita inmediatamente al oeste, el sur y el este con estructuras existentes, tanto en la superficie como en dos niveles subterráneos. Además, al norte limita con una rampa de servicio, infraestructura de seguridad y otros servicios públicos, y justo al norte del recinto de las Naciones Unidas hay una rampa elevada propiedad de las autoridades de la ciudad y el estado anfitriones. Aunque tal vez fuera posible ceder el uso temporal de una parte del terreno de propiedad de las Naciones Unidas para la construcción, esa propiedad temporal sería insuficiente a efectos de obtener una hipoteca que permitiera respaldar la financiación.

69. Por esos motivos, la financiación por un promotor independiente no se consideró viable y no se estudió en mayor detalle durante el período sobre el que se informa.

Bonos de tasa fija a largo plazo públicos o privados (deuda directa emitida por las Naciones Unidas)

70. Una segunda opción posible es la emisión por las Naciones Unidas de deuda directa, como un bono a largo plazo.

71. Las Naciones Unidas no tienen exenciones de la Comisión de Valores y Bolsa, que rige la emisión de bonos imponibles a largo plazo en forma de deuda directa pública o privada en los Estados Unidos. La Comisión ha concedido en el pasado exenciones a otras organizaciones supranacionales para la obtención de este tipo de financiación, pero se considera extremadamente difícil hacerlo para analizar con seriedad esta opción.

72. Cabría la posibilidad de que un Estado Miembro de las Naciones Unidas emitiera deuda sobre la base de su condición soberana y su calificación crediticia. La Secretaría publicó una nota verbal en mayo de 2015 en la que solicitó expresiones de interés de los Estados Miembros para prestar asistencia financiera en ese sentido, a fin de utilizarlas en el estudio sobre necesidades de locales a largo plazo, pero no recibió ninguna respuesta.

73. Además, si las Naciones Unidas proporcionaran financiación para esta opción, se interpretaría como un importante proyecto de infraestructura, que no podría comenzar hasta después de la finalización del plan estratégico de conservación del patrimonio (véase el párr. 37). Por esos motivos, la emisión de deuda directa no se consideró viable y no se estudió en mayor detalle durante el período sobre el que se informa. Además, con respecto a las opciones 1 y 2, el Secretario General ha estudiado otras variaciones para la financiación.

Préstamo bancario sindicado de construcción y a plazo (obligación de deuda directa de las Naciones Unidas)

74. De las posibles opciones de financiación disponibles para un edificio nuevo en el jardín norte, la más viable sería una obligación de deuda directa de las Naciones Unidas en forma de préstamo bancario convencional para la construcción que, al culminar esta, se transformaría en un préstamo bancario a plazo. La financiación convencional permanente a largo plazo que suelen ofrecer las compañías de seguros y las cajas de pensiones exigen un aval en forma de prenda hipotecaria directa, de la que no se dispone para la propiedad en el jardín norte por las razones antes expuestas. Se necesitaría una convocatoria amplia de ofertas de financiación para determinar oficialmente la posibilidad de obtener financiación permanente de alguna de esas fuentes convencionales con otro tipo de aval distinto de una prenda hipotecaria.

75. El hipotético préstamo a 30 años con una tasa de interés del 5,67% se describe en los párrafos 44 y 45 del presente informe.

Préstamo (o garantía de crédito) de uno o varios Estados Miembros

76. En la nota verbal a los Estados Miembros citada en el párrafo 72, la Secretaría también solicitó expresiones de interés para facilitar un préstamo o una garantía de crédito con el fin de construir un edificio en el jardín norte. No se ha recibido ninguna muestra de interés al respecto.

77. El desglose del resumen de gastos a 50 años para la opción 2 figura el cuadro 8. Los gastos se presentan en dólares al valor actual neto en 2015 e incluyen los gastos de financiación del nuevo edificio, los gastos de capital para el acondicionamiento de los locales arrendados comercialmente, los gastos del arrendamiento comercial y los gastos de funcionamiento del nuevo edificio y de los locales arrendados.

Cuadro 8
Opción 2

(En miles de millones de dólares de los Estados Unidos, al valor actual neto)

<i>Resumen de gastos a 50 años</i>	<i>Costo</i>
Edificio nuevo	
Cuota no recurrente	—
Gastos anuales de ocupación	0,916
Gastos anuales de funcionamiento	0,839
Subtotal	1,755
Arrendamiento comercial	
Cuota no recurrente	0,085
Alquiler básico anual	0,955
Gastos anuales de funcionamiento	0,656
Subtotal	1,697
Total	3,451

Opción 3: Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5)

78. Como se indicó en el informe anterior (A/68/734), la opción 3 supone la construcción de una nueva torre de oficinas en el terreno al sur del recinto de las Naciones Unidas, que se denominará Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas o DC-5.

79. Esta opción no sería ejecutada por las Naciones Unidas, sino por la United Nations Development Corporation. El proyecto se financiaría mediante la emisión por dicha corporación de bonos públicos o privados, que se harían efectivos mediante el pago por las Naciones Unidas de un alquiler durante 30 años en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra.

80. El edificio fue diseñado por un arquitecto internacional galardonado con el premio Pritzker. Durante el período sobre el que se informa, las Naciones Unidas solicitaron varios cambios en el diseño, que se hicieron sin costo adicional para el proyecto, a saber:

a) Inclusión de tres salas de conferencias de tamaño medio equipadas con cabinas de interpretación, de dimensiones similares a las salas de conferencias 11 a 13, así como tres salas de dimensiones similares a la “sala alfabeto” para uso de los Estados Miembros;

b) Cambio en el diseño de las plantas de oficinas normales para incorporar las estrategias de lugar de trabajo flexible, en consonancia con el proyecto experimental de las plantas 18 y 19 del edificio de la Secretaría y con el programa más amplio que se está aplicando;

c) Traslado de parte del espacio para el servicio de comedor de la planta séptima a la planta superior del edificio; al ofrecer amplias vistas sobre Manhattan y el East River, podría servir como espacio de comedores multifuncional para las Naciones Unidas, los Estados miembros y el público.

Situación de los cambios necesarios en el memorando de entendimiento

81. Cuando se elaboró el informe anterior del Secretario General, el período de construcción de la opción del DC-5 estaba previsto de 2016 a 2018. Sin embargo, en ausencia de una resolución afirmativa firme de la Asamblea General en favor del DC-5, la United Nations Development Corporation no estuvo dispuesta a movilizar los recursos necesarios para completar la fase de diseño esquemático según las previsiones.

82. Las Naciones Unidas, por conducto de la United Nations Development Corporation, solicitaron varios cambios necesarios en el memorando de entendimiento vigente, como se indica a continuación:

a) Prórroga de la disposición de extinción (plazo límite) para la transferencia del terreno desde finales de 2015 hasta 2019, esencial para que la opción siga siendo viable;

b) Eliminación de la obligación de que las Naciones Unidas hagan uso de la opción de prorrogar los actuales arrendamientos comerciales en los edificios DC-1 y DC-2 de 2018 a 2023;

c) Eliminación de la obligación de pagar impuestos inmobiliarios para los edificios DC-1 y DC-2 de 2017 a 2023.

83. El Secretario General se complace en informar de que los cambios del memorando de entendimiento fueron aprobados en septiembre de 2015 por el alcalde de la Municipalidad de Nueva York y los presidentes de la Asamblea y del Senado del estado de Nueva York.

84. El actual calendario de construcción proyectado para la opción del DC-5 es de 2019 a 2021 y la ocupación está prevista para 2022. Esto coincide con el vencimiento de los arrendamientos en vigor de los edificios DC-1 y DC-2 en 2023, así como con la fecha en que la Municipalidad de Nueva York debe vender o refinanciar ambos edificios. Sin embargo, a la luz de los cambios del memorando de entendimiento solicitados por la Secretaría, las Naciones Unidas no estarían obligadas a pagar el alquiler en el DC-1 ni el DC-2 en la fecha de ocupación del DC-5.

Situación de las negociaciones sobre el arrendamiento

85. Conforme a los párrafos 5 y 7 c) de la sección VII de la resolución 69/262, la Secretaría celebró amplias reuniones con representantes de la United Nations Development Corporation durante el período sobre el que se informa a fin de negociar las condiciones de alquiler propuestas, en un intento por obtener las condiciones más favorables posibles para la Organización.

86. El plazo de arrendamiento de la United Nations Development Corporation a las Naciones Unidas coincidirá con el plazo de los bonos de la corporación para financiar el DC-5, con la fecha de ocupación y el final de un hipotético período de tres años para capitalizar los intereses en virtud de la documentación de los bonos. Las Naciones Unidas recibirán la titularidad del terreno y el edificio una vez amortizados los bonos, en un plazo de 30 años.

87. En los gráficos V y VI figuran esbozos arquitectónicos de la opción del edificio DC-5.

Gráfico V

Perspectiva lateral del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5)

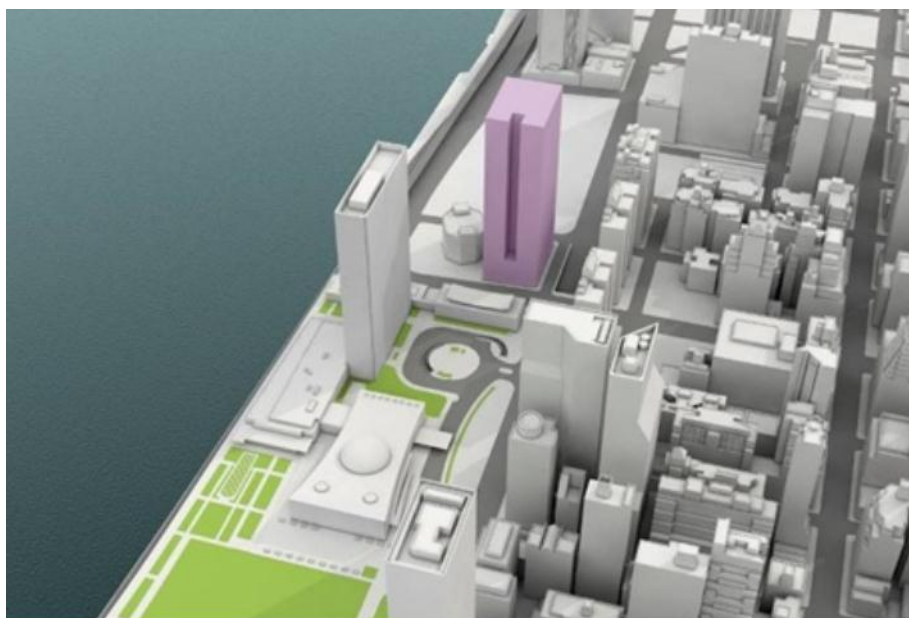


Gráfico VI
Perspectiva aérea del Edificio de Reagrupamiento de las Naciones Unidas (DC-5)



88. El desglose del resumen de gastos a 50 años para la opción 3 figura en el cuadro 9. Los gastos se presentan en dólares al valor actual neto en 2015 e incluyen los gastos de financiación del nuevo edificio, los gastos de capital para el acondicionamiento de los locales arrendados comercialmente, los gastos del arrendamiento comercial y los gastos de funcionamiento del nuevo edificio y los locales arrendados.

Cuadro 9

Opción 3

(En miles de millones de dólares de los Estados Unidos, al valor actual neto)

<i>Resumen de gastos a 50 años</i>	<i>Costo</i>
Edificio nuevo	
Cuota no recurrente	—
Gastos anuales de ocupación	1,210
Gastos anuales de funcionamiento	1,145
Subtotal	2,355
Arrendamiento comercial	
Cuota no recurrente	0,018
Alquiler básico anual	0,266
Gastos anuales de funcionamiento	0,015
Subtotal	0,298
Total	2,653

Opción 4: mantenimiento de la situación actual

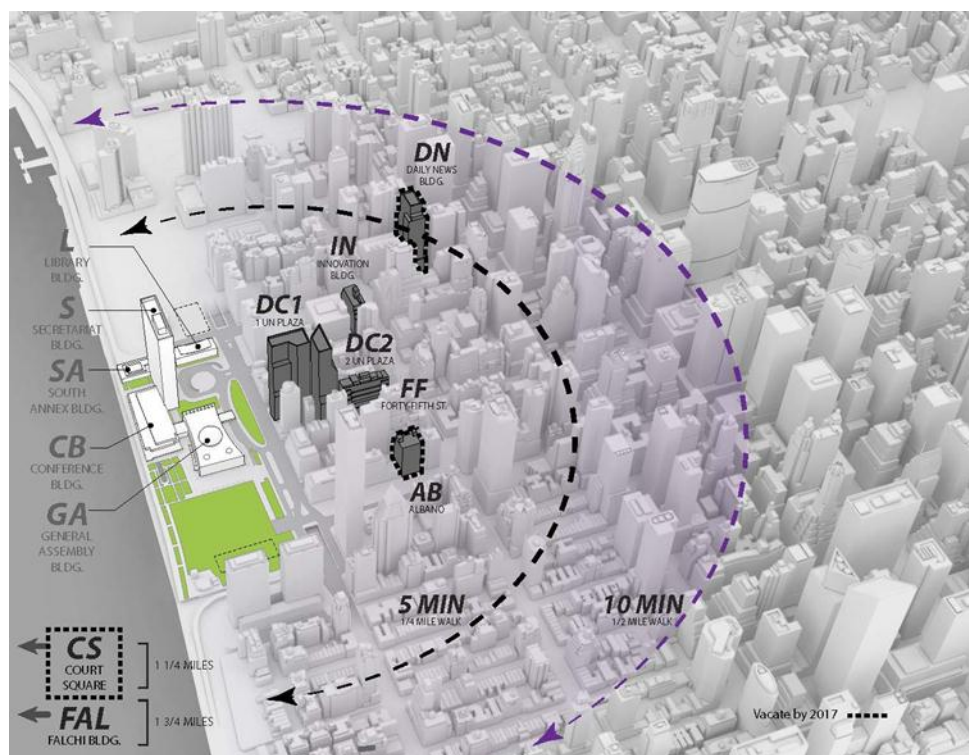
89. En los informes anteriores, la opción 4 se denomina “mantenimiento de la situación actual” y en ella las necesidades de locales fuera del recinto seguirían cubriéndose mediante arrendamientos comerciales. La cartera de arrendamiento comercial, que actualmente aloja en total a más de 4.000 miembros del personal de la Secretaría de las Naciones Unidas, consta de nueve edificios en Manhattan y Long Island City. En 2014 se gastó un total aproximado de 56,6 millones de dólares de los Estados Unidos en contratos de arrendamiento comercial.

90. A raíz de la aplicación de las estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo en Nueva York, como se indica en la sección II.B del presente informe, la Secretaría prevé alojar a 800 miembros del personal adicionales en el edificio de la Secretaría, con lo que se reduciría la necesidad de locales de arrendamiento comercial. Además, aplicará esas estrategias a los locales que tiene arrendados actualmente en el edificio FF, ubicado en 304 E. 45th Street. Por lo tanto, se prevé la rescisión de un total de cuatro contratos de arrendamiento, que ya no serán necesarios.

91. El gráfico VII muestra una perspectiva de los locales arrendados por las Naciones Unidas y el cuadro 10 indica el inventario de esos locales, con inclusión de los arrendamientos que no se renovarán en su fecha de vencimiento.

Gráfico VII

Perspectiva del inventario actual de locales arrendados por las Naciones Unidas



Cuadro 10

Resumen detallado de las tasas de arrendamiento comercial en 2015

(En dólares de los Estados Unidos)

<i>Locales arrendados por las Naciones Unidas</i>	<i>Vencimiento</i>	<i>Opción de renovación</i>	<i>Alquiler anual actual</i>
Edificio Albano	Julio de 2017	No	10 288 300
Alcoa	Julio de 2015	Sí	1 573 095
Edificio Daily News	Abril de 2017	No	2 324 172
Edificio FF	Abril de 2017	No	6 809 729
Edificio Falchi	Diciembre de 2024	Sí	69 318
Edificio Innovation	Septiembre de 2018	Sí	7 758 468
1 UN Plaza (DC-1)	Marzo de 2018	Sí	10 074 008
2 UN Plaza (DC-2)	Marzo de 2018	Sí	14 292 531
Court Square (CS) (United Nations Federal Credit Union)	Abril de 2018	Sí	3 400 397
Total			56 590 018

92. Durante el período sobre el que se informa, el equipo del proyecto realizó un estudio detallado de las tendencias del mercado en la zona de Manhattan circundante al complejo de la Sede de las Naciones Unidas, dividiéndolo en tres “bandas” de proximidad, a fin de buscar hasta 1 millón de pies cuadrados (casi 93.000 m²) de espacio de arrendamiento, según la opción elegida.

93. Desde la presentación del informe anterior, en 2013, la oferta total de espacio disponible en régimen de arrendamiento comercial en la primera banda ha disminuido de aproximadamente el 17% al 8%, mientras que el promedio de las tres bandas ha disminuido del 14% al 9%. El principal motivo de la menor disponibilidad de locales comerciales es el aumento de la demanda de espacio residencial en la misma zona, especialmente en la primera banda. Además, gran parte del espacio comercial, ya limitado de por sí, se está transformando para su uso residencial.

94. El precio medio ponderado de los locales de oficinas de clase A en las tres bandas analizadas ha aumentado desde 2013 de unos 71 dólares a unos 78 dólares por pie cuadrado alquilable. Esa cifra promedio es la utilizada en el modelo financiero general del presente informe.

95. A efectos de planificación, la hipótesis es que, de ser posible prorrogar el arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2 después de 2023, sería a valor de mercado. Además, dado que el mercado de arrendamiento comercial de Manhattan cambia con frecuencia y rapidez, no se han solicitado precios específicos para el presente estudio, sino que se han utilizado estimaciones genéricas.

96. En el gráfico VIII se ilustra el alcance del estudio del mercado actual y en el gráfico IX se muestra la evolución de las tasas de arrendamiento comercial.

Gráfico VIII
Alcance del estudio del mercado actual de arrendamiento comercial

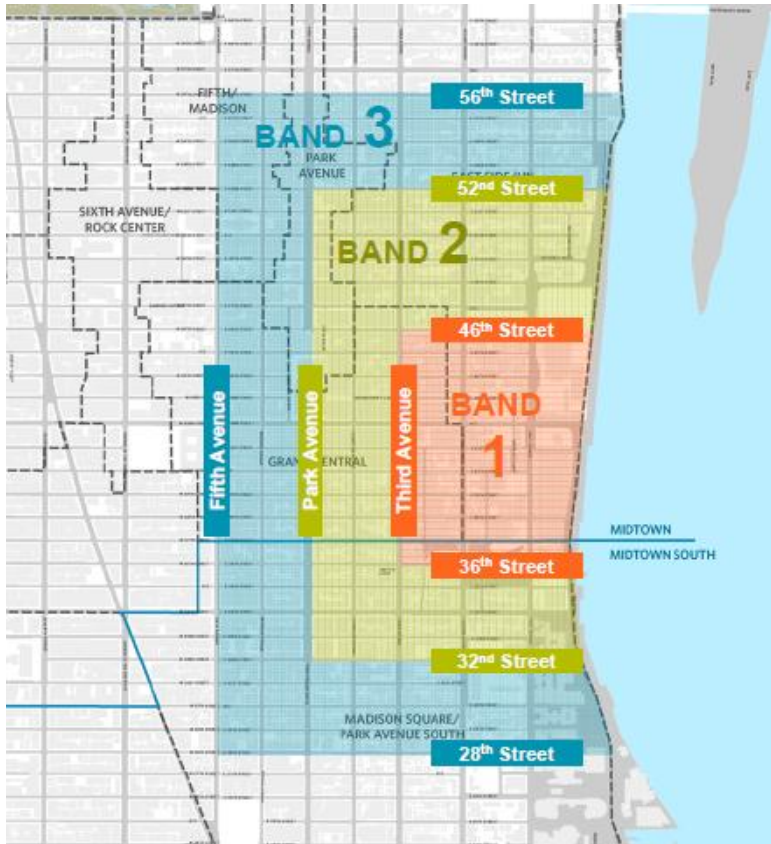
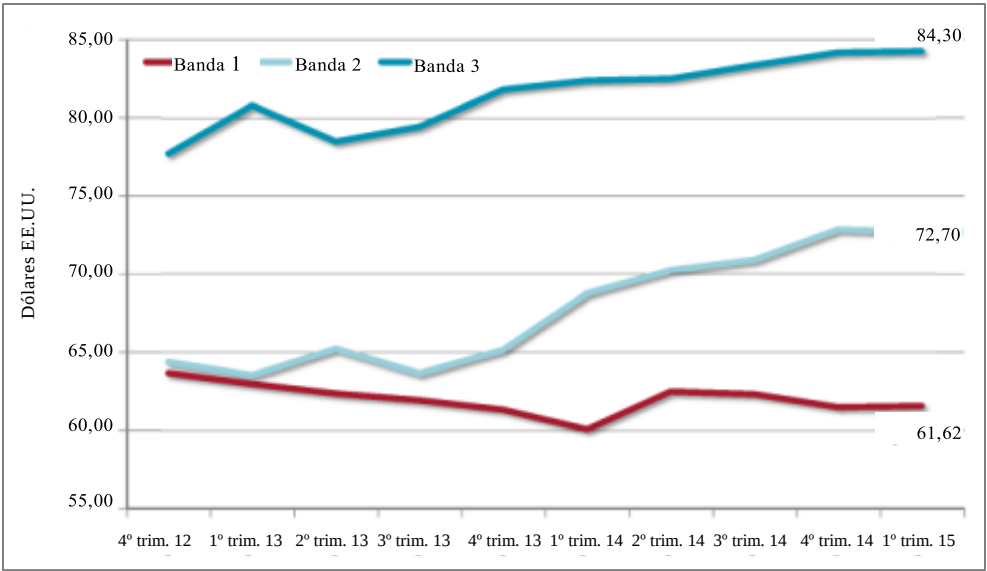


Gráfico IX
Tasas promedio de arrendamiento comercial, por banda



97. El desglose del resumen de gastos a 50 años para la opción 4 figura en el cuadro 11. Los gastos se presentan en dólares al valor actual neto en 2015 e incluyen los gastos de capital para el acondicionamiento de los locales arrendados comercialmente, los gastos del arrendamiento comercial y los gastos de funcionamiento de los locales arrendados (en esta opción no hay gastos para edificios nuevos).

Cuadro 11

Opción 4

(En miles de millones de dólares de los Estados Unidos, al valor actual neto)

<i>Resumen de gastos a 50 años</i>	<i>Costo</i>
Edificio nuevo	
Cuota no recurrente	—
Gastos anuales de ocupación	—
Gastos anuales de funcionamiento	—
Subtotal	—
Arrendamiento comercial	
Cuota no recurrente	0,117
Alquiler básico anual	1,833
Gastos anuales de funcionamiento	1,611
Subtotal	3,561
Total	3,561

C. Evaluación comparativa

98. Como se indicó en el informe anterior, a fin de analizar pormenorizadamente el costo total de cada opción estudiada, el equipo del proyecto hizo una proyección de los gastos totales en un período de 50 años, desde 2015 hasta 2064, para cada una de las cuatro opciones y para cada una de las tres hipótesis de población. Es decir, el estudio constó de 12 modelos financieros detallados.

99. Los modelos incluyeron todos los gastos del proyecto previstos, entre ellos los gastos de capital directos e indirectos, los gastos de financiación (en su caso) y los gastos operacionales a largo plazo. Entre los gastos directos cabe mencionar los gastos resultantes de la construcción, los honorarios por la gestión de la construcción, los fondos para imprevistos en la construcción, el seguro y el incremento de los costos. Los gastos indirectos incluyeron los honorarios por diseño, los honorarios de representación de los gestores del programa y los propietarios, y los gastos jurídicos, de fondos para imprevistos en el diseño y de personal.

100. Los gastos operacionales (denominados también gastos de ocupación) comprenden los costos en concepto de servicios públicos, limpieza, reparaciones y mantenimiento, jardinería, seguridad y gastos de administración. A efectos de planificación, en el caso de las tres opciones que conllevan propiedad, se incluye

una aportación anual a un fondo de reserva de capital del 1% del valor de la propiedad, a fin de preservar el valor de la propiedad durante todo el ciclo de vida del nuevo edificio.

Determinación del valor temporal del dinero, o valor actual neto

101. Los gastos de construcción se estimaron en dólares de julio de 2015 y su valor futuro se proyectó aplicando una tasa de aumento del 4,5% desde julio de 2015 hasta el punto medio del período de construcción proyectado para la opción. Se aplicó una tasa de descuento del 3%, obtenida mediante la comparación aproximada con la tasa de inflación prevista, a fin de determinar los valores actuales.

102. En el cuadro 12 figura un resumen de la comparación de los gastos. En el anexo II del presente informe figura un desglose detallado de los gastos.

Cuadro 12

Comparación de los gastos de las cuatro opciones viables

	<i>Opción 1 (jardín norte, cuota)</i>	<i>Opción 2 (jardín norte, terceros)</i>	<i>Opción 3 (DC-5)</i>	<i>Opción 4 (mantenimiento de la situación actual)</i>
Costo inicial del proyecto (en miles de millones de dólares EE.UU.)	1,014	0,979	1,608	n.a.
Capacidad de las oficinas (miembros del personal)	1 400	1 400	3 190	n.a.
Miembros del personal en locales arrendados	1 842	1 842	52	3 242
Dimensiones en pies cuadrados brutos	535 000	535 000	929 499	n.a.
Período de construcción	2024-2026	2020-2022	2019-2021	n.a.
Fecha de ocupación	2027	2023	2022	n.a.
Resumen a valor actual neto en 2015 (en miles de millones de dólares EE.UU.)				
Crecimiento del 1,1%	4,409	4,898	4,009	4,884
Crecimiento cero	3,006	3,451	2,653	3,561
Reducción del 0,5%	2,509	2,943	2,284	3,085
Valor residual en 2064 (en miles de millones de dólares EE.UU.)				
Crecimiento cero	0,563	0,557	1,975	n.a.
Posibilidad de vender los activos	No comercia- lizable	No comercia- lizable	Comercia- lizable	n.a.

	Opción 1 (jardín norte, cuota)	Opción 2 (jardín norte, terceros)	Opción 3 (DC-5)	Opción 4 (mantenimiento de la situación actual)
Resumen detallado, hipótesis de crecimiento cero (en miles de millones de dólares EE.UU.)				
Gastos del edificio nuevo				
Cuota no recurrente	0,575	–	–	–
Gastos anuales de ocupación	–	0,916	1,210	–
Gastos anuales de funcionamiento	0,710	0,839	1,145	–
Subtotal	1,284	1,755	2,355	–
Gastos de arrendamiento comercial				
Cuota no recurrente	0,082	0,085	0,018	0,117
Gastos anuales de ocupación	1,030	0,955	0,266	1,833
Gastos anuales de funcionamiento	0,609	0,656	0,015	1,611
Subtotal	1,722	1,697	0,298	3,561
Total	3,006	3,451	2,653	3,561

Abreviatura: n.a., no se aplica.

103. Además de las consideraciones cualitativas y de gastos resumidas anteriormente, han de tenerse en cuenta otros criterios no cuantificables. Entre ellos cabe mencionar los beneficios de tener un inmueble en propiedad y de agrupar al personal en un recinto integrado. Gracias a este reagrupamiento se logra un mayor nivel de previsibilidad y estabilidad de las necesidades de locales de oficinas, mayor eficiencia en la planificación del espacio en superficies grandes, ahorro de tiempo en el desplazamiento entre los diferentes locales y un mayor nivel de productividad, así como una buena disposición de ánimo del personal y mejor calidad del trabajo, gracias a las mejores condiciones del entorno físico. Estos beneficios se obtienen con las opciones del jardín norte y el DC-5, pero no con la opción de mantenimiento de la situación actual.

V. Próximas medidas

Necesidad de adoptar una decisión

104. La Organización necesita adoptar la decisión de hacer todo lo posible por aplicar una de las opciones viables sobre las necesidades de locales a largo plazo, a fin de evitar el incremento pronunciado de los gastos anuales de alojamiento en 2023, una vez venzan los contratos de arrendamiento de los edificios DC-1 y DC-2. Ese incremento se debe, entre otras cosas, a un fuerte aumento de las tasas de arrendamiento comercial y a los importantes gastos de capital necesarios para el acondicionamiento de los nuevos locales en régimen de arrendamiento comercial si no se adquiere un nuevo edificio en propiedad.

105. Incluso tras aplicar las estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo en Nueva York que, según las previsiones, permitirían reducir las tasas de alquiler comercial de 56,6 millones de dólares anuales a unos 40 millones en términos de 2015, la proyección es que las tasas comerciales generales aumenten de 50 millones de dólares a más de 100 millones en 2023. Se prevé que, si se selecciona la opción de mantenimiento de la situación actual, los gastos de capital no recurrentes para ese mismo año sean de aproximadamente 120 millones de dólares.

106. En realidad, las consecuencias financieras de no adoptar ninguna decisión y el costo de la opción de mantenimiento de la situación actual son los mismos. En una hipótesis de crecimiento cero, ambas situaciones generarían unos gastos evitables para la Organización de hasta 1.000 millones de dólares durante un período de 50 años.

107. Si bien ninguna evita un aumento de los gastos de locales en 2023, las opciones 1, 2 y 3 ofrecen a la Organización la oportunidad de adquirir un activo inmobiliario valioso y evitar costos aún más elevados a largo plazo. De ellas, la opción 3 (DC-5) es la más eficaz en función de los costos.

Nuevas medidas recomendadas

108. Habida cuenta de las importantes ventajas de la opción 3 (DC-5) respecto de las demás, el Secretario General recomienda encarecidamente esta opción como muy viable y sería que debe seguirse.

109. Si la Asamblea General autoriza al Secretario General a que prosiga con la opción 3, el calendario de las medidas posteriores sería como se indica a continuación:

Diciembre de 2015	La Asamblea General solicita al Secretario General que continúe detallando la propuesta de la United Nations Development Corporation como opción que debe seguirse
2016	La United Nations Development Corporation reanuda las labores y completa los documentos del diseño esquemático, formula una estimación de los gastos del diseño esquemático e inicia la preparación de los documentos de diseño
Septiembre de 2016	<i>Informe del Secretario General a la Asamblea General en su septuagésimo primer período de sesiones</i> Resultado del diseño esquemático, estimación revisada de los gastos, calendario actualizado del proyecto, información actualizada de las negociaciones detalladas sobre el arrendamiento
2017	La United Nations Development Corporation termina los documentos de diseño, formula una estimación de los costos de elaboración del diseño y prepara los documentos de construcción y una estimación de los gastos de construcción

Septiembre de 2017 *Informe del Secretario General a la Asamblea General en su septuagésimo segundo período de sesiones*

La Asamblea General aprueba el proyecto sobre la base del resultado de las negociaciones finalizadas sobre el arrendamiento, las estimaciones de gastos y los detalles de la emisión de bonos

2018 La United Nations Development Corporation organiza la licitación para el contrato de construcción

2019-2021 Período de construcción

2022 Las Naciones Unidas ocupan el edificio DC-5

110. Como se indica en los párrafos 38 y 39 del presente informe, cualquier demora en el calendario propuesto expondría probablemente a la Organización al riesgo de un fuerte incremento de los costos de arrendamiento comercial en 2023.

111. Como ya indicó el Secretario General en el párrafo 66 de su informe anterior (A/68/734), se necesitarían recursos específicos para la opción 3. Las medidas inmediatas para 2016 serían las siguientes, entre otras:

a) Contratación del equipo interno específico para la supervisión del proyecto, encargado de supervisar las actividades de diseño de la United Nations Development Corporation, coordinar las negociaciones del arrendamiento y formular las condiciones detalladas para los bonos;

b) Contratar al consultor asesor y al asesor jurídico independientes para negociar las condiciones definitivas del arrendamiento y los bonos.

112. Además de impulsar activamente la opción del edificio DC-5, el Secretario General seguiría supervisando la evolución del mercado en lo relativo al alquiler comercial y analizando la influencia que podrían ejercer cambios futuros en diversos factores e hipótesis desconocidos en el costo de esta opción.

VI. Recursos necesarios

113. La opción del DC-5 exigiría recursos específicos para un pequeño equipo de supervisión del proyecto en la División de Locales y de Servicios Comerciales de la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo, encargado de coordinar con la United Nations Development Corporation las actividades descritas en el párrafo 111, entre otras. El equipo sería responsable de asegurar que el proyecto responda íntegramente a las necesidades de las Naciones Unidas.

114. El costo estimado del equipo de supervisión es de 915.500 dólares, con los que se sufragaría a tres miembros del personal durante un período inicial de 18 meses en el bienio 2016-2017, así como las necesidades de locales para esas tres plazas, como mobiliario, suministros de oficina, equipo de automatización de oficinas, y servicios telefónico y de red. La composición propuesta para el equipo sería: un Coordinador Superior del Proyecto (D-1), un Coordinador de Arquitectura y Planificación del Proyecto (P-4) y un Auxiliar Administrativo (Servicios Generales (otras categorías)).

115. El Coordinador Superior del Proyecto se encargaría de la gestión y la coordinación de todas las actividades cotidianas del proyecto. Sería el principal enlace entre el equipo de diseño dirigido por la United Nations Development Corporation y las Naciones Unidas, determinaría las necesidades específicas de espacio de las Naciones Unidas y otros requisitos de diseño, y coordinaría las actividades del consultor independiente y de los departamentos correspondientes de la Secretaría en la elaboración del diseño esquemático, las estimaciones de gastos conexos y las negociaciones detalladas sobre el arrendamiento. Además, sería responsable de supervisar la evolución permanente del mercado y otros factores que repercutan en el estudio sobre las necesidades de locales a largo plazo.

116. El Coordinador de Arquitectura y Planificación del Proyecto sería responsable principalmente de la coordinación con las oficinas y los departamentos de las Naciones Unidas en lo que respecta a las necesidades de espacio, lo que incluiría la supervisión continua de la población con base en Nueva York y los efectos que otras iniciativas de las Naciones Unidas pudieran tener sobre las necesidades. El Auxiliar Administrativo prestaría apoyo administrativo al Coordinador Superior del Proyecto y al Coordinador de Arquitectura y Planificación del Proyecto.

117. Se necesitarían servicios de consultoría externa para un asesor inmobiliario independiente durante un período de 18 meses. La consultoría incluiría servicios de subconsultoría en los ámbitos de asesoramiento financiero, estimación de gastos, diseño arquitectónico e intermediación inmobiliaria. El consultor prestaría servicios destinados a negociar el arrendamiento detallado con la United Nations Development Corporation y el acuerdo sobre el proyecto, y a llevar a cabo el análisis esencial independiente de las estimaciones de gastos elaboradas por la corporación y la observación constante del mercado inmobiliario comercial. El arquitecto elaboraría el diseño de la parte correspondiente a las Naciones Unidas del túnel entre el DC-5 y el campus de las Naciones Unidas. El costo estimado de los servicios de consultoría es de 1,2 millones de dólares. Esos servicios serían esenciales dadas la magnitud y la importancia del proyecto y, en caso de que la Asamblea General lo aprobara, para velar por la gestión adecuada de los riesgos durante la etapa de diseño.

118. Se necesitarían servicios de asesoramiento jurídico externo durante un período de 18 meses, con un costo estimado de 400.000 dólares. Esos servicios incluirían la prestación de servicios especializados de apoyo a la Oficina de Asuntos Jurídicos respecto a los detalles sobre el arrendamiento.

119. El total de recursos necesarios para el equipo del proyecto y los servicios de consultoría ascendería a 2.515.400 dólares para el bienio 2016-2017.

VII. Medidas que deberá adoptar la Asamblea General

120. **Se solicita a la Asamblea General que:**

- a) Tome nota del informe del Secretario General;**
- b) Solicite al Secretario General que continúe detallando la propuesta de la United Nations Development Corporation como opción muy viable y seria que debe seguirse;**

c) **Autorice al Secretario General a adoptar las próximas medidas necesarias para su aplicación, sin perjuicio de las posibles decisiones futuras de la Asamblea;**

d) **Apruebe la creación de tres plazas de personal temporario general con efecto a partir del 1 de julio de 2016, por un período de 18 meses;**

e) **Consigne una suma de 2.515.400 dólares para el bienio 2016-2017, en relación con la sección 29D, Oficina de Servicios Centrales de Apoyo, además del proyecto de presupuesto por programas para el mismo período, que se imputará al fondo para imprevistos;**

f) **Solicite al Secretario General que le presente un informe sobre la marcha del proyecto en la parte principal del septuagésimo primer período de sesiones de la Asamblea General.**

Anexo I

Análisis financiero de las opciones

Costo de los locales a largo plazo (2015-2064), solo Secretaría

Gasto total

(En miles de dólares de los Estados Unidos)

	Edificio nuevo		Arrendamientos vigentes		Otros arrendamientos comerciales		Total		
	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Gasto total
Crecimiento cero									
Jardín norte, cuota	1 218 500	995 700	603 600	—	3 043 000	120 500	4 865 100	1 116 200	5 981 300
Jardín norte, terceros	3 462 400	—	397 300	—	3 210 200	111 300	7 069 900	111 300	7 181 200
DC-5	3 821 000	—	349 400	—	(86 300)	22 300	4 084 100	22 300	4 106 400
Mantenimiento de la situación actual	—	—	446 600	—	7 790 400	157 600	8 237 000	157 600	8 394 600
Reducción del 0,5%									
Jardín norte, cuota	1 218 500	995 700	603 600	—	1 785 900	90 800	3 608 000	1 086 500	4 694 500
Jardín norte, terceros	3 462 400	—	397 300	—	1 937 700	93 400	5 797 400	93 400	5 890 800
DC-5	3 821 000	—	349 400	—	(1 087 000)	32 100	3 083 400	32 100	3 115 500
Mantenimiento de la situación actual	—	—	446 600	—	6 544 900	144 900	6 991 500	144 900	7 136 400
Crecimiento del 1,1%									
Jardín norte, cuota assessment	1 218 500	995 700	603 600	—	6 437 900	162 200	8 260 000	1 157 900	9 417 900
Jardín norte, terceros	3 462 400	—	397 300	—	6 609 900	200 800	10 468 700	200 800	10 669 500
DC-5	3 821 000	—	349 400	—	3 262 100	39 200	7 432 500	39 200	7 471 700
Mantenimiento de la situación actual	—	—	446 600	—	10 881 700	327 600	11 328 300	327 600	11 655 900

Valor actual en dólares de 2015

(En miles de dólares de los Estados Unidos)

	Edificio nuevo		Arrendamientos vigentes		Otros arrendamientos comerciales		Total		
	Costo de ocupación	Gastos no recurrente	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Costo de ocupación	Gastos no recurrentes	Gasto total
Crecimiento cero									
Jardín norte, cuota	564 400	719 700	501 800	–	1 137 700	82 000	2 203 900	801 700	3 005 600
Jardín norte, terceros	1 754 500	–	350 600	–	1 260 700	85 300	3 365 800	85 300	3 451 100
DC-5	2 355 000	–	312 800	–	(32 600)	17 600	2 635 200	17 600	2 652 800
Mantenimiento de la situación actual	–	–	388 400	–	3 055 500	117 200	3 443 900	117 200	3 561 100
Reducción del 0,5%									
Jardín norte, cuota	564 400	719 700	501 800	–	662 600	60 400	1 728 800	780 100	2 508 900
Jardín norte, terceros	1 754 500	–	350 600	–	768 000	69 900	2 873 100	69 900	2 943 000
DC-5	2 355 000	–	312 800	–	(408 300)	24 000	2 259 500	24 000	2 283 500
Mantenimiento de la situación actual	–	–	388 400	–	2 588 800	107 800	2 977 200	107 800	3 085 000
Crecimiento del 1,1%									
Jardín norte, cuota	564 400	719 700	501 800	–	2 507 100	116 000	3 573 300	835 700	4 409 000
Jardín norte, terceros	1 754 500	–	350 600	–	2 636 500	156 700	4 741 600	156 700	4 898 300
DC-5	2 355 000	–	312 800	–	1 306 400	34 400	3 974 200	34 400	4 009 600
Mantenimiento de la situación actual	–	–	388 400	–	4 253 000	242 100	4 641 400	242 100	4 883 500

Anexo II

Análisis de sensibilidad de las consecuencias de las distintas hipótesis

En el cuadro siguiente se ilustran las consecuencias relativas de posibles cambios futuros en las numerosas hipótesis de los modelos fundamentales sobre el cálculo total del análisis financiero a 50 años (los cambios se indican sobre la base de una hipótesis de crecimiento cero de la población).

	<i>Hipótesis actuales</i>	<i>Cambio</i>	<i>Consecuencias (valor actual, en millones de dólares EE.UU.)</i>	<i>Cambio</i>	<i>Consecuencias (valor actual, en millones de dólares EE.UU.)</i>
Espacio auxiliar					
Opción 1	319,758 gsf	+50,000 gsf	+201	-50,000 gsf	-201
Opción 2	283,301 gsf	+50,000 gsf	+222	-50,000 gsf	-222
Opción 3	283,301 gsf	+50,000 gsf	+227	-50,000 gsf	-227
Opción 4	228,837 gsf	+50,000 gsf	+201	-50,000 gsf	-201
Población					
Opción 1	3,210 personas	+250 personas	+169	-250 personas	-169
Opción 2	3,210 personas	+250 personas	+187	-250 personas	-187
Opción 3	3,210 personas	+250 personas	+190	-250 personas	-190
Opción 4	3,210 personas	+250 personas	+186	-250 personas	-186
Gsf por persona, edificio en propiedad					
Opción 1	168 gsf/persona	-25 gsf/persona	-120	+25 gsf/persona	+120
Opción 2	168 gsf/persona	-25 gsf/persona	-133	+25 gsf/persona	+133
Opción 3	168 gsf/persona	-25 gsf/persona	+25	+25 gsf/persona	-25
Opción 4	168 gsf/persona	-25 gsf/persona	-356	+25 gsf/persona	+356
Tasa de interés (opción 2)					
	5,67%	+50 pb	+57	-50 pb	-74
Tasa de interés (opción 3)					
	5,11%	+50 pb	+127	-50 pb	-121
Tasa de arrendamiento comercial					
Opción 1	78 dólares	+5 dólares/rsf	+50	-5 dólares/rsf	-50
Opción 2	78 dólares	+5 dólares/rsf	+55	-5 dólares/rsf	-55
Opción 3	78 dólares	+5 dólares/rsf	-10	-5 dólares/rsf	+10
Opción 4	78 dólares	+5 dólares/rsf	+143	-5 dólares/rsf	-143

Abreviaturas: gsf, pie cuadrado bruto; pb, puntos básicos; rsf, pie cuadrado alquilable.