Naciones Unidas A/72/7/Add.28

# Asamblea General

Distr. general
6 de diciembre de 2017
Español
Original: inglés

**Septuagésimo segundo período de sesiones**
Tema 136 del programa
**Proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2018-2019**

## Propuesta para la sustitución de los bloques de oficinas A a J de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

### Vigésimo noveno informe de la Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto sobre el proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2018-2019

## I. Introducción

1. La Comisión Consultiva en Asuntos Administrativos y de Presupuesto ha examinado el informe del Secretario General sobre la propuesta para la sustitución de los bloques de oficinas A a J de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi (A/72/375). Durante su examen del informe, la Comisión Consultiva se reunió con representantes del Secretario General, que proporcionaron información y aclaraciones adicionales, proceso que concluyó con las respuestas por escrito recibidas el 5 de diciembre de 2017.

2. En su informe, el Secretario General proporciona información básica sobre el establecimiento y la evolución del complejo de Gigiri en Nairobi; una evaluación de las condiciones de los bloques de oficinas A a J; información sobre las necesidades de espacio actuales y futuras estimadas sobre la base de una encuesta y un estudio de la utilización del espacio realizados en 2017; un resumen de los resultados de un estudio de viabilidad inicial emprendido en el bienio 2016-2017 en relación con tres opciones para la ejecución del proyecto; propuestas sobre los arreglos de responsabilidad, supervisión y gestión del proyecto; e información sobre los costos de los proyectos y las necesidades de recursos para el bienio 2018-2019.

17-21824 (S) 071217 071217

Se ruega reciclar

# II. Propuesta para la sustitución de los bloques de oficinas A a J de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi

## A. Antecedentes

3. En los párrafos 1 a 4 del informe del Secretario General se proporciona información básica sobre la evolución del complejo de Gigiri. Como se ha indicado, el complejo ocupa un total de 56,66 hectáreas donadas por el Gobierno de Kenya en 1975 (40,47 hectáreas) y en 1978 (16,19 hectáreas), e incluye: a) un total de 18 bloques de oficinas[1]; b) un centro de conferencias construido entre 1983 y 1985, con oficinas temporales encima de las salas de conferencias este y oeste; c) un nuevo edificio de oficinas construido en el bienio 2009-2010; y d) numerosos edificios prefabricados, originalmente construidos como locales provisionales, pero que actualmente se utilizan como espacio temporal de oficinas. Los siete bloques de oficinas originales (A a G) se construyeron como espacio temporal de oficinas para la secretaría del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA). También ocupan parte del complejo el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) y la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, así como otras entidades, algunas de ellas pertenecientes a la Secretaría y otras no, entre las que se cuentan el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF), la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y el Programa Mundial de Alimentos (PMA). Otras entidades del sistema de las Naciones Unidas también han expresado interés en trasladarse al complejo. En el anexo I del presente informe se proporciona información detallada sobre los actuales inquilinos del complejo que pertenecen a la Secretaría y los que no, así como sobre posibles inquilinos adicionales.

4. **La Comisión Consultiva expresa su agradecimiento al país anfitrión por su continuo apoyo a la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi. La Comisión confía en que el Secretario General siga colaborando con el país anfitrión, que ha sido la práctica respecto de otros proyectos de construcción de las Naciones Unidas, y solicite asistencia y apoyo para el proyecto, en relación con el posible suministro de locales provisionales u otro tipo de apoyo conexo, según proceda, vinculados con la sustitución de los bloques de oficina A a J (véase también A/72/7/Add.8)**.

## B. Evaluación de las condiciones de los bloques de oficinas A a J

5. En los párrafos 6 a 20 del informe del Secretario General se proporciona información sobre la vida útil de los edificios, el cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo y del código antisísmico, los materiales peligrosos, la accesibilidad y la eficiencia energética. Se indica que los bloques de oficinas A a J se construyeron a finales de los años setenta como edificios semiprefabricados para alojamiento temporal, y que dentro de dos años alcanzarán el final de su vida útil, que es de 40 años. Los edificios no cumplen los códigos de construcción vigentes ni las normas de seguridad de las Naciones Unidas. En lo que respecta al cumplimiento del código antisísmico, se indica que los bloques de oficinas A a J no responderían bien ante un fenómeno sísmico en lo que respecta a la seguridad personal y que la manera más eficaz de satisfacer el actual código de diseño antisísmico de Kenya consistiría en

[1] Integrado por 7 bloques (A a G) construidos a fines de los años setenta; 6 bloques (M, N, P, R, S y T) construidos entre 1983 y 1985; y 5 bloques (Q, U, V, W y X) construidos a principios de los años noventa.

sustituir, no en adaptar, los edificios existentes. También se indica que, en general, los edificios no ofrecen acceso cómodo ni instalaciones para las personas con discapacidad.

6. En su informe, el Secretario General también proporciona información sobre los elementos ambientales de avanzada incorporados en el diseño del nuevo edificio de oficinas concluido en 2010, así como sobre las características de eficiencia ambiental que se prevé incorporar en los nuevos edificios propuestos (véase A/72/375, párrs. 24 y 25).

## C. Utilización del espacio

7. Los bloques A a J que se propone sustituir proporcionan actualmente espacio de oficinas a las dependencias de seguridad, mantenimiento y servicios médicos de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi y al UNICEF, la UNESCO y el PMA.

8. En su informe, el Secretario General indica que en marzo de 2017 se llevó a cabo una encuesta sobre la utilización del espacio a fin de confirmar las necesidades de espacio actuales y estimar las futuras de los organismos, fondos y programas que habían expresado interés en mudarse al complejo de Gigiri o ampliar su espacio de oficinas en él. A efectos de la planificación, se partió de la hipótesis de que la actual dotación de personal de la Secretaría se mantendría durante todo el período de estudio y de que se aplicarían estrategias para un lugar de trabajo flexible en los nuevos edificios, con el requisito de contar con unos 14m$^2$ de superficie externa bruta por puesto de trabajo.

9. Además, según un estudio sobre la utilización del espacio realizado en 11 plantas típicas de todo el complejo a lo largo de cuatro semanas, la media de utilización de los escritorios era del 44% durante todo el día (la ocupación era de entre el 33% y el 61%), lo que indica claramente que es posible aumentar la densidad de ocupación de los actuales bloques de oficinas e introducir un entorno de trabajo totalmente flexible. Partiendo de las directrices sobre las estrategias para un lugar de trabajo flexible aplicadas a título experimental en la Sede en Nueva York, se elaboraron planos de planta con las diversas posibilidades que ofrecen las modalidades de trabajo flexible para cada clase de planta típica (el nuevo edificio de oficinas, los bloques de oficinas M a U y los bloques de oficinas V a X).

10. En su informe, el Secretario General proporciona información sobre las necesidades de espacio actuales y las estimadas para el futuro (con un nuevo edificio de sustitución previsto para 2022), en términos de superficie total (superficie externa bruta y superficie interna neta) y número de puestos de trabajo, teniendo presente el resultado de la encuesta y el estudio del espacio. Se indica en el informe que las estimaciones se basan en una densidad de 14 m$^2$ de superficie externa bruta por puesto de trabajo para el nuevo edificio, y una serie de variaciones en los edificios existentes (bloques M a U, bloques V a X y el nuevo edificio de oficinas), entre ellas: a) la utilización de la disposición actual de las plantas; y b) la aplicación de estrategias para un lugar de trabajo flexible y un aumento de la densidad de ocupación de entre un mínimo del 15% y un máximo del 25%. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión Consultiva de que la actual densidad bruta en todos los edificios de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi oscilaba entre 18 m$^2$ y 20 m$^2$ por persona, y era comparable a la de la Sede tras la finalización del plan maestro de mejoras de infraestructura. En los cuadros 2 y 3 del informe del Secretario General se resumen las estimaciones de las necesidades futuras y actuales en términos de superficie y número de puestos de trabajo.

11. **La Comisión Consultiva acoge con beneplácito la realización de un estudio de la utilización del espacio y otro para determinar las necesidades de espacio (véase el párr. 20 del presente informe). La Comisión recomienda que la**

**Asamblea General solicite al Secretario General que en su próximo informe presente información sobre la distribución prevista de los inquilinos actuales y futuros, pertenezcan o no a la Secretaría, en 2022, cuando estaría disponible el nuevo edificio de sustitución. La Comisión considera que debería darse prioridad en el complejo a los ocupantes pertenecientes a la Secretaría de las Naciones Unidas, en la medida de lo posible**.

**Entidades del sistema de las Naciones Unidas**

12. La Comisión Consultiva observa que en los cuadros 2 y 3 del informe del Secretario General se muestra que el espacio adicional de oficinas sería necesario principalmente para entidades que no pertenecen a la Secretaría, dado que la plena aplicación de estrategias para un lugar de trabajo flexible en los demás edificios existentes (los bloques M a U, los bloques V a X y el nuevo edificio de oficinas) cubrirían las necesidades de todas las entidades de la Secretaría incluso si no se incluyera en los cálculos los bloques A a J. En respuesta a sus preguntas, se proporcionó a la Comisión Consultiva información adicional sobre las entidades del sistema de las Naciones Unidas que actualmente ocupan espacio en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi y las que tienen sus oficinas en otros lugares, pero han expresado interés en ser inquilinos en el complejo de Gigiri (véase el anexo del presente informe).

13. En los párrafos 35 a 38 de su informe, el Secretario General esboza las dificultades relacionadas con la aplicación de estrategias para un lugar de trabajo flexible en el complejo, incluida la necesidad de que los inquilinos que no pertenecen a la Secretaría cumplan la política de un lugar de trabajo flexible e inviertan en satisfacer los nuevos requisitos de mobiliario y equipo de tecnología de la información conexos. El Secretario General señala que, para abordar estos problemas, habría que elaborar y publicar una política clara de flexibilidad en el lugar de trabajo, y exigir que los inquilinos que alquilaran espacio en un complejo de oficinas gestionado por la Secretaría respetaran plenamente esta política. **La Comisión Consultiva es de la opinión de que el Secretario General debería obtener, lo antes posible, garantías de los inquilinos actuales del complejo de Gigiri que no pertenecen a la Secretaría de que aplicarán estrategias para un lugar de trabajo flexible. La Comisión también considera que estos problemas son de carácter sistémico y deberían abordarse en coordinación con la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo, o en el contexto de las actividades del grupo de trabajo sobre las prácticas mundiales respecto de los alquileres (véase el párr. 15). La Comisión recomienda que la Asamblea General solicite al Secretario General que, en su próximo informe, presente información actualizada sobre los progresos realizados para abordar estos desafíos relacionados con la aplicación de estrategias para un lugar de trabajo flexible en los espacios de oficinas administrados por la Secretaría**.

14. En su informe, el Secretario General indica que las entidades no pertenecientes a la Secretaría situadas en el complejo de Gigiri pagan alquileres a precios comerciales por los locales que ocupan. La Comisión Consultiva preguntó si la cuantía del alquiler se aumentaría para reflejar la mejor calidad de los locales tras la finalización de los nuevos edificios de oficinas. Se informó a la Comisión de que la actual política sobre el costo de los alquileres se basaba en las disposiciones de la resolución 41/213 de la Asamblea General[2], que estipulan que los alquileres por el

[2] En su resolución 41/213, la Asamblea General pidió al Secretario General que aplicara las recomendaciones del Grupo de Expertos Intergubernamentales de Alto Nivel encargado de Examinar la Eficiencia del Funcionamiento Administrativo y Financiero de las Naciones Unidas, en particular la recomendación 36 sobre los alquileres, que figura en el informe del Grupo (A/41/49).

espacio ocupado por los inquilinos en los locales de las Naciones Unidas se basan en el precio del mercado, y que, por lo tanto, la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi no podía cobrar tasas de alquiler diferentes por distintos edificios. La Comisión observa que las tarifas comerciales también varían según la calidad de las instalaciones y opina que los alquileres que se fijen deben reflejar la mejora de la calidad de las instalaciones. **La Comisión recomienda que se solicite al Secretario General que proporcione más información sobre los alquileres fijados en su próximo informe sobre la marcha de los trabajos**.

15. Se informó también a la Comisión Consultiva de que la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo encabezaba un grupo de trabajo sobre las prácticas mundiales respecto de los alquileres, con miras a asegurar la coherencia de políticas y prácticas, teniendo en cuenta las repercusiones de la aplicación de estrategias de flexibilidad en el lugar de trabajo, así como las directrices de la Asamblea General. **La Comisión considera que es necesario analizar exhaustivamente los gastos efectivos y los costos de los servicios prestados como parte de los gastos de alquiler (véase el párr. 29 de este documento), a fin de determinar la proporción de los ingresos por concepto de alquileres que pueda considerarse que sufraga los gastos de la inversión inicial para la construcción de los locales. La Comisión es de la opinión de que el mencionado grupo de trabajo debería examinar las políticas y prácticas pertinentes, así como métodos analíticos y las mejores prácticas para llevar a cabo análisis detallados y completos de los ingresos por concepto de alquiler y gastos conexos. La Comisión recomienda que la Asamblea General solicite al Secretario General que le presente una actualización de las actividades y los resultados del grupo de trabajo en su próximo informe**.

16. La Comisión Consultiva observa también que, en el marco de las actividades que se realizarán en 2018 y 2019, el Secretario General tiene la intención de elaborar opciones para el uso de los ingresos por concepto de alquileres actuales y futuros previstos en el plan de financiación del proyecto, con el fin de reducir las cuotas de los Estados Miembros, incluida la preparación de construcción de los locales provisionales y la coordinación de otros acuerdos con el país anfitrión (*ibid*., párr. 79 h)). **La Comisión espera con interés recibir información actualizada sobre la aplicación de las actividades mencionadas (véase A/72/7/Add.25, párrs. 33 a 35)**.

17. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión Consultiva de que no había una exigencia formal del Departamento de Seguridad de que las entidades del sistema de las Naciones Unidas estuvieran emplazadas en el complejo de Gigiri debido a riesgos de seguridad experimentados recientemente en Nairobi.

**Posibles consecuencias de las actuales iniciativas de transformación institucional**

18. El Secretario General señala que es posible que las reformas en curso repercutan en las futuras necesidades de espacio del complejo y que la propuesta para la sustitución de los bloques de oficinas A a J tiene por objeto ofrecer el nivel máximo de flexibilidad futura en cuanto a la configuración y la capacidad, tal como se describe en la comparación de las opciones que figura en la sección III de su informe. La Comisión Consultiva recuerda que, en su resolución 71/272 A, la Asamblea General solicitó al Secretario General que presentara, para su examen en la parte principal de su septuagésimo segundo período de sesiones, un informe sobre el modelo global de prestación de servicios con una propuesta exhaustiva y plenamente desarrollada, y que el Secretario General había señalado que el informe se presentaría a principios de 2018 (A/72/492, párr. 98). En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión de que, si bien las propuestas del Secretario General para la sustitución de los bloques A a J en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi no tuvieron en cuenta la aplicación del modelo global de prestación de servicios, cabe suponer que las posibles repercusiones de la aplicación de este modelo se traducirían en una necesidad de

espacio adicional o una reducción de las necesidades de espacio. Se informó también a la Comisión de que la propuesta de diseño del nuevo edificio era modular y adaptable: el proyecto podría ampliarse o reducirse con el mismo proceso de diseño, mediante la construcción de un número de bloques de oficinas mayor o menor que los dos propuestos, para lo que únicamente sería necesario realizar el correspondiente ajuste al alza o a la baja de los costos de construcción.

19. **La Comisión Consultiva confía en que cualquier opción para la sustitución de los actuales bloques de oficinas A a J se adapte, según proceda, en particular en cuanto a su alcance y los costos de los proyectos, para reflejar la decisión adopte la Asamblea General sobre la aplicación del modelo global de prestación de servicios, y se presente para su examen por la Asamblea. La Comisión también considera que lo mejor sería que esa adaptación se presentara a la Asamblea para su examen antes del inicio de la fase de construcción**.

## D. Opciones para la sustitución de los bloques A a J

20. En su informe, el Secretario General presenta tres opciones para la sustitución propuesta de los bloques de oficinas A a J en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi e incluye información sobre: a) los objetivos comunes de eliminar las deficiencias del cumplimiento de los códigos y proporcionar un espacio adicional para satisfacer las necesidades futuras (véase A/72/375 párr. 41); b) un análisis comparativo de las tres opciones, incluida una matriz de análisis de riesgos, beneficios y costos (*ibid*., párrs. 42 a 46); c) información sobre las necesidades de locales provisionales de cada opción (*ibid.*, párrs. 47 a 50); y d) información detallada sobre cada opción, incluido el diseño arquitectónico, las estimaciones de gastos por año y por categoría de gastos, y el calendario de las fases de preplanificación, planificación, diseño, licitación, construcción y cierre del proyecto (*ibid.*, párrs. 51 a 61).

21. Las tres opciones propuestas pueden resumirse como se indica a continuación:

a) La opción 1 consiste en: i) la construcción en una sola etapa de cuatro grandes bloques dobles de tres pisos (similares a los nuevos locales de oficinas) para proporcionar espacio de oficina en el rango de los 18.700 $m^2$ a los 21.100 $m^2$ para 1.340 a 1.510 puestos de trabajo adicionales, lo que exige el traslado de todos los inquilinos actuales a locales provisionales consistentes en estructuras prefabricadas construidas sobre el terreno a un costo de 2.320.000 dólares, o a espacios de oficinas comerciales externos, alquilados a un costo de 3.270.000 dólares; y ii) la renovación, sin la introducción de estrategias relativas a un lugar de trabajo flexible, del espacio de oficinas existente en los bloques M a U, los bloques V a X y los nuevos locales de oficinas, incluidas las mejoras que permitirían ampliar la vida útil de los edificios de oficinas en todo el complejo durante 20 años por lo menos sin necesidad de grandes inversiones adicionales de capital. La opción 1 se ejecutaría durante un período de nueve años a partir de la fase de preplanificación en 2017 y terminaría en el primer trimestre de 2026. El costo total de la opción 1 se estima en 84.451.000 dólares, incluidas las provisiones por valor de 4.384.000 dólares para imprevistos y 22.291.000 dólares por aumento de los costos. Esta opción es la más atractiva en términos de costos y ocupa un segundo lugar en términos de beneficios, y presenta el mayor nivel de riesgo;

b) La opción 2 consiste en: i) la construcción de tres nuevos edificios pequeños en un lugar diferente del que ocupan los bloques que se están reemplazando, incluye un edificio de servicios y dos bloques de oficinas, para proporcionar espacio de oficinas en el rango de los 6.454 $m^2$ a los 13.790 $m^2$ para una capacidad adicional de 461 a 985 puestos de trabajo; y ii) la introducción gradual de estrategias para un lugar de trabajo flexible por planta, comenzando con el bloque de oficinas V en 2019

y en el resto de los bloques entre 2021 y 2023, lo que añadiría una capacidad adicional de 700 a 900 puestos de trabajo y requiere un traslado de personal por etapas a locales provisionales. La opción 2 se ejecutaría durante un período de siete años a partir de la etapa previa a la planificación en 2017 y terminaría a fines de 2023. El costo total de la opción 2 se estima en 69.880.000 dólares, incluidos los créditos por valor de 3.569.000 dólares para imprevistos y 16.780.000 dólares por aumento de los costos, así como 3.840.000 dólares para la instalación de estructuras prefabricadas para los locales provisionales y un total de 10.550.000 dólares para equipo de tecnología de la información y el mobiliario para la aplicación de las estrategias para un lugar de trabajo flexible de las entidades de la Secretaría. Esta opción es la más atractiva en términos de beneficios y la menos atractiva en términos de costos, y presenta, con la opción 3, el más bajo nivel de riesgo;

c) La opción 3 consiste en: i) la reconstrucción de los nuevos edificios en la huella de los bloques de oficinas existentes; y ii) la introducción de estrategias para un lugar de trabajo flexible. La opción 3 se ejecutaría durante un período de siete años a partir de la fase de preplanificación en 2017 y terminaría a fines de 2023. Su costo total se estima en 70.675.000 dólares, incluidas las provisiones de 3.629.000 dólares para imprevistos y 16.930.000 dólares por aumento de los costos. Esta opción es la segunda más atractiva en términos de costos y la menos atractiva en términos de beneficios, y presenta, con la opción 2, el más bajo nivel de riesgo. Se indica que esta opción no permitiría una utilización óptima de espacio y, además, que la orientación del edificio Norte/Sur produciría una baja eficiencia energética.

22. En su informe, el Secretario General indica que el estudio de viabilidad reveló que la opción 2 era la opción más viable y conveniente para sustituir los bloques A a J y ofrecía los mayores beneficios y los menores costos, y, con la opción 3, obtuvo la mejor puntuación en lo que respecta a los riesgos inherentes a su aplicación. También indica que la opción 2 resuelve, de la forma más eficaz en función de los costos, cuestiones como las relacionadas con el funcionamiento sostenible del edificio, la eficiencia energética y el uso eficiente del espacio de oficinas.

23. **La Comisión Consultiva acoge con beneplácito la información proporcionada sobre cada una de las opciones, así como el análisis comparativo de las tres opciones. La Comisión también acoge con beneplácito la aplicación de estrategias para un lugar de trabajo flexible a todos los bloques de oficinas del complejo, lo que debería redundar en la optimización del uso del espacio disponible y en la reducción de las necesidades de la nueva construcción (véase la resolución 71/282 de la Asamblea General y A/71/812). Por consiguiente, la Comisión Consultiva recomienda la aplicación de la opción 2. La Comisión Consultiva recomienda que la Asamblea General solicite al Secretario General que siga ajustando los costos del proyecto, en particular el nivel para imprevistos del proyecto y el aumento de los costos, que solo se establecerán en el contexto de la evaluación independiente de la gestión de riesgos (véase el párr. 28 *infra*)**.

**Uso de la capacidad local**

24. La Comisión Consultiva recuerda que la Asamblea General, en las secciones IV y V de su resolución 71/272 A, alentó al Secretario General a que prosiguiera sus esfuerzos por incluir los conocimientos, la tecnología y la capacidad locales en todas las fases de ejecución de los proyectos de construcción, según proceda. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión Consultiva de que el equipo de diseño haría todo lo posible por utilizar los materiales que ya estaban disponibles y/o fabricados a nivel local. Se informó además a la Comisión de que, como en el caso de la construcción anterior en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi del nuevo edificio de oficinas completado en 2010, el diseño y las prácticas de adquisición para el proyecto actual se ajustarían plenamente al Reglamento Financiero y

Reglamentación Financiera Detallada de las Naciones Unidas, incluidos los reglamentos en materia de adquisiciones, por lo que la licitación se abriría a todos los licitantes nacionales e internacionales interesados y cualificados.

**Evolución de los costos de los proyectos**

25. La Comisión Consultiva recuerda que el costo del proyecto ascendía a 44,1 millones de dólares en el informe anterior del Secretario General sobre el examen estratégico de la infraestructura (A/70/697) y a 38,8 millones de dólares en su informe anterior sobre el tema (A/69/760). En respuesta a sus preguntas sobre la causa del aumento, se informó a la Comisión de que la propuesta inicial de sustitución de los bloques de oficinas A a J incluida en esos informes no tenía en cuenta los efectos de las estrategias para un lugar de trabajo flexible. Como se indica en el párrafo 21 b) *supra* (véase también A/72/375, cuadro 2), el costo total de la aplicación de las estrategias para un lugar de trabajo flexible asciende a 10.550.000 dólares en la opción 2 recomendada.

**Categoría de construcción**

26. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión Consultiva de que, tras la adopción de las Normas Contables Internacionales para el Sector Público a partir del 1 de enero de 2014, las Naciones Unidas definieron sus edificios atendiendo a tres categorías generales (A, B y C), cada una de ellas con una vida útil prevista distinta (50 años, 40 años y 25 años, respectivamente), sobre la base de la calidad y la vida útil de los materiales de construcción utilizados en los diferentes componentes, a saber, la armazón, el piso, el techo y las paredes. Se informó además a la Comisión que no se necesitaban renovaciones/actualizaciones considerables de la superestructura y el cerramiento exterior de los edificios de categoría A o B hasta aproximadamente la mitad de la vida útil de esos componentes, en un período los 20 años. Si, como recomendó el Secretario General en su informe más reciente sobre el examen estratégico de la infraestructura (A/72/393), las renovaciones se realizan a los 20 años, en lugar de dejar que toda la vida útil del edificio expire sin realizar ningún tipo de mejoras, se espera que se podría evitar otra sustitución total entre los 40 y los 50 años, lo que ahorraría a la Organización entre el 34% y el 54% del total de los gastos de capital durante la vida del edificio. **La Comisión recomienda que la Asamblea General solicite al Secretario General que proporcione en su próximo informe información detallada sobre la categoría de construcción y los materiales que se utilizarán para remplazar los edificios de bloques de oficinas A a J**.

**El consumo de energía y los ahorros**

27. En respuesta a sus preguntas sobre el ahorro de energía resultante de la aplicación de nuevas normas para la ecologización de los locales y la disminución de los gastos de mantenimiento, se informó a la Comisión Consultiva de que no era posible calcular el consumo o el ahorro real en esta fase porque variarían en dependencia del diseño. **La Comisión pone de relieve la necesidad de adoptar un enfoque coherente y una metodología sólida para calcular los ahorros en el consumo de energía y el costo de los servicios públicos en el contexto de los proyectos de construcción, incluso el establecimiento de información de referencia al comienzo del proyecto y el registro de datos exactos y coherentes sobre el consumo de energía y los gastos de servicios públicos de manera que permita la comparación a lo largo del tiempo**.

**Disposiciones relativas al aumento de los gastos y para imprevistos**

28. En su informe, el Secretario General indica que el aumento de los costos de las tres opciones propuestas se calcularon sobre la base de las tasas de inflación de Kenya

proporcionadas por la Oficina Nacional de Estadística de Kenya, con la aplicación de la tasa de inflación media anual del 7,10% calculada en los últimos 5 años. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión Consultiva de que la provisión para imprevistos reflejaba un 10% de los costos de construcción. La Comisión Consultiva recuerda que en otros proyectos de construcción se aplica el nivel recomendado para cambios imprevistos del 10% inicial cuando se utiliza el primer modelo de Monte Carlo[3], y a partir de entonces los niveles recomendados se actualizan al menos anualmente a medida que el registro de riesgos evoluciona (véase A/72/7/Add.6, párr. 21). **La Comisión Consultiva confía en que las estimaciones del aumento de los gastos y los imprevistos se seguirán perfeccionando en el contexto del ejercicio independiente de gestión de riesgos, reflejando las tasas y las sumas adecuadas que se necesitan para cubrir los riesgos razonables de los proyectos, en dependencia de la etapa en que estos estén (véase el párr. 23 *supra*)**.

**Ingresos por concepto de alquiler**

29. En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión Consultiva de que la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi realizaba periódicamente estudios de los alquileres en Nairobi para confirmar la tasa de alquiler comercial aplicable. Sobre la base de la actual tasa de alquiler, y tomando en consideración una tasa de inflación estimada del 3% anual, se estimó que para 2024, cuando se prevé que los nuevos bloques de oficinas estén terminados, los ingresos por arrendamiento generados cubrirían la totalidad de los costos más elevados estimados de 69,88 millones de dólares propuestos para la opción 2 que se reembolsarían en un período de 8 años aproximadamente, asumiendo una inflación del 3% en las tarifas de alquiler a partir de 2024 (véase también el párr.14 *supra*).

## E. Acuerdos propuestos de gobernanza, supervisión y gestión de los proyectos

30. La información sobre los acuerdos propuestos de gobernanza, supervisión y gestión de los proyectos se presenta en la sección IV del informe del Secretario General (véase A/72/375, párrs. 62 a 77). En el anexo II del informe figura un organigrama en que se indica la estructura de gobernanza del proyecto y se presenta información detallada sobre la composición del equipo del proyecto.

31. En lo que respecta a la gobernanza y la supervisión del proyecto, el Secretario General indica que:

a) El Director General de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi actuaría como responsable del proyecto;

b) El Director de la División de Administración actuaría como ejecutor del proyecto, encargado de dirigir el equipo especializado de gestión del proyecto;

c) Un comité de partes interesadas integrado por personal de los servicios centrales de apoyo de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, el PNUMA y ONU-Hábitat, los Servicios de Tecnología de la Información y las Comunicaciones, el Servicio de Seguridad y la División de Servicios de Conferencias proporcionaría asesoramiento y orientación al responsable del proyecto en relación con los aspectos operacionales del proyecto;

[3] El modelo de Monte Carlo es un método de análisis estadístico que se emplea para comprender mejor los efectos de los riesgos en un proyecto, utilizando un rango de valores mínimos a máximos respecto de los plazos y las estimaciones de costos para las etapas y los componentes, mediante una simulación informática que analiza múltiples escenarios aleatorios del proyecto.

d) Un grupo de gestión del cambio y apoyo institucional proporcionaría, entre otras cosas, un foro para la participación y el apoyo activos en relación con la aplicación de las estrategias relativas a un lugar de trabajo flexible;

e) La Oficina de Servicios Centrales de Apoyo ejercería la supervisión general del proyecto, y también proporcionaría orientación y asesoramiento técnicos, aseguraría el intercambio de enseñanzas extraídas, garantizaría el cumplimiento de los objetivos generales de la Organización, establecería la coordinación con los interesados en el proyecto destinados en Nueva York en todos los departamentos y órganos rectores de la Secretaría y asumiría un papel de liderazgo en la prestación de servicios independientes de gestión de riesgos;

f) Se contrataría a una empresa independiente de gestión de riesgos que dependería directamente de la Oficina de Servicios Centrales de Apoyo en Nueva York para aplicar un enfoque integrado sólido de la gestión de riesgos, proporcionar conocimientos especializados y realizar una evaluación independiente de los progresos del proyecto, ayudar a detectar y mitigar los riesgos que puedan repercutir en la ejecución de los proyectos, y prestar apoyo a la adopción informada de decisiones.

32. En lo que respecta a la gestión de los proyectos, el Secretario General indica que:

a) Se establecerá un equipo dedicado al proyecto, dirigido por un director de proyectos de categoría P-5 e integrado por: un Ingeniero Civil y de Estructuras (P-3); un Auxiliar de Administración de Proyectos (contratación local); un Ingeniero de Servicios/Mecánico, Electricista-Fontanero (Oficial Nacional); un Oficial de Logística y Coordinación (Funcionario Nacional del Cuadro Orgánico), y un Oficial encargado de las Obras (contratación local);

b) Se establecería en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi un equipo de apoyo al proyecto, integrado por un Coordinador y Planificador del Espacio (P-4) y un Oficial de Adquisiciones de dedicación exclusiva (P-3);

c) Se contrataría una empresa importante de arquitectura e ingeniería para, entre otras cosas, elaborar el diseño detallado y la documentación técnica de la licitación y supervisar las obras de construcción.

### F. Costos del proyecto y recursos necesarios para el bienio 2018-2019

33. El Secretario General propone recursos por valor de 604.000 dólares para el bienio 2018-2019, que comprenden: a) 266.000 dólares para sufragar cuatro plazas (1 P-4, 2 P-3 y 1 plaza de contratación local) para el equipo dedicado a la gestión del proyecto y el personal de apoyo a los proyectos en la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi; b) 366.000 dólares para consultores, y c) 22.000 dólares en previsión del aumento de los costos.

## III. Otros asuntos

34. La Comisión Consultiva recuerda que, en el momento de su examen del informe del Secretario General sobre el plan de conferencias (A/72/116), se le facilitó información complementaria que mostraba una tasa de ocupación media total del 48,9% de las 14 salas de conferencias de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi. La Comisión observó que una de las salas de conferencias se había convertido físicamente en una sala de audiencias y se había asignado permanentemente al Tribunal Contencioso-Administrativo de las Naciones Unidas (véase A/72/561, párr. 4). En respuesta a sus preguntas, se informó a la Comisión de

que, a pesar de la baja tasa de utilización anual, y según el Secretario General, la disponibilidad de las 13 salas de conferencias actuales seguía siendo indispensable para la prestación de servicios a los dos órganos incluidos en el calendario de reuniones celebradas en Nairobi, a saber, la Asamblea de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Consejo de Administración de ONU-Hábitat. Se proporcionaron datos a la Comisión que indicaban que el uso total de las salas fue del 141,5% durante el segundo período de sesiones de la Asamblea sobre el Medio Ambiente, celebrada del 23 al 27 de mayo de 2016, y del 102,3% durante el 26º Consejo de Administración, celebrado del 8 al 12 de mayo de 2017. **La Comisión Consultiva considera que deben hacerse mayores esfuerzos para aumentar la tasa de utilización del centro de conferencias de la Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi. La Comisión Consultiva recomienda que la Asamblea General solicite al Secretario General que, en su próximo informe, proporcione información actualizada sobre los esfuerzos realizados y los progresos alcanzados al respecto**.

# IV. Conclusiones y recomendaciones

35. Las medidas que se solicita que adopte la Asamblea General se indican en el párrafo 81 del informe del Secretario General. Con sujeción a las observaciones y recomendaciones que figuran en los párrafos anteriores, la Comisión Consultiva recomienda que la Asamblea General:

a) **Apruebe el alcance propuesto del proyecto y la estrategia de aplicación de la opción 2 para la sustitución de los bloques de oficinas A a J, tome nota de la propuesta de un costo máximo estimado del proyecto de 69.880.000 dólares y solicite al Secretario General que mejore la estimación de los costos del proyecto que se presentará en el próximo informe sobre la marcha de los trabajos**;

b) **Apruebe la creación de cuatro plazas (1 P-4, 2 P-3 y 1 de contratación local) en relación con el equipo especializado de gestión del proyecto y el personal de apoyo al proyecto, en el marco de la sección 29H, Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, con efecto a partir del 1 de enero de 2018**;

c) **Consigne la suma de 604.000 dólares para el proyecto en 2018, a saber, 266.000 dólares en la sección 29H, Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, y 338.000 dólares en la sección 33, Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de conservación, del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2018-2019, que se imputaría al fondo para imprevistos**;

d) **Apruebe el establecimiento de una cuenta multianual para obras de construcción en curso en relación con el proyecto**.

# Anexo

## Los actuales y posibles inquilinos del complejo de Gigiri

| | |
|---|---|
| Secretaría (actualmente el 60% de los puestos de trabajo): | Oficina de las Naciones Unidas en Nairobi, Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, Oficina de las Naciones Unidas de Apoyo en Somalia, Misión de Asistencia de las Naciones Unidas en Somalia, Grupo de Supervisión para Somalia y Eritrea, Enviado Especial del Secretario General para la Región de los Grandes Lagos, Oficina de Coordinación de Asuntos Humanitarios, Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, Oficina de Servicios de Supervisión Interna |
| Inquilinos que no son de la Secretaría (actualmente el 40% de los puestos de trabajo): | Oficina del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) en Kenya, Oficina del Programa Mundial de Alimentos (PMA) en Kenya, Dirección Regional del PMA, Oficina del Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) en Kenya, Oficina Regional del UNICEF para el África Oriental y Meridional, Oficina del UNICEF en Somalia, Oficina del Programa Conjunto de las Naciones Unidas sobre el VIH/SIDA (ONUSIDA) en Kenya, Oficina Regional del ONUSIDA, Oficina de la Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres en Kenya, Oficina de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial en Kenya, Oficina del Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP) en Kenya, Oficina del FNUAP en Somalia, Voluntarios de las Naciones Unidas, Oficina Regional de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), Oficina de la OACI en Somalia, Organización Marítima Internacional, Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres, Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, Organización Internacional del Trabajo |
| Otros posibles inquilinos: | Organización Mundial de la Salud, Organización Internacional para las Migraciones, Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos |