



**FONDOS INTERNACIONALES
DE INDEMNIZACIÓN DE
DAÑOS DEBIDOS A LA
CONTAMINACIÓN POR
HIDROCARBUROS**

ASAMBLEA
11ª sesión
Punto 20 del orden del día

92FUND/A.11/19
29 septiembre 2006
Original: INGLÉS

ASAMBLEA
2ª sesión
Punto 15 del orden del día

SUPPFUND/A.2/13

LOCALES DE LA SECRETARÍA DE LOS FIDAC

Nota del Director

Resumen:	Tras la decisión de los arrendadores de posponer la renovación del edificio de Portland House, no hay necesidad de que los FIDAC dejen libres los actuales locales de las oficinas. Los arrendadores han ofrecido a los FIDAC la oportunidad de prorrogar hasta marzo de 2015 el actual arriendo que vence en junio de 2010. Se analizan las diversas cuestiones involucradas.
Medida que ha de adoptarse:	Autorizar al Director a obtener una prórroga del arriendo del actual espacio de oficina en Portland House.

1 Asunto

- 1.1 En el momento de firmar el arriendo de los locales de las oficinas de los Fondos en Portland House en 1999, se puso en conocimiento de los Fondos que los arrendadores tenían intención de llevar a cabo una renovación externa del edificio en algún momento durante los próximos diez años. Al Director se le había dado a entender que la renovación se llevaría a cabo mientras los inquilinos ocupasen el edificio. Sin embargo, en febrero de 2006 se le informó de que los trabajos necesarios no se podrían llevar a cabo mientras los inquilinos ocupasen el edificio y que, a consecuencia de ello, los arrendadores negociarían con los inquilinos para obtener su acuerdo de terminar los arriendos a fin de poder llevar a cabo la renovación, que estaba prevista tardaría dos o tres años.
- 1.2 En su sesión de mayo de 2006, el Consejo Administrativo del Fondo de 1992, actuando en nombre de la Asamblea, tomó nota de que los arrendadores de los locales de las oficinas habían intentado obtener el acuerdo de los Fondos para dar por terminado el arriendo antes de la fecha de vencimiento en junio de 2010 a fin de poder llevar a cabo una renovación externa del edificio.
- 1.3 En la misma sesión, el Consejo Administrativo del Fondo de 1992 confirmó la autorización al Director para firmar en nombre del Fondo de 1992 todo acuerdo, arriendo o cualquier otro documento relativo al arriendo de locales fuera de las actuales oficinas en Portland House. El Consejo Administrativo autorizó también al Director, en consulta con el Director Electo y el Presidente de la Asamblea del Fondo de 1992, a adoptar las decisiones necesarias respecto al traslado de las oficinas de los FIDAC de Portland House, siempre y cuando el Gobierno del Reino Unido estuviese de acuerdo respecto al alquiler y otras disposiciones financieras y sobre la duración del arriendo (documento 92FUND/AC.2/A/ES.11/8, párrafo 5.7).

- 1.4 Después de la reunión de mayo de 2006, los arrendadores han informado al Director de que la renovación propuesta de Portland House no se llevará a cabo sino hasta después de marzo de 2015. Por consiguiente, han ofrecido a los FIDAC la posibilidad de permanecer en Portland House hasta marzo de 2015. Los arrendadores han indicado además que aproximadamente una tercera parte de los arriendos actuales vencen en marzo de 2015 y que todo nuevo arriendo de oficinas en Portland House vencerá en esa fecha.

2 Oficinas de Portland House

- 2.1 El local ocupado por las oficinas de los FIDAC en la planta 23 de Portland House en Victoria es objeto de un arriendo suscrito en 1999 y que abarca el periodo de junio de 2000 a junio de 2010.
- 2.2 Los locales consisten en 11 000 pies cuadrados de espacio de oficinas a £39,50 por pie cuadrado y 710 pies cuadrados de espacio auxiliar a £15,00 por pie cuadrado, utilizado para guardar la maquinaria de imprenta y el equipo principal de tecnología de la información. Se ha obtenido un espacio de almacén de 600 pies cuadrados, a £10,00 por pie cuadrado, en el sótano de Portland House.
- 2.3 Hasta ahora el alquiler ascendía a un total de £445 000 al año para la planta 23 y £6 000 al año para el sótano. El Gobierno del Reino Unido reembolsa el 80% del alquiler, y por consiguiente solamente el 20%, esto es £89 000 del alquiler ha sido pagado por el Fondo de 1992 por la planta 23 y £1 200 por el espacio de almacén.
- 2.4 Conforme al contrato de arrendamiento, debía realizarse una revisión del alquiler en junio de 2005. Esta revisión aún no ha concluido. Cualquier aumento surtirá efecto a partir del 24 de junio de 2005.
- 2.5 Asimismo deben abonarse tarifas de servicios por los locales de Portland House. Las tarifas de servicios abarcan el seguro del edificio, gas, agua y alcantarillado, mantenimiento del inmueble y renovaciones, servicios de seguridad y comisiones de administración.
- 2.6 También deben abonarse los impuestos locales ('contribución municipal') por los locales de las oficinas. Como las misiones diplomáticas y otras organizaciones intergubernamentales, los FIDAC pagan solamente una porción menor de la contribución municipal.

3 Consideración del Director

- 3.1 Los FIDAC gozan de los beneficios de excelentes locales de oficinas. En opinión del Director y del Director Electo, los Fondos deberían examinar la oferta de los arrendadores de prorrogar la duración del arriendo hasta 2015. Dicha prórroga podría ser en forma de una revisión del actual arriendo o mediante concertación de un nuevo contrato. La ventaja de esta última opción es que sería posible incluir en el arriendo principal el espacio de almacenamiento que es objeto actualmente de un arriendo particular renovable anualmente.
- 3.2 Debe tomarse nota de que todas las disposiciones y condiciones deben ser aceptables asimismo para el Gobierno del Reino Unido.
- 3.3 El Director ha querido asegurarse de que los arrendadores de Portland House continuarán brindando una administración eficiente y que hasta marzo de 2015 se mantendrá el mismo nivel de los servicios actualmente suministrados. También ha querido asegurarse de que las cargas de servicio pagaderas por los locales no aumentarán desmesuradamente y que no se agregará ningún gasto adicional a las actuales cargas de servicio.
- 3.4 El Gobierno del Reino Unido presta asistencia a los FIDAC para conseguir una prórroga del arriendo hasta 2015 y ha indicado que continuará reembolsando el 80% del alquiler relativo a las oficinas de los FIDAC.

4 Acuerdos contractuales

- 4.1 Cualquier revisión del arriendo actual o un nuevo arriendo debería concertarse en nombre del Fondo de 1992 solamente, ya que la Secretaría del Fondo de 1992 administra no sólo el Fondo de 1992 sino también el Fondo de 1971 y el Fondo Complementario. Como era el caso respecto al arriendo anterior, los arrendadores podrán pedir al Gobierno del Reino Unido que sirva de garante del Fondo de 1992.
- 4.2 En virtud de los artículos 28.2 y 2.2 del Convenio del Fondo de 1992, el Director será el representante legal del Fondo de 1992 y como tal será reconocido por cada Estado Contratante. El Director opina que no puede haber duda, por tanto, sobre su autoridad para firmar los documentos necesarios pertinentes a un arriendo en nombre del Fondo de 1992.
- 4.3 La Asamblea del Fondo de 1992 podrá decidir autorizar al Director a tomar las decisiones necesarias respecto a la prórroga del arriendo de los locales de la oficina de los Fondos.
- 4.4 Por decisión tomada en su sesión de mayo de 2006, el Consejo Administrativo del Fondo de 1992 confirmó la autorización dada al Director para firmar en nombre del Fondo de 1992 todo acuerdo, arriendo o cualquier otro documento relativo al arriendo de locales fuera de las actuales oficinas de Portland House. No obstante, a fin de evitar cualquier problema que pueda surgir, el Director propone que la Asamblea del Fondo de 1992 confirme su autorización para firmar todo nuevo arriendo o cualquier otro documento relativo a la prórroga del arriendo relativo a las actuales oficinas en Portland House.

5 Medidas que han de adoptar los órganos rectores

- 5.1 Se invita a la Asamblea del Fondo de 1992 a:
 - a) Tomar nota de la información que consta en el presente documento;
 - b) considerar si ha de autorizar al Director a tomar las decisiones necesarias respecto a una prórroga del arriendo de los locales de los FIDAC en Portland House, siempre que el Gobierno del Reino Unido esté de acuerdo respecto al alquiler y otras disposiciones financieras y la duración del arriendo; y
 - c) en caso afirmativo, confirmar la autorización del Director para firmar en nombre del Fondo de 1992 todo acuerdo, arriendo o cualquier otro documento relativo a las actuales oficinas de Portland House y la prórroga del arriendo respecto de estas oficinas.
 - 5.2 Se invita a la Asamblea del Fondo Complementario y al Consejo Administrativo del Fondo de 1971 a tomar nota de la información que consta en el presente documento.
-