



FONDO INTERNACIONAL  
DE INDEMNIZACIÓN DE  
DAÑOS DEBIDOS A  
CONTAMINACIÓN POR  
HIDROCARBUROS 1992

ASAMBLEA  
11ª sesión extraordinaria  
Punto 5 del orden del día

92FUND/A/ES.11/5  
10 mayo 2006  
Original: INGLÉS

ASAMBLEA  
3ª sesión extraordinaria  
Punto 5 del orden del día

SUPPFUND/A/ES.3/4

## LOCALES DE LA SECRETARÍA DE LOS FIDAC

### Nota del Director

<b>Resumen:</b>	A consecuencia de la necesidad de dejar libres los actuales locales de las oficinas de los Fondos durante la renovación externa del edificio, los arrendadores quisieran lograr el acuerdo de los Fondos para dar por terminado el arriendo antes de junio de 2010 y han ofrecido cubrir todos los costes en relación con encontrar otro local adecuado y pagar los costes de mudanza. Se analizan las diversas cuestiones involucradas.
<b>Medida que ha de adoptarse:</b>	Autorizar al Director a asegurarse otros locales de oficinas.

### 1 Asunto

- 1.1 En el momento de firmar el arriendo de los actuales 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 inducido a creer que la renovación se llevaría a cabo mientras los inquilinos ocupasen el edificio.
- 1.2 Sin embargo, en febrero de 2006 se informó al Director 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 a fin de terminar sus arriendos, para poder llevar a cabo la renovación, que se esperaba tardaría dos o tres años. Los arrendadores han ofrecido a los inquilinos otro espacio de oficina en sus nuevos edificios de oficinas contiguos a Portland House.
- 1.3 En sus sesiones de febrero/marzo de 2006, se informó de la situación a los órganos rectores (documento 92FUND/A/ES.10/18, párrafo 17.3).

### 2 Situación actual

- 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 700 pies cuadrados de espacio auxiliar a £15,00 por pie cuadrado, utilizado para guardar la maquinaria de imprenta y el equipo principal de informática. 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 ha ascendido 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%, u £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 acuerdo de arriendo, debía realizarse una revisión del alquiler en junio de 2005. Esta revisión aún no ha concluido. Todo incremento surtirá efecto a partir del 24 de junio de 2005. Los arrendadores han indicado que procuraban una revisión basada en un alquiler de £45,00 por pie cuadrado en el local principal y la mitad de eso en el espacio auxiliar, resultando un alquiler de £510 750 al año. Habida cuenta de la situación en cuanto al arriendo, el Director considera que no debe haber aumento del alquiler.
- 2.5 Asimismo deben abonarse tarifas de servicios por los locales de Portland House. Las tarifas de servicios, que abarcan el seguro del edificio, gas, agua y alcantarillado, mantenimiento del inmueble y renovaciones, servicios de seguridad y comisiones de administración, se calculan en £80 000.
- 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. El presupuesto de 2006 contiene una consignación de £10 000 para la contribución municipal.

### **3 Oferta de los arrendadores**

- 3.1 Actualmente los FIDAC gozan de los beneficios de excelentes locales de oficinas. En opinión del Director, los Fondos no tienen, por tanto, razón en principio para dar por terminado el actual arriendo antes de junio de 2010. Con todo, como sólo quedan cuatro años del arriendo, valdría la pena, en opinión del Director, considerar la posibilidad de aceptar la petición de los arrendadores si se pudieran obtener otros locales adecuados cubiertos por un arriendo de 10 a 15 años, siempre que las condiciones económicas ofrecidas por los actuales arrendadores sean aceptables desde el punto de vista de los Fondos. Las disposiciones y condiciones deben ser aceptables asimismo para el Gobierno del Reino Unido.
- 3.2 Con miras a conseguir el acuerdo de los FIDAC para dar por terminado el arriendo antes de junio de 2010, los arrendadores han ofrecido cubrir todos los costes en relación con encontrar otros locales adecuados y pagar los costes de mudanza, en una cantidad a acordar con el Director consultando con el Gobierno del Reino Unido.
- 3.3 El Gobierno del Reino Unido presta asistencia a los FIDAC para conseguir otros locales de oficinas y ha indicado que continuará reembolsando el 80% del alquiler relativo a las oficinas de los FIDAC, además de seguir subvencionando la contribución municipal como es costumbre para las misiones diplomáticas.
- 3.4 En opinión del Director, los arrendadores deben cubrir todos los costes contraídos por los Fondos derivados del traslado a nuevos locales, incluidos los costes de mudanza, acondicionamiento y decoración. Los actuales arrendadores tendrán que lograr acuerdo también con los Fondos respecto a la cuestión del nivel de alquiler para los nuevos locales, dondequiera que estén situados, que se espera sea más por pie cuadrado que el alquiler pagadero por los locales actuales, incluso después del aumento del alquiler propuesto. El alquiler del espacio de oficinas en Victoria es del orden de £50 - £60 por pie cuadrado.

#### **4** **Búsqueda de otros locales**

- 4.1 Los FIDAC han contratado consultores para identificar locales adecuados, incluido el espacio de oficinas disponible en los nuevos edificios de oficinas contiguos a Portland House.
- 4.2 El Director, consultando con el Director-Electo, ha identificado los siguientes criterios para la selección de locales:
- Los nuevos locales deberían estar situados razonablemente cerca del edificio de la Organización Marítima Internacional (OMI), a fin de que los FIDAC puedan continuar utilizando los servicios de conferencia de la OMI;
  - el espacio de oficinas debería ser suficiente para dar cabida a las necesidades de los FIDAC al menos durante los próximos 10 a 15 años, incluido el alojamiento del Fondo SNP si se decide que los FIDAC y el Fondo SNP tengan una Secretaría en común;
  - los locales deberían brindar un buen medio ambiente de trabajo para el personal y permitir a la Secretaría llevar a cabo su labor de manera eficiente;
  - la ubicación debería permitir fácil acceso a los visitantes que utilizan el transporte público;
  - los locales deberían brindar un nivel de seguridad adecuado.
- 4.3 Dados los criterios que anteceden, y con sujeción a las instrucciones de la Asamblea del Fondo de 1992, el Director piensa concentrar la búsqueda de nuevos locales en la zona de Victoria.

#### **5** **Acuerdos contractuales**

- 5.1 Si los FIDAC se trasladasen a nuevos locales, surgirían algunas cuestiones contractuales.
- 5.2 El 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.
- 5.3 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 al arriendo en nombre del Fondo de 1992. No obstante, a fin de evitar que surjan problemas, el Director propone que la Asamblea del Fondo de 1992 confirme su autorización a este respecto.

#### **6** **Plazos**

- 6.1 Ha quedado claro que, si se pudieran encontrar otros locales adecuados, habrá que adoptar la decisión de concertar un contrato a fin de asegurarse estos locales muy rápidamente, ya que existe una gran demanda de espacio de oficinas en una buena ubicación de Londres. Es probable, por tanto, que no haya tiempo para presentar la cuestión a la Asamblea del Fondo de 1992 para que adopte una decisión.
- 6.2 Se invita por tanto a la Asamblea del Fondo de 1992 a considerar si está dispuesta a autorizar al Director a adoptar las decisiones necesarias, consultando con el Director-Electo y el Presidente de la Asamblea del Fondo de 1992, siempre que el Gobierno del Reino Unido esté de acuerdo respecto al alquiler y otras disposiciones financieras y la duración del arriendo.

**7 Medidas que han de adoptar los órganos rectores**

7.1 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, consultando 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 que el Gobierno del Reino Unido esté de acuerdo respecto al alquiler y otras disposiciones financieras y la duración del arriendo;
- 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 al arriendo de locales fuera de las actuales oficinas en Portland House; e
- d) impartir al Director las demás instrucciones relativas a la cuestión del traslado que estime oportunas.

7.2 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.

---