



FONDOS  
INTERNACIONALES  
DE INDEMNIZACIÓN  
DE DAÑOS DEBIDOS  
A CONTAMINACIÓN  
POR HIDROCARBUROS

<b>Punto 7 del orden del día</b>	IOPC/OCT13/7/3	
Original: INGLÉS	20 de septiembre de 2013	
Asamblea del Fondo de 1992	<b>92A18</b>	•
Comité Ejecutivo del Fondo de 1992	<b>92EC59</b>	
Asamblea del Fondo Complementario	<b>SA9</b>	
Consejo Administrativo del Fondo de 1971	<b>71AC31</b>	

## TRASLADO DE LAS OFICINAS DE LOS FIDAC

### Nota de la Secretaría

<b>Resumen:</b>	Se han mantenido conversaciones iniciales con el Gobierno anfitrión del Reino Unido con vistas a encontrar un local adecuado para la Secretaría de los FIDAC al expirar el actual arriendo de Portland House en marzo de 2015. Se examinan las consecuencias de la reubicación.
<b>Medida que se ha de adoptar:</b>	<u>Asamblea del Fondo de 1992</u>  Autorizar al Director a emplear hasta £250 000 para cubrir gastos en relación con la reubicación de la Secretaría de los FIDAC.

### 1 **Introducción**

El actual arriendo de los locales de oficina en Portland House, Bressenden Place, London SW1E 5PN, expira el 24 de marzo de 2015. El arrendador (Land Securities) no renovará el arriendo porque el edificio va a ser objeto de reconversión, con lo que la Secretaría de los FIDAC tendrá que encontrar un local alternativo de oficina. El propietario ha obtenido permiso para una reconversión de Portland House para uso doméstico y de minoristas.

### 2 **Búsqueda de nuevo local**

2.1 Conforme al Acuerdo de sede entre el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, y el Fondo de 1992, el Gobierno del Reino Unido se compromete a prestar asistencia al Fondo de 1992 en la adquisición de locales mediante donativo, compra o arriendo, o en el alquiler de locales en el momento en que se necesiten (artículo 4.2). A este respecto, el Gobierno del Reino Unido y la Secretaría se han reunido en tres ocasiones para discutir el camino a seguir.

2.2 El Director ha fijado los siguientes criterios para la selección de nuevos locales:

- Las nuevas oficinas deben estar situadas razonablemente cerca del edificio de la Organización Marítima Internacional (OMI), a fin de que los FIDAC puedan continuar utilizando las instalaciones de conferencia de la OMI;
- las nuevas oficinas deben contar con buenos enlaces de transporte para el personal y los visitantes;
- el espacio de oficina que se necesita debe ser suficiente para atender a las necesidades de los FIDAC a largo plazo;
- las nuevas oficinas deben constituir un buen entorno laboral para el personal y permitir a la Secretaría llevar a cabo su labor de manera eficiente; y
- las oficinas deben estar situadas en una planta, a ser posible.

2.3 El Director propone emplear a consultores para prestar asistencia en encontrar locales, gestionar el proyecto y planificar las oficinas (véase el párrafo 7.7 *infra*), que pagará el Fondo de 1992. El

Director ha comenzado a ver posibles espacios de oficina, tanto en Victoria como en las inmediaciones, para determinar su idoneidad.

### **3 Local actual**

3.1 El local actual, Portland House, es objeto de un arriendo que data del 26 de junio de 2000 hasta junio de 2010, que fue devuelto en 2007 sin contrapartida por el arrendador. Se formalizó un nuevo arriendo hasta el 24 de marzo de 2015 en los siguientes términos:

- un solo nuevo arriendo que abarque los 11 000 pies cuadrados de espacio de oficina a £41,30 por pie cuadrado y 700 pies cuadrados a £20,65 por pie cuadrado de espacio auxiliar en la planta 23 así como los 600 pies cuadrados de espacio de almacenamiento a £12,50 por pie cuadrado en el sótano. Por tanto el alquiler total es £476 500 al año (excluido el IVA);
- además, dos espacios de aparcamiento de automóvil (a £2 000 por espacio de automóvil) en el sótano, cuyo coste sufraga el Fondo de 1992 solamente; y
- se facilita un espacio de aparcamiento gratuito de motocicleta en el sótano de Portland House, sujeto a disponibilidad.

3.2 El Gobierno del Reino Unido reembolsa el 80% del alquiler (£381 200 al año) por la planta 23 y por el espacio de almacenamiento, con lo que el Fondo de 1992 ha de pagar el 20% (£95 300 al año). El Gobierno del Reino Unido asimismo subvenciona la contribución urbana comercial hasta el 96%, como es costumbre para las Misiones Diplomáticas. Las cargas por servicios ascienden actualmente a £105 000 al año y las paga el Fondo de 1992 en su totalidad. Dichas cargas por servicios cubren los servicios del inmueble tales como aire acondicionado, calefacción, agua, alcantarillado, mantenimiento del inmueble, servicios de limpieza de áreas comunes, servicios de seguridad y comisiones de gestión. Cabe observar que el Fondo se ha beneficiado de los bajos aumentos del alquiler en Portland House, debido principalmente a la incertidumbre del propietario en el pasado sobre el uso del inmueble.

3.3 Además, los FIDAC también cuentan con un limitado espacio de oficina en el edificio de la OMI que se utiliza como sitio de recuperación de desastres así como para facilitar la labor de la Secretaría durante las sesiones de los órganos rectores de los FIDAC. Los FIDAC retendrán el espacio limitado de oficina actual en el edificio de la OMI y a este fin el Secretario General de la OMI y el Director de los FIDAC han intercambiado cartas para reflejar la prórroga del arriendo hasta 2022. El coste anual del espacio y otros servicios facilitados por la OMI ronda las £35 000 al año (supeditado a subida por inflación).

### **4 Información adicional**

4.1 El coste del traslado de las oficinas de los FIDAC en 2000 fue sufragado a partes iguales por el Gobierno del Reino Unido y los FIDAC.

4.2 El coste del traslado contribuido por el Gobierno del Reino Unido fue £333 750 para cubrir los costes de adaptar las nuevas oficinas. El Gobierno del Reino Unido también pagó una suma adicional a consultores para prestar asistencia en encontrar locales, honorarios de abogados, gestión de proyecto y planificación de oficinas.

4.3 El coste total pagado por el Fondo de 1992 para el traslado de las oficinas en 2000 fue de unas £510 000 en su mayor parte para cubrir los costes adicionales de adaptar el espacio de oficina.

4.4 El Gobierno del Reino Unido ha informado al Director que su preferencia sería el traslado de las oficinas de los FIDAC a la OMI o a propiedades del Gobierno y que no es política del Gobierno del Reino Unido arrendar de un arrendador privado. No obstante, como sería el Fondo de 1992 el que hiciese el arriendo, cabe explorar la opción de un arrendador privado. El Gobierno del Reino Unido ha indicado que, con respecto a la opción de un arrendador privado, continuará pagando un porcentaje del alquiler de un local privado. El Gobierno del Reino Unido ha informado al Director de los FIDAC que se espera que la superficie de cualquier local nuevo sea bastante menor que la de Portland House

a fin de mediar entre el actual estándar del Gobierno del Reino Unido (espacio por persona) y la dimensión internacional de los FIDAC.

- 4.5 El Gobierno del Reino Unido ha informado además al Director que no está en situación de brindar una contribución para el coste del traslado como hizo en 2000. El Gobierno del Reino Unido opinó que una posible reubicación en nuevos locales no debería precisar la extensa renovación que se hizo en Portland House y ha indicado que la Secretaría debe explorar el que estos costes sean sufragados por el arrendador en lugar de cualquier periodo exento del pago de renta previsto en un nuevo contrato de arriendo.

## **5 Consecuencias del traslado**

- 5.1 No es posible dar una clara estimación de los costes que entrañaría el traslado de la Secretaría de los FIDAC ya que dependerían del nivel de alquiler, contribución urbana y las cargas por servicios. Otros costes dependerían de la necesidad de renovar el nuevo local, y los muebles y equipo de oficina adicionales.

- 5.2 Hay dos opciones posibles para el calendario en cuanto a las gestiones para el traslado que se resumen a continuación:

### **5.3 Opción de fin de arriendo**

- 5.3.1 Como Portland House es una oportunidad de reconversión para el arrendador, hay fuertes motivos para que el Fondo de 1992 no tenga que pagar por cualesquiera costes de deterioro al expirar el arriendo, si bien es preciso discutir esto con el arrendador. Ello brinda al Fondo el beneficio de no precisar de tiempo adicional al expirar el arriendo para llevar a cabo trabajos de reposición, y por tanto permite al Fondo ajustar un nuevo arriendo al expirar el anterior para mitigar cualquier responsabilidad de doble alquiler.

- 5.3.2 Si se siguiese esta estrategia, se calcula que el Fondo de 1992 debería permitir un mínimo de entre seis a nueve meses para encontrar un nuevo local y acondicionarlo a fin de poder trasladarse a principios de 2015. Esto requeriría que el Fondo tomase un nuevo arriendo y posesión para diciembre de 2014 a fin de dejar un plazo de acondicionamiento de, digamos, diez semanas. Esta estrategia permitiría al Fondo vigilar el mercado y estudiar una futura disponibilidad aproximadamente en los diez meses siguientes. Pero este enfoque tiene riesgos al esperar por la opción adecuada que no se presenta dentro de este plazo.

### **5.4 Opción de arriendo temprano**

- 5.4.1 Aunque hay un buen nivel de disponibilidad en el mercado de la zona de Victoria actualmente, es bien sabido en el mercado que varios inquilinos de Portland House considerarán esta zona, y por tanto habrá una fuerte demanda de oportunidades en 2014 por parte de esos inquilinos.

- 5.4.2 A fin de asegurarse el inmueble preferido, el Fondo de 1992 tal vez tenga que considerar un compromiso anterior al verano/otoño de 2014. Arrendar espacio del arrendador actual tal vez ofrezca la mejor oportunidad de asegurarse espacio temprano y mitigar las responsabilidades existentes de arriendo hasta marzo de 2015.

- 5.4.3 El arrendador actual es un promotor principal en la zona de Victoria y tal vez sea posible obtener un acuerdo que asegure una pronta partida de Portland House. Además, uno de los beneficios clave de la relación existente con el arrendador tal vez sea su conocimiento del Fondo de 1992 y que éste ha demostrado ser un buen inquilino.

- 5.4.4 Con cualquiera de las dos opciones anteriores, un plazo de diez años seguidos, con el potencial de concluir un arriendo de 15 años, con una interrupción por parte del inquilino en el año diez, es el camino a seguir más beneficioso ya que el Fondo de 1992 estaría en situación de obtener la mejor opción de un periodo exento del pago de renta. Basándose en la práctica actual del mercado, pueden

conseguirse periodos exentos del pago de renta de entre ocho y diez meses con condiciones de arriendo de cinco años y posiblemente 15-20 meses para un periodo de diez años seguidos. Estos plazos no están garantizados pero están supeditados a negociaciones con el arrendador potencial.

## **6 Acuerdos contractuales**

Similar al arriendo actual, la intención es que el nuevo arriendo se formalice en nombre del Fondo de 1992 solamente, ya que la Secretaría del Fondo de 1992 administra no solo el Fondo de 1992 sino también el Fondo de 1971 y el Fondo Complementario. El arrendador tal vez pida al Gobierno del Reino Unido que actúe como garante del Fondo de 1992, como en acuerdos anteriores.

## **7 Consideraciones del Director**

- 7.1 Como parte del ensayo de traslado y como sugería el Gobierno del Reino Unido, el Director ha preguntado si se podría hallar espacio adicional en el edificio de la OMI, donde los FIDAC ya ocupan un espacio limitado. Ha tenido consultas oficiosas con la OMI y se le ha informado que parecería que la OMI no podría alojar a la Secretaría de los FIDAC. El Director ha escrito al Secretario General de la OMI pidiéndole que aclare la situación.
- 7.2 Como alternativa, el Director piensa arrendar un local de un arrendador privado. Es consciente de la necesidad de racionalizar el nuevo espacio de oficina. En el diseño se considerara el traslado a una mezcla de oficinas celulares y plan abierto, cuyo resultado debería ser una menor necesidad de espacio de oficina que el actualmente ocupado.
- 7.3 Al evaluar la necesidad de espacio de oficina, y suponiendo que no se dispondrá de espacio en el edificio de la OMI para la Secretaría de los FIDAC, habrá el requisito de acomodar una gran sala de reuniones (con flexibilidad para dividirla en dos menores) con una capacidad no inferior a 35 personas, sala de personal (cocina), copiadora/TT/correo/guardarropa, biblioteca/archivos, lavabos y espacio para circular. Los Fondos tienen periódicamente recepciones/almuerzos para los Estados Miembros y otras partes interesadas, y es por tanto importante que cualquier diseño adapte el espacio para permitir tales actos.
- 7.4 El Director, sobre la base de la asignación de espacio por funcionario a tiempo completo utilizada por la OMI y los requisitos auxiliares de los FIDAC arriba indicados, prevé que el requisito de superficie podría ser del orden de unos 8 000/8 500 pies cuadrados, es decir, una reducción de un 35%-31%, con unos 5 000 pies cuadrados de espacio para oficinas, más áreas de plan abierto y el resto de 3 000/3 500 pies cuadrados para los requisitos auxiliares que se indican en el párrafo 7.3 *supra*. Los pies cuadrados exactos necesarios dependerían también del plan/configuración de las nuevas oficinas.
- 7.5 Las consecuencias económicas del posible panorama de necesidad de espacio arriba indicado son las siguientes. La tarifa actual pagada por el espacio de oficina principal (11 000 pies cuadrados) se fijó en 2007 en £41,30 por pie cuadrado (previamente £39,50 por pie cuadrado). Desde 2007 la tasa de inflación del Reino Unido ha promediado un 3% anual que, si se aplica a la cifra de alquiler de £41,30 por pie cuadrado, sería hoy de un alquiler un poco por encima de £49,30 por pie cuadrado. Si se aplicase este alquiler por pie cuadrado a 8 000 pies cuadrados, el alquiler pagadero sería aproximadamente £395 000. La contribución del Gobierno del Reino Unido sería de £316 000 y la del Fondo de 1992 £79 000 – una reducción de un 17% tanto para el Gobierno del Reino Unido como para el Fondo. Sin embargo, este panorama, naturalmente, dependería del precio en el mercado de locales idóneos y de toda posible negociación con el arrendador.
- 7.6 El Director opina que es posible que, con sujeción a la disponibilidad de locales idóneos, negociaciones con arrendadores y otras consideraciones financieras, el Fondo de 1992 tal vez tenga que formalizar un nuevo contrato en 2014 más bien que esperar a marzo de 2015 cuando expira el actual arriendo de Portland House.
- 7.7 Como arriba se indica, el Director propone emplear a consultores para prestar asistencia en encontrar locales, gestionar el proyecto y planificar las oficinas, que pagará el Fondo de 1992 solamente. Se ha

recibido una propuesta de consultores que realizarán la investigación de mercado, facilitarán las opciones preferidas, acuerdo de documentos de arriendo, negociaciones con el arrendador actual/futuro, diseño, adjudicación, instalación de proyecto detallado y traslado. El coste estimado de esta asistencia es del orden de £90 000.

- 7.8 Dado lo que antecede, el Director propone que la Asamblea le autorice a pagar los gastos en relación con el traslado hasta £250 000. Por consiguiente, el Director ha incluido en el proyecto de presupuesto administrativo del Fondo General del Fondo de 1992 para 2014 una consignación en el Capítulo VIII (coste de traslado) (véase documento IOPC/OCT13/9/1/1).
- 7.9 El Director continuará las conversaciones con el Gobierno del Reino Unido sobre locales idóneos e informará a la Asamblea en la próxima sesión sobre los progresos en encontrar nuevo espacio de oficina y los costes sufragados.

## **8 Medida que se ha de adoptar**

### Asamblea del Fondo de 1992

Se invita a la Asamblea del Fondo de 1992 a:

- a) tomar nota de la información que consta en este documento;
  - b) autorizar al Director a emplear hasta £250 000 para cubrir gastos en relación con el traslado de la Secretaría de los FIDAC; y
  - c) dar al Director las instrucciones relativas al traslado que estime apropiadas.
-