



FONDOS
INTERNACIONALES
DE INDEMNIZACIÓN
DE DAÑOS DEBIDOS
A CONTAMINACIÓN
POR HIDROCARBUROS

Punto 6 del orden del día	IOPC/MAY14/6/1	
Original: INGLÉS	3 de abril de 2014	
Asamblea del Fondo de 1992	92AES18	•
Comité Ejecutivo del Fondo de 1992	92EC61	
Consejo Administrativo del Fondo de 1971	71AC32	
7º Grupo de trabajo del Fondo de 1992	92WG7/3	

TRASLADO DE LAS OFICINAS DE LOS FIDAC

Nota de la Secretaría

Resumen:	Se facilita información sobre las últimas novedades desde las sesiones de octubre de 2013 de los órganos rectores, en relación con el traslado de las oficinas de los FIDAC, y en particular sobre el estudio del lugar de trabajo realizado por los consultores contratados por el Fondo de 1992 para determinar el espacio de oficinas óptimo que necesita la Secretaría del Fondo de 1992. También se proporciona información sobre la propuesta del Director de negociar una prórroga del actual contrato de arrendamiento de Portland House debido a que el arrendador ha aplazado la reconversión del edificio.
Medidas que se han de adoptar:	<u>Asamblea del Fondo de 1992</u> <ul style="list-style-type: none">a) Autorizar al Director a formalizar un nuevo arriendo con el arrendador actual para prorrogar el contrato de arrendamiento hasta marzo de 2018 con rescisión a partir de junio de 2016; yb) Tomar nota de la propuesta del Director de financiar los gastos del traslado mediante consignaciones presupuestarias en 2014, 2015 y 2016.

1 Introducción

- 1.1 En su sesión de octubre de 2013, el Consejo Administrativo del Fondo de 1992, en nombre de la Asamblea del Fondo de 1992, tomó nota de la información recogida en el documento [IOPC/OCT13/7/3](#) sobre el traslado de las oficinas de los FIDAC. El Consejo Administrativo recordó que el arrendamiento del local actual, sito en Portland House, Bressenden Place, Londres, expiraba en marzo de 2015 y que, 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 ayuda al Fondo de 1992 en la adquisición de locales mediante donación, compra o arrendamiento o en el alquiler de locales cuando fuera necesario (artículo 4.2 del Acuerdo de sede).
- 1.2 En la misma sesión, el Consejo Administrativo tomó nota de que todo nuevo arrendamiento se formalizaría en nombre del Fondo de 1992 solamente. También se tomó nota de que, si bien la preferencia del Gobierno del Reino Unido sería trasladar las oficinas de los FIDAC a la Organización Marítima Internacional (OMI) o a un inmueble propiedad del Gobierno, dado que sería el Fondo de 1992 quien tomaría el arrendamiento, se acordó explorar también la opción de un arrendador privado. Se tomó nota asimismo de que, en tal caso, el Gobierno del Reino Unido continuaría pagando un porcentaje del alquiler de un local privado pero este no será superior a la cuantía con la que contribuye el Reino Unido actualmente. El Consejo Administrativo tomó nota de las expectativas del Gobierno del Reino Unido de que la superficie de cualquier nuevo local fuera bastante menor que la de Portland House.
- 1.3 El Consejo Administrativo tomó nota, además, de que el Director había sido informado de que la OMI no podría alojar a la Secretaría de los FIDAC, que el Gobierno del Reino Unido no aportaría una

contribución para los gastos de traslado como hizo en 2000 y que la intención del Director era cambiar de una distribución basada en oficinas individuales para todos los miembros del personal a una combinación de oficinas celulares y plan abierto, con lo que se garantizaría una menor necesidad de espacio de oficinas. También se tomó nota de que el Director tenía previsto contratar a consultores, que prestaran asistencia para encontrar locales, gestionar el proyecto y planificar las oficinas, de cuyos costes se haría cargo el Fondo de 1992.

- 1.4 El Consejo Administrativo también autorizó al Director a pagar los gastos relacionados con el traslado hasta un máximo de £250 000 y a tal fin se incluyó una consignación en el presupuesto administrativo del Fondo General del Fondo de 1992 para 2014.

2 Plantilla actual y posibles nuevas necesidades de personal

- 2.1 El Fondo de 1992 tiene 34 puestos de plantilla, de los cuales 29 están cubiertos actualmente. Hay tres vacantes en el Cuadro Orgánico: el puesto de Responsable de Reclamaciones, que no se ha utilizado desde mayo de 2003, y los dos puestos de Traductores internos (español y francés), que no se han utilizado desde octubre de 2000. En octubre de 2008, la Asamblea del Fondo de 1992 decidió conservar los dos puestos de Traductores internos dentro de la estructura de la Secretaría (documentos [92FUND/A.13/25](#), párrafo 16.6, [SUPPFUND/A.4/21](#), párrafo 16.6 y [71FUND/AC.23/18](#), párrafo 13.6). Además, hay dos puestos vacantes en el Cuadro de Servicios Generales.
- 2.2 En la planificación del futuro espacio de oficinas se han tenido en cuenta tres de los cinco puestos vacantes mencionados, el de Responsable de Reclamaciones y los dos puestos del Cuadro de Servicios Generales, puesto que pueden cubrirse en el futuro en función de la necesidad.
- 2.3 Además, el Fondo de 1992 sigue llevando a cabo las tareas necesarias para constituir el Fondo internacional de sustancias nocivas y potencialmente peligrosas (Fondo SNP). En el supuesto de que se solicite al Fondo de 1992 que administre también el Fondo SNP, podría necesitarse personal adicional. A efectos de la planificación del futuro espacio de oficinas, se ha incluido una estimación de cuatro empleados adicionales.

Plantilla actual	Puestos de plantilla tenidos en cuenta a efectos de la planificación del espacio de oficinas	Necesidades futuras (cuatro empleados adicionales para administrar el Fondo SNP)
29	32	36

3 Novedades desde la sesión de octubre de 2013 de los órganos rectores

3.1 Análisis del lugar de trabajo

- 3.1.1 El Director contrató a empresas de consultoría (Deloitte Real Estate, DRE) para que realizaran un análisis del lugar de trabajo y en el anexo se facilita el resumen de las conclusiones del estudio. Los requisitos del lugar de trabajo se determinaron mediante entrevistas y sesiones de taller con la Secretaría de los FIDAC durante noviembre y diciembre de 2013.
- 3.1.2 Los requisitos constatados para las oficinas son convencionales, con un espacio sin tabiques, despachos privados, una sala de reuniones (con flexibilidad para dividirse en salas más pequeñas) con capacidad para un mínimo de 35 personas, espacio de descanso, sala de personal/cocina pequeña, biblioteca, espacio de almacenamiento general/archivos, servicios de TI e impresión. Los FIDAC organizan periódicamente recepciones/almuerzos para los Estados Miembros y otras partes interesadas, por lo que es importante que el diseño incluya un espacio para acoger la celebración de estos actos.

3.1.3 Se definieron tres opciones de necesidades de espacio:

- La opción A da cabida a los **29 miembros del personal** actual.
- La opción B da cabida a **32 miembros del personal** integrados por los 29 miembros actuales más 3 puestos vacantes.
- La opción C da cabida a **36 miembros del personal**, es decir, la opción B más cuatro miembros adicionales de una futura ampliación en caso de que la Secretaría del Fondo de 1992 llegara a administrar el Fondo SNP de 2010.

3.1.4 Las necesidades de espacio en las tres opciones anteriores son respectivamente 644 metros cuadrados (6 936 pies cuadrados), 668 metros cuadrados (7 187 pies cuadrados) y 699 metros cuadrados (7 521 pies cuadrados). La superficie necesaria de 699 metros cuadrados (7 521 pies cuadrados) de la opción C prevé una flexibilidad máxima, puesto que el nuevo local se arrendaría por un periodo de entre 10 y 15 años.

3.1.5 Partiendo de estas tres opciones, los consultores han recomendado que la búsqueda del local para los FIDAC se base en una superficie interna neta de entre 650 y 696 metros cuadrados (7 000 y 7 500 pies cuadrados).

3.1.6 El espacio actual en Portland House es de 1 087 metros cuadrados (11 700 pies cuadrados) (más 56 metros cuadrados (600 pies cuadrados) de sótano para almacenamiento). Por consiguiente, la opción C representa una reducción del 36 % de espacio de oficinas actual en Portland House.

3.2 Postura actual del arrendador

3.2.1 El arrendador informó al Director en enero de 2014 de que la reconversión propuesta del edificio de Portland House se ha aplazado hasta junio de 2016.

3.2.2 El arrendador se lo ha confirmado a los consultores de los Fondos, a quienes también les ha indicado que espera discutir con los arrendatarios de Portland House la renovación del arriendo, con arriendos flexibles hasta junio de 2016; sin embargo, el arriendo sería hasta marzo de 2018, con una cláusula de rescisión conforme a la cual el arrendador y el arrendatario tendrían derecho a rescindir el contrato en junio de 2016.

3.2.3 El Director ha informado al Gobierno del Reino Unido de esta novedad. El Gobierno del Reino Unido ha confirmado que no se opone a que el Fondo de 1992 prorrogue el contrato de arriendo de sus oficinas en Portland House siempre que no entrañe costes adicionales para él.

4 Resumen de las observaciones de los consultores

En su informe, los consultores formularon las siguientes observaciones:

- a) Hay muy pocos locales de oficinas aptos que justifiquen una salida prematura al mercado y el compromiso de desocupar Portland House. Sería muy difícil acordar unas condiciones de salida favorables con el arrendador y podría ser que este intente negociar algunos costes por desocupación/deterioro si se ve obligado a acondicionar y comercializar de nuevo los locales hasta 2016/2018.
- b) El arrendador ofrece nuevos arriendos que expiran en marzo de 2018, con rescisiones a partir de junio de 2016, que darían tiempo a los FIDAC a buscar un espacio de oficinas después de marzo de 2015 y a encontrar una solución a largo plazo más idónea. La prórroga del contrato de arriendo hasta junio de 2016 presenta una serie de ventajas:
 - La prórroga prevé otros 15 meses después del 24 de marzo de 2015.
 - Posible ahorro de costes al prorrogar el arriendo al precio de alquiler actual.
 - Mantiene la relación con el arrendador actual, que ha demostrado ser fiable.

- Concede un mayor tiempo para examinar los inmuebles que el arrendador actual sacará al mercado en 2016-2017.
 - El mercado carece actualmente de oferta y puede que para 2016-2017 haya más opciones que puedan estudiar los FIDAC además de las que ofrece el arrendador.
 - La prórroga de la ocupación permite seguir hablando con el arrendador para reducir al mínimo los costes por desocupación/deterioro.
- c) Durante las negociaciones con el arrendador, el Fondo de 1992 debe seguir analizando el mercado en busca de nuevas oportunidades que puedan surgir en los próximos 3 a 6 meses. En caso de que surgiese una oportunidad, dispondría de seis meses para finalizar el traslado/acondicionamiento y la mudanza coincidiría con el término del actual contrato de arrendamiento en marzo de 2015. Tendría que fijarse la fecha límite de agosto/septiembre de 2014 para tomar una decisión sobre la opción preferida y acordar las nuevas condiciones del contrato de arrendamiento. En este contexto, los consultores esperan que el crecimiento de los precios de alquiler se mantenga en las condiciones actuales de mercado y no prevén una salida al mercado significativa de locales de oficina aptos durante principios de 2015 para su consideración por parte de los FIDAC.

5 Coste del traslado

- 5.1 Como se informó en octubre de 2013, no es posible facilitar una estimación clara de los costes que entrañará el traslado de la Secretaría de los FIDAC, puesto que dependerán de las necesidades de renovación del nuevo local y del mobiliario y el equipo de oficina adicionales.
- 5.2 El estudio del lugar de trabajo llevado a cabo por nuestros consultores proporciona un presupuesto indicativo de la realización de obras de acondicionamiento (que incluye los costes de diseño, los costes de acondicionamiento, el mobiliario, el cableado informático). La estimación presupuestaria facilitada es para un acondicionamiento convencional de gama media. La envergadura exacta de las obras necesarias y los detalles de los acabados, instalaciones fijas y bienes accesorios tendrían que determinarse en la fase de diseño y las decisiones tomadas repercutirían en la estimación.
- 5.3 El Director tiene intención de negociar con el potencial arrendador la posibilidad de que los gastos de acondicionamiento sean asumidos por este último en lugar de establecerse un periodo exento del pago de arrendamiento. Puesto que lo que busca el Fondo de 1992 es formalizar un contrato de arrendamiento por un periodo de entre 10 y 15 años, sería posible un periodo exento del pago de arrendamiento de entre 12 y 18 meses.
- 5.4 Con la opción C (párrafo 3.1.4 anterior) y una superficie interna neta de 699 metros cuadrados (7 521 pies cuadrados), se estima que el coste de las obras de acondicionamiento sería de alrededor de £850 000.

6 Consideraciones del Director

- 6.1 El Director considera que al Fondo de 1992 le convendría prorrogar el actual arrendamiento de Portland House hasta marzo de 2018 con una cláusula de rescisión a partir de junio de 2016. Este nuevo arrendamiento proporcionaría más tiempo a la Secretaría y a sus consultores para encontrar un local apto.
- 6.2 El Director también tiene intención de seguir trabajando estrechamente con el Gobierno del Reino Unido para que la recomendación que haga a los órganos rectores reciba el total respaldo del Estado Miembro anfitrión.
- 6.3 El Director admite que el tamaño actual de las oficinas de la Secretaría es más grande de lo necesario y tiene intención de seguir la recomendación de los consultores de escoger la opción C, es decir, 699 metros cuadrados (7 521 pies cuadrados). Esta opción, que prevé la posibilidad de acomodar a 36 empleados, cubre la posible decisión de la Asamblea del Fondo SNP de 2010 de solicitar a la Secretaría del Fondo de 1992 que administre el Fondo SNP. Esta opción representa una reducción del 36 % de espacio de oficinas actual en Portland House.

- 6.4 El Director propone además financiar el traslado mediante consignaciones presupuestarias en 2014, 2015 y 2016 de £250 000 cada una y presentará una propuesta para su aprobación por la Asamblea del Fondo de 1992 en su sesión de octubre de 2014.

7 Medidas que han de adoptarse

Asamblea del Fondo de 1992

Se invita a la Asamblea del Fondo de 1992 a:

- a) tomar nota de la información que consta en el presente documento;
- b) autorizar al Director a formalizar un nuevo arriendo con el arrendador actual para prorrogar el contrato de arrendamiento hasta marzo de 2018 con rescisión a partir de junio de 2016; y
- c) tomar nota de la propuesta del Director de financiar los gastos del traslado mediante consignaciones presupuestarias en 2014, 2015 y 2016.

* * *

Necesidades clave

En el siguiente cuadro se resumen las cantidades de espacio de oficina operativo que los FIDAC han confirmado que necesitan. Estos datos son fundamentales para determinar el tamaño que ocuparan las oficinas de los FIDAC en el futuro. Durante el proceso de entrevistas, los FIDAC comunicaron la necesidad de contar con espacios silenciosos para las llamadas de teléfono del personal. Hemos traducido los comentarios de los FIDAC en una cantidad propuesta de salas silenciosas específicas para llamadas telefónicas. La plantilla de personal que se refleja en el siguiente cuadro son los **29 empleados actuales**. Los FIDAC han indicado que **existen 3 puestos vacantes** y, además, anticipan que **podrían crearse otros 4 puestos en el futuro**. Estas cifras sirven de base para la elaboración de los presupuestos de la sección de Planificación del espacio del presente informe.

Necesidades de las futuras oficinas de los FIDAC												
Secciones de los FIDAC	Espacio sin tabiques	Despachos	Posible personal adicional	Espacios de descanso	Salas de reuniones	Sugerencias de Deloitte	Almacenamiento	TI y seguridad	Zonas especializadas	Bienestar del personal	Recepción	Aparcamiento
Director y Asesor Jurídico	2 (Incl. A.P. del Director)	2 (Director + Asesor Jurídico)		No	1 adyacente al despacho del Director para 8 personas	2 salas silenciosas para llamadas telefónicas privadas (no como despacho privado, cantidad en función de la conversación mantenida con los FIDAC)	16 archivadores con una altura hasta el techo 23 unidades de almacenamiento giratorias Rallex	1 dispositivo multifunción por sección 1 sala de servidores	1 sala combinada específica para documentos, impresión y correo	Espacio de encuentro que solo admite alimentos fríos / servicios a domicilio 1 café con máquinas de café y zona para sentarse	1 mostrador de recepción Zona de asientos para visitantes con capacidad para 4 personas 1 armario para los abrigos de los visitantes	Min. 2 espacios de aparcamiento para autos Min. 3 espacios para aparcar bicicletas y duchas
Reclamaciones	4	1 (Jefe)	Puestos vacantes = 3 empleados	Limitado a 1 para las tres secciones combinadas (separado de la zona de café, que ofrece un espacio de descanso alternativo)	1 sala grande para 36 personas destinada a conferencias, divisible en 3 salas de reuniones más pequeñas para 12 personas cada una. Basada en la posible plantilla total (36 personas)		Archivadores para el personal y para dividir el espacio abierto de oficinas			El café sirve como espacio de encuentro del Director y como espacio de descanso Baños para uso del personal y los visitantes (específicos para la oficina de los FIDAC)	Publicaciones en 1 vitrina/ expositor de pared 1 símbolo institucional para exhibición	
Relaciones exteriores	9	1 (Jefe)	Ampliación futura = 4 empleados				1 armario para los abrigos del personal	1 oficina de seguridad (puede combinarse con la sala de servidores)	1 pequeña biblioteca con asientos para un máximo de 6 personas			
Finanzas y Administración	9	1 (Jefe)					Almacenamiento de consumibles (publicaciones y otro material impreso)					
Totales:	24 Personal actual = 29 empleados	5	36 Posible plantilla total	1	2 (incl. 1 divisible en 3 salas)	2 salas silenciosas						

Notas:

- Por razones de seguridad, los baños para el personal y los visitantes deben quedar dentro del espacio de oficinas de los FIDAC (no deben ser accesibles a otras organizaciones si los FIDAC alquilan parte de un edificio con varios arrendatarios);
- Para las salas de reuniones se requieren equipos de videoconferencia y pantallas de plasma;
- La sala grande de reuniones debe ser un espacio flexible con paredes divisibles para crear 3 salas de reuniones más pequeñas;
- Debe preverse una puerta de acceso entre el despacho del Director y la sala de reuniones adyacente para 8 personas;
- El AP del Director debe tener una mesa en un espacio abierto ligeramente aislado de otros espacios abiertos;
- La recepción debe estar separada del espacio abierto de la oficina;
- Las cifras de personal proporcionadas por los FIDAC se desglosan por personal actual (29); puestos vacantes (3); empleados futuros previstos (4) = Posible plantilla total de 36 empleados. Análisis del lugar de trabajo de los FIDAC 13

Planificación del espacio

Superficie necesaria

Hemos tenido en cuenta una combinación de elementos para determinar tres opciones para las necesidades de espacio estimadas de los FIDAC. Los elementos utilizados en el análisis son:

- Los criterios de las nuevas oficinas y las necesidades de personal de los FIDAC, detallados en este informe;
- La sugerencia de DRE de 2 salas silenciosas;
- Las directrices y mejores prácticas del BCO;
- La experiencia de DRE en el análisis del lugar de trabajo.

Opción A – Esta opción se basa en la plantilla actual de 29 empleados (29 mesas) de los FIDAC detallada en la página 13 de este informe.

Opción B – Este cálculo de espacio alternativo incluye los puestos vacantes de los FIDAC (3 empleados). La plantilla total en esta opción son 32 personas.

Opción C – La opción C incluye la futura ampliación prevista de la plantilla de los FIDAC (4 personas), que suma un total acumulado de 36 personas.

En el siguiente cuadro se resume la ampliación de la plantilla y los requisitos de espacio en las tres opciones.

Opción	Plantilla				Necesidades de espacio	
	Plantilla actual	Puestos vacantes	Ampliación futura	Plantilla total	Metros cuadrados	Pies cuadrados
A	29	-	-	29	644	6 936
B	29	3	-	32	668	7 187
C	29	3	4	36	699	7 521

Partiendo de estas opciones, DRE recomienda que los FIDAC comiencen la búsqueda de inmuebles basándose en una superficie interna neta de entre **7 000 y 7 500 pies cuadrados**.

Este intervalo permite cierta flexibilidad en la búsqueda de inmuebles, mientras los FIDAC estudian qué opción se adecua más a sus futuras necesidades de personal.

Los 7 521 pies cuadrados representan una reducción del 36 % del espacio en comparación con la oficina actual de los FIDAC, de 11 700 pies cuadrados, en Portland House (excluido el sótano de almacenamiento).

Esta reducción de espacio puede justificarse de varias formas, entre ellas:

- La eliminación de despachos para la mayoría del personal;
- El traslado a un espacio abierto sin tabiques planificado profesionalmente;
- Salas de reuniones flexibles;
- El supuesto de que los FIDAC ocupan un edificio con un uso eficiente del espacio (la oficina actual en Portland House no aprovecha el espacio de manera eficiente, especialmente en torno a los espacios centrales y de circulación);
- El traslado a un edificio de oficinas moderno y construido a tal efecto.

A continuación se muestra un desglose detallado del cálculo de espacio en todas las opciones. Se incluye un desglose del espacio de la oficina actual de los FIDAC, con capacidad para 34 empleados.

Los datos del espacio actual de oficinas han sido proporcionados por los FIDAC, y DRE no ha llevado a cabo una medición independiente del local.

Opción B – 32 mesas

Uso del espacio	Estrategia del espacio meta		Uso del espacio actual (Portland House)	
	m ²	% de la superficie total acúm.	m ²	% de la superficie total acúm.
Resumen				
Empleados	32			34
Mesas para visitantes	0			0
Proporción mesas/personal	1:1		1:1	
- Mesas necesarias	32		34	
Espacio de oficina necesario	668 m²	/ 7 187 pies cuadrados	1 023 m²	/ 11 012 pies cuadrados
Puestos de trabajo: Despachos: Mesas de libre disposición 27:5:0				
- Puestos de trabajo	27 @7m2		189 m2	360 m2
- Despacho del Director	1 @25m2		25 m2	58 m2
- Despachos de los jefes	4 @12,5m2		50 m2	116 m2
- Mesas/espacios de libre disposición	0 @6,25m2		0 m2	0 m2
Total	32	264 m²	264	534 m²
Desglose detallado				
a	Espacio de descanso	0,25m2/mesa 1	272	1%
b	Sala silenciosa	2 personas @ 10m2 2	292	3%
c	Salas de reuniones formales - 8 personas (adyacente al despacho del Director)	@ 2,5m2 1	20 m2	
	-12 personas (36 asientos cuando se combina)	@ 2,5m2 3	90 m2	
	Subtotal (salas de reuniones formales)		110 m2	402
d	Espacio de recursos (zona de fotocopias/impresión)	- 1/sección de los FIDAC 4	12 m2	414
e	Café/zona de encuentro		40 m2	454
	Espacio de almacenamiento de archivos	- Archivadores - Unidades Railex - Armarios diversos - Armarios para abrigos - Consumibles	5 m2 20 m2 5 m2 5 m2 10 m2	
	Subtotal (espacio de almacenamiento/archivo)		45 m2	499
g	Sala de servidores/seguridad		15 m2	514
h	Sala de documentos/impresión/correo		40 m2	554
i	Biblioteca		20 m2	574
j	Baños		35 m2	609
k	Recepción		15 m2	624
l	Ajuste para circulación	7 %	44 m2	668
			264	40 %
			534	52 %
Desglose detallado				
	Salas de reuniones formales	- Sala de reuniones pequeña		29 m2 1
	- Sala de reuniones grande			66 m2 1
	Subtotal (salas de reuniones formales)			95 m2
	Espacio de almacenamiento de archivos	- Archivadores - Guardarropa y sala de fax		25 m2 10 m2
	Subtotal (espacio de almacenamiento/archivo)			35 m2
	Sala de servidores/seguridad			13 m2
	Sala de documentos/impresión/correo			26 m2
	Biblioteca			10 m2
	Baños y ascensores			50 m2
	Zona de recepción/pasillos			260 m2
			534	52 %
			100 %	100 %

Opción C – 36 mesas

Uso del espacio		Estrategia del espacio meta		Uso del espacio actual (Portland House)	
	m2 acum.	% de la superficie total		m2 acum.	% de la superficie total
Resumen					
Empleados	36		Empleados	34	
Mesas para visitantes	0		Mesas para visitantes	0	
Proporción mesas/personal	1:1		Proporción mesas/personal	1:1	
- Mesas necesarias	36		- Mesas necesarias	34	
Espacio de oficina necesario	699 m2	7 521 pies cuadrados	Espacio de oficina necesario	1 023 m2	11 012 pies cuadrados
Puestos de trabajo: Despachos: Mesas de libre disposición 33:5:0					
- Puestos de trabajo	31 @7m2	217 m2	- Oficinas celulares, incl. sala de personal	360 m2	
- Despacho del Director	1 @25m2	25 m2	- Despachos del Director	58 m2	
- Despachos de los jefes	4 @12,5m2	50 m2	- Despachos de los jefes	116 m2	
- Mesas / espacios de libre disposición	0 @6.25m2	0 m2	- Mesas / espacios de libre disposición	0 m2	
Total	36	292 m2	Total	534 m2	52 %
Desglose detallado					
a	Espacio de descanso	0,25 m2/mesa	9 m2	301	1 %
b	Sala silenciosa	2 personas @ 10m2	20 m2	321	3 %
c	Salas de reuniones formales	@ 2,5m2	20 m2		
	- 8 personas (adyacente al despacho del Director)		1		
	-12 personas (36 asientos cuando se combina)	@ 2,5m2	90 m2		
			3		
	Subtotal (salas de reuniones formales)		110 m2	431	16 %
d	Espacio de recursos (zona de fotocopias/impresión)	- 1/sección de los FIDAC	12 m2	443	2 %
			4		
e	Café/zona de encuentro		40 m2	483	6 %
			1		
f	Espacio de almacenamiento de archivos	- Archiveros	5 m2		
		- Unidades Railex	20 m2		
		- Armarios diversos	5 m2		
		- Armarios para abrigos	5 m2		
		- Consumibles	10 m2		
	Subtotal (espacio de almacenamiento/archivo)		45 m2	528	6 %
g	Sala de servidores/seguridad		15 m2	543	2 %
h	Sala de documentos/impresión/correo		40 m2	583	6 %
i	Biblioteca		20 m2	603	3 %
j	Baños		35 m2	638	5 %
k	Recepción		15 m2	653	2 %
l	Ajuste para circulación	7 %	46 m2	699	7 %
				% de superficie	
				100 %	