

# AUTORIDAD INTERNACIONAL DE LOS FONDOS MARINOS

---

Asamblea



Distr.  
GENERAL

ISBA/5/A/4  
9 de agosto de 1999  
ESPAÑOL  
ORIGINAL: INGLÉS

AUTORIDAD INTERNACIONAL DE LOS FONDOS MARINOS  
Quinto período de sesiones  
Kingston, Jamaica  
9 a 27 de agosto de 1999

## CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA OFERTA DEL GOBIERNO DE JAMAICA SOBRE LA UBICACIÓN DE LA SEDE PERMANENTE DE LA AUTORIDAD

### Informe del Secretario General

#### I. INTRODUCCIÓN

1. En la continuación del segundo período de sesiones de la Autoridad Internacional de los Fondos Marinos, celebrado en agosto de 1996, el Consejo pidió al Secretario General que celebrara negociaciones con el Gobierno de Jamaica para concertar un acuerdo relativo a la sede de la Autoridad, teniendo en cuenta el proyecto de acuerdo preparado por la Comisión Preparatoria de la Autoridad Internacional de los Fondos Marinos y del Tribunal Internacional del Derecho del Mar<sup>1</sup>. En enero y febrero de 1997, de conformidad con lo solicitado por el Consejo, se celebraron negociaciones entre funcionarios de la Autoridad y del Gobierno de Jamaica. El resultado de esas negociaciones fue un nuevo acuerdo revisado que se sometió a consideración del Consejo en la primera parte del tercer período de sesiones de la Autoridad, en marzo de 1997<sup>2</sup>. Desafortunadamente, no fue posible resolver todas las dificultades restantes relacionadas con el proyecto de acuerdo, en particular las relativas al artículo 2, que trata sobre la sede de la Autoridad.

2. En el cuarto período de sesiones de la Autoridad, celebrado en marzo de 1998, el Secretario General informó a la Asamblea de que había recibido una carta en que figuraba una oferta del Gobierno de Jamaica acerca de la sede permanente de la Autoridad<sup>3</sup>. La carta decía que el Gobierno de Jamaica había decidido ofrecer el edificio ubicado en el Block 11, No. 14-16 de Port Royal Street, en Kingston, para que fuera utilizado y ocupado en forma permanente como sede de la Autoridad. Se proponía que se ocupara el edificio de forma gratuita y que el Gobierno se encargaría de realizar algunos trabajos de renovación en él, pero que los gastos relacionados con su conservación correrían por cuenta de la Autoridad. El Secretario General

informó a la Asamblea de que tendrían que obtenerse ciertas aclaraciones respecto de los plazos y las condiciones del ofrecimiento y que remitiría la cuestión al Comité de Finanzas con el fin de recabar asesoramiento al respecto durante la continuación del cuarto período de sesiones de la Autoridad.

3. Lamentablemente, no fue posible proporcionar al Comité de Finanzas la información necesaria en la continuación del cuarto período de sesiones y hubo que aplazar el examen del asunto hasta el quinto período de sesiones. No obstante, el Comité de Finanzas pidió al Secretario General que le diera información específica sobre los siguientes asuntos:

- a) El estado del equipo principal del edificio, incluidos los ascensores, el sistema de aire acondicionado, el generador de emergencia y las instalaciones sanitarias;
- b) Los costos aproximados de conservación del edificio;
- c) Un cálculo de las necesidades de espacio de la Autoridad en el futuro previsible;
- d) La posibilidad de que otros organismos de las Naciones Unidas en Jamaica se instalaran en el edificio y contribuyeran a los costos de conservación;
- e) Un estudio comparado entre los gastos que tendría la Autoridad si siguiera ocupando el edificio actual y los gastos de otro espacio de oficinas en New Kingston;
- f) Las tarifas que se aplican a los organismos gubernamentales jamaicanos por el uso del Centro de Conferencias de Jamaica.

4. Desde agosto de 1998, el Secretario General ha celebrado varias rondas de conversaciones con el Gobierno de Jamaica y también encargó a un equipo de consultores que evaluara el estado del edificio e informara al respecto. El secretario General ha informado asimismo a los organismos de las Naciones Unidas localizados en Jamaica sobre el resultado de sus conversaciones con el Gobierno de Jamaica.

## II. CUESTIONES PLANTEADAS POR EL COMITÉ DE FINANZAS

### A. Evaluación del estado del edificio

5. En agosto de 1998, el Secretario General encargó a un equipo de consultores que:

- a) Evaluara el estado de la infraestructura del edificio y determinara las reparaciones necesarias,
- b) Evaluara la calidad de los servicios existentes, como las instalaciones sanitarias y las medidas de protección contra incendios y formulara recomendaciones sobre las medidas necesarias para mejorarlas;
- c) Determinara si era factible trasladar la entrada al edificio hacia un costado,

ubicado frente a la entrada al Centro de Conferencias de Jamaica, a fin de evitar el acceso directo del público desde la calle y de mejorar la seguridad.

6. En su informe al Secretario General, los consultores determinaron cinco aspectos que requerían atención inmediata, a saber: el sistema de aire acondicionado, el tendido eléctrico, la sustitución de las baldosas rotas o melladas en las zonas comunes del edificio, las instalaciones sanitarias y el proyecto de vestíbulo en la nueva entrada. Los consultores calcularon que los costos totales de un acondicionamiento aceptable ascenderían a 25.600.000 dólares de Jamaica (664.589 dólares de los EE.UU.). Se hizo llegar de inmediato una copia del informe al Gobierno de Jamaica para su evaluación.

#### B. Estimación de los gastos de conservación

7. A fin de disponer de una evaluación de los gastos de conservación del edificio, el Secretario General invitó a tres destacados consultores inmobiliarios de Kingston a que inspeccionaran el edificio y presentaran una estimación de los gastos de conservación y gestión de todo el edificio. Los gastos estimados por concepto de un contrato de gestión de todo el edificio, comprendidos los gastos de seguros, electricidad, conservación, seguridad, agua, limpieza diaria y honorarios de gestión oscilaban entre 642.069 y 763.382 dólares de los EE.UU. por año.

#### C. Necesidades previstas de espacio de la Autoridad

8. La secretaría ocupa actualmente todo el segundo piso del edificio, tras haber cedido más espacio el Gobierno de Jamaica en octubre de 1998. La Autoridad acondicionó ese espacio por cuenta propia entre abril y julio de 1999. Sobre la base del proyecto de plantilla de la Autoridad, el Secretario General entiende que el espacio actualmente disponible es suficiente para satisfacer las necesidades de la Autoridad en el futuro previsible. Debe observarse que, durante las reuniones, la secretaría necesita utilizar también una parte del primer piso del edificio para instalar al personal de los servicios de conferencias. En el pasado, la utilización de esa parte del edificio ha estado comprendida en los acuerdos sobre la utilización del Centro de Conferencias de Jamaica.

#### D. Ocupación por organismos de las Naciones Unidas

9. En vista de la petición del Comité de Finanzas, el Secretario General consideró apropiado dar cuenta a los organismos de las Naciones Unidas localizados en Jamaica de sus conversaciones con el Gobierno de Jamaica e informarlos de que era probable que el Gobierno se dirigiera a ellos para ofrecerles la posibilidad de mudarse al edificio propuesto para la sede. Aunque algunos organismos expresaron su preocupación por los efectos que tal mudanza pudiera tener sobre sus arreglos en vigor, todos manifestaron interés, en principio, por analizar el asunto con el Gobierno de Jamaica. No obstante, debe observarse que en la actualidad los organismos de las Naciones Unidas ocupan diversas instalaciones en condiciones muy diferentes entre sí en cuanto a arrendamiento y conservación. Además, muchos de los organismos son autónomos y tal vez necesiten el consentimiento de sus órganos rectores antes de considerar toda posibilidad de traslado.

#### E. Gastos de instalación en otras oficinas

10. El Secretario General analizó la posibilidad de alquilar otros locales de oficinas, tanto en el centro de la ciudad como en New Kingston. Se obtuvieron presupuestos desglosados de cinco edificios. Los gastos de arrendamiento de éstos, incluida su conservación, oscilaban entre 260 y 384 dólares de Jamaica por pie cuadrado. Esos presupuestos contienen una partida de alquiler, así como de conservación y servicios. Los gastos por pie cuadrado de la conservación y los servicios del edificio actual, por consiguiente, deben ser más bajos que los de esos presupuestos, dado que los gastos de conservación reflejarían los costos reales, sin inclusión de alquiler alguno.

#### F. Centro de Conferencias de Jamaica

11. A petición del Comité de Finanzas, el Secretario General planteó al Gobierno de Jamaica la cuestión de la utilización del Centro de Conferencias de Jamaica. La Autoridad paga actualmente 18.831 dólares de los EE.UU. a la semana por la utilización del Centro. La respuesta preliminar del Gobierno fue que, si bien los costos actuales de alquiler eran algo más elevados que los que pagan otros arrendatarios, se justifican por el hecho de que la Autoridad tiene prioridad sobre los demás arrendatarios en la utilización del Centro. Es preciso seguir debatiendo esta cuestión.

### III. RESPUESTA DEL GOBIERNO DE JAMAICA

12. Las conclusiones anteriormente expuestas se transmitieron al Gobierno de Jamaica y se celebraron varias rondas de conversaciones entre el Secretario General y el Gobierno. El Secretario General aclaró al Gobierno que, habida cuenta de las conclusiones y de las necesidades previstas de la Autoridad, sería difícil que ésta se hiciera responsable de todo el edificio, como se había propuesto en un principio, o que actuara como arrendadora o administradora del inmueble. En consecuencia, el Gobierno convino en un arrendamiento a largo plazo del segundo piso del edificio a favor de la Autoridad. El Gobierno hizo constar igualmente que el espacio del edificio que la Autoridad no necesitara podría facilitarse a organismos de las Naciones Unidas, en la inteligencia de que la Autoridad tendría prioridad en la utilización del edificio sobre todos los demás arrendatarios. Con respecto a las cuestiones planteadas por los consultores de la Autoridad en relación con el estado del edificio, el Gobierno de Jamaica ha respondido detalladamente por escrito a algunas de ellas. La respuesta figura en el anexo del presente informe.

### IV. RECOMENDACIONES DEL SECRETARIO GENERAL

13. El Secretario General opina que el espacio que la Autoridad ocupa actualmente en el segundo piso del edificio satisfará las necesidades de ésta en un futuro previsible. En estas circunstancias, no sería apropiado que la Autoridad asumiera la responsabilidad de todo el edificio. Si la Autoridad se responsabilizara de todo el edificio, los gastos de conservación serían indudablemente muy superiores a los actuales. Se tendrían gastos adicionales por concepto de instalaciones de gestión. Además, la Autoridad tendría que encontrar arrendatarios

que ocuparan las restantes zonas del edificio, negociar los contratos de arrendamiento con los arrendatarios, cobrar los alquileres y las cuotas correspondientes a los gastos de conservación. Ello requeriría más personal administrativo y tendría repercusiones considerables en el presupuesto de la Autoridad. Sin embargo, en el caso de que la Autoridad ocupara el espacio disponible mediante arrendamiento a largo plazo, como propone ahora el Gobierno de Jamaica, se calcula que los gastos de conservación y prestación de servicios que tendría la Autoridad serían inferiores a la suma que actualmente se consigna en el presupuesto administrativo. En este momento no es posible determinar el monto exacto de los gastos de conservación en tanto no se negocien con el Gobierno de Jamaica los detalles relativos a la forma y las modalidades de los gastos compartidos. Es de esperar que en el presupuesto de la Autoridad para 2001 se refleje ya esa reducción de los gastos.

14. El Secretario General opina que en un arreglo aceptable para la utilización del edificio se dispondría lo siguiente:

- a) La Autoridad arrendaría a largo plazo el segundo piso del edificio y dispondría de una parte del primero durante los períodos de reuniones;
- b) La Autoridad tendría una opción preferente sobre el espacio adicional del edificio, cuando y como fuera necesario;
- c) El Gobierno de Jamaica proporcionaría las instalaciones de servicios y conservación, incluidas las relativas a la gestión del edificio;
- d) La Autoridad contribuiría a los gastos de conservación del edificio mediante un sistema de prorrateo.

15. La cuantía exacta de la contribución de la Autoridad a la conservación del edificio será objeto de nuevas negociaciones entre el Secretario General y el Gobierno de Jamaica, y los términos y las condiciones se someterán, a su debido tiempo, a la aprobación del Comité de Finanzas y del Consejo.

16. Con respecto a las reparaciones del edificio, el Secretario General opina que en la respuesta del Gobierno de Jamaica, contenida en el anexo del presente documento, se da suficiente atención a las preocupaciones de la Autoridad, como las expusieron los consultores. Respecto del suministro de electricidad al edificio, el Gobierno de Jamaica ha indicado al Secretario General que había concertado un memorando de entendimiento con la empresa Jamaica Public Service, en virtud del cual se adoptarán con urgencia ciertas medidas para aumentar la confiabilidad del suministro de electricidad. Además, el Gobierno informó al Secretario General durante las conversaciones recientes de que seguiría vigilando la situación del generador de emergencia y que, de ser necesario, lo modernizaría.

#### Anexo

CARTA DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 1999 DIRIGIDA AL SECRETARIO GENERAL  
POR EL VICEPRIMER MINISTRO Y MINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES Y

## COMERCIO EXTERIOR DE JAMAICA

Tengo el honor de referirme a la oferta hecha en nombre del Gobierno de Jamaica en relación con la ubicación propuesta de la sede de la Autoridad Internacional de los Fondos Marinos en el Block 11, 14-16 de Port Royal Street, en Kingston.

Sirva la presente para confirmar el entendimiento a que se llegó en las recientes conversaciones celebradas entre usted y el Honorable Anthony Hylton, Ministro de Estado, en las que se aclararon las condiciones de la oferta. Como se acordó en esas conversaciones, el Gobierno se hará cargo de:

- a) La reparación de:
  - El refrigerador y las bombas del sistema de aire acondicionado
  - Las bombas hidráulicas
  - Las ventanas;
- b) La sustitución de la baldosas melladas y rotas;
- c) Las mejoras de:
  - Las instalaciones sanitarias
  - El puesto de seguridad;
- d) La provisión de:
  - Una entrada nueva
  - Una (1) plaza adicional de estacionamiento en la zona de estacionamiento del Centro de Conferencias de Jamaica;
- e) El traslado del poste del Servicio Público de Jamaica al exterior del edificio.

Se espera que estas reparaciones comiencen tan pronto como la Asamblea de la Autoridad acepte oficialmente la ubicación propuesta.

De conformidad con la oferta formulada por el Gobierno de la Autoridad Internacional de los Fondos Marinos, la conservación del espacio ocupado por la Autoridad estará a cargo de la Autoridad.

La Autoridad tendrá también la responsabilidad de abonar un porcentaje de los gastos de conservación de las zonas utilizadas en común con los demás ocupantes del edificio Block 11.

(Firmado) Seymour MULLINGS  
Viceprimer Ministro y  
Ministro de Relaciones Exteriores  
y Comercio Exterior

## Notas

<sup>1</sup> Véase ISBA/C/11.

<sup>2</sup> Véase ISBA/3/A/L.3-ISBA/3/C/L.3.

<sup>3</sup> Véase ISBA/4/A/9\*.

99-50125 (S)