

**NOTA SOBRE  
COSTO-BENEFICIO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN  
DE UNA OFICINA DE LA CEPAL**

*Preparado por*

*E. Ferrer-Vieyra  
Norman Williams*

**Dependencia Común de Inspección**



**Ginebra  
1987**

NOTA SOBRE  
COSTO-BENEFICIO RELATIVO A LA CONSTRUCCION DE UNA OFICINA  
DE LA CEPAL

Preparado por

E.Ferrer-Vieyra

Norman Williams

Dependencia Común de Inspección

Contenido

	<u>Párrafos</u>	<u>Página</u>
I. INTRODUCCION.....	1 - 3	1
II. ANTECEDENTES.....	4 - 8	2
III. EL PROBLEMA Y SUS CONSECUENCIAS.....	9 - 11	4
IV. POSIBLE SOLUCION.....	12 - 15	5
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACION.....	16 - 17	6

ANEXO :

- I. COPIA CONTRATO E.S.O. (ARRENDAMIENTO)

## I. INTRODUCCION

1. La Dependencia Común de Inspección de las Naciones Unidas y Agencias Especializadas incluyó en su programa de trabajo para 1987-89, a solicitud del Secretario Ejecutivo de la CEPAL, un tema sobre costo-beneficio relativo a la construcción de una oficina en la sede principal de dicha Comisión Económica Regional.
2. Para cumplir con los requisitos del programa, los Inspectores realizaron una inspección in-situ, donde celebraron varias reuniones con altos funcionarios de la institución y con el arquitecto que tuvo a su cargo el diseño del plano para la construcción del edificio que la CEPAL está interesada en construir para ubicar a CELADE y a otras oficinas.
3. Igualmente los Inspectores discutieron el problema con funcionarios de la oficina competente de Servicios Generales en las Naciones Unidas en Nueva York (Overseas Building Management). Queremos hacer llegar nuestros agradecimientos a todos estos funcionarios así como a las diversas unidades técnicas consultadas en el país sede, la información proporcionada que hizo posible la redacción de la presente Nota.

## II. ANTECEDENTES

4. El problema de falta de espacio para oficinas y lugares de sesiones es común a la CEPAL, como lo es en las otras Comisiones Económicas y Sociales Regionales de las Naciones Unidas. A fin de solucionar problemas apremiantes de espacio para oficinas, la CEPAL presentó a la Secretaría General de Naciones Unidas en 1979 un proyecto general de construcción, el que fue retirado posteriormente en razón de la situación económica de la Organización. El proyecto preveía en ese entonces unas ampliaciones de espacio para conferencias y también para oficinas, con una distribución funcional de las mismas. Igualmente contemplaba adiciones estructurales que aseguraban la solidez del edificio principal.
5. Como consecuencia del retiro de dicho proyecto de construcciones, la CEPAL funciona en las dependencias del edificio original construido en 1964, con algunas adiciones económicas que se construyeron dentro del diseño original y situadas en el espacio conocido como "Debajo del Anillo".
6. El 3 de Marzo de 1985 un terremoto destruyó gran parte de esa construcción adicional debido a su naturaleza precaria y de bajo costo, que sirvió, empero, para solucionar el problema inmediato de espacio. El tipo de construcción requerida para tener una duración permanente hubiese sido de un costo mucho mayor.
7. La Asamblea General al aprobar el presupuesto para el bienio 1986-87, hizo provisión para una inversión por la suma de US\$410,000, destinada a la reparación y rehabilitación de la principal zona afectada por el terremoto. (Véase documento del Secretario General A/C.5/41/15; el informe del Comité Consultivo en Asuntos Administrativos y de Presupuesto, documento A/41/7/Add.4; el informe aprobado por la Quinta Comisión, documento A/C.5/41/L.16 y decisión de la Asamblea General, 4/21).

8. Empero, queda pendiente otro problema no relacionado directamente con el citado y que se refiere al término de la locación del inmueble ocupado por el Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE), las oficinas de HABITAT, por la imprenta y algunos depositos de la CEPAL.

### III. EL PROBLEMA Y SUS CONSECUENCIAS

9. El problema a cuyo solución están dirigidas estas Notas se refiere al espacio que ocupa el Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE) que integra CEPAL, y que funciona actualmente en un edificio perteneciente al Observatorio Europeo del Hemisferio Sur "European Southern Observatory - E.S.O", ubicada en una porción de terreno adjunto a CEPAL. En este edificio citado, además de funcionar las oficinas de CELADE funciona la imprenta, las oficinas de HABITAT y algunos depósitos de CEPAL, como se dijo anteriormente.

10. Por el uso de este edificio se han estado pagando alquileres desde el año 1975 hasta el presente a razón de más de US\$10,000 mensuales. A esta tasa de alquiler hay que añadir un aumento automático del 6% anual. Las sumas pagadas en alquileres durante los últimos 12 años ascienden a más de 1.6 millones de dólares, y el edificio en ciernes tiene un valor inferior al medio millón de dólares a los precios de 1987. La suba continua de los alquileres, agregada al deterioro físico del edificio motivado por infiltraciones subterráneas de agua, ha motivado la necesidad urgente, de buscar nuevas soluciones al problema de CELADE.

11. La entidad de las Naciones Unidas bajo cuya responsabilidad está el pago de gran parte de los alquileres es el Fondo de las Naciones Unidas para Actividades de Población (FNUAP), cuya sede principal está en Nueva York. FNUAP, ante la situación actual de recursos financieros de la Institución comunicó a principios de 1986 que suspendería dicho pago a fines de 1986; pero donaría US\$200,000 para ayudar a la construcción de un edificio para albergar a CELADE. El Gobierno de Francia hizo un oferta para igual fin por la suma de US\$48,000.

#### IV. POSIBLE SOLUCION

12. En atención a la disponibilidad de un terreno libre, en lo que es actualmente propiedad de CEPAL, y de que CELADE no contará en el futuro con recursos para arrendamiento, CEPAL hizo elaborar un proyecto de edificio, modesto, funcional y de bajo costo, de un solo piso cubriendo una superficie de 3,500 m<sup>2</sup> un poco mayor a la ocupada actualmente en el edificio de la E.S.O. (2,601 m<sup>2</sup>). Esto satisfaría las necesidades requeridas por la CELADE y también por CEPAL en cuanto permitiría la reubicación de oficinas que tuvieron que ser desmanteladas a causa del terremoto de 1985.

13. El 31 de marzo de 1987, la oficina del Overseas Building Management, dependiente del Departamento de Servicios Generales, aprobó el proyecto para la construcción del edificio de CELADE a un costo de aproximadamente de US\$250,000. Su financiación esta prevista con los fondos mencionados en el párrafo 12, sin gasto alguno para las Naciones Unidas.

14. Sin embargo, queda pendiente el espacio requerido para la imprenta, depósito de papel y la oficina de HABITAT. Se puede continuar en el edificio E.S.O. pagando alquileres por un monto de US\$4,000 dólares mensuales, lo que arroja un total de alrededor de US\$50,000 anuales. Sería lógico y de ingentes beneficios a las Naciones Unidas aplicar la solución propuesta en el párrafo 13. Para el financiamiento de dicha obra se usarían los mecanismos utilizados anteriormente en la Organización. La economía se podría evaluar en un ejercicio bienal puesto que resolvería con carácter permanente el problema de alojamiento de las oficinas arriba mencionadas. De otra manera habría un gasto recurrente de 50,000 o más dólares anuales, tal como ha venido sucediendo desde 1975 hasta el presente con el edificio de la E.S.O.

15. Tal como se plantea el problema, los obstáculos aparentes a esta modestísima ampliación, se deben a la situación creada en relación a construcciones en otras Comisiones Económicas Regionales. El caso de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe reviste caracteres especialísimos ya que la inversión solicitada es mínima y genera economías a corto y mediano plazo a la Organización. De consiguiente es lógico pensar que la autorización definitiva para la ejecución de la obras es conveniente, siempre y cuando se cumplan los requisitos correspondientes del reglamento financiero.

## V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACION

16. A pesar de que en su tiempo el edificio de la CEPAL representó un reconocido adelanto arquitectónico y un logro de la estética en América Latina, destacándose como un modelo de edificación dentro del sistema de las Naciones Unidas, las circunstancias del crecimiento de la Institución demandaron soluciones transitorias que hubieron de ser halladas para problemas tales como espacio para CELADE, imprenta de CEPAL, depósitos de documentos y bodegas tanto de CEPAL como de ILPES, etc.

17. Para ese fin fue arrendado un espacio en un edificio cercano perteneciente a la ESO; pero la escalada continúa del canon de arrendamiento obligó la búsqueda de soluciones alternas. El terremoto de marzo de 1985 sirvió como catalizador para efectuar una redirección de los objetivos y la búsqueda de una solución, dentro de las posibilidades financieras del momento. La Asamblea General, acogiendo el informe del Secretario General y de la Comisión Consultiva aprobó una Resolución autorizando los recursos necesarios (ver párrafo 7).

### Conclusión

En vista de las circunstancias y de las visitas realizadas al lugar, los Inspectores justifican plenamente la realización de la obra.

### Recomendación Unica

Que se autorice cuanto antes la ejecución de los trabajos proyectados porque representan soluciones a los problemas de espacio y economías de recursos que sobrepasan más de US\$100,000 anuales.



ANNEX

25.2.1977

EUROPEAN SOUTHERN OBSERVATORY

LEASE CONTRACT

ESO premises at

Alonso de Córdova 3107

Vitacura

Santiago de Chile

(original text)

A contract is concluded between

- I. The European Organisation for Astronomical Research  
in the Southern Hemisphere (European Southern Observatory)  
represented by Mr. Gerhard Bachmann, Head of Administration,  
(hereinafter called ESO)

on the one part

and

- II. the United Nations  
represented by Mr. Joseph F. El Haj, Chief, Division of  
Administration,  
(hereinafter called UN)

on the other part

whereby it is agreed:

1. ESO lets and UN rents, on the conditions laid down in this lease contract and its annexes, 2 476.3 square meters gross of the ESO premises located at Alonso de Córdova 3107, Vitacura, Santiago de Chile, with the appurtenances and inventories all specified in Annex 1 and 2 to this contract.
2. These premises are let for the sole purpose of being used as offices by UN.
3. UN shall have the right to use the garden and parking areas, except those reserved to ESO.

4. UN declares itself familiar with the premises and appurtenances and the inventories put at its disposal under this lease contract. UN accepts them for the duration of the lease in the state in which they are handed over and it undertakes to use them only for the purpose for which they are let.
5. Subject to Art. 16, UN will not make any alterations without written agreement by ESO.
6. It is understood that the general aspect of the premises shall have to remain on the whole unchanged and that they will continue to appear mainly as the ESO Headquarters in Santiago. All signs indicating the places leased to UN shall therefore take into consideration this principle. Form of signs especially at the entrance(s) of the premises shall be agreed by ESO.
7. The premises, its appurtenances and the inventories covered by the lease contract shall be let for a period of five years, starting on 1st January 1977.  
However, after the first year, either party may terminate the agreement by notifying the other in writing and with a minimum of 6 months in advance. After the first five years the agreement may be extended for periods of two years.
8. The monthly rent is agreed at an average price of US\$ 2 per m<sup>2</sup> gross for all areas let to UN in accordance with Article 1. The monthly total rent is thus US\$4,952.60. This rent does not

include any utilities such as telephone, water, electricity, gas, fuel, the cost of which will be shared by UN and ESO on the basis of actual consumption or other cost sharing factors mutually agreed upon. Taking into consideration the inflation factor, the rent provided for in this contract is to be increased by 6 % each year to take effect on the anniversary of the initiation of this contract. Should this inflation factor of 6 % become unrealistic in comparison with the actual cost and currency developments in Chile, UN and ESO shall rediscuss the inflation factor in order to come to a satisfactory arrangement.

UN, for the whole duration of the lease contract, shall assume at its own cost the maintenance of the premises and the garden, including the parts still used by ESO. In particular the general services (water, lighting, heating, etc.) on the premises are to be kept in good working order.

ESO shall assume the responsibility for major repairs and overhauls. The cost of cleaning shall be shared between UN and ESO in proportion to the spaces used.

9. The monthly rent will be paid by UN to ESO in advance during the first three days of each month.
10. UN shall in principle ensure the security of the premises at its own cost. One guard at the main entrance will wear ESO insignia during office hours. The cost of this guard

shall be reimbursed by ESO. Should this arrangement not be possible ESO will provide one ESO guard during office hours.

Instructions to these guards will be coordinated between UN and ESO.

11. UN, if it requires additional personnel in connection with the taking over of these tasks (Articles 8 and 10 above), will give preference to departing ESO staff, if qualified.
12. UN and ESO shall remain responsible for any damage resulting from any failure to take the necessary care or precautions in relation to its obligations in Articles 8 and 10.
13. ESO shall have the right to use the Conference Room from time to time on mutually agreed days or hours, without any rental charge.
14. UN will allow ESO access to the leased premises and appurtenances for inspection from time to time subject to prior notification.
15. UN shall not assign or sublet all or part of the premises, including the appurtenances covered by this lease contract.
16. A priori written authorization from ESO shall be required for:
  - a) any alteration to the premises affecting the construction or the interior layout of the building and modifications of the landscape-gardening;

- b) all internal or external installations (for water, heating, gas, electricity, telephone, radio, television, etc.);
- c) all internal or external painting;
- d) the papering of walls/ceilings;
- e) the staining of floors, the laying of fitted carpets or nailing or sticking down of linoleum.

All permanent installations added by UN, such as gas, water and electricity piping, wires, pipes, plugs, finger-plates, mouldings, wall-papers, bells, locks, etc. shall remain part of the building without compensation to UN in the absence of prior written authorization. Upon termination of the lease, UN shall have the obligation to restore the leased premises to ESO in the same condition in which received, except for authorized alterations (see above) and wear through normal usage.

17. UN shall allow the carrying out of any repairs large or small, without any compensation or reduction of the rent. For this purpose UN shall allow free access to the premises, at mutually agreed times.
18. The inventory included in the lease contract is specified on the attached inventory list (Annex 2). This list shall be signed by UN. Without mention to the contrary on the inventory list the installation and objects specified on the list are considered to be complete and in good condition.

The inventory belongs to the house and may not be removed or stored outside it without the approval of ESO.

Upon termination of the lease contract the condition of the inventory will be checked. Missing items will have to be replaced and damage repaired by or for account of the UN.

19. ESO shall insure the premises and the inventory against the risks of fire and earthquake for the duration of the contract.

Any additional insurances will be at the expense of UN and ESO will not bear any responsibility in this respect.

20. UN shall be responsible for any damage, claims, losses of any kind which are attributable to the fault or negligence of the UN or its employees or to the lack of proper precautions taken by the UN or its employees. UN shall notify ESO as soon as they are aware of any damage or threat of damage to the premises and installations such as leak of gas, defects in the insulation of electric circuits, suspicious odours, etc. and shall confirm its notification in writing. UN shall be responsible for any damage resulting from non-observance of this rule.

21. ESO, in its capacity as landlord, shall assume no responsibility for damage or injury of any kind sustained by UN, its employees or any other person continuously or temporarily on the rented premises, through the action of a third party or thorough acts of God, e.g. theft, fire, explosion, flood, storm, gale, earthquake, etc.

22. The keeping of animals likely to spoil the cleanliness of the premises or to disturb the neighbours is not allowed.

23. Arbitration Clause

All and any dispute which could arise between ESO and UN out of or in connection with the interpretation or application of the present agreement and which could not be settled by way of direct negotiations will be submitted for arbitration and in accordance with the existing rules of the International Chamber of Commerce in Paris. Both parties promise to accept any decision reached in an arbitration proceeding held in accordance with these rules.

24. Nothing in or relating to this agreement shall be deemed a waiver of any of the privileges or immunities of the United Nations or ESO.

Agreed and signed in 7 copies  
at Santiago on March 7, 1977.

UN

Joseph F. El Haj

ESO

Gerhard Bachmann



ANNEX 1 to Lease Contract between ESO and UN  
specifying the ESO premises at  
Alonso de Górdova 3107, Vitacura,  
Santiago de Chile.

Spaces rented by UN are indicated by  
means of a red line.

Commonly used spaces are indicated by  
means of a broken red line.

ANNEX 2 to Lease Contract between ESO and UN

Provisional Inventory list of the spaces rented to  
UN and of the commonly used spaces.

Annex 2

PROVISIONAL INVENTORY LIST

Space Rented to U.N.

MAIN BUILDING

Ground floor:

lecture room:                   curtains  
  pulpit  
  dia projector on table

library:                           one fire extinguisher  
  curtains

Staircase to first floor:

three pictures  
  
two fire extinguishers

Basement:

room No. B10:                   one bookstand with six shelves

gardener's booth:               tools and materials for upkeep  
  buildings and garden

corridor:                         four lockers for cleaners  
  and gardeners  
  one cooking stove

GATEKEEPER OFFICE

two fire extinguishers  
two tables  
five chairs  
one clock  
two cooking stoves

Space commonly Used by U.N. and E.S.O.

MAIN BUILDING

Ground floor:

hall and corridors:               two sofas  
  two maquettes on tables  
  eight pictures  
  one clock  
  one mirror  
  one E.S.O. announcement board  
  two cabinets with medicines  
  one rack for coats  
  four fire extinguishers  
  two floor mats

telephone booth:                 one table with telephone

Staircase to basement:

two fire extinguishers

(Signed) Joseph F. El Haj

(Stamped and signed) ESO  
Gerhard Bachmann

UNITED NATIONS  
Economic Commission for Latin America  
Santiago, Chile

AMENDMENT No. 1

Amendment No. 1 to Lease Contract between the European Southern Observatory (ESO) and the United Nations, specifying the ESO premises on Alonso de Córdova 3107, Vitacura, Santiago, Chile.

As a result of the renegotiations conducted between ESO and the United Nations, the following amendment was agreed upon and became effective as from 1 January 1984.

Article II, Clause 1

ESO lets and the United Nations rents, on the conditions laid down in this lease contract and its annexes, 2,600.88 square meters gross space (this reflects 2,150.8 square meters exclusive use of the United Nations and 450.08 square meters or 80% of the 562.6 square meters of commonly used space) of the ESO premises located at Alonso de Córdova 3107, Vitacura, Santiago, Chile.

Article II, Clause 8

The monthly rent is agreed at an average price of US\$4.02 per square meter gross for all areas let to the United Nations in accordance with Clause 1. The monthly total rent is thus US\$10,455.54. This rent .....

---

This Amendment forms an integral part of the contract agreed and signed on 7 March 1977.

Agreed and signed in 6 copies on 3 August 1984.

Giorgio Gamberini  
Chief  
Division of Administration  
UNITED NATIONS - ECONOMIC  
COMMISSION FOR LATIN AMERICA

Gerhard Bachmann  
Head of Administration  
EUROPEAN SOUTHERN OBSERVATORY



UNITED NATIONS

ECONOMIC COMMISSION FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN

A M E N D M E N T N° 2

Amendment N° 2 to Lease Contract between the European Southern Observatory (ESO)  
and the United Nations, for premises on Alonso de Córdova 3107, Santiago, Chile.

As a result of the negotiations conducted between ESO and the United Nations, the following amendment was agreed upon and became effective as from 1 January 1986.

Article II, Clause 7

The premises, its appurtenances and the inventories covered by the lease contract shall be let for a period of six months, starting 1 January 1986.

Article II, Clause 8

The monthly rent is agreed at an average price of US\$4.26 per square meter gross for all areas let to the United Nations in accordance with Clause 1. The monthly total rent is thus US\$11,079.75. The rent ...

All other instances of the Lease Contract remain the same.

---


This amendment forms an integral part of the Lease Contract agreed and signed on 7 March 1977.

Agreed and signed in 6 copies on 3 March 1986



Giorgio Gamberini  
Chief

Division of Administration  
UNITED NATIONS - ECONOMIC COMMISSION  
FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN



Gerhard Bachmann  
Head of Administration  
EUROPEAN SOUTHERN OBSERVATORY



UNITED NATIONS  
ECONOMIC COMMISSION FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN

A M E N D M E N T N° 3

Amendment N° 3 to Lease Contract between the European Southern Observatory (ESO)  
and the United Nations, for premises on Alonso de Córdova 3107, Santiago, Chile.

As a result of the negotiations conducted between ESO and the United Nations, the following amendment was agreed upon and became effective as from 1 July 1986.

Article II, Clause 7

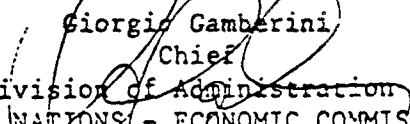
The premises, its appurtenances and the inventories covered by the lease contract shall be let for a period of six months, starting 1 July 1986.


All other instances of the Lease Contract remain the same.

---

This amendment forms an integral part of the Lease Contract agreed and signed on 7 March 1977.

Agreed and signed in six copies.

  
Giorgio Gamberini  
Chief  
Division of Administration  
UNITED NATIONS - ECONOMIC COMMISSION  
FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN

  
Gerhard Bachmann  
Head of Administration  
EUROPEAN SOUTHERN OBSERVATORY



UNITED NATIONS  
ECONOMIC COMMISSION FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN

A M E N D M E N T N o . 4

Amendment No. 4 to Lease Contract between the European Southern Observatory (ESO)  
and the United Nations, for premises on Alonso de Cordova 3107, Santiago, Chile.

As a result of the negotiations conducted between ESO and the United Nations, the following amendment was agreed upon and became effective as from 1 January 1987.

ARTICLE II, Clause 7

The premises, its appurtenances and the inventories covered by the lease contract shall be let for a period of six months, starting 1 January 1987.

ARTICLE II, Clause 8

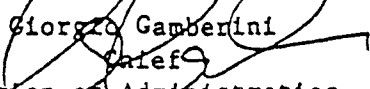
The monthly rent is agreed at an average price of US\$ 4.5156 per square meter gross for all areas let to the United Nations in accordance with Clause 1. the monthly total rent is thus US\$11,744.53. The rent ...

All other instances of the Lease Contract remain the same.

---

This amendment forms an integral part of the Lease Contract agreed and signed on 7 March 1977.

Agreed and signed in 6 copies.

  
Giorgio Gamberini  
Chief  
Division of Administration  
UNITED NATIONS - ECONOMIC COMMISSION  
FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN

Gerhard Bachmann  
Head of Administration  
EUROPEAN SOUTHERN OBSERVATORY