



# Asamblea General

Distr. general  
26 de septiembre de 2006  
Español  
Original: inglés

---

## Sexagésimo primer período de sesiones

Tema 117 del programa

### Presupuesto por programas para el bienio 2006-2007

## **Renovación de la residencia del Secretario General: estimaciones revisadas del presupuesto por programas para el bienio 2006-2007**

### **Informe del Secretario General**

#### *Resumen*

En el presente informe se describen las condiciones actuales de la residencia del Secretario General, las obras necesarias para su renovación y las consiguientes necesidades de recursos. La última renovación importante que se hizo a la residencia tuvo lugar en 1950. Debido a la antigüedad del edificio y al estado obsoleto de sus sistemas mecánicos y de fontanería, calefacción y refrigeración se han producido averías que requieren reparaciones de emergencia cada vez más frecuentes. Se propone con carácter inmediato una importante renovación estructural del edificio. El gasto total propuesto para la renovación se estima en 4.490.400 dólares, por lo cual sería necesario consignar recursos adicionales con cargo al presupuesto por programas para el bienio 2006-2007.



## Índice

	<i>Párrafos</i>	<i>Página</i>
I. Introducción . . . . .	1–3	3
II. Estado del edificio y deficiencias de funcionamiento . . . . .	4–10	3
III. Renovación y conservación regular de la residencia . . . . .	11–13	5
IV. Necesidades de recursos adicionales propuestas para el bienio 2006-2007 . . . . .	14–20	5
V. Conclusiones y recomendaciones . . . . .	21–22	7
VI. Medidas que deberá adoptar la Asamblea General . . . . .	23	8

## I. Introducción

1. La residencia del Secretario General fue construida originalmente en 1921 para Anne Morgan, hija del magnate neoyorquino J. P. Morgan, y donada a las Naciones Unidas en 1972. La residencia es una mansión urbana adosada de estilo neogeorgiano, de estructura de madera revestida de ladrillo con cuatro pisos y un sótano, y una superficie total de 14.000 pies cuadrados (1.300 metros cuadrados).

2. La última renovación importante que se realizó a la residencia en 1950 no incluyó los sistemas mecánico, de electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, que desde ese entonces han sufrido un importante deterioro. La antigüedad del edificio, junto con sistemas mecánicos obsoletos, ha dado lugar a graves averías que hacen necesarias reparaciones de emergencia cada vez más frecuentes, sin olvidar los peligros que ello entraña para los ocupantes del edificio. Se requiere urgentemente una importante renovación estructural de la residencia a fin de que la vivienda del Secretario General reúna las necesarias condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia de mantenimiento. Además, las amenazas recientes a la seguridad han puesto de relieve la necesidad de fortalecer los equipos de telecomunicaciones y de seguridad instalados en la residencia, lo cual, en aras del pragmatismo y la eficiencia, debería llevarse a cabo junto con la renovación propuesta del edificio.

3. El relevo del Secretario General actual, cuyo mandato termina al final de 2006 ofrece una oportunidad única en términos de logística y conveniencia práctica para iniciar la renovación propuesta de la residencia.

## II. Estado del edificio y deficiencias de funcionamiento

4. Son cada vez más frecuentes las averías en los sistemas con que está equipado el edificio y a menudo es necesario realizar reparaciones de emergencia y adoptar soluciones provisionales que son ineficientes y costosas para la Organización. Además de los problemas que representa para sus ocupantes, el estado del edificio entraña riesgos a la seguridad.

5. El sistema de calefacción del edificio funciona con vapor comercial, y las cañerías y válvulas que distribuyen el vapor están muy corroídas. Se instalaron originalmente en el momento de construirse el edificio y es preciso reemplazarlas urgentemente. La frecuencia y magnitud de las fugas de vapor es cada vez mayor, con el consiguiente deterioro del mobiliario, las paredes de yeso y la estructura subyacente, lo cual hace que el estado del edificio empeore aún más con el correr del tiempo. Para disipar las fugas ha sido necesario recurrir al uso de varios ventiladores de alta potencia, que tienden a sobrecargar los circuitos eléctricos existentes y provocan apagones en la casa. Se trata de una solución provisional muy ineficiente.

6. Con frecuencia, aparecen filtraciones de agua en la residencia, dado que el sistema de fontanería que suministra los servicios de agua y saneamiento está deteriorándose y tiene pérdidas, lo cual a su vez hace aumentar el riesgo de que ocurran más daños estructurales. La mayoría de las cañerías y accesorios de bronce o acero galvanizado son originales y ya no cumplen los estándares industriales recomendados. A excepción de las reparaciones realizadas en el marco de renovaciones limitadas (baño y cocina) que hicieron necesario reemplazar una

pequeña parte de las cañerías, no se han realizado mejoras o reemplazos importantes al sistema de fontanería desde que se construyó el edificio.

7. Los apagones son otro problema frecuente en toda la casa y se deben al número insuficiente de circuitos eléctricos. Con el aumento del consumo eléctrico de los equipos de telecomunicaciones domésticas y de oficina, y de los equipos de seguridad, los circuitos eléctricos están sobrecargados. También ha aumentado el peligro de incendio originado por un cortocircuito, dado que los cables del sistema eléctrico existente, que tiene ya más de 85 años, no tienen el grosor adecuado a los estándares y usos actuales y su rendimiento se ve afectado por el deterioro del tejido aislante que los recubre. Recientemente, se han realizado instalaciones eléctricas que han obligado a reemplazar algunos cables, pero sin una reforma completa que sólo es posible abriendo todas las paredes, no se podrán hacer frente a esos problemas ni a los peligros conexos de manera adecuada.

8. El sistema telefónico que existe actualmente en la residencia tiene más de 10 años y ha superado su vida útil. El sistema de telecomunicaciones de la residencia es obsoleto desde el punto de vista tecnológico y, por este motivo, no puede albergar las funciones y características de un sistema de comunicaciones moderno y seguro que son necesarias para una oficina instalada en un entorno doméstico. Se necesita un nuevo sistema, con la infraestructura de tendido conexas, que haga posible la conexión entre la residencia y la Sede, y sirva para la transmisión de datos e imágenes a alta velocidad.

9. Además de las deficiencias mecánicas y de funcionamiento descritas anteriormente, existen en el edificio varios sistemas anticuados que no funcionan, no cumplen la normativa local vigente en materia de edificios o son ineficientes. Un sistema de aire acondicionado ineficiente, que requiere que cada temporada se instalen o retiren en toda la casa acondicionadores de aire incorporados a las ventanas y convectores de ventilación autónomos, no logra que las condiciones de climatización sean uniformes en todo el edificio. No pueden mantenerse ni el sistema de calefacción por ductos de aire caliente y ni el sistema de extracción de gases instalado en la cocina, que son obsoletos y representan un peligro de incendio. El elevador de la residencia no cumple la normativa de seguridad vigente en la ciudad de Nueva York. Además, hay en el edificio una variedad de equipos ineficientes, que funcionan mal y son obsoletos. Las zonas públicas de la residencia, en las que el Secretario General recibe a funcionarios de alto nivel, requieren también una remodelación.

10. El Departamento de Seguridad también ha determinado la existencia de deficiencias en la seguridad de la residencia, que deben ser subsanadas. Por ejemplo, los sistemas operativos de seguridad física no cumplen las directrices de fortalecimiento de seguridad actualmente en vigor; es preciso mejorar la seguridad de las entradas al perímetro y del área adyacente que rodea la residencia; y es necesario realizar modificaciones al interior de la residencia debido a problemas relacionados con la conservación histórica de la fachada del edificio, que afectan a los procedimientos operativos estándar de seguridad.

### **III. Renovación y conservación regular de la residencia**

11. Desde que el edificio pasó a ser propiedad de las Naciones Unidas, la Organización lleva a cabo con regularidad actividades de conservación así como obras indispensables de renovación y mejora, por un total aproximado de 60.000 dólares anuales. Aunque los gastos son limitados, la ocupación prácticamente permanente del inmueble ha hecho prácticamente imposible una renovación general. En los últimos 15 años, además de los trabajos de mantenimiento rutinario, las tareas de reparación y renovación indispensables de la residencia se han centrado en proyectos aislados que se han llevado a cabo específicamente para remediar situaciones de emergencia. Por ejemplo, se han realizado mejoras limitadas en los momentos de relevo del Secretario General, entre ellas mejoras de las instalaciones de seguridad, el reemplazo del tejado, un nuevo encintado de los ladrillos que recubren la fachada para evitar la penetración del agua, la instalación de ventanas nuevas y la reforma de los cuartos de baño.

12. Los sistemas mecánicos de la residencia ya han sobrepasado el ciclo normal de su vida útil y ya no es posible continuar con un enfoque de conservación de carácter reactivo. En el curso de los últimos bienios, la Organización ha invertido unas 1.100 horas de trabajo (calefacción, ventilación y aire acondicionado, fontanería y electricidad) para hacer frente a las deficiencias de la residencia.

13. Además de la conservación física del edificio, se efectuaron instalaciones de seguridad en el marco de la labor general para reforzar la seguridad de los locales de las Naciones Unidas. La mejora incluyó la instalación en la residencia de un amplio sistema de sensores de detección de humo, calor, agua, monóxido de carbono, gas, movimiento y rotura de cristales, así como la instalación de películas protectoras contra explosiones de las ventanas. Pese a que gracias a estas instalaciones se solucionaron problemas de seguridad fundamentales, sin olvidar la detección de entradas no autorizadas al edificio, se necesitan medidas de seguridad adicionales para garantizar adecuadamente la seguridad del Secretario General y de su familia.

### **IV. Necesidades de recursos adicionales propuestas para el bienio 2006-2007**

14. Se propone que las Naciones Unidas emprendan obras importantes de renovación de la residencia, que incluirían el reemplazo de los sistemas más importantes del edificio, la remodelación de las zonas públicas que se utilizan para recibir a dignatarios de alto nivel y jefes de Estado y la mejora de las instalaciones de seguridad. El relevo del Secretario General actual, cuyo mandato termina al final de 2006, constituye una oportunidad única para llevar a cabo la renovación propuesta del inmueble desocupado, lo cual, además de ser más eficaz en función del costo facilitaría el acceso sin obstáculos al edificio y permitiría realizar varias tareas de construcción al mismo tiempo. Se estima que las obras de renovación se realizarían en nueve meses, de enero a septiembre de 2007, no sin antes contar con el visto bueno de la Asociación de Sutton Place para el proyecto de renovación.

15. Si se aprueba la propuesta, el nuevo Secretario General debería alojarse en una residencia temporal mientras duren las obras de renovación. Se prevé además que la cobertura de seguridad actual en la residencia se mantenga durante el período de construcción para evitar entradas no autorizadas o amenazas a la seguridad de los

locales y, además, se adoptarían medidas de seguridad en la residencia temporal del Secretario General.

16. Se estima que las necesidades adicionales para el bienio 2006-2007 ascienden a 4.490.400 dólares, desglosados como se indica a continuación.

**Cuadro 1**  
**Necesidades por sección del presupuesto**

(En miles de dólares EE.UU.)

<i>Sección del presupuesto</i>	<i>Consignación inicial para 2006-2007</i>	<i>Cambios propuestos</i>		<i>Total</i>
		<i>Cantidad</i>	<i>Porcentaje</i>	
Sección 1. Determinación de políticas, dirección y coordinación generales	74 813,5	20,5	0,3	75 016,0
Sección 32. Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de conservación	74 841,3	4 28,9	5,7	79 129,2
<b>Total</b>	<b>149 654,8</b>	<b>4 490,4</b>	<b>3,0</b>	<b>154 145,2</b>

17. La cifra de 4.490.400 dólares se refiere a necesidades no relacionadas con puestos en la sección 1, Determinación de políticas, dirección y coordinación generales (202.500 dólares), y en la sección 32, Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de conservación (4.287.90 dólares). La cifra de 202.500 dólares en la sección 1 se refiere a gastos no recurrentes para facilitar alojamiento temporal al nuevo Secretario General y a su familia.

18. La cifra de 4.287.900 dólares en concepto de gastos no recurrentes en la sección 32, Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de conservación, sería para sufragar la renovación propuesta de la residencia y se desglosa detalladamente en el cuadro que figura a continuación.

**Cuadro 2**  
**Estimación de los gastos de renovación y mejoras de la seguridad correspondientes a la sección 32, Construcción, reformas, mejoras y trabajos importantes de conservación**

(En dólares EE.UU.)

<b>A. Gastos del proyecto de renovación y de las obras de construcción</b>	
Honorarios de arquitectos e ingenieros	397 000
Sistema central de calefacción, ventilación y aire acondicionado	2 100 000
Mejora del sistema eléctrico	250 000
Mejora de la cocina	200 000
Remodelación de los cuartos de baño del vestíbulo	100 000
Reemplazo y mejora del sistema telefónico	65 000
Reparación y mejora de las zonas públicas	425 000
Jardinería y varios	100 000
<b>Subtotal</b>	<b>3 637 000</b>

<b>B. Mejoras de seguridad</b>	
Sistema de control del acceso	85 000
Sistema de control físico y reformas	263 500
Sistema de vídeo digital y cámaras adicionales	137 700
Sistema especializado de vigilancia por sensores	148 800
Dispositivo de cómputo de tiempo y reemplazo de monitores	8 000
Mejora del sistema antiincendiario y conexión del mismo con la Sede	7 900
<b>Subtotal</b>	<b>650 900</b>
<b>Total</b>	<b>4 287 900</b>

19. En base a las estimaciones anteriores, sin contar las mejoras de seguridad, el costo por pie cuadrado sería de aproximadamente 255 dólares. A modo de comparación, típicamente los proyectos de alta gama de renovación de viviendas en Manhattan tienen un costo promedio de 350 dólares por pie cuadrado, y de 500 dólares por pie cuadrado en el caso de los proyectos de lujo.

20. Además de los gastos no recurrentes ya indicados, los gastos anuales recurrentes se estiman en un total de 54.500 dólares, como se indica en el cuadro 3, *infra*. Las necesidades relacionadas con dichos gastos se presentarán a la Asamblea en el marco del proyecto de presupuesto por programas para el bienio 2008-2009. La cifra de 4.800 dólares en gastos anuales recurrentes incluida en la sección 28D, Oficina de Servicios Centrales de Apoyo, sufragaría la instalación en la residencia de conexiones para la transmisión de voz, datos e imágenes (3.600 dólares) y servicios de Internet de banda ancha (1.200 dólares). La cifra de 49.700 dólares que se indica en la sección 33, Seguridad, sufragaría los gastos anuales recurrentes de mantenimiento de los equipos de seguridad que se propone instalar en la residencia.

#### Cuadro 3

#### **Gastos recurrentes por consignar, 2008-2009**

(En dólares EE.UU.)

Sección 28D. Oficina de Servicios Centrales de Apoyo	4 800
Sección 33. Seguridad	49 700
<b>Total de necesidades adicionales</b>	<b>54 500</b>

## V. Conclusiones y recomendaciones

21. Se propone realizar importantes obras de renovación de la residencia del Secretario General. La aprobación por la Asamblea General de la renovación propuesta requeriría recursos por un total de 4.490.400 dólares, con cargo al presupuesto por programas para el bienio 2006-2007.

22. Para sufragar las necesidades adicionales de 4.490.400 dólares se consignarían fondos en las secciones del presupuesto que se indican en el cuadro 4 *infra*.

Cuadro 4  
**Necesidades adicionales por consignar, 2006-2007**  
(En dólares EE.UU.)

Sección 1. Determinación de políticas, dirección y coordinación generales	202 500
Sección 32. Construcción, reforma, mejoras y trabajos importantes de conservación	4 287 900
<b>Total de necesidades adicionales</b>	<b>4 490 400</b>

## VI. Medidas que deberá adoptar la Asamblea General

23. La Asamblea General podrá:

a) Aprobar la renovación de la residencia del Secretario General de las Naciones Unidas;

b) Autorizar al Secretario General a que contraiga compromisos de gastos por un máximo de 4.490.400 dólares, con cargo al presupuesto por programas para el bienio 2006-2007, que incluye 202.500 dólares en la sección 1, Determinación de políticas, dirección y coordinación generales, y 4.287.900 dólares en la sección 32, Construcción, reforma, mejoras y trabajos importantes de conservación, e informe sobre los gastos en el contexto del segundo informe de ejecución correspondiente al bienio 2006-2007.