



Comité de Finanzas y Administración
16ª reunión
2 marzo 2015
Londres, Reino Unido

**Locales: renovación de arrendamiento
en 2017**

DISTRIBUCIÓN LIMITADA

Antecedentes

1. En la reunión del Comité de Finanzas y Administración del 3 de marzo de 2014, el Comité pidió a la Secretaría que realizase un estudio de las opciones de que dispondrían los Miembros cuando el contrato actual de arrendamiento de 22 Berners Street expirase el 31 de marzo de 2017.
2. La Secretaría efectuó ese estudio y, basándose en una serie de supuestos con respecto al costo futuro de los alquileres en el centro de Londres, así como otros costos relativos a deterioro, renovación y alquiler de servicios de conferencia externos, presentó sus conclusiones en el documento [FA-85/14](#). Esas conclusiones fueron debatidas en las reuniones del Comité del 22 y 25 de septiembre de 2014.
3. El Comité pidió a la Secretaría que calculase el efecto de otras dos opciones: las probables consecuencias financieras de dejar Berners Street en 2017 y trasladarse a un lugar parecido al que se trasladó la Organización Internacional del Cacao (OICC) en 2013 (Ealing, noroeste de Londres); y una opción intermedia entre el céntrico West End de Londres y los alrededores de la capital, como pudiera ser Ealing. Se previó que el Comité podría ser capaz de hacer una firme recomendación al Consejo en marzo de 2015 basándose en esta información adicional, en especial teniendo en cuenta que al Comité le pareció que la Opción 1 (demorar la toma de decisión hasta la expiración del contrato de arrendamiento en 2017) no era atractiva si la OIC permanecía en Berners Street, puesto que la Organización perdería la ventaja de dos años más al alquiler actual, relativamente barato (véase el párrafo 7 del documento [FA-88/14](#)). Por supuesto eso no contaría si la OIC dejase Berners Street por cualquier otro lugar.
4. Los resultados de esa investigación más a fondo figuran resumidos en este documento.

Medidas que se solicitan

Se pide al Comité que tome nota de este documento y examine si podría hacerse alguna recomendación al Consejo.

LOCALES: RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO EN 2017

Reunión con el propietario

1. Conforme a lo solicitado por el Comité en su reunión de septiembre de 2014, la Secretaría se reunió con el propietario y su asesor financiero el 6 de noviembre de 2014. El motivo principal de la reunión fue averiguar si el propietario estaría de acuerdo ahora en comprometerse a un alquiler fijo cuando se hiciese la primera revisión del alquiler en 2019 (si la OIC aceptase su propuesta reseñada en el documento [FA-85/14](#)); si reduciría o eliminaría el derecho de salida en el caso de que la Organización decidiese trasladar su sede fuera del Reino Unido cuando llegase el momento de la revisión de alquiler en marzo de 2024; y si renovarían el contrato de arrendamiento estrictamente sobre la base de que la OIC se quedase con la primera planta, es decir, si renunciase a las plantas baja y segunda.

2. Se adjunta la respuesta del propietario como Anexo I. En resumen, el propietario rehusó comprometerse a un alquiler fijo en 2019, pero al mismo tiempo acordó otorgar a la OIC un descuento del 5% en el alquiler que se conviniese en la fecha de la revisión; acordó reducir el derecho de salida pagadero por la OIC de £800.000 a £500.000 en el caso de que la OIC trasladase su sede fuera del Reino Unido en 2024; y dijo que no renovarían el contrato de arrendamiento basándose en que la OIC renunciase a la planta baja además de la segunda.

Previsiones financieras ya existentes

3. La Secretaría preguntó a Savills, la firma de agentes y peritos inmobiliarios con sede en Londres a la que se había consultado anteriormente, si la principal suposición que figuraba en el documento anterior [FA-85/14](#) seguía siendo válida: esto es, que el valor actual del alquiler de la primera planta en Berners Street sería de entre £50 a £55 por pie cuadrado. Savills había proporcionado también un mapa de “niveles de alquiler”, con los precios medios de alquiler en el centro de Londres, que se había adjuntado al documento como Anexo III. Savills respondió que la suposición relativa al probable precio de alquiler de Berners Street era todavía válida, siempre y cuando “la especificación básica sea calefacción central ... En el caso de que el alojamiento estuviese disponible hoy en día y tuviese la ventaja de contar con aire acondicionado, opinamos que el alquiler sería de alrededor de £65 por pie cuadrado”. Se había revisado el mapa de niveles de alquiler para tener en cuenta los aumentos en los precios en toda la zona: se adjunta el mapa revisado como Anexo II.

Nuevas previsiones financieras

4. Para preparar previsiones financieras con respecto a las otras dos opciones solicitadas por el Comité, la Secretaría consultó a la OICC acerca de las condiciones de su contrato de

arrendamiento actual en Westgate, Hanger Lane, Ealing, Londres W5. El Director Ejecutivo y algunos miembros de la Secretaría también visitaron al Director Ejecutivo de la OICC en sus locales en Ealing para obtener una impresión de las oficinas y tratar del precio y demás condiciones de la tenencia de la OICC. La impresión general que se obtuvo de los locales fue positiva.

5. La Secretaría también visitó y consultó al mismo perito que había asesorado a la OICC cuando firmó su contrato de arrendamiento en Hanger Lane. La OICC había firmado inicialmente un contrato de arrendamiento de 10 años en 2013, a un alquiler por pie cuadrado de £15,50, y una cláusula de salvaguardia después de cuatro años (es decir, en 2017). El perito de la OICC opinó que un arrendamiento similar en Hanger Lane o en las inmediaciones sería de alrededor de £20 por pie cuadrado por una duración similar, con una cláusula de salvaguardia y una revisión de renta cuatro o cinco años después.

6. Esta última cifra es la que se usó en las previsiones financieras que se adjuntan como Anexo III. Estas opciones (que son complementarias a las tres que figuran en el documento [FA-85/14](#)) son las siguientes:

La Opción 4 muestra los posibles efectos financieros de trasladarse a locales con un alquiler de £20 por pie cuadrado, como se indicó anteriormente.

La Opción 5 muestra una posibilidad intermedia. A ese efecto se usó una cifra de alquiler de £45 por pie cuadrado. Esa cifra podría ser aplicable a zonas como Clerkenwell, Notting Hill, Kensington y Hammersmith, todas las cuales están cerca del centro de Londres, pero no suponen los elevados precios que se aplican a las zonas de alrededor de Oxford Street, Soho, Covent Garden y Paddington.

7. Muchos de los demás principales supuestos que figuran en el documento [FA-85/14](#) no han cambiado. Estos se refieren a puntos tales como alquiler de cruce y costos de renovación de los nuevos locales si la OIC se trasladase de Berners Street. No obstante, se ha revisado la cifra de deterioro porque se opina que la anterior cifra de £9,54 (una media del sector) por pie cuadrado es baja: la cifra en las previsiones adjuntas es de £15 por pie cuadrado. Se está obteniendo asesoramiento profesional más a fondo a este respecto. Cabe señalar que esto tiene también efectos en las anteriores previsiones financieras adjuntas al documento [FA-85/14](#), que ha sido revisado de acuerdo con ello a efectos de coherencia. Por último, se supone que es probable que la contribución por servicios y el impuesto municipal sean similares en todos esos lugares: por ejemplo, la OICC paga una contribución por servicios de alrededor de £10 por pie cuadrado, que es similar a la de la OIC en Berners Street, aunque un poco más alta.

Otras consideraciones

8. El Comité podría desear tener en cuenta algunas otras consideraciones de carácter no financiero para llegar a sus conclusiones. En primer lugar, el personal de la OIC vive en una zona amplia de Londres y sus alrededores: centro de Londres, este y sudeste, norte, y oeste y sudoeste. Para la mayoría no supondría gran trastorno viajar todos los días a un lugar diferente en el centro de Londres, como se define en la opción “intermedia”. Un traslado a las afueras de Londres, como Hanger Lane, podría resultar más problemático para algunos miembros del personal, que tendrían que viajar primero al centro de Londres y después a Hanger Lane. No se sabe, sin embargo, cuál sería el efecto práctico de un traslado de esa índole.

9. En segundo lugar, un traslado a Hanger Lane o a otro lugar fuera del centro de Londres, dejaría a la OIC fuera de la zona protegida por el Grupo de Protección Diplomática (Diplomatic Protection Group – DPG). Como quizá sepan los Miembros, el DPG es una unidad armada y especializada de la Policía Metropolitana que ofrece protección a las embajadas, organizaciones internacionales y otras entidades diplomáticas. La activación de la línea directa del DPG en una emergencia significa que la policía armada estaría en los locales de la OIC antes de haber transcurrido dos minutos. El DPG también asesora a la OIC en medidas de seguridad. Puede que en el pasado los Miembros hayan observado oficiales del DPG en motocicletas ofreciendo presencia policial durante las reuniones. El DPG no podría ofrecer esa asistencia a la OIC si se trasladase fuera del centro de Londres, y la Organización tendría que depender en la policía local, que habitualmente no está armada y que es probable que tarde mucho más en responder que el DPG.

10. Cabe señalar también que debería ejercerse cierto grado de cautela cuando se examinen estas previsiones financieras que se refieren a 10 años y más en el futuro. Su validez depende de la exactitud de las suposiciones subyacentes, en especial las cifras de alquiler que se usaron al preparar las previsiones.

Conclusión

11. Las previsiones financieras que se adjuntan indican que el costo cumulativo de la tenencia de la OIC de los locales en la Opción 4 (traslado a Hanger Lane) hasta marzo de 2024 (el año en que la OIC podría elegir trasladar su sede fuera del Reino Unido) es de £3,58 millones. Esto se compara con un costo cumulativo de £4,86 millones en la Opción 2 (permanecer en Berners Street).

12. El costo cumulativo de la tenencia de la OIC en la Opción 5 (la opción intermedia en el centro de Londres) es de £4,55 millones en la misma fecha.

ANEXO I

**CORREO ELECTRÓNICO DEL PROPIETARIO
22 AL 24 BERNERS STREET**

26 de noviembre de 2014

Estimado David:

En nuestra última reunión usted me preguntó si podría responder a los puntos planteados por el Comité de su Organización acerca de mi propuesta. La respuesta a esos tres puntos es la siguiente:

- 1) Yo no me comprometería a fijar una cifra de alquiler en estos momentos, pero como gesto de buena voluntad con la OIC estaría dispuesto a otorgar un 5% de descuento en el alquiler que se acuerde en la revisión.
- 2) Estaría de acuerdo en reducir el derecho de salida a 500.000 en el caso de que la OIC decidiese trasladar su sede fuera del Reino Unido.
- 3) No accedería a renovar el contrato de arrendamiento basándose en que la OIC retuviese sólo el primer piso.

Con el fin de poner su contrato de arrendamiento en consonancia con los demás del edificio, el contrato de arrendamiento de reversión no estaría sometido a la ley de 1954.

Quedo a la espera de sus noticias en su debido momento.

Atentamente,

Harold Pasha

RENTAL TONE FOR WEST END SUBMARKETS Q4 2014



Anexo III

OPCIÓN 4 (Traslado a Ealing)

	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29
Costos de traslado															
Alquiler "de cruce": 3 meses			177.997												
Deterioro			308.745												
Nuevo equipo			315.000												
			801.742												
Ingresos: Conferencias de Cavendish	-120.000	-120.000	-60.000												
Ingresos: Millennial Media Ltd	-272.280	-272.280	-136.140												
Plantas Berners St.: G, 1, 2 @ £33,72	694.000	694.000	347.000												
Nueva oficina 7.000 sq/ft @ £20,00			70.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Alquiler instalaciones de conferencia			65.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Costo total neto	301.720	301.720	285.860	270.000											
Costos de traslado			801.742												
Costo acumulativo	301.720	603.440	1.691.042	1.961.042	2.231.042	2.501.042	2.771.042	3.041.042	3.311.042	3.581.042	3.851.042	4.121.042	4.391.042	4.661.042	4.931.042

OPCIÓN 5 (Traslado a un lugar intermedio)

	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29
Ingresos: Conferencias de Cavendish	-120.000	-120.000	-60.000												
Ingresos: Millennial Media Ltd	-272.280	-272.280	-136.140												
Plantas Berners St.: G, 1, 2 @ £33,72	694.000	694.000	347.000												
Nueva oficina 6.000 sq/ft @ £45,00			135.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000
Alquiler instalaciones de conferencia			65.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Costo total neto	301.720	301.720	350.860	400.000											
Costos de traslado			801.742												
Costo acumulativo	301.720	603.440	1.756.042	2.156.042	2.556.042	2.956.042	3.356.042	3.756.042	4.156.042	4.556.042	4.956.042	5.356.042	5.756.042	6.156.042	6.556.042

Beneficio neto / (Pérdida) Opción 4 frente a Opción 2	0	0	-768.742	-702.742	-491.979	-136.454	219.071	574.596	930.121	1.285.646	1.641.171	1.996.696	2.352.221	2.707.746	3.063.271
Beneficio neto / (Pérdida) Opción 4 frente a Opción 3	0	0	95.000	285.000	475.000	665.000	855.000	1.045.000	1.235.000	1.425.000	1.615.000	1.805.000	1.995.000	2.185.000	2.375.000
Beneficio neto / (Pérdida) Opción 5 frente a Opción 4	0	0	-65.000	-195.000	-325.000	-455.000	-585.000	-715.000	-845.000	-975.000	-1.105.000	-1.235.000	-1.365.000	-1.495.000	-1.625.000