



## Asamblea de los Estados Partes

Distr.: general  
20 de diciembre de 2011

ESPAÑOL  
Original: inglés

### Décimo período de sesiones

Nueva York, 12 a 21 de diciembre de 2011

## Informe de la Corte a la Mesa sobre las negociaciones relativas a los locales provisionales de la Corte Penal Internacional

1. De conformidad con el mandato que la Mesa le encomendó el 29 de julio de 2011, la Corte, con la asistencia de los facilitadores (Nigeria, Alemania y Australia) y de expertos independientes, ha celebrado negociaciones con el arrendador<sup>1</sup> respecto del arrendamiento actual del Edificio *Haagse Arc*, donde están ubicados los locales primarios de la Corte.<sup>2</sup> El actual contrato de arrendamiento de los locales de la Corte en el Edificio *Haagse Arc* vence el 1 de julio de 2012. Sin embargo, el Estado anfitrión ha convenido en continuar haciendo los pagos de alquiler del Edificio *Haagse Arc* y de los locales provisionales adicionales de la Corte hasta el 1 de enero de 2013.

2. El Edificio *Haagse Arc* está ocupado por la Corte y por Eurojust, un organismo de cooperación judicial de la Unión Europea. Las partes en el actual contrato de arrendamiento son el arrendador y el Estado anfitrión; la Corte no es parte en el contrato. Sin embargo, el coarrendatario Eurojust subarrienda los locales en virtud de un contrato directo con la *Rijksgewoondienst* ("RGD"), la Administración Federal de Construcción de los Países Bajos.

3. La Corte celebró conversaciones con el arrendador, de conformidad con su mandato, a partir del 29 de julio de 2011, con miras a obtener condiciones más favorables en su contrato de arrendamiento. Con arreglo al actual contrato de arrendamiento, el alquiler asciende a 195,7 euros por metro cuadrado. En el paquete, que recientemente ha sido aceptado por el arrendador, se contempla un alquiler de 168 euros por metro cuadrado. Ese alquiler representa una economía de más de 314.000 euros por año en el arrendamiento del Edificio *Haagse Arc*. Para ilustrar la incidencia financiera total en el futuro del arrendamiento para toda la Corte, en el anexo I del presente informe figura un cuadro que describe los costos del arrendamiento, en 2011, de cada uno de los inmuebles ocupados por la Corte. Ese costo es sufragado actualmente por el Estado anfitrión. También se acompaña, con fines comparativos, un cuadro que describe los costos futuros en concepto del arrendamiento de cada uno de los inmuebles en 2013.

4. El costo total en concepto de arrendamiento de los locales de la Corte en 2011 asciende a 6.225.000 euros. El costo proyectado en 2013 asciende a 5.910.313 euros. Como se indica en el párrafo 3, ese costo representa una economía de de 314.000 euros por año. Si la Asamblea lo aprobara, la Corte trataría, en 2012 y en la medida de lo posible, de renegociar las condiciones de los contratos de arrendamiento de otros locales que tiene arrendados (véase el anexo I) con el fin de obtener condiciones más favorables.

<sup>1</sup> El arrendador original del Edificio *Haagse Arc* había sido ING Real Estate. Sin embargo, en el curso de las negociaciones, el inmueble pasó a ser propiedad de CBRE Global Investments.

<sup>2</sup> El Edificio *Haagse Arc* aloja las salas de audiencia y la mayoría de los órganos de la Corte, incluidas las Salas y la Presidencia, la Fiscalía y la mayor parte de la Secretaría.

5. En el anexo figura un documento que describe las condiciones del proyecto de contrato de arrendamiento del Edificio *Haagse Arc*, tal como se negoció con el arrendador.

## I. Participación de la RGD

6. En un principio, se estudió la posibilidad de que la Corte arrendara los locales del Edificio *Haagse Arc* mediante un contrato de arrendamiento directo con el arrendador. Se suponía que de ese modo se mejorarían tanto la eficiencia como las ventajas financieras. Sin embargo, tras amplias conversaciones con las partes interesadas pertinentes, incluido el coarrendatario, la RGD y un experto independiente, se pusieron de manifiesto otras consideraciones.

7. Conforme al arreglo actual, tanto la Corte como Eurojust tienen contratos de arrendamiento por separado con la RGD. Si la Corte quisiera concertar un arrendamiento directo con el arrendador, sería preciso proceder a una tarea difícil y, en última instancia, ineficiente de demarcación del Edificio *Haagse Arc*. Dada la multitud de lugares comunes utilizados por la Corte y Eurojust, además de las disposiciones comunes de administración del edificio y la singular situación de seguridad, se advirtió que un contrato de arrendamiento de los locales de la Corte en el Edificio *Haagse Arc* directamente con el arrendador resultaría considerablemente más oneroso e ineficiente, en particular porque casi seguramente implicaría el traslado de algunos funcionarios y equipo de la Corte.

8. Además, en el marco de un contrato de subarrendamiento con la RGD, se obtiene el beneficio de ciertas eficiencias relacionadas con la prestación de servicios y el mantenimiento de los locales que, combinadas con los factores relativos al coarrendatario, compensan el costo adicional. Por otra parte, sin la participación de la RGD, la Corte tendría que destinar recursos financieros y personal adicionales a la gestión de los servicios y el mantenimiento en virtud del contrato de arrendamiento. La RGD expresó su disposición a seguir actuando como arrendataria del Edificio *Haagse Arc*, con acuerdos paralelos por separado con la Corte y Eurojust, para mantener la integridad de las operaciones existentes de ambas organizaciones. La RGD, en consulta con la Corte y las partes interesadas pertinentes, convino en continuar la negociación de los contratos de arrendamiento futuros con el arrendador.

9. La tenencia del arrendamiento por la RGD en nombre de la Corte implica un costo de administración de 117.682 euros. Ello no obstante, se considera que ese gasto compensaría los gastos en que de otro modo incurriría la Corte si contratara el arrendamiento directamente con el arrendador por la superficie que ocupa en el Edificio *Haagse Arc*.

## II. Otras consideraciones

10. Otro elemento importante en las conversaciones fue la obligación del Estado anfitrión de restaurar a su condición original las partes del Edificio *Haagse Arc* ocupadas por la Corte.<sup>3</sup> La obligación de restauración a la condición original entrará en vigor en la fecha de terminación definitiva del contrato de arrendamiento, que en esta fase se estima será el 30 de marzo de 2016. Entendemos que el arrendador y el Estado anfitrión han comenzado conversaciones bilaterales sobre el cumplimiento de dicha obligación. La RGD ha dicho que ambas partes estaban tratando de llegar a un acuerdo con arreglo al cual el Estado anfitrión se eximiría de dicha obligación de restauración mediante el pago al arrendador de una suma de dinero en euros. Con el fin de asegurar la claridad, la RGD se ha comprometido a incluir en el subcontrato con la Corte una cláusula a tenor de la cual la Corte no sería responsable por los gastos relacionados con el cumplimiento de la obligación de restauración, incluidos los alquileres de los locales después de que la Corte los desalojara en la fase de restauración.

---

<sup>3</sup> Entendemos que, cuando se concertó inicialmente el contrato de arrendamiento, se otorgó un contrato paralelo entre el Estado anfitrión y el arrendador (que entonces era ING Real Estate); en dicho contrato, entre otras cosas, se consignó una descripción del estado de los locales en el momento en que los ocupaba la Corte.

### III. Posible renegociación de los contratos relativos a otros locales de la Corte

11. Además de las negociaciones relativas al arrendamiento del Edificio *Haagse Arc*, cabe señalar que la Corte está ocupando una serie de locales separados<sup>4</sup> en La Haya. En el anexo I figura una lista de todos los locales de la Corte. La Corte y los facilitadores estiman que convendría tratar de renegociar las condiciones de estos contratos con el fin de obtener economías adicionales en el arrendamiento de los locales de la Corte.

### IV. Recomendaciones

12. La Corte recomienda que la Asamblea de los Estados Partes:

a) Apruebe el acuerdo con arreglo al cual la Administración Federal de Construcción de los Países Bajos, la Rijksgedebouwendienst (RGD), representaría a la Corte como arrendataria de la superficie del Edificio *Haagse Arc* ocupada por la Corte;

b) Convenga en que la Corte suscriba un contrato con la RGD, de conformidad con las condiciones esbozadas en el presente informe, a los efectos de arrendar los locales que actualmente ocupa en el Edificio *Haagse Arc*; y

c) Convenga en que la Corte realice gestiones para renegociar los contratos de arrendamiento relativos a los demás locales provisionales de la Corte, cuando sea posible, con el fin de obtener mejores condiciones de arrendamiento y nuevas economías.

---

<sup>4</sup> A saber: Haagse Veste I (donde están ubicadas, entre otras dependencias, las secciones operacionales de la Secretaría y el Fondo Fiduciario en beneficio de las víctimas); Saturnusstraat (donde están ubicadas la playa de aparcamiento de la Corte, las actividades de formación, el parque automotor y las operaciones de almacenamiento); Wegstraat (playa de aparcamiento de furgonetas); y predios pequeños en Maanweg y Regulusweg.

## Anexo I

### Desglose

#### A. Haagse Arc (alquiler), 2011

Alquiler ARC-A	2.450.000,00 euros
Alquiler ARC-C	980.000,00 euros
Alquiler HAAGSE VESTE	1.675.000,00 euros
Alquiler REGULUSWEG	13.000,00 euros
Alquiler SATURNUSSTRAAT PARKEERTERREIN	330.000,00 euros
Alquiler MAANWEG ONGENUMMERD	32.500,00 euros
<b>Total</b>	<b>5.480.500,00 euros</b>

#### B. MVGM HUUR (alquiler)

Alquiler WEGASTRAAT	44.500,00 euros
---------------------	-----------------

#### C. RGD ONDERHOUD (gastos en concepto de servicios)

ARC De acuerdo con la experiencia	400.000,00 euros
HAAGSE VESTE De acuerdo con nuevos contratos de mantenimiento	300.000,00 euros
	700.000,00 euros
<b>Total</b>	<b>6.225.000,00 euros</b>

**D. Alquiler proyectado de los locales provisionales, 2013**

<b>Haagse Arc</b>	<i>Año</i>	
Alquiler Oficina A <sup>5</sup>	2013	1.552.634,00 euros
Alquiler Oficina C	2013	742.841,00 euros
Alquiler del sótano y almacenamiento	2013	43.275,00 euros
Alquiler del aparcamiento (ahora el ala D)	2013	437.500,00 euros
Gastos Rgd Apparatus (admin.)	2013	117.682,00 euros
<b>Total de los cargos incluidos en el contrato con la RGD</b>		<b>2.893.933,00 euros</b>
Cargo por servicios, Arc C (cobrado directamente por el propietario)	2011	70.832,00 euros
Cargo por servicios, Arc A (cobrado directamente por el propietario)	2011	148.048,00 euros
<b>Costo total del arrendamiento del Edificio Arc</b>		<b>3.112.813,00 euros</b>
<b>Haagse Veste</b>		
Alquiler	2011	1.678.000,00 euros
<b>Saturnusstraat 20 - Aparcamiento y almacenamiento</b>		
Alquiler	2011	330.000,00 euros <sup>6</sup>
<b>Predio de Regulusweg</b>		
Alquiler	2011	13.000,00 euros
<b>Predio de Maanweg</b>		
Alquiler	2011	32.000,00 euros
<b>Aparcamiento satélite para furgonetas, Wegastraat</b>		
Alquiler	2011	44.500,00 euros
Mantenimiento del Edificio ARC <sup>7</sup>	2011	400.000,00 euros
Mantenimiento del Edificio Haagse Veste <sup>8</sup>	2011	300.000,00 euros
<b>Total de costos proyectados de los locales provisionales</b>		<b>5.910.312,00 euros</b>

<sup>5</sup> El ala A del Edificio *Haagse Arc* de acuerdo con el cuadro de alquileres para 2011 incluye también los gastos del ala D, que antes era una playa de aparcamiento y que ahora alberga las salas de audiencias de la Corte. El ala D figura por separado a los efectos del cuadro de alquileres para 2013.

<sup>6</sup> Como se indica en el párrafo 11 del informe, la Corte tiene intención de tratar de renegociar, siempre que sea posible, el alquiler y las condiciones de otros locales provisionales de la Corte (aparte del Edificio *Haagse Arc*).

<sup>7</sup> Estimación de los cargos en concepto de mantenimiento del usuario que antes sufragaba el Estado anfitrión.

<sup>8</sup> Estimación de los cargos en concepto de mantenimiento del usuario que antes sufragaba el Estado anfitrión.

## Anexo II

### Condiciones del arrendamiento

#### A. Alquiler

1. Con arreglo al actual contrato de arrendamiento, el alquiler por metro cuadrado de superficie cubierta en el Edificio *Haagse Arc* asciende a 195,70 euros. En el marco del paquete negociado con el arrendador, el costo por metro cuadrado se ha reducido a 168 euros. Ese alquiler representa una economía de más de 314.000 euros por año. El costo total actual en concepto de alquileres de los locales de la Corte en 2011 asciende a 6.225.000 euros. El costo total proyectado en concepto de alquileres de los locales provisionales de la Corte en 2013 asciende a 5.910.313 euros por año;

a) *Indización*: el alquiler por metro cuadrado estará vinculado a la tasa de inflación en el Estado anfitrión, determinada por la Dirección Central de Estadística ([www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)) y relacionada con el Índice de precios de consumo. Por lo tanto, si la tasa de inflación anual en el Estado anfitrión es del 1%, el alquiler por metro cuadrado del edificio *Haagse Arc* se incrementará en 1%, o disminuirá en igual proporción si la tasa de inflación se reduce.

Las cláusulas de este tipo son corrientes en los contratos de arrendamientos comerciales y residenciales en el Estado anfitrión. La indización comenzará a partir de 2014; y

b) *Exención de impuestos*: Se ha aclarado que la Corte está libre del pago de impuestos en relación con los alquileres correspondientes al contrato de arrendamiento y también en relación con los contratos de servicios y mantenimiento vinculados a los locales de la Corte. El alquiler indicado *supra* ya refleja la exención de impuestos que, según tenemos entendido, también se aplica a la RGD.

#### B. Plazo del contrato de arrendamiento

2. Se prevé que el subarrendamiento con la RGD entre en vigor el 1 de enero de 2013. Se estima que termine el 30 de marzo de 2016, en consonancia con los calendarios del proyecto de locales permanentes.

#### C. Flexibilidad en la terminación y prórroga

3. Se ha convenido en que, en el supuesto de que las obras de los locales permanentes concluyan antes de la fecha prevista, la Corte podrá rescindir el contrato con un preaviso de un año a intervalos de tres meses. Es decir, el propietario aceptaría preavisos el 31 de marzo de 2015, el 30 de junio de 2015, el 30 de septiembre de 2015 o el 31 de diciembre de 2015 en relación con la rescisión del contrato de arrendamiento el 31 de marzo de 2016, el 30 de junio de 2016, el 30 de septiembre de 2016 o el 31 de diciembre de 2016, respectivamente;

4. Las prórrogas del contrato se regirán por el mismo régimen de preavisos trimestrales;

5. Se prevé que la Corte y el arrendador han de celebrar conversaciones periódicamente respecto del progreso de las obras del proyecto de locales permanentes.

#### D. Gastos en concepto de restauración

6. Otro elemento importante en las conversaciones fue la obligación del Estado anfitrión de restaurar a su condición original las partes del Edificio *Haagse Arc* ocupadas por la Corte.<sup>9</sup> La obligación de restauración a la condición original entrará en vigor en la

<sup>9</sup> Entendemos que, cuando se concertó inicialmente el contrato de arrendamiento, se otorgó un contrato paralelo entre el Estado anfitrión y el arrendador (que entonces era ING Real Estate); en dicho contrato, entre otras cosas, se consignó una descripción del estado de los locales en el momento en que los ocupaba la Corte.

fecha de terminación definitiva del contrato de arrendamiento, que en esta fase se estima será el 30 de marzo de 2016;

7. Entendemos que el arrendador y el Estado anfitrión han comenzado conversaciones bilaterales sobre el cumplimiento de dicha obligación. La RGD ha dicho que ambas partes están tratando de llegar a un acuerdo con arreglo al cual el Estado anfitrión se eximiría de dicha obligación de restauración mediante el pago al arrendador de una suma de dinero en euros;

8. Con el fin de asegurar la claridad, la RGD se ha comprometido a incluir en el subcontrato con la Corte una cláusula a tenor de la cual la Corte no sería responsable por los gastos relacionados con el cumplimiento de la obligación de restauración, incluidos los alquileres de los locales después de que la Corte los desalojara en la fase de restauración.

## **E. Renegociación de los contratos de arrendamiento**

9. Además del Edificio *Haagse Arc*, la Corte está ocupando una serie de locales separados en La Haya. Se prevé que la Corte tratará, en 2012, de obtener mejores condiciones en estos contratos de arrendamiento con el fin de lograr economías adicionales en el alquiler de sus locales.

---