S

OMPI

WO/BC/19/3 – WO/PC/9/3
ORIGINAL: Inglés
FECHA: 14 de mayo de 1998

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
GINEBRA

COMITÉ DEL PRESUPUESTO

Decimonovena sesión
Ginebra, 4 y 5 de junio de 1998

COMITÉ DE LOCALES

Novena sesión
Ginebra, 4 y 5 de junio de 1998

ADQUISICIÓN DE LA "PARCELA STEINER" O DEL EDIFICIO PROCTER & GAMBLE

Memorándum del Director General

1. Durante el período de sesiones celebrado del 25 al 27 de marzo de 1998, la Asamblea General de la OMPI decidió, entre otras cosas (véase el párrafo 9.d) del documento WO/GA/22/2):

> "d) autorizar al Director General a que examine con los propietarios de la parcela Steiner y del edificio Procter & Gamble el mejor precio al que la OMPI podría adquirir cada uno de esos bienes y a presentar un informe sobre esos precios en una sesión conjunta de los Comités del Presupuesto y de Locales a celebrarse los días 4 y 5 de junio de 1998, con miras a permitir que dichos Comités alcancen una decisión;"

2. De conformidad con esa decisión, la Secretaría se ha reunido con los representantes de la empresa Steiner y de la empresa Procter & Gamble (P&G), para explorar con ellos dichos mejores precios.

3. Parcela Steiner. Para determinar cuál sería un precio de venta razonable para la parcela Steiner, la Secretaría ha solicitado a dos bancos principales (Crédit Suisse y Swiss Bank Corporation) que realizaran una evaluación de dicha parcela. Los resultados de dichas evaluaciones profesionales son los siguientes:

a) El Crédit Suisse, utilizando los servicios del arquitecto que utilizan para las evaluaciones de bienes inmuebles, realizó tres cálculos sobre el valor de la parcela Steiner: 16,32 millones de francos como "valor comparativo" del terreno, sobre la base de un edificio teórico que fuera autorizado por el *plan localisé de quatier* (plano local de zonificación) (PLQ) que había sido desarrollado y aprobado para esa parcela; 16,83 millones de francos como el "valor absoluto de conformidad con el método Naegeli" para la evaluación de bienes raíces; y 16,40 millones de francos como el "valor absoluto del terreno (alquiler)", sobre la base del retorno en alquiler del nuevo edificio que se construiría en la parcela. El promedio redondeado de esos cálculos es de 16,5 millones de francos, que el Crédit Suisse dio como valor económico de la parcela Steiner para la OMPI.

b) La Swiss Bank Corporation, haciendo uso de su propio arquitecto, indicó que el valor intrínseco de la parcela Steiner era de 9,9 millones de francos, tomando en consideración únicamente valores locales para el terreno y la cercanía al terreno donde se encuentra la OMPI, pero sin tomar en consideración ni el valor basado en el edificio que podría construirse en dicho terreno, ni el correspondiente valor de alquiler.

4. En una carta de 13 de mayo de 1998 (copia adjunta), la empresa Steiner indicó que el precio final, definitivo, e incondicional al que la OMPI podría comprar la parcela Steiner era de 13,5 millones de francos. Conviene señalar que este precio es 1,4 millones de francos inferior al precio que la empresa Steiner había indicado previamente como precio de venta incondicional del terreno, a saber 14,9 millones de francos (véase el párrafo 72 del documento WO/GA/22/1). La empresa Steiner indicó en su carta que "si la venta se realiza, queda entendido que el terreno quedará definitivamente libre de servidumbres, hipotecas y otras cargas que afectarían a su precio, e impedirían el uso que se tiene previsto y que el pago de la suma mencionada liberará a ambas partes de cualquier obligación o compromiso anterior, escrito u oral, y que se hará en tanto que liquidación total".

5. Conviene señalar que el mejor precio de la empresa Steiner, de 13,5 millones de francos, queda dentro del rango de las evaluaciones del Crédit Suisse y la Swiss Bank Corporation (es decir, 9,9 millones de francos y 16,5 millones de francos).

6. Edificio Procter & Gamble (P&G). La empresa Procter & Gamble ha confirmado que el precio mínimo del edificio P&G es de 100 millones de francos, tal como lo habían indicado previamente (véase el párrafo 57 del documento WO/GA/22/1).

7. Se recuerda que el precio es considerablemente más elevado que las evaluaciones realizadas por la OMPI (véanse los párrafos 58 y 59 del documento WO/GA/22/1).

8. Propuestas. En vista de lo anterior, se propone que la OMPI adquiera la parcela Steiner al precio de 13,5 millones de francos y que se autorice al Director General a realizar dicha adquisición inmediatamente.

9. También se propone que, tras consultas oficiosas con la Presidenta y los dos Vicepresidentes de la Asamblea General, el Presidente del Comité del Presupuesto y de Locales y los Coordinadores de Grupos Regionales, la Secretaría desarrolle sus propuestas para las siguientes etapas relativas a la construcción en la parcela Steiner. Las propuestas para las siguientes etapas serían presentadas a una reunión conjunta de los Comités del Presupuesto y de Locales que tendría lugar justo antes de las reuniones de las Asambleas de los Estados miembros de la OMPI, del 7 al 15 de septiembre de 1998; las fechas adecuadas para dicha reunión conjunta serían los días 3 y 4 de septiembre de 1998.

10. Se invita a los Comités del Presupuesto y de Locales a aprobar las propuestas contenidas en los párrafos 8 y 9 del presente documento.

[Sigue el Anexo]

[Traducción de la Secretaría]

STEINER
Contratista de Servicios Totales

Organización Mundial de la Propiedad Intelectual
34, chemin des Colombettes
1211 Ginebra 20

A la atención de los Sres. Keefer y Bilger

Ginebra, 13 de mayo de 1998

Ref.: Venta a la OMPI de las parcelas para la realización del proyecto OMPI

Estimados señores:

Como continuación de nuestras conversaciones de 28 de abril, 6 y 13 de mayo de 1998, les transmitimos nuestra oferta, que representa el mejor precio fijo y definitivo, sin condiciones, al que la OMPI podría comprar dicho terreno, a saber, 13.500.000 francos suizos.

El precio incluye el terreno y todos los elementos mencionados en nuestra carta de 18 de febrero de 1998.

Esta oferta debe ser aprobada por el Consejo de Administración del Grupo Steiner.

Si la venta se realiza, queda entendido que el terreno quedará definitivamente libre de servidumbres, hipotecas y otras cargas que afectarían a su precio, e impedirían el uso que se tiene previsto y que el pago de la suma mencionada liberará a ambas partes de cualquier obligación o compromiso anterior, escrito u oral, y que se hará en tanto que liquidación total.

En el marco de esta venta, el Grupo Steiner tendrá la garantía de participar en el concurso de contratista general o de cualquier otro concurso conducente a la construcción de un edificio en dicho terreno.

Quedamos a su entera disposición para cualquier información adicional que pudieran requerir y aprovechamos la oportunidad para saludarles muy atentamente.

Karl Steiner S.A.

(Firma)
P. Fichot

(Firma)
pp. Y. Perrin

[Fin de Anexo y del documento]