

ANEXO I

Comparación técnica y financiera entre el proyecto original y el proyecto revisado

Elemento de construcción		Presupuesto aprobado por los Estados miembros	Proyecto original	Proyecto revisado	Observaciones	
					(Reducción de Costos = RC, Incremento de Costos = IC)	
Edificio administrativo	Preparación de obra gruesa Obra gruesa Equipos/servicios especiales Obras externas				RC:	Eliminación del 6º piso Eliminación de la <i>pasarela</i> con el edificio Arpad Bogsch (AB) Eliminación de persianas externas, ventanas que se abren y fachada de granito Revisión de los sistemas de calefacción y aire acondicionado Eliminación de calderas y tanques de combustible (el suministro se hará a partir de la sala de calderas del edificio AB) Eliminación del gimnasio y del centro médico No equipamiento del 4º piso subterráneo
TOTAL EDIFICIO ADMINISTRATIVO		116.277.206	88.307.709			
Sala de conferencias	Preparación obra gruesa Obra gruesa Equipos/servicios especiales Obras externas				CR:	Eliminación de la sala de conferencias Eliminación de las obras de transformación del edificio AB
TOTAL SALA DE CONFERENCIAS		30.899.904	0			
Espacio subterráneo adicional	Preparación obra gruesa Obra gruesa Equipos/servicios especiales Otros costos				IC:	Creación de cinco pisos subterráneos adicionales (estacionamiento y zonas de circulación)
TOTAL ESPACIO SUBTERRÁNEO ADICIONAL		0	8.959.600			
TOTAL EDIFICIOS		147.177.110	97.267.309			
Costos para el titular del proyecto	Preparación obra gruesa Obra gruesa Equipo especial Obras externas Servicios especiales Mobiliario				RC:	Presupuesto reducido y acceso mejorado a los edificios existentes durante el período de construcción
					RC:	Presupuesto menor para señalización y banderas
					RC:	Presupuesto menor para honorarios de arquitectos e ingenieros
					RC:	Presupuesto menor para mobiliario (oficinas, salas de conferencias, gimnasio, centro médico, biblioteca, etc.)
TOTAL PROPIETARIO DEL PROYECTO		43.321.736	28.230.165			
COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN Y TITULAR DEL PROYE.CTO		190.498.846	125.497.474			

[Sigue el Anexo II]

ANEXO II

Costo estimado del proyecto revisado

	Francos suizos
Edificio de oficinas (sin inclusión de mobiliario)	88.307.709
Espacio subterráneo adicional	8.959.600
Honorarios de ingenieros y arquitectos *	20.696.367
Otros costos del proyecto revisado	7.533.798
Adquisición de la parcela	<u>13.554.124</u>
TOTAL	139.051.598

[Sigue el Anexo III]

* Relacionados con el proyecto revisado. Ese importe no cubre los honorarios de ingenieros y arquitectos del proyecto original.

ANEXO III

Costo estimado de un préstamo obtenido en un banco comercial

Importe del préstamo = Fr.S. 113.581.988 redondeado a Fr.S. 113.580.000
(Contribución de la Organización: Fr.S. 25.469.610)

1,5% de interés durante el período de construcción (26 meses)
sobre la base de un importe medio de $113.580.000/2 =$ Fr.S. 1.845.675 por año

Tipo de interés: 3,56% = Fr.S. 4.043.448
Amortización: 2% = Fr.S. 2.271.600

Fr.S. 6.315.048 por año

[Sigue el Anexo IV]

ANEXO IV

Costo estimado de un acuerdo de arrendamiento financiero con un inversor-promotor inmobiliario

Variante A: Financiación a cargo del inversor-promotor inmobiliario (adquisición de la parcela y otros gastos a cargo del promotor)

Importe reembolsado a la OMPI =	25.469.610	francos
Costo del proyecto sin aplicación del IVA =	139.051.598	francos
Costo del proyecto con aplicación del IVA =	149.600.000	francos
Intereses durante las obras = 5% (26 meses) <u>149.600.000</u>	7.480.000	francos
Costos imprevistos =	<u>5.000.000</u>	francos
TOTAL Proyecto =	162.080.000	francos
Rendimiento al 5.5% =	8.914.400	francos
Reserva para inflación =	800.000	francos
Cargas para el titular =	<u>1.500.000</u>	francos
TOTAL por año =	11.214.400	francos
Rendimiento sobre importe reembolsado a un 3% =	<u>764.089</u>	francos
TOTAL neto por año =	<u>10.450.311</u>	francos

Variante B: Financiación a cargo de un inversor-promotor inmobiliario (parcela adquirida sobre la base del contrato de arrendamiento)

Importe reembolsado a la OMPI =	11.915.486	francos
Costo del proyecto sin aplicación del IVA =	125.497.474	francos
Costo del proyecto con aplicación del IVA =	135.000.000	francos
Intereses durante las obras = 5% (26 meses) =	6.500.000	francos
Costos imprevistos =	5.000.000	francos
TOTAL proyecto tras aplicación del IVA =	146.500.000	francos
Rendimiento al 5.5% =	8.057.500	francos
Reserva para inflación =	700.000	francos
Cargas para el propietario =	1.500.000	francos
TOTAL bruto / año =	10.257.500	francos / año
Rendimiento sobre importe reembolsado a un 3% =	357.465	francos
Arrendamiento sobre parcela a un 3% =	406.624	francos
TOTAL =	764.089	francos
TOTAL neto por año (10.257.500 – 764.089 =)	9.493.411	francos

[Sigue el Anexo V]

ANEXO V

Costos de construcción: comparación entre las opciones de alquiler y de financiación

		Proyecto 2004 Edificio administrativo + Espacio subterráneo adicional			Locales alquilados
		Opciones financieras			P&G CAM Nations
		A	B	C	D
CAPACIDAD DEL EDIFICIO					
Edificio administrativo (lugares de trabajo)		560	560	560	560
Aforo de la cafetería (personas)		320	320	320	350
Número de plazas de estacionamiento subterráneo		540	540	540	405
SUPERFICIE BRUTA					
Oficinas	m ²	13.364	13.364	13.364	15.354
Áreas comunes	m ²	4.251	4.251	4.251	1.642
Áreas técnicas	m ²	5.255	5.255	5.255	0
Almacenamiento	m ²	5.143	5.143	5.143	1.609
COSTO ANUAL		6.315.048	9.493.411	10.450.311	8.659.374

A = Opción de préstamo bancario

B = Opción de inversor-promotor inmobiliario (Variante B)

C = Opción de inversor-promotor inmobiliario (Variante A)

D = Costos de alquiler

[Fin del Anexo V y del documento]