



001208

31 July 2008

Dear Mrs. Dikidjieva,

Ref: Relocation of UNDP Office, Lima, Peru

---

Following our communications dated 12 December 2007, and 25 June 2008 we are enclosing for your consideration a proposal for new premises for UNDP Peru.

Please find below a brief summary of the key variables identified:

#### **JUSTIFICATION**

UNDP Peru CO had begun its search for a viable option in 2006. In this regard, coordinations with national authorities were made to rent one of the blocks of the children care home, "Puericultorio Pérez Aranibar". Several meetings took place, however, national authorities declined to continue negotiations, since they were still evaluating alternative uses of the different areas of this site.

Our CO resumed the search for alternative office space as, in December 2007, the property owner of the current premises occupied by UNDP informed our Representation of his decision for not renewing the lease contract beyond 31<sup>st</sup> January 2009.

Ms. Vassilina Dikidjieva  
Deputy Chief, ASD  
BOM/OFA/ASD/Country Offices Services Section (COSS)  
UNDP  
304 East 45 Street  
New York, NY10017  
USA

## MARKET CONDITIONS

At present, office market prices are in a very buoyant phase. Similarly, the lease prices of office space in Lima are registering a very high dispersion, depending on the construction stage of each building. Transactions of spaces in new buildings that are close to delivery reach a monthly rental rate of US\$17.20 per square meter, and US\$15.00 for premises to be delivered in the next 12 months. Similar or even higher prices (US\$18.00) are registered in already existing or recently expanded buildings.

Lease and sale prices				
Building	Lease		Sale	
	Area (m2)	Price (USD)	Area (m2)	Price (USD)
<b>Class A+</b>	<b>81,044</b>	<b>15.7</b>	<b>25,740</b>	<b>1,350</b>
Santo Toribio	514	18.0	-	-
Parque Plaza	585	17.5	281	1,350
Cronos - T1	7,130	15.5	-	-
Cronos - T2	5,537	15.5	-	-
Alto Caral	13,599	15.0	-	-
CE Miraflores II	13,648	14.8	-	-
Plaza República	25,459	15.5	25,459	1,350
Capital	14,571	17.5	-	-
<b>Class A</b>	<b>5,646</b>	<b>15.5</b>	<b>9,979</b>	<b>1,328</b>
V.A. Belaúnde	-	-	105	1,600
Camino Real	5,646	15.5	-	-
Torre Pinar	-	-	9,874	1,325
<b>Total</b>	<b>86,690</b>	<b>15.7</b>	<b>35,720</b>	<b>1,344</b>

Source: Colliers International

## EXPLORED OPTIONS

At the beginning of 2008, UNDP contacted a real estate agent in Peru, Colliers International to explore the commercial real estate market of Lima. They have been proposing several options in the context of the soaring prices mentioned above. However, the available options narrowed down as priority criteria for UNDP (location, security, space and costs) were applied.



In the meantime, the CO reassumed negotiations with the Government. On 11 June 2008 the board of directors of the orphanage managing institution ("Sociedad de Beneficiencia de Lima Metropolitana") addressed a letter to UNDP expressing the desire to negotiate the rent of the former boys block of "Puericultorio Pérez Aranibar", which was available (please refer to the attached communications). This was confirmed by the board's president in a public announcement on the occasion of the anniversary of the foundation of the "Sociedad de Beneficiencia".

The letter also gave a preliminary agreement on the scheme proposed by UNDP: a below-the-market lease fee assuming the costs of rehabilitating the buildings, complemented by UN financial and technical assistance to the activities of the Puericultorio.

### **COST BENEFIT ANALYSIS**

The results of the cost benefit analysis show that the annual cost per square meter of the "Puericultorio Pérez Aranibar" is the lowest among the three available options despite of the level of initial investment required. Total cost for "Puericultorio Pérez Aranibar" amounts USD 1,991 per m<sup>2</sup> vs. USD 3,140 per m<sup>2</sup> of the second alternative.

This is also supported by the conclusions of the decision matrix, which assessed criteria related to space, location, security and costs.

According to preliminary estimations, the investment costs would be distributed as follows: 50% for architectural and internal rehabilitation, other 35% for works on the plumbing and electrical system, and the remaining 15% for security purposes, including the improvement of external walls and architectural/engineering project development.

### **OWNERSHIP OF THE PREFERRED OPTION**

"Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana", as a public institution is in the process of completing the requested documentation that confirms its property rights over "Puericultorio Pérez Aranibar" and its ability to rent available space in this location.

### **PROPOSED INVESTMENT SCHEME**

The arrangement, in principle, would require UNDP to cover renovation costs (initial capital investment) and participating agencies would be paying their share of the rent and repaying the initial UNDP investment through sub rental agreements with UNDP.



- 4 -

## FUNDING

UNDP CO is in a position to fund the initial investment with extra budgetary resources. This decision was made after a careful analysis of mid to long term impact in CO financial situation. Current extra budgetary reserve reaches 32 months, and projection after the initial investment is to maintain a reserve of 27 months.

## LETTERS OF INTEREST

At this point the following UN agencies/programmes have confirmed their willingness to participate of this initiative:

IFAD  
UNDSS  
UNAIDS  
WFP  
UNODD  
UNLIREC

Please do not hesitate to contact our office for any additional information that you might require. Looking forward to receive your favorable opinion on our proposal

Sincerely yours,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Chediek'.

Jorge Chediek  
UN Resident Coordinator  
UNDP Resident Representative

cc: BOM – Operations Support Section  
Ms. Rebeca Grynspan, Regional Director, UNDP RBLAC  
Mr. Niky Fabiancic, Deputy Regional Director, UNDP RBLAC  
Ms. Marielza Oliveira, Programme Advisor, UNDP RBLAC

000914

13 de junio de 2008

Estimado señor Rivas:

Re: Alquiler de la Climática de Varones del Puericultorio Pérez Aranibar" .-

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a su Oficio N° 104-2008-P/SBLM, de fecha 11 de junio de 2008, mediante el cual nos informa la decisión del Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana de iniciar de inmediato las negociaciones a efectos de concretar el alquiler de la Climática de Varones del Puericultorio Pérez Aranibar.

En este sentido, se ha tomado debida nota de su comunicación, y por este medio designo como punto focal para las gestiones y negociaciones requeridas al señor Alfonso Yong, Gerente de Operaciones del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.

Agradezco de manera anticipada la atención brindada, y hago propicia la oportunidad para reiterar a usted los sentimientos de mi más alta consideración y estima personal.

Atentamente,

Jorge L. Chediek  
Coordinador Residente Naciones Unidas  
Representante Residente PNUD

Señor  
Carlos Rivas Dávila  
Presidente  
Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana  
Lima 1 .-

ua



Sociedad de Beneficencia de  
Lima Metropolitana



*Presidencia*

**“DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERU”**

**“AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERU”**

Lima, 11 de Junio de 2008.

Oficio N° 104-2008-P/SBLM

Señor

**JORGE L. CHEDIEK**

Coordinador Residente

Sistema de las Naciones Unidas en Perú

Presente.-

De mi especial consideración:

Por el presente, tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacerle llegar mi cordial saludo y al mismo tiempo manifestarle lo siguiente:

- Que, en Sesión de Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana del día de ayer 10 de Junio de 2008 se acordó por unanimidad y luego de tomar conocimiento de su Carta de Intención, iniciar de inmediato las negociaciones a efectos de concretar el alquiler de la Climática de Varones del Puericultorio Pérez Aranibar y conforme a lo conversado y ratificado en vuestra Carta poner en marcha el proyecto presentado con los fondos del PNUD en los montos tratados, así como el pago del alquiler y los costos de rehabilitación y puesta en valor de las instalaciones que serian utilizadas.
- Para el cumplimiento de este acuerdo solicitamos se apersona a esta Presidencia, para que conjuntamente con la Gerencia General y los funcionarios de la Beneficencia podamos realizar y concretar este importante proyecto.

Es propicia esta oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial deferencia y estima personal.

Atentamente,

Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana

  
Econ. CARLOS RIVAS DAVILA  
PRESIDENTE

Reg. y Com. / UNDP LIMA - PERU

REG. N°		RECEIVED 12.6.08					
FILE CLASSIF:							
ROUTING	ACTION	INFO	ROUTING	ACTION	INFO		
RR (ER)			OPER (AY)				
DRA			CONSULT				
PRM			FIN				
COMUNIC.			ADD				
IDH			PER				
SEGUR			SERV. GEN				
T INFORM			OTROS				



Miraflores, 9 de junio de 2008

Estimado señor Rivas:

En seguimiento a las comunicaciones intercambiadas entre la Beneficencia de Lima y nuestra Representación, las cuales anexo para una fácil referencia, y de acuerdo a la conversación sostenida en su despacho el 4 de junio de 2008, tengo el agrado de manifestarle lo siguiente:

- El PNUD confirma su interés de iniciar negociaciones con la Beneficencia de Lima, a efectos de concretar el establecimiento de su Sede en el Puericultorio de Lima. Asimismo, en dicha Sede se podrán ubicar un grupo de Agencias del Sistema de las Naciones Unidas que operan en el Perú.
- Como informáramos oportunamente, el posible acuerdo se realizará a partir de los siguientes elementos:
  - El pago de un alquiler
  - El establecimiento de un proyecto de cooperación con fondos del PNUD y posiblemente otros Organismos de las Naciones Unidas para financiar actividades de apoyo al Puericultorio
  - El PNUD asumiría los costos de rehabilitación y puesta en valor de las instalaciones que serían utilizadas
- Estamos dispuestos a iniciar conversaciones con el fin de agilizar las gestiones necesarias para concretar un acuerdo conveniente para ambas partes.
- Cabe mencionar que tanto las negociaciones como el acuerdo están sujetos a la aprobación de la Sede del PNUD en Nueva York. Asimismo, la eventual participación de otras Agencias de las Naciones Unidas estará sujeta al acuerdo de las mismas.

Señor  
Carlos Rivas Dávila  
Presidente  
Beneficencia de Lima  
Jr. Carabaya 641  
Lima

9/06/08  
12:57  
Huertas



Al agradecer su deferencia a la presente, me pongo a su disposición con el fin de coordinar lo antes posible nuestra intención. Asimismo, hago propicia la ocasión para reiterar a usted mis sentimientos de mayor consideración y estima.

Atentamente,

  
p. Jorge Chediek  
Coordinador Residente NNUU  
Representante Residente PNUD

Anexos