

ITSO-DISTRIBUCIÓN LIMITADA

Documento del
Director General

IAC-18-9S W/02/14
Original: inglés
13 de enero de 2014

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL SOBRE LA SEDE DE LA ITSO

I. RESUMEN

1. El 3 de diciembre de 2012, Intelsat anunció sus planes para mudar su sede estadounidense de Washington, D.C., al condado de Fairfax, estado de Virginia, a mediados de 2014.
2. Posteriormente, el 15 de mayo de 2013, la ITSO e Intelsat suscribieron un convenio de financiamiento que dio a la Organización la opción de mudarse junto con Intelsat a Virginia sin costo alguno, o bien la de alquilar oficinas en otro lugar y recibir financiamiento adicional de Intelsat para cubrir los gastos de la Organización por concepto de alquiler de oficinas.
3. Tras la debida consideración de todas las implicaciones que entrañaría una mudanza junto con Intelsat a Virginia, se ha decidido que lo más conveniente para la ITSO es permanecer en Washington, D.C., sobre todo debido a las restricciones relacionadas con el Acuerdo de Sede celebrado entre el Gobierno de los Estados Unidos de América y la Organización Internacional de Telecomunicaciones por Satélite. En consecuencia, el 28 de agosto de 2013 el Director General firmó una carta de intención con CBRE, actual firma representante de los propietarios del edificio, para que la Sede de la ITSO permanezca en su sitio actual.

II. ANTECEDENTES

4. El 18 de julio de 2012, Intelsat Global Service LLC, subsidiaria indirecta de Intelsat, S.A. ("Intelsat"), celebró un contrato de compraventa para vender el edificio de oficinas de la sede a SL 4000 Connecticut LLC (el Adquirente), grupo inversionista de bienes raíces privado, por un precio de compra de US\$85.000.000 en efectivo.
5. El cierre de la venta dependía de su aprobación por el Departamento de Estado de los Estados Unidos. Intelsat recibió dicha aprobación en la semana del 24 de septiembre, por lo cual el 5 de octubre de 2012 se procedió al cierre de la operación.
6. En el momento del cierre de dicha venta, el Vendedor (Intelsat) celebró un contrato para alquilar del Adquirente una parte de la propiedad de la sede por un período inicial de 18 meses a razón de un precio bruto anual de US\$9.000.000 por ese concepto, con una sola opción de prórroga del alquiler posterior al cierre por un período adicional máximo de 12 meses a razón de un precio bruto anual de US\$10.500.000 por idéntico concepto. El nuevo alquiler vence a finales de abril de 2014.

ITSO-DISTRIBUCIÓN LIMITADA

IAC-18-9S W/02/14

Página 2

7. El 3 de diciembre de 2012, Intelsat anunció sus planes para mudar su sede estadounidense de Washington, D.C., al condado de Fairfax, estado de Virginia, a mediados de 2014.

8. Intelsat alquilará aproximadamente 188.000 pies cuadrados de oficinas en la torre denominada Tysons Tower, edificio de avanzada de 20 pisos de altura para oficinas, actualmente en construcción.

9. Actualmente, Intelsat tiene previsto mudarse a sus nuevas dependencias en junio/julio de 2014.

10. Como el plazo de vigencia actual del contrato de oficinas vencía en junio de 2013, el Director General escribió a Intelsat en diciembre de 2012 solicitando una renovación de dicho contrato por otros tres años.

11. El 11 de enero de 2013 Intelsat confirmó la renovación y los respectivos términos, que están en consonancia con el contrato de oficinas original que permanecerá en vigor hasta la fecha en que la misma se mude a su nuevas instalaciones.

12. Todas las consecuencias financieras de la venta del edificio de la Sede, incluidos el alquiler de oficinas, los gastos de mudanza (de ser necesarios) y los gastos relacionados con la celebración de reuniones de la ITSO, se incluyeron en las conversaciones con Intelsat acerca de los detalles de la puesta en práctica del Artículo 14 del Acuerdo de Servicios Públicos (véase el documento IAC-18-7, Informe del Director General sobre el acuerdo de financiamiento suscrito con Intelsat).

13. En los últimos meses, la ITSO e Intelsat mantuvieron una serie de conversaciones en relación con la opción de trasladar la Sede de la primera desde su ubicación actual para ocupar espacio en las nuevas oficinas de Intelsat en Tysons Corner, en el tercer trimestre de 2014, cuando se mude allí esta última.

14. Si bien nada de lo estipulado en el Acuerdo de Sede celebrado entre el Gobierno de los Estados Unidos de América y la Organización Internacional de Telecomunicaciones por Satélite (el “Acuerdo de Sede”) prohibiría a la ITSO trasladar su Sede del Distrito de Columbia a Virginia, las exenciones específicas dispuestas en ese acuerdo en relación con las leyes del Distrito de Columbia acerca de las inmunidades tributarias de una organización internacional como la ITSO no serían de aplicación en Virginia, lo cual obligaría a la Organización a depender de la buena voluntad del gobierno de ese estado para garantizar la continuidad de aquellas exenciones tributarias. Además, de conformidad con el Artículo XIII del Acuerdo de la ITSO, “[L]a sede de la ITSO estará situada en la ciudad de Washington, a menos que determine lo contrario la Asamblea de Partes”.

15. Tras la debida consideración de todas las implicaciones que entrañaría una mudanza junto con Intelsat a Virginia, se ha decidido que lo más conveniente para la ITSO es permanecer en Washington, D.C., sobre todo debido a las restricciones relacionadas con el Acuerdo de Sede. En consecuencia, el 28 de agosto de 2013 el Director General firmó una carta de intención con CBRE, actual firma representante de los propietarios del predio, SL

ITSO-DISTRIBUCIÓN LIMITADA

IAC-18-9S W/02/14

Página 3

4000 Connecticut LLC, para que la Sede de la ITSO permanezca en su sitio actual. La nueva Sede de la Organización se reducirá, pasando de los actuales 3.686 pies cuadrados a 2.100 pies cuadrados, el alquiler será pagado por Intelsat según lo especificado en el convenio de financiamiento mencionado con anterioridad, la fecha de comienzo del alquiler será el 1 de septiembre de 2014 y el plazo de dicho alquiler será de siete (7) años y dos (2) meses contados desde esa fecha de comienzo.

16. El próximo paso será el de convenir los términos del alquiler, que posteriormente estarán sujetos a la aprobación del Departamento de Estado de los EE.UU.

III. CONCLUSIÓN

17. El Director General se complace en informar que la cuestión de la Sede de la ITSO se ha abordado y resuelto, habiéndose determinado que, en aras del mejor interés de la ITSO, la Sede de la Organización permanezca en su sitio actual. En consecuencia, el 28 de agosto de 2013 el Director General firmó una carta de intención con CBRE, actual firma representante de los propietarios del predio, SL 4000 Connecticut LLC, para que la Sede de la ITSO permanezca en su sitio actual en la ciudad de Washington, DC. El Director General informará debidamente a las Partes una vez que el Departamento de Estado de los EE.UU. haya aprobado el alquiler.