

30 March 1951

ORIGINAL: ENGLISH

13th MEETING OF THE EXECUTIVE COMMITTEE

Washington, D. C.

23 April - 1 May 1951

Topic 15: PURCHASE OF INTERIM HEADQUARTERS BUILDINGS FOR THE PAN  
AMERICAN SANITARY BUREAU

Background

By virtue of the authority vested in the Executive Committee by Resolution XXII adopted by the XIII Pan American Sanitary Conference (Document CSP13/R/XXII-Rev.1), the Executive Committee at its XII Meeting appointed a Subcommittee on Interim Headquarters composed of the Dominican Republic, Guatemala and the United States of America (Document CEL2/R/II).

The Executive Committee:

1. Authorized the Subcommittee in collaboration with the Director of the Pan American Sanitary Bureau, to select and contract for buildings or property to serve as interim headquarters pending the construction of the permanent building for the Pan American Sanitary Bureau;
2. Empowered the Subcommittee to delegate to the Director authority for making contractual and other commitments in the name of the Executive Committee, for providing the Interim Headquarters;
3. Authorized the Subcommittee to approve allotments or to borrow such funds as might be necessary to carry out contracts, or to contract for other commitments as required; and
4. Authorized the Director to defray the expenses, including travel and per diem, of the Subcommittee from general funds of the Bureau.

Country representatives named were: Dr. H. van Zile Hyde, United States (alternate: Frederick J. Brady); Dr. Luis F. Thomen, Dominican Republic; and Dr. Luis F. Galich, Guatemala.

Information

The activities of the officers of the Bureau, dating back to 1949, in search of a solution to the problem of obtaining adequate space, and the experience gained thereby enabled the Subcommittee and

13a REUNION DEL COMITE EJECUTIVO  
Washington, D. C.  
25 abril - 1 mayo 1951

Tema 15: INFORME SOBRE LA COMPRA DE LA PROPIEDAD PARA LA SEDE INTERINA  
DE LA OFICINA SANITARIA PANAMERICANA

Antecedentes

De acuerdo con las facultades de que fué investido mediante la Resolución XXII adoptada por la XIII Conferencia Sanitaria Panamericana (Documento CSP13/R/XXII - Rev. 1), el Comité Ejecutivo, en su 12a Reunión, nombró un Subcomité de Sede Interina, integrado por la República Dominicana, Guatemala y los Estados Unidos de América (Documento CEL2/R/II).

El Comité Ejecutivo:

1. Autorizó al Subcomité para que, en colaboración con el Director de la Oficina Sanitaria Panamericana, seleccione y contrate edificios o propiedades que puedan servir como sede interina hasta que se construya el edificio permanente de la Oficina Sanitaria Panamericana;
2. Facultó al Subcomité para que delegara en el Director la autoridad necesaria para suscribir contratos o contraer otras obligaciones en nombre del Comité Ejecutivo, con vistas a procurar un local para la sede interina;
3. Autorizó al Subcomité para aprobar asignaciones, pedir a préstamo los fondos que exija la ejecución de contratos y contraer otros compromisos contractuales si es preciso; y
4. Autorizó al Director para que cargue a los fondos generales de la Oficina los gastos del Subcomité, inclusive los correspondientes a viajes y dietas.

Se nombró a los siguientes representantes de los países que integran el Subcomité: Dr. H. van Zile Hyde, Estados Unidos de América (Suplente: Dr. Frederick J. Brady); Dr. Luis F. Thomen, República Dominicana; y el Dr. Luis F. Galich, Guatemala.

the Director to proceed without further time-consuming preliminaries to the core of the problem which now called for immediate attention. Of great assistance were real estate specialists who were consulted, particularly those charged with the responsibility of procuring and negotiating for space in behalf of the United States Government whom the Department of State generously made available to the Bureau. Useful also was the study previously made of space needs. Armed with the authority granted by the Executive Committee, the Subcommittee in collaboration with the Director, could now pursue with increased determination the selection of a suitable site. A number of locations were studied from the point of view of accessibility, location and availability.

The Subcommittee and the Officers of the Bureau discussed at great length the relative advantages of rental versus purchase of Headquarters. It became clear that it would be far cheaper and more advantageous to buy instead of to rent, inasmuch as by purchasing, the Bureau would be building up an equity in the property occupied instead of paying all the funds over to the owners with the Bureau having nothing at the termination of the interim period to show for it. By proceeding on a purchase basis, the Bureau would become the owner of property which, when the time was propitious for constructing the permanent headquarters, would be suitable for the permanent site of the Bureau.

After a study of a considerable number of available properties, the Subcommittee authorized the Director to negotiate for three adjoining parcels located at Dupont Circle, the intersection of Massachusetts, Connecticut and New Hampshire Avenues. The location was formerly a most fashionable residential area. But in recent years, with the growth of the city, it is developing into a commercial district and Massachusetts and Connecticut Avenues are the main arteries which feed into the central railroad station, the airport, the main government buildings, and Dupont Circle is within easy access of the embassies, hotels and the main business section of the city. Besides having street cars and buses easily accessible, Dupont Circle is in the first taxi zone, giving the lowest rates for transportation to most of the places of interest to the Bureau and those who may have business with it. Street car and automobile underpasses have been completed within the past year to facilitate traffic congestion, and an attractive park has been located in the center. These properties overlook this park. It was decided to negotiate for these properties, and the Department of State offered and gave its active assistance in the negotiations which proved of inestimable value.

The three parcels of property under consideration were the Hitt House, the Blodgett House, and the Patterson House, all of which used to be luxurious residences. As residential properties, their value is on the down grade. On the other hand, as commercial sites, they are at the bottom of a beginning rise in value, because Dupont Circle is in the pathway of a growing business section. The Riggs National Bank and the Hamilton National Bank have branches, and the new Dupont Plaza Hotel

### Información

La experiencia adquirida por los funcionarios de la Oficina desde 1949 al tratar de encontrar una solución al problema del local, ha permitido al Subcomité y al Director de la Oficina ahorrar pérdidas de tiempo en trámites preliminares y pasar al fondo de un asunto que requiere hoy atención inmediata. Las consultas con agentes inmobiliarios fueron de gran utilidad especialmente las llevadas a cabo cerca de algunos especialistas encargados de gestionar adquisiciones de terrenos por cuenta del Gobierno de los Estados Unidos, puestos cortésmente a la disposición de la Oficina por el Departamento de Estado. Resultó asimismo muy útil el estudio realizado anteriormente sobre las necesidades que los nuevos locales habían de llenar. Gracias a la autorización del Comité Ejecutivo, el Subcomité, en colaboración con el Director, pudo proceder a la selección de una sede adecuada. Se examinaron diversos lugares desde el punto de vista de su accesibilidad, disponibilidad y emplazamiento.

El Subcomité y los funcionarios de la Oficina estudiaron ampliamente las respectivas ventajas del alquiler y de la compra del local. Resultó evidente que sería mucho más barata y ventajosa la compra del edificio que su alquiler, ya que con la compra, la Oficina adquiriría progresivamente un título sobre la propiedad ocupada en vez de destinar los fondos al pago exclusivo del alquiler sin compensación alguna al final del período de arriendo. Por medio de la compra, la Oficina se convertiría en propietaria de una finca que, llegado el momento oportuno de proceder a la construcción de la sede permanente de la Oficina, podría ser utilizada para este fin.

Después de examinar numerosas propiedades disponibles, el Subcomité autorizó al Director para negociar la adquisición de tres lotes situados en el punto llamado Dupont Circle, cruce de las avenidas Massachusetts, Connecticut y New Hampshire. Era este lugar antiguamente un elegante barrio residencial. Pero en los últimos años, con el desarrollo de la ciudad, se ha convertido en un barrio comercial. Las avenidas Massachusetts y Connecticut son las vías principales que conducen a la estación de ferrocarril, al aeropuerto, y a los principales edificios públicos. El Dupont Circle está próximo a las embajadas, a los hoteles y al centro principal de los negocios. Cuenta además con un buen servicio de tranvías y ómnibus. Se encuentra dentro de la primera zona de los recorridos de taxi, lo cual ofrece las tarifas más bajas para trasladarse a la mayoría de los lugares de interés para la Oficina y para aquellas personas que están en relaciones con ella. Recientemente se han construido túneles para facilitar el tránsito de tranvías y automóviles y en el centro de la rotonda se ha dispuesto un lindo jardín sobre el cual dan las tres propiedades de que se trata. Se decidió negociar su adquisición y para llevar a cabo las subsiguientes gestiones el Departamento de Estado ofreció y prestó su inestimable ayuda.

has recently been opened on the Circle, which enhance the value of the district for commercial purposes. Unfortunately, soon after negotiations were started toward the acquisition of the three properties, the newspapers announced the sale of the Patterson House to other buyers. While this was a disappointment, since the space in this building is needed for the adequate housing of the Bureau, the other buildings will ease somewhat the crowded conditions now existing in the three rental buildings now occupied.

The Hitt House, located at 1501 New Hampshire Avenue, has over 66 ft. frontage on Dupont Circle. It is a steel reenforced limestone structure which will require relatively few changes. It contains some 19,600 sq. ft. of which 10,000 sq. ft. are net usable office space.

The Blodgett House, located at 1515 New Hampshire Avenue and adjacent to the Hitt House, is also a four story steel reenforced limestone structure, which closely resembles the Hitt House in architectural design and outside appearance. It contains approximately 8,000 sq. ft. of usable space.

The two buildings may be joined by a passage-way between the second stories, which will greatly facilitate administration. The Hitt property contains 13,750 sq. ft. of land and has a 66 ft. frontage on Dupont Circle. The Blodgett property contains approximately 6,000 sq. ft. of land. The purchase of the two properties was approved by the members of the Subcommittee who played an important role in the transaction.

By virtue of the authority granted to the Director and the Subcommittee in Resolution II of the Executive Committee's XII Meeting, the Director was fortunate in obtaining loans without interest amounting to \$300,000 - \$150,000 from the Rockefeller Foundation and \$150,000 from the Kellogg Foundation. These loans are to be repaid before January 1, 1957. These interest-free loans for a period of six years make it possible for the Bureau to repay the individual loans when it is most convenient to the Bureau, thus avoiding any sharp curtailment of the activities of the Bureau at any time. The loans can be paid off at an average of \$50,000 a year, which is little more than rent for this amount of space would amount to.

Office space rental costs in Washington at present range from \$3.00 to \$5.50 per sq. ft., depending upon the physical facilities offered and the location. Cheaper space could perhaps be obtained in undesirable locations, but it should be borne in mind that office space in Washington at present is almost impossible to obtain. At the minimum rate mentioned above of \$3.00 per sq. ft., the annual rental for 20,000 sq. ft. would be \$60,000. Since the Bureau is obtaining its office space at \$50,000 a year, it means a saving of at least \$10,000 a year, and the property will belong to the Bureau at the end of this period; whereas if the space required were rented, it would have nothing. It should be borne in mind that when the Bureau rents the property a portion of the rental pays the taxes on the property; no taxes are required on property owned by the Bureau.

Las tres propiedades son la "Hitt House", la "Blodgett House", y la "Patterson House". Todas ellas fueron residencias de gran lujo. Como propiedades residenciales, su valor está en baja. Por otra parte, como locales para fines comerciales, se encuentran en la primera fase de un aumento de valor, debido a encontrarse el Dupont Circle en el centro de una zona comercial en continuo progreso. Los bancos "Riggs National" y "Hamilton National" tienen sucursales en este lugar, y el nuevo Hotel Dupont Plaza ha sido construido recientemente, lo cual aumenta la importancia comercial de esta zona. Desgraciadamente, al iniciarse los trámites para la compra de los tres edificios, los diarios anunciaron la venta de la "Patterson House" a otros compradores. Si bien esto causó cierta desilusión, ya que para la debida instalación de la Oficina era necesario este edificio, los dos restantes permitirán, de todos modos, aliviar hasta cierto punto el amontonamiento que reina en los tres edificios actualmente ocupados.

La "Hitt House", situada en la avenida New Hampshire No. 1501, cuenta con una fachada de 66 pies, que da al Dupont Circle. El edificio, construido de piedra caliza y acero, necesitará relativamente pocas refacciones. Tienen sus diversas dependencias una superficie de 19,600 pies cuadrados aproximadamente, de los cuales 10,000 pueden utilizarse para oficinas.

La "Blodgett House", situada en la avenida New Hampshire No. 1515, junto a la "Hitt House", cuenta también con cuatro pisos, está construida del mismo material que la primera y son similares su arquitectura y aspecto exterior. Contiene aproximadamente 8,000 pies cuadrados de espacio utilizable para oficinas.

Los dos edificios pueden ser unidos mediante una galería en el segundo piso lo cual facilitará en alto grado el trabajo de los servicios. La finca "Hitt" tiene 13,750 pies cuadrados de terreno y una fachada de 66 pies que da al Dupont Circle. La finca "Blodgett" contiene aproximadamente 6,000 pies cuadrados de terreno. La adquisición de las dos propiedades fué aprobada por los miembros del Subcomité, quienes desempeñaron un importante papel en esta transacción.

En virtud de la autorización dada al Director y al Subcomité por la Resolución II de la 12a. Reunión del Comité Ejecutivo, el Director tuvo la satisfacción de obtener préstamos sin interés por 300,000 dólares, de los cuales 150,000 dólares fueron facilitados por la Fundación Rockefeller y 150,000 dólares por la Fundación Kellogg. Estos préstamos deberán ser reembolsados antes del 1º de enero de 1957, es decir, durante un período de seis años. El reembolso podrá hacerlo la Oficina cuando mejor le convenga, sin tener que reducir por ello sus actividades. Estos préstamos pueden ser pagados a un promedio de 50,000 dólares por año, lo cual representa una cantidad escasamente mayor que la que se desembolsaría por concepto de alquiler.

Actualmente en Washington, el costo del alquiler de locales para oficinas varía entre 3.00 dólares y 5.50 dólares por pie cuadrado, según las comodidades de los edificios y su situación. Se podría

Proposed Resolution

## WHEREAS:

The Subcommittee on Interim Headquarters and the Director of the Pan American Sanitary Bureau were granted authority to purchase property to serve as interim headquarters for the Pan American Sanitary Bureau;

A report has been submitted outlining the action taken under this authority;

The Rockefeller Foundation and the W. K. Kellogg Foundation, both institutions long known for their support of the cause of international public health have advanced interest-free loans to the Pan American Sanitary Bureau of \$150,000 each to facilitate purchase of property for interim headquarters,

## THE EXECUTIVE COMMITTEE

## RESOLVES:

1. To approve the action taken by the Subcommittee on Interim Headquarters in collaboration with the Director of the Pan American Sanitary Bureau.

2. To express to the Rockefeller and Kellogg Foundations on behalf of the Pan American Sanitary Organization the most heartfelt thanks for their generous action in facilitating the purchase of interim headquarters buildings.

conseguir un local por un alquiler menor en un barrio menos conveniente, pero hay que reconocer que los edificios para oficinas en Washington son hoy casi imposibles de obtener. Si se toma por base el promedio mínimo de 3.00 dólares por pie cuadrado, mencionado más arriba, el alquiler anual de 20,000 pies cuadrados ascendería a 60,000 dólares. Como la Oficina obtendrá un local a razón de 50,000 dólares por año, esto significará una economía de por lo menos 10,000 dólares al año; además, la propiedad pertenecerá a la Oficina al terminar el plazo de compra, lo que no sucedería si se alquilara el local. Hay que tener en cuenta que cuando la Oficina alquila un local, parte del alquiler va destinada al pago de los impuestos que pesan sobre la finca. Las propiedades de la Oficina están exentas de impuestos.

### Proyecto de Resolución

EL COMITE EJECUTIVO

CONSIDERANDO:

Que el Subcomité de Sede Interina y el Director de la Oficina Sanitaria Panamericana fueron autorizados para realizar la compra de la propiedad que servirá de sede interina para la Oficina Sanitaria Panamericana;

Que se ha presentado un informe respecto a las medidas tomadas de acuerdo con esta autorización; y

Que la Fundación Rockefeller y la Fundación W. K. Kellogg, instituciones bien conocidas por el apoyo que prestan a la causa de la salud pública internacional, han adelantado préstamos individuales sin interés por la suma de 150,000 dólares cada una, a la Oficina Sanitaria Panamericana con el fin de facilitar la compra de la propiedad para la sede interina;

RESUELVE:

1. Aprobar las medidas tomadas por el Subcomité de Sede Interina, en colaboración con el Director de la Oficina Sanitaria Panamericana.

2. Expresar a la Fundación Rockefeller y a la Fundación W. K. Kellogg, en nombre de la Organización Sanitaria Panamericana, el más profundo agradecimiento por su generosa colaboración al facilitar la compra de los edificios que servirán de sede interina para la Oficina.

51-171

JRM:HLH:irs