

SOLICITUD DE EXPRESIONES DE INTERÉS **SERVICIOS DE CONSULTORÍA**

Selección #: según lo asignado por la herramienta electrónica: CR-T1160-P001

Método de selección: Competitivo simplificado

País: Costa Rica

Sector: Desarrollo Urbano y Vivienda

Financiación - TC #: ATN/OC-16520-CR

Proyecto #: CR-T1160

Nombre del TC: Regeneración Urbana de los Cuatro Distritos Centrales de San José

Descripción de los Servicios: El objetivo principal de esta Cooperación Técnica (CT) es contribuir a la regeneración urbana de la ciudad de San José, Costa Rica, mediante: (i) La formulación de un Plan Maestro Urbano para el centro de la ciudad; y (ii) Fortalecimiento de la Capacidad de Planificación Urbana de la Municipalidad de San José (MSJ).

Enlace al documento TC: [Operation Approval/Approval Document - CR-T1160](#)

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) está ejecutando la operación antes mencionada. Para esta operación, el BID tiene la intención de contratar los servicios de consultoría descritos en esta Solicitud de Expresiones de Interés. Las expresiones de interés deberán ser recibidas usando el Portal del BID para las Operaciones Ejecutadas por el Banco <http://beo-procurement.iadb.org/home> antes de *05 de marzo de 2018* 5:00 P.M. (Hora de Washington DC).

Los servicios de consultoría ("los Servicios") incluyen *la formulación de una propuesta de Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los Cuatro Distritos Centrales de San José, Costa Rica, en un plazo estimado de 10 meses.*

Las firmas consultoras elegibles serán seleccionados de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Banco Interamericano de Desarrollo: [Política para la Selección y Contratación de Firmas Consultoras para el Trabajo Operativo ejecutado por el Banco - GN-2765-1](#). Todas las firmas consultoras elegibles, según se define en la política, pueden manifestar su interés. Si la Firma consultora se presentara en Consorcio, designará a una de ellas como representante, y ésta será responsable de las comunicaciones, del registro en el portal y del envío de los documentos correspondientes.

El BID invita ahora a las firmas consultoras elegibles a expresar su interés en prestar los servicios descritos a continuación donde se presenta un [borrador del resumen de los Términos de Referencia](#) de esta asignación. Las firmas consultoras interesadas deberán proporcionar información que indique que están calificadas para suministrar los servicios (folletos, descripción de trabajos similares, experiencia en condiciones similares, disponibilidad de personal que tenga los conocimientos pertinentes, etc.). Las firmas consultoras elegibles se pueden asociar como un emprendimiento conjunto o en un acuerdo de sub-consultoría para mejorar sus calificaciones. Dicha asociación o emprendimiento conjunto nombrará a una de las firmas como representante.

Las firmas consultoras elegibles que estén interesadas podrán obtener información adicional en horario de oficina, 09:00 a.m. - 5:00 PM (Hora de Washington DC), mediante el envío de un correo electrónico a: [Gilberto Chona \(gilbertoc@iadb.org\)](mailto:gilbertoc@iadb.org), con copia a [Luis Schloeter \(luisgs@iadb.org\)](mailto:luisgs@iadb.org) y [Emma Grun \(emmag@iadb.org\)](mailto:emmag@iadb.org).

Banco Interamericano de Desarrollo

División: *Desarrollo Urbano y Vivienda (CSD/HUD)*

Atención: *Gilberto Chona, Jefe del Equipo del Proyecto*

1300 New York Avenue, NW, Washington, DC 20577, EE.UU.

Tel: [+1 202 623-2597](tel:+12026232597)

Email: gilbertoc@iadb.org

Sitio Web: www.iadb.org

Favor encontrar el borrador de los Términos de Referencia a continuación.

TÉRMINOS DE REFERENCIA

COSTA RICA

HUD/CSD

Regeneración Urbana de los Cuatros Distritos Centrales de San José (CR-T1160)

Consultoría: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José

1. Antecedentes y Justificación

- 1.1.** Establecido en 1959, el Banco Interamericano de Desarrollo ("BID" o "Banco") es la principal fuente de financiamiento para el desarrollo económico, social e institucional en América Latina y el Caribe. Proporciona préstamos, subvenciones, garantías, asesoramiento sobre políticas y asistencia técnica a los sectores público y privado de sus países prestatarios.
- 1.2.** En América Central el porcentaje de población urbana es de 64%, considerablemente menor que el resto de América Latina y el Caribe, con excepción de Costa Rica que exhibe un porcentaje de población urbana del 76% (BID, 2015). En este contexto, la mayor concentración poblacional del país se localiza en San José, su ciudad capital, albergando 1,3 millones de habitantes. San José es una ciudad metropolitana la cual, representando el 4% del territorio, engloba el 60% de la población total y 85% de la industria del país (BID, 2015).
- 1.3.** La ciudad-región de San José, se caracteriza por su amplia extensión territorial y baja densidad poblacional, que se debe a la apertura para los fines urbanos (con el primer Plan para la Gran Área Metropolitana de San José en 1982) de un inmenso territorio (43,000 ha) y a la debilidad o ausencia de los instrumentos específicos de planeación regional y urbana. Todo esto condujo tanto al incremento de la huella urbana a una tasa mayor que el crecimiento de la población, a una producción de patrones de uso excesivo de suelos con altos niveles de congestión vial, como a un consumo insostenible de recursos naturales y ecosistemas que acrecientan la vulnerabilidad de la ciudad (BID, 2015).
- 1.4.** El Área Metropolitana de San José (AMSJ) presenta una función pública compleja que dificulta la busca de la sostenibilidad a esta escala. En esta circunscripción actúan autoridades nacionales, entes funcionales adscritos al Estado, pero independientes en su gestión, y una serie de autoridades cantonales con control absoluto de los usos del suelo. Históricamente, las autoridades municipales no han tenido un rol activo en generar las condiciones para un crecimiento sostenible, en parte por limitaciones presupuestarias y de recursos técnicos, y en parte por las limitaciones institucionales descritas anteriormente. El gobierno local del Cantón Central de San José y los municipios aledaños se dedicaron principalmente a la prestación de servicios de mantenimiento, limpieza de calles y áreas verdes, y recolección de basura.
- 1.5.** Las debilidades de planificación de la expansión de la urbanización sobre el espacio metropolitano se reflejan en los sistemas de aguas residuales, donde la mayoría de la población cuenta con sistemas individuales que drenan en las propias parcelas (tanques sépticos). Tampoco existe un sistema planificado de drenaje pluvial metropolitano, por lo que no son raros los episodios de inundaciones, que probablemente se agravarán con los efectos del cambio climático. Por otro lado, la pobreza urbana, como en otras ciudades de la región centroamericana, se localiza en zonas periféricas, donde la provisión de servicios básicos tiende a ser deficiente (BM, 2016).

- 1.6. Para enfrentar estos y otros desafíos a la sostenibilidad urbana en San José, en el 2016 la Municipalidad, en conjunto con las instituciones centrales y con el apoyo del Banco a través del Programa de Ciudades Emergentes y Sostenibles, formuló el “Plan de Acción San José Capital: de la Acción Local a la Sostenibilidad Metropolitana¹”. Dicho Plan presenta como su principal proyecto estratégico la regeneración urbana de San José, que consiste en una planificación urbana proactiva, con mayor liderazgo del gobierno municipal en la gestión de los activos urbanos, la movilización de inversiones públicas y privadas en la ciudad.
- 1.7. El casco central de la ciudad de San José ha sufrido un proceso de abandono y de despoblamiento residencial². Principalmente se debe al mencionado proceso de crecimiento urbano expansivo hacia los suburbios, más horizontal que vertical y sin planificación urbana integral, con una tendencia que no se ha revertido hasta la actualidad³. Sin embargo, en el casco central de la ciudad convergen flujos de personas provenientes del resto del AMSJ, convirtiéndolo en un área dinámica de transición e intercambio. Con ello, se reconoce la oportunidad de impulsar y promover la reconversión productiva del cantón con el fin de articularlo a las cadenas globales de valor, a partir de una estrategia económica centrada en la economía del conocimiento.
- 1.8. Con el objetivo de impulsar la regeneración urbana con un fuerte componente de reconversión productiva, en el marco del Programa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (CES), se identificaron tres centralidades urbanas prioritarias para su regeneración y consolidación. Estas se denominan “Ciudad Gobierno”, “Gobierno Municipal”, y “Centro Histórico”. En este contexto, el Banco propuso al Gobierno de Costa Rica, construir una visión amplia que integre estas tres iniciativas prioritarias, con otras menores a definir en la primera etapa de la consultoría, mediante la formulación de un Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los Cuatro Distritos Centrales de San José: Merced, Hospital, Carmen y Catedral.
- 1.9. La necesidad de desarrollar un Plan Maestro que vela por la regeneración urbana y reconversión productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José, radica en que los planes vigentes no desarrollan un carácter integral que incluya la articulación entre barrios y espacios públicos – nuevos y existentes –, las formas o modos de desplazamiento sostenible, ni tampoco identifica las necesidades de espacio abierto y, sobre todo, su forma de creación y evaluación para establecer estrategias que promuevan que la ciudadanía perciba y se apropie positivamente de estos activos. Así mismo, no se cuenta con un instrumento que asegure la integración de las iniciativas que se han desarrollado para este territorio, el cual aporte una visión conjunta que brinde valor agregado para cada una de ellas, definiendo un norte común para cualquier iniciativa futura.

2. Objetivos

- 2.1. El objetivo principal de esta consultoría es la formulación de una propuesta de Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los Cuatro Distritos Centrales de San José, Costa Rica.
- 2.2. Los objetivos específicos de la consultoría son:
 - 2.2.1. Elaborar un análisis de la huella urbana de los cuatro distritos centrales de San José, que

¹ Para mayores detalles ver [Plan de Acción San José Capital: de la Acción Local a la Sostenibilidad Metropolitana](#).

² El informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2003) registra que en 1984 había 69,976 habitantes en los cuatro distritos centrales de San José, y en el año 2000 bajó a 57,061 habitantes.

³ El análisis de la evolución demográfica de todos los distritos del Municipio de San José muestra el estancamiento del crecimiento poblacional en los cuatro distritos de Catedral, Merced, Hospital y Carmen entre 1950 y 2011, con proyecciones tendenciales de bajo crecimiento poblacional hasta 2025.

incluya la revisión de los antecedentes, procesos actuales, y tendencias futuras a 30 años de plazo, tomando como referencia tanto los planes, reglamentos urbanos y la información que maneja el catastro municipal, como las políticas y propuestas de desarrollo urbano regional para constituir la base para la formulación del Plan Maestro.

2.2.2. Desarrollar el Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los Cuatro Distritos Centrales de San José, que constituya un marco de actuación coherente con el desarrollo de la ciudad y defina un marco de actuación estratégica para configurar tres centralidades urbanas que dirijan la reconversión productiva del cantón con el fin de articularlo a las cadenas globales de valor, a partir de una estrategia económica centrada en la economía del conocimiento.

2.2.3. Formular a detalle tres programas estratégicos de desarrollo urbano, articulando los estudios, planes y proyectos existentes, que tras un proceso de consulta a tomadores de decisión y a la opinión pública especifique las fases para la adecuada gestión y ejecución de cada proyecto.

3. Alcance de los Servicios

3.1. En los alcances para el Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los Cuatro Distritos Centrales de San José, y como eje de interés de esta consultoría, se dirigen esfuerzos hacia la definición de un instrumento de planificación urbana que apunte a:

3.1.1. La regeneración urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José, articulando tanto iniciativas, esfuerzos, planes y proyectos existentes validados por la Municipalidad de San José, como los activos existentes y potenciales dentro del ámbito como por ejemplo la morfología urbana del área, la cual es considerada de valor arquitectónico y cultural de la ciudad;

3.1.2. La optimización de las densidades e intensidades de aprovechamiento del suelo urbano en los cuatro distritos con una sana mezcla de usos;

3.1.3. La recuperación urbanística - ambiental del sistema de espacios públicos de esparcimiento, encuentro ciudadano y recreativos, e infraestructura para los modos de movilidad sostenible; y

3.1.4. La consolidación de tres centralidades urbanas de alta prioridad (los cuales corresponde a los tres programas de desarrollo urbano prioritarios) ubicados dentro del perímetro urbano compuesto por los cuatro distritos centrales, como lo son: 1) Programa “Ciudad Gobierno” 2) Programa “Transversal 24”, y 3) Programa “Centro Histórico”, bajo una estrategia económica de reconversión productiva centrada en la economía del conocimiento.

3.2. La Regeneración Urbana se entiende como un proceso de planificación urbana por el que identifican y se alteran las causas y factores específicos que producen el deterioro de un área urbana. Al regenerar se mejoran las funciones de los activos urbanos, al tiempo que se mejora la calidad de vida de los habitantes de una zona urbana. Las propuestas de regeneración urbana del Plan Maestro deben mejorar sustancialmente la competitividad funcional y ambiental del centro josefino, para que este sirva de ejemplo para los demás 30 centros urbanos periféricos de la Gran Área Metropolitana (GAM), y para que sus nueve kilómetros cuadrados del territorio se densifiquen con las nuevas actividades, residentes y actividades lúdicas. Al lograr este resultado en el centro de San José, se reducirá la presión desarrollista en sus periferias ambientalmente frágiles del AMSJ, se mejorará la movilidad y se usará más eficientemente el territorio y la infraestructura del centro josefino. Lo anterior permitirá reforzar el rol y el significado de la capital nacional. Además, aumentarán en el mediano plazo los ingresos municipales (impuestos

de bienes inmuebles, licencias comerciales y de construcción, y las tasas por servicios) que, a su vez, serían la fuente de recursos para el mantenimiento de nuevas infraestructuras urbanas.

- 3.3.** La Municipalidad de San José empieza a promover el tema de regeneración urbana de los cuatro distritos centrales desde el principio de los 90s, logrando generar una serie de reglamentos, políticas y propuestas de desarrollo urbano para este ámbito. Por ende, es preciso asegurar la integración de las iniciativas que se han desarrollado para este territorio de 9 km², tales como: Ciudad-Gobierno, Corredor de Alta Tecnología, Centro Histórico, Rutas Naturbanas, Programa de Regeneración y Repoblamiento, Tranvía Este-Oeste, Integración Urbana de la Línea del Tren, Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano, Plan de Movilidad para el Casco Central de San José (PIMUS-Ciudad-Gobierno), entre otras.
- 3.4.** El uso de suelo que predomina en la zona de estudio es un uso mixto. Sin embargo, se observa una tendencia de usos del suelo, donde al norte del área del proyecto de regeneración predomina el uso de suelo comercial, y al sur y al este un uso residencial. Con el Plan Maestro se busca proyectar una sana mezcla de usos que optimice las densidades e intensidades de aprovechamiento del suelo urbano en los cuatro distritos. Bajo el enfoque de ciudad compacta, se apunta a revertir el proceso de despoblamiento y estancamiento del crecimiento poblacional, incorporando una mezcla responsable de usos -vivienda y otros usos compatibles- y, articulando nodos y espacios públicos existentes con corredores ambientales y áreas verdes de usos mixtos que incorporen alternativas de movilidad sostenible.
- 3.5.** Una oportunidad del área de regeneración urbana está en su dimensión cultural, la cual representa un activo intangible aprovechable. La morfología urbana del área es considerada de valor arquitectónico y cultural de la ciudad, y además localiza en sus límites edificios declarados como patrimonio histórico por parte de la Oficina de Patrimonio del Ministerio de Cultura.
- 3.6.** La dimensión ambiental y la dotación de infraestructura urbana adecuada es de suma importancia para la regeneración urbana de los cuatro distritos centrales. Por ejemplo, la zona sur del ámbito definido para esta consultoría, aledañas al río María Aguilar, sufren de significativas inundaciones en la época lluviosa. Por consiguiente, se precisa proyectar infraestructura urbana para servicios básicos (drenaje pluvial, alcantarillado sanitario, energía, desechos sólidos) que mejore la calidad de vida de la población actual y, además, cubra la demanda futura en el ámbito de estudio. Cabe destacar que, adicionalmente, es preciso incorporar servicios de valor agregado para la reconversión productiva centrada en economía del conocimiento (cableados subterráneos de fibra óptica, redundancia en sistema de energía, servicios de telecomunicaciones, conectividad a internet de alta velocidad, acceso a wifi público).
- 3.7.** Los distritos centrales de San José presentan una silueta urbana de un área urbana no consolidada, donde se ha creado un congestionamiento vial por el crecimiento desmesurado de la flota vehicular y, además, el servicio de transporte público no ha logrado una movilidad urbana eficiente. El ámbito en estudio es atravesado por vías nacionales de gran importancia como lo son la vía 209 que conecta el centro de la ciudad con la periferia, y la vía Desamparados que contabiliza gran cantidad de habitantes que viajan cotidianamente por el centro de la capital. Esta área tiene una deficiencia de espacios públicos de entretenimiento, aunque se ubican dos infraestructuras deportivas: la Plaza Víquez de escala infraestructural regional y el Estadio de béisbol Antonio Escarré de escala infraestructural barrial. Cabe destacar que la escasez de parques o plazas, las cuales permitan la estancia en diferentes temporalidades y se pueda realizar una variedad de actividades, es más a nivel cualitativo que cuantitativo porque la zona de estudio cuenta con una serie de espacios libres, pero carece de la infraestructura necesaria para promover su uso adecuado.
- 3.8.** En cuanto al alcance relacionado con la consolidación de las tres centralidades urbanas, los cuales

constituyen los tres programas estratégicos de desarrollo urbano ubicados dentro del ámbito de los cuatro distritos centrales de San José, la Municipalidad precisa que estas deben de proyectarse como zonas especiales de desarrollo económico, que funcionen como clústeres tecnológicos, integrando las actividades productivas y de servicios, con participación de actores institucionales y comunitarios, y alianzas público-privadas. Cada centralidad urbana cuenta con una visión particular definida preliminarmente, la cual deberá ser incorporada y profundizada como parte de los alcances de esta consultoría.

- 3.8.1. El desarrollo del Programa “Ciudad Gobierno” tiene su origen en un proceso de racionalización económica para concentrar en un área central las dependencias del Gobierno de Costa Rica. Se ubica en la zona sureste de la zona central (Plaza González Víquez - Estación al Pacífico), abarcando un área de intervención directa de 38,6 ha aproximadamente, con una zona de influencia o impacto urbanístico de 144 ha aproximadas. En el año 2016, el Gobierno de Costa Rica preparó una propuesta preliminar del proyecto “Ciudad Gobierno”, con un planteamiento que consiste en construir nuevas edificaciones “verdes” para las oficinas públicas de varias instituciones gubernamentales. En el marco del Plan Maestro, se espera que esta iniciativa no se limite al proyecto gubernamental de distribución de edificios de oficinas gubernamentales, sino que se convierta en un programa estratégico de desarrollo, que ofrezca una clara oportunidad para la revitalización y regeneración de esta centralidad urbana, que abarca toda la zona sureste del Centro. Esto incluye los proyectos de identificación de edificaciones con oportunidad de ser renovados por encontrarse en buen estado y/o por su valor arquitectónico, y la construcción de nuevas edificaciones, de uso comercial y residencial, preferiblemente en su forma mixta. Además, deberá incluir tanto el mejoramiento de los servicios públicos, creación de espacios públicos seguros, recorridos peatonales, áreas verdes, embellecimiento y ornato, así como propuestas para la mitigación del riesgo del río María Aguilar.
- 3.8.2. El concepto en el cual se basa el Programa “Transversal 24” (cuyo nombre proviene de la nomenclatura vial) consiste en la ampliación, densificación de instalaciones y servicios municipales y la construcción de oficinas y viviendas, además de su proyecto principal denominado “Ciudad Tecnológica”. Se ubica en la zona suroeste de la zona central (Estación al Pacífico - Gimnasio Nacional y La Sabana). Las áreas de intervención y de impacto se calcularán una vez definido el programa de necesidades, que todavía está en discusión entre los múltiples actores involucrados tales como Cinde, Procomer, Ministerio de Comercio Exterior e INCAE Business School, entre otros. Se visiona que esta centralidad urbana se desarrolle como una ciudad-tecnología, o parque tecnológico, bajo la tutela de una Agencia de Desarrollo Económico Local (ADEL). Según los planes de la Municipalidad de San José, este programa de necesidades incluye un corredor de alta tecnología entre la Sabana y la Plaza González Víquez (involucrando la centralidad de “Ciudad Gobierno”, descrita anteriormente) para la promoción de inversión extranjera y el emprendedurismo local, brindando educación y empleo a jóvenes josefinos. Para lo anterior, se precisa incorporar como actores relevantes para el desarrollo del proyecto, al Instituto Tecnológico de Cartago, la Universidad Tecnológica Nacional y la Dirección de Educación Técnica del MEP.
- 3.8.3. La centralidad correspondiente al “Centro Histórico” se apoya en las ideas, propuestas y proyectos urbanísticos hacia las actividades lúdicas, ocio, cultura, educación, gastronomía, comercio, servicios, oficinas y residenciales, que necesitan ser estructurados en forma de un solo programa estratégico de desarrollo urbano. Este territorio y su tejido urbano, de 1

km² del área, está declarado como “histórico” mediante el Acuerdo del Concejo Municipal⁴, y representa la ciudad de los mediados del siglo XIX. Su desarrollo se apoya en las propuestas urbanísticas del Instituto Tecnológico de Cartago, y se coordina mediante el Consejo Cantonal de Turismo. En los alcances de esta consultoría es preciso definir el programa de necesidades, orientado al desarrollo económico de esta zona, tomando en cuenta el futuro desarrollo de la GAM.

4. Actividades Clave

4.1. Desarrollo del marco conceptual y metodológico de la consultoría. Esta actividad incluye:

- 4.1.1. Definición del modelo conceptual y metodológico para el desarrollo del Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los Cuatro Distritos Centrales de San José. Se deberán incluir los determinantes y la estructura para el desarrollo del Plan, incluyendo las estrategias del componente de participación ciudadana, comunicacional y de acceso y gestión de la información.
- 4.1.2. Incorporación, para contribuir a crear lenguaje común, de una propuesta de glosario con conceptos básicos como: sostenibilidad, modelo de ocupación especial, ciudad compacta, centralidades, movilidad sostenible, habitabilidad, hábitat, vivienda, barrio, cohesión social, categorías y tipos de planes, entre otros pertinentes. Para los efectos de estos Términos de Referencias se manejarán las categorías de planes determinadas por la Municipalidad de San José: un Plan (en este caso este Plan Maestro de los 4 Distritos) se desarrolla a través de diferentes Programas, y de la misma manera, cada Programa se desarrolla mediante diferentes Proyectos (estos ya se acompañan con la estimación de costos). Los Programas contenidos en el Plan pueden ser de tipo territorial (varios proyectos en la misma zona) o sectorial (servicio de transporte, de agua, etc.) Por último, los Proyectos se ejecutan a través de Actuaciones, unidad mínima de efectos de la planificación; por debajo de estas estarían las tareas o Actividades.
- 4.1.3. Establecimiento del proceso de trabajo y desarrollo de la consultoría desde la necesidad de intercalar la realización de talleres de coordinación y transmisión de conocimientos, metodologías, instrumentos y otras experiencias similares con la Municipalidad de San José. Programación de talleres temáticos y puntos de encuentro/trabajo conjunto en función de las fases de desarrollo de la consultoría. Proyectar y programar el proceso de recopilación de los instrumentos, políticas, reglamentos y proyectos urbanos vigentes y más relevantes, así como la información proveniente del catastro municipal.
- 4.1.4. Elaboración de un cronograma detallado de las actividades a realizar y las fechas de entrega de los productos pactados en el contrato. Se establecerán, en relación con las distintas fases del trabajo, al menos las siguientes actividades: las visitas de campo y recorridos preliminares con los asociados, la elaboración de información georreferenciada, la programación de talleres temáticos, puntos de control y exposición de avances a promotores y asociados, así como el conjunto de actividades principales a desarrollar en la consultoría.
- 4.1.5. Determinación de la estrategia social para la validación del análisis de la huella urbana de los cuatro distritos centrales, para el cual se deberá desarrollar una metodología para la participación ciudadana de los habitantes en las distintas fases (diagnóstico y definición de líneas estrategias del plan) identificando los talleres, convocatorias a realizar y acciones de

⁴ La Ley y el Reglamento de Patrimonio, vigentes, no prevén la declaración de “conjuntos patrimoniales”, solamente “edificios patrimoniales”.

difusión.

4.2. Análisis de la huella urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Esta actividad incluye:

- 4.2.1. Definición espacial de aspectos funcionales y de reconversión productiva, determinando las oportunidades y los desafíos dentro del área de intervención identificada por la Municipalidad de San José (*ver imagen 1: Ámbito de estudio de la consultoría*).
- 4.2.2. Análisis legal y regulatorio en el marco del ordenamiento del territorio y desarrollo urbano vigente a nivel local y nacional, esto permitirá la definición del marco legal y normativo para la implementación del Plan.
- 4.2.3. Revisión del área de actuación propuesta para cada centralidad urbana (*ver imagen 1: Ámbito de estudio de la consultoría*) para realizar una propuesta de ajuste a la actual delimitación si así se requiere, que responda a criterios de flexibilidad que consultan las dinámicas del entorno territorial como las variables y criterios, urbanísticas, ambientales, económicas y socioculturales poblacionales, entre otras. La delimitación final deberá ser socializada con el equipo técnico conformado para el seguimiento de esta consultoría.

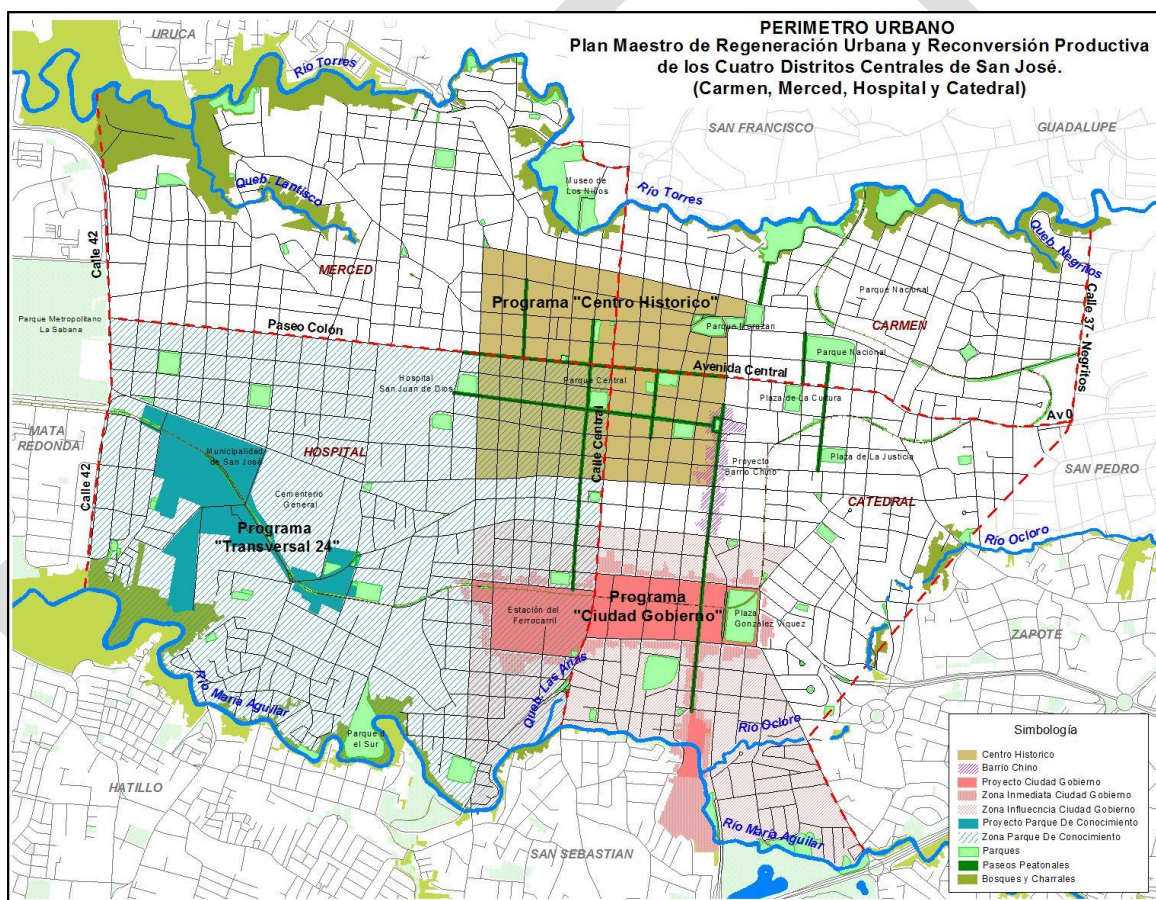


Imagen 1. Ámbito de estudio de la consultoría, correspondiente a los cuatro distritos centrales de San José: Merced, Hospital, Carmen y Catedral.

4.2.4. Consulta al catastro municipal, los reglamentos municipales de desarrollo urbano y las políticas y propuestas de desarrollo urbano regional que tiene el Gobierno⁵, para analizar

⁵ Se puede consultar en http://mivah.go.cr/Nosotros_Quienes_Somos.shtml, la columna informativa izquierda.

los usos actuales del suelo e identificar las áreas potenciales de desarrollo, lo mismo que las problemáticas y de riesgo ambiental (i.e. inundaciones).

- 4.2.5. Estudio de planes y proyectos en marcha o que se han realizado en la última década, incluyendo el análisis de la estructura institucional y de gobernabilidad. Será importante a partir de estos análisis poder contar con las claves de éxito y problemas encontrados para la implementación de los mismos - lecciones aprendidas -, abordando temas de diseño, gestión, implementación, financiación y participación del sector privado. Se debe agregar un mapa con la caracterización de los actores claves (sociedad civil, gremios, instituciones y sectores económicos) que han formado parte de la regeneración de los cuatro distritos centrales en los últimos años y, además, actores que se pueden involucrar sumar para la formulación de la visión estratégica y el desarrollo del Plan.
- 4.2.6. Con base en fuentes secundarias, el desarrollo el diagnóstico y caracterización socioeconómica del área de estudio y su caracterización en relación con la ciudad de San José, además de la estructura e imagen urbana actual.
- 4.2.7. Proyección del crecimiento de la huella urbana en los cuatro Distritos Centrales (tendencias de expansión de la actividad comercial y mixta, dinámica de sustitución y remodelación de estructuras viejas u obsoletas, futuras morfologías de las cuadras urbanas, sus densidades deseables, perfil urbano (skyline), etc.), a 30 años plazo, aproximadamente.
- 4.2.8. Elaboración los mapas síntesis de los componentes del análisis en escala 1:5000 y los planos de estructura, tomando como base la cartografía y el catastro de la ciudad, esta información deberá estar debidamente georreferenciada y contener asociados los datos alfa numéricos.
- 4.3. Formulación de una propuesta de Plan Maestro de Regeneración Urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Esta actividad incluye:**
 - 4.3.1. Definición de la visión y estrategia de desarrollo del Plan Maestro de Regeneración Urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José, considerando los sistemas: ambiental, vivienda y hábitat, espacio público, equipamientos y servicios públicos, movilidad y transporte sostenible en el contexto de ciudad capital y centro metropolitano. La estrategia deberá garantizar la permanencia de la población residente y flotante con estándares de calidad, así como la atracción de nueva población. Esta visión deberá ser construida con la premisa de hacer competitivas las tres centralidades urbanas ubicadas dentro del ámbito de los cuatro distritos centrales, desde un enfoque de competitividad sistémica y de reconversión productiva centrada en economía del conocimiento.
 - 4.3.2. Formulación el Plan Maestro con una propuesta para usos de suelo (zonas residenciales, comerciales, servicios, públicas y mixtas); espacios verdes y públicos; servicios e infraestructura público básica, incluyendo calles, aceras peatonales y ciclovías, así como servicios de valor agregado para la reconversión productiva centrada en economía del conocimiento (i.e. cableados subterráneos de fibra óptica, redundancia en sistema de energía, servicios de telecomunicaciones, conectividad a internet de alta velocidad, acceso a wifi público).
 - 4.3.3. Análisis de las mejores prácticas internacionales para definir, para los cuatro distritos centrales de San José, elementos tales como administración público-privada de los centros urbanos o de algunas de sus partes, cobro de tarifas o multas por entrar al centro, densidad máxima permitida, diseño de calles, paradas y terminales de transporte público, lugares de carga y descarga, aceras y ciclovías.
 - 4.3.4. Elaboración de los mapas en escala 1:5000, tomando como base la cartografía y el catastro de la ciudad. Esta información deberá estar debidamente georreferenciada e integrada en

el Sistema de Información Geográfica (SIG). Las parcelas y demás espacios deberán contener datos básicos incluyendo definición de uso futuro; densidad; indicador sobre acceso a servicios básicos, entre otros datos alfa numéricos.

4.3.5. Inclusión de una ficha resumen con el impacto esperado por la implementación del Plan, en términos de emisiones de gases de efecto invernadero y mitigación de riesgos, incluyendo inundaciones.

4.4. Formulación de una Propuesta de Reconversión Productiva en los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Esta actividad incluye:

4.4.1. Propuesta de consolidación urbana de las tres centralidades urbanas de “Ciudad Gobierno”, “Gobierno Municipal”, y “Centro Histórico”, bajo una estrategia económica de reconversión productiva centrada en la economía del conocimiento. Esto incluye la definición de las respuestas necesarias para cada dimensión y/o sistema⁶ que componen el territorio, en forma de acciones, programas y proyectos de carácter multisectorial junto al análisis de los actores claves para ejecutarlo, la definición de las estrategias de intervención, gestión, manejo y control para superar las problemáticas de ocupación, articulación y subutilización del espacio público e ineficiente sistema de movilidad y transporte.

4.4.2. Desarrollo de la cartografía con las propuestas de intervención general y con la integración de cada uno de los componentes, mapas de propuestas de usos del suelo y de reordenamiento urbano –incluyendo las nuevas propuestas de vías vehiculares, peatonales y ciclovías, estructura ecológica y del sistema de espacio público general y a nivel zonal y barrial, localización de áreas para equipamientos urbanos y de servicios sociales incluyendo los de escala metropolitana-, proyectos de infraestructura, entre otros, para cada centralidad urbana definida en el punto 4.4.1.

4.4.3. Formulación de tres proyectos estratégicos de reconversión productiva, que deberán integrarse como parte de la propuesta de Plan. Estos proyectos, y sus etapas de ejecución, deberán ser priorizados de acuerdo con discusiones con las comunidades residentes, la Municipalidad, representantes de Gobierno, y representantes del BID.

4.4.4. Desarrollo de los perfiles de los tres proyectos estratégicos y que sean conducentes a la regeneración de los cuatro distritos centrales, lo cual incluye la definición de su alcance, objetivos, los datos indicativos de costos, la matriz de resultados, las posibles fuentes de financiación, el monitoreo y evaluación necesarios para su realización, responsables, entre otros. La metodología y presentación de estos perfiles de proyectos deberá ser discutida y acordada con los equipos técnicos de la Municipalidad y el BID.

5. Calendario del Proyecto e Hitos

ACTIVIDADES	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10
Entrega y socialización del plan de trabajo, marco conceptual y metodológico de la consultoría										
Elaboración del análisis de la huella urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José										
Formulación de una propuesta de Plan Maestro de Regeneración Urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José										

⁶ Como mínimo se deberán de incluir los sistemas: Ambiental; Espacio público; Servicios públicos y equipamientos; Movilidad y transporte; Vivienda y mejoramiento del hábitat. Y como mínimo las dimensiones: Social, y Económica, competitividad y de innovación; entre otros.

Formulación de una Propuesta de Reconversión Productiva en los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José										
Entrega informe final										

6. Resultados y Productos Esperados

- 6.1. Producto 1: Este informe se debe presentar a los 20 días calendario del primer mes del inicio del trabajo (firma del contrato por parte de la consultora), conteniendo los resultados de la actividad titulada “Desarrollo del marco conceptual y metodológico de la consultoría”, definida en el en el literal 4.1. Se precisa que este informe deberá contener una descripción detallada del plan de trabajo, que contenga el cronograma del conjunto de actividades que se llevarán a cabo, el equipo de trabajo identificando los profesionales que participarán en el desarrollo de cada actividad, estructura organizativa y las metodologías que se van a aplicar en el desarrollo de cada tarea.
- 6.2. Producto 2: Al tercer mes, desde el inicio de los trabajos de consultoría, se deberá entregar un informe que refleje los resultados del 100% de las actividades descritas para “Elaboración del análisis de la huella urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José”, definidos en el en el literal 4.2.
- 6.3. Producto 3: Al sexto mes, desde el inicio de los trabajos de consultoría, se deberá entregar un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades para la “Formulación de una propuesta de Plan Maestro de Regeneración Urbana de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José”, definidos en el en el literal 4.3.
- 6.4. Producto 4: Al noveno mes, desde el inicio de los trabajos de consultoría, se deberá entregar un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades para la “Propuesta de Reconversión Productiva en los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José”, definidos en el en el literal 4.4. Adicionalmente, este producto incluye la creación de un documento final, que se deberá entregar al décimo mes desde el inicio de los trabajos de consultoría, el cual compila las versiones finales de los productos 2, 3 y 4 en un documento coherente para su disseminación.

7. Requisitos de los Informes

- 7.1. Todo informe debe ser sometido al Banco en español y en un archivo electrónico. El informe debe incluir una carátula, documento principal, y todos los anexos. Archivos en formato Zip no serán aceptados como informes finales debido a los reglamentos de la Sección de Administración de Archivos.
- 7.2. Se deberán entregar todos los archivos en versión editable, los cual incluye los mapas en Sistema de Información Geográfica realizados a lo largo de la consultoría.
- 7.3. El documento final de consultoría, incluido en el producto descrito en el literal 5.4, deberá ser editado, diagramado y diseñado para su impresión de tal forma que permita su disseminación (este documento deberá contener el diseño de ilustraciones, infografías y elementos gráficos que faciliten la comprensión del contenido del documento). Por tanto, la firma deberá desarrollar la maqueta y diseño gráfico para la presentación del documento final, que incluya como anexos todos los elementos de soporte de los resultados de la consultoría. El diseño del documento deberá ser discutido y aprobado con el equipo de seguimiento del Banco.

8. Calificaciones

- 8.1. La firma deberá contar con 10 años de experiencia demostrada en consultorías de carácter

urbano, proyectos de desarrollo local con base en economía del conocimiento y desarrollo tecnológico, infraestructura y aspectos de carácter legal. Adicionalmente deberá contar con experiencia internacional y conocimiento del marco legal e institucional de Costa Rica.

- 8.2.** La firma deberá presentar experiencia en América Latina y con experiencia específica en la redacción de más de 10 planes de rehabilitación de áreas urbanas centrales y/o planes habitacionales (hábitat y vivienda) de vivienda a gran escala y/o macroproyectos urbanos y/o planes de ordenamiento territorial y/o desarrollo y gestión de proyectos integrales de desarrollo urbano, que incluyan el componente de movilidad sostenible.
- 8.3.** Equipo multidisciplinario, incluyendo arquitectos, urbanistas, economistas y abogados.
- 8.4.** Idioma: español
- 8.5.** Áreas de Especialización: urbanismo, planificación urbana y territorial, vivienda y hábitat, espacio público y movilidad sostenible.

9. Calendario de Pagos

Las condiciones de pago se basan en los hitos o entregables del proyecto. A continuación, se desglosa el Plan de pagos:

Entregables	%
A la entrega y aprobación del producto 1.	15%
A la entrega y aprobación del producto 2.	25%
A la entrega y aprobación del producto 3.	30%
A la entrega y aprobación del producto 4.	30%
TOTAL	100%

10. Características de la Consultoría

- 10.1.** Categoría y Modalidad de la Consultoría: Contractual de Productos y Servicios Externos, Suma Alzada
- 10.2.** Duración del Contrato: 10 meses.
- 10.3.** Lugar(es) de trabajo: San José (Costa Rica) y el lugar de origen de la firma. El equipo de la firma seleccionada deberá realizar por lo menos 3 misiones a la ciudad de San José para el diálogo y discusión de los productos con el BID y la Municipalidad de San José.
- 10.4.** Líder de División o Coordinador: Gilberto Chona, Especialista Líder en la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD), correo electrónico: gilbertoc@iadb.org