

## **Consultoría en Instrumentos Público-Privados para la Regeneración Urbana de San José**

### **Contexto:**

La división de Vivienda y Desarrollo Urbano del Banco está buscando a una firma consultora para la formulación de un Plan Estratégico de Inversiones Urbanas para los distritos de Catedral, Merced, Hospital y Carmen en San José, Costa Rica relacionados con tres programas de desarrollo urbano priorizados en el Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva: Ciudad Gobierno, Transversal 24 y Centro Histórico.

### **El equipo:**

Partiendo de que el principal desafío del Banco, para el sector de Desarrollo Urbano y Vivienda, es extender los beneficios plenos de la urbanización a todos los residentes de las ciudades de hoy y del mañana, se establece la necesidad de apoyar a la Municipalidad de San José a identificar proyectos de infraestructura urbana que sean susceptibles a financiamiento a través de asociaciones público-privadas (APP). Luego, sobre los resultados de un proceso de priorización, desarrollar a nivel de factibilidad los dos proyectos que resulten con mayor prioridad. Los proyectos podrán ser de sectores tales como servicios básicos, innovación, productividad, movilidad y transporte, espacio público, infraestructura comunitaria, vivienda, entre otros.

### **Lo que harás:**

- Primera responsabilidad. Desarrollo del plan de trabajo y marco metodológico de la consultoría, lo cual incluye:

Presentar el plan de trabajo para la formulación del Plan Estratégico de Inversiones Urbanas (PEIU), incluyendo un cronograma detallado de las actividades a realizar y las fechas de entrega de los productos.

Definir el marco metodológico y diseño esquemático del PEIU, explicando cómo se desarrollarán las diferentes actividades ligadas al desarrollo del Plan. Como parte de esta actividad, la firma consultora también deberá preparar un índice detallado sobre la estructura del PEIU, indicando el número de páginas para cada capítulo y las características de la información prevista en cada uno. El PEIU debe ser un documento autocontenido con no más de 50 páginas, incluyendo gráficos, tablas e imágenes.

- Segunda responsabilidad. Desarrollo de actividades preparatorias para la formulación del PEIU, a saber:

Elaborar fichas de proyecto. La firma deberá entregarle al Banco, para su aprobación, dos tipos de ficha de proyecto:

Ficha básica: Será utilizada para la pre-identificación y priorización de proyectos. Deberá contener, a lo menos, un resumen del alcance del proyecto, la estimación de costos de inversión, operación y mantenimiento y posibles esquemas de desarrollo a través de APP.

Ficha detallada: Será utilizada para formular, a nivel conceptual, los dos proyectos prioritarios susceptibles a financiamiento privado a través de APP que serán el centro del PEIU. Esta ficha deberá contener detalles técnicos, financieros, económicos, ambientales y legales de los proyectos. De manera indicativa, se deberán atender temas tales como:

Análisis de los beneficios, beneficiarios e impactos, identificando quienes son, dónde viven, niveles de ingreso, actividad productiva, rama de actividad, etc.;

Características técnicas de los proyectos, incluyendo qué tipo de tecnología se recomienda utilizar, etc.;

Evaluación social y ambiental, explicando cuáles podrían ser los riesgos y cómo deberían ser atendidos de acuerdo con mejores prácticas nacionales o internacionales, etc.;

Evaluación financiera y económica, analizando los costos de inversión, mantenimiento y operación; esquema indicativo de tarifas; análisis costo-beneficio, Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), etc.;

Análisis legal que establezca las bases para la articulación y ejecución de la APP;

Evaluación simple de valor por dinero del proyecto para demostrar que conviene más una APP que una licitación pública tradicional;

Ciclo de vida del proyecto, resumiendo los tiempos de diseño, construcción y la vida útil de la infraestructura, etc.;

Esquemas de financiamiento público-privado posibles, tomando en cuenta los tipos de modelo que podrían funcionar, la distribución de riesgos, o si es necesario algún tipo de subsidio para viabilizar el proyecto.

Diseñar la matriz multicriterio. La firma deberá preparar una matriz multicriterio que servirá para priorizar los proyectos desarrollados a nivel de ficha básica y llevarlos a la ficha detallada. Deberá incluir indicadores que permitan tomar en cuenta el apetito público y privado de impulsar los proyectos. La matriz deberá contar con el visto bueno del Banco antes de ser utilizada.

Elaborar cuestionarios estructurados para la recolección de información mediante entrevistas individuales o grupales con actores claves. Así mismo, la firma deberá preparar los instrumentos que serán utilizados para recopilar información estratégica de actores claves, públicos y privados, que servirá como un insumo adicional para pre-identificar los proyectos prioritarios.

- Tercera responsabilidad. Desarrollo de actividades relacionadas con la recolección de información, a saber:

Diseñar y poner en marcha el protocolo para la recolección de información pública y privada. La firma será responsable por el levantamiento de la información pública y privada necesaria para llevar a cabo la consultoría de manera satisfactoria. Para facilitar este proceso, la firma deberá presentar al Banco, para su aprobación, un protocolo para la recolección de la información que

describirá cómo organizará esta actividad. Así mismo, la firma deberá preparar una solicitud de información (SDI) indicando los datos que buscarán recopilar. La SDI podrá incluir, por ejemplo, información cartográfica georreferenciada, cobertura de servicios básicos, datos socioeconómicos, estudios de vulnerabilidad ambiental, planes de ordenamiento territorial, proyectos públicos y privados de infraestructura y vivienda en fases de diseño y construcción, entre otros. La SDI deberá indicar taxativamente que la información se manejará de manera confidencial y será utilizada únicamente para el desarrollo del PEIU.

Revisar la literatura disponible. La firma deberá hacer una revisión amplia de la literatura sobre la urbanización en Costa Rica, incluyendo publicaciones del Banco, para construir una tabla bibliográfica que será una fuente de información adicional para preparar el PEIU.

Llevar a cabo un mapeo y análisis de actores claves para identificar quienes son las personas u organizaciones que deberán ser integrados al proceso de identificación, priorización y validación de proyectos. Se deberán incluir a funcionarios públicos a nivel central y municipal, sector privado, organizaciones no-gubernamentales, líderes comunitarios, entre otros.

Organizar y desarrollar entrevistas individuales y grupales. Sobre los resultados del análisis de los actores claves, y en consenso con el Banco, se deberán llevar a cabo las entrevistas individuales y/o grupales, según como lo acuerden el Banco y la firma. Las entrevistas se desarrollarán en tres fases: primero, para la pre-identificación de los proyectos; segundo, para priorizar los proyectos utilizando la matriz multicriterio; y tercero, para validarlos cuando estén a nivel de ficha detallada. Cada entrevista deberá tener un reporte detallado los datos de los participantes y los resultados.

Realizar un registro fotográfico del área de intervención. Durante las visitas pautadas en el marco de esta consultoría, la firma deberá llevar a cabo un registro fotográfico para documentar la situación actual y contrastarlo sobre cómo se vería el área post-intervención.

- Cuarta responsabilidad. Sobre la base de la información recopilada a través de la revisión de la literatura, entrevistas, visitas a terreno, y la SDI, la firma consultora deberá:

Redactar un capítulo sobre el diagnóstico territorial. La firma deberá elaborar un capítulo dentro del PEIU dedicado a analizar el estado de los servicios básicos, vivienda, movilidad, espacio público, economía local, cadenas de valor: local, cantonal, barrial, pobreza, desigualdad y competitividad. Este capítulo será la base para identificar, analizar, justificar y conceptualizar las propuestas de proyectos. Deberá incluir referencias de datos locales, nacionales o regionales para contextualizar la dimensión de los problemas.

Redactar un capítulo dentro del PEIU sobre proyectos pre-identificados en el que se indique cual fue la estrategia y análisis que llevo a cabo por la firma para preseleccionar proyectos. Deberá haber una clara narrativa y una lógica vertical que conecte el diagnóstico territorial y las distintas fuentes de información con este ejercicio. Para el desarrollo de este capítulo la firma deberá elaborar los proyectos pre-identificados a nivel de ficha básica.

Redactar un capítulo sobre los proyectos prioritarios del PEIU. En este capítulo la firma deberá describir cuál fue el proceso para priorizar los proyectos - pasar de la lista completa a sólo dos. Se deberá incluir citas, datos o cualquier otra información relevante que permita sustentar y transparentar el proceso de priorización. Para esta actividad, la firma también deberá desarrollar los dos proyectos priorizados a nivel de ficha detallada e incluir visualizaciones en tres dimensiones (modelos) de ambos proyectos. Es decir, imágenes 2D y 3D de las obras utilizando software especializado de arquitectura que permita describir la geometría, iluminación y propiedades físicas del proyecto. El objetivo es dar a entender al sector público y privado una apreciación real y territorializada del proyecto.

Redactar el resto del PEIU según lo acordado con el Banco en la entrega del diseño esquemático.

Preparar términos de referencia para evaluar los proyectos a nivel de factibilidad. Así mismo, la firma deberá elaborar los términos de referencia para la contratación de una firma que evalúe la factibilidad técnica, legal, económica, financiera, ambiental de los dos proyectos seleccionados durante el proceso de priorización.

#### **Productos que entregará:**

Producto 1: Este informe se debe presentar a los 15 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 plan de trabajo y marco metodológico de la consultoría”. Se precisa que este informe contenga una descripción detallada del plan de trabajo, 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.

Producto 2: A mediados del segundo mes, desde el inicio de los trabajos de consultoría, se deberá entregar un informe que refleje los resultados del 100% de las actividades para el “Desarrollo de actividades preparatorias para la formulación del PEIU”.

Producto 3: Al inicio del cuarto 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 el “Desarrollo de actividades relacionadas con la recolección de información”.

Productos 4 y 5: A principios del 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 del PEIU, correspondiente a la cuarta responsabilidad definida en este documento. Adicionalmente, este último reporte deberá incluir un borrador del documento final de consultoría, que se deberá entregar en su versión final y de presentación, el cual compila las versiones finales de los productos 2, 3, 4 y 5 en un documento apto para su diseminación.

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. Se deberán entregar todos los archivos en versión editable.

El documento final de consultoría deberá ser editado, con textos revisados por un filólogo y, en cuanto a diseño y contenido general diagramado y diseñado para su impresión de tal forma que permita su diseminación (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.

### **Habilidades que necesitarás:**

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, aspectos de carácter legal y asociaciones público-privadas. Adicionalmente deberá contar con experiencia internacional y conocimiento del marco legal e institucional de Costa Rica.

La firma deberá presentar experiencia en América Latina y con experiencia específica en la redacción 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, y la articulación de asociaciones público-privadas.

### **Competencias Generales y Técnicas:**

Deberá tener presencia o contraparte local para formar un equipo multidisciplinario, incluyendo arquitectos, urbanistas, economistas, diseñadores gráficos y abogados.

Áreas de especialización: APP, urbanismo, planificación urbana y territorial, vivienda y hábitat, espacio público y movilidad sostenible.

### **Resumen de la oportunidad:**

- **Tipo de contrato y modalidad:** Contractual de Productos y Servicios Externos, Suma Alzada
- **Idioma:** español
- **Duración del contrato:** 6 meses.
- **Fecha de inicio:** 1ro de marzo, 2019
- **Ubicación:** San José (Costa Rica) y el lugar de origen de la firma. El equipo de la firma seleccionada deberá realizar por lo menos 5 misiones, de 5 días cada una, a la ciudad de San José para el diálogo y discusión de los productos con el BID y la Municipalidad de San José.
- **Persona responsable:** Gilberto Chona, Especialista Líder en la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD), correo electrónico [gilbertoc@iadb.org](mailto:gilbertoc@iadb.org)

- **Requisitos:** Debes ser ciudadano/a de uno de los 48 países miembros del BID y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID.

**Nuestra cultura:** Trabajando con nosotros, estarás rodeada por un grupo diverso de expertos en todo tipo de campos de desarrollo, incluyendo transporte, salud, género y diversidad, comunicaciones y más.

**Sobre nosotros:** En el Banco Interamericano de Desarrollo, estamos dedicados a mejorar vidas. Desde 1959, hemos sido una fuente importante de financiamiento a largo plazo para el desarrollo económico, social e institucional en América Latina y el Caribe. Sin embargo, hacemos más que prestar. Nos asociamos con nuestros 48 países miembros para proporcionar a América Latina y el Caribe investigaciones de vanguardia sobre temas de desarrollo relevantes, asesoramiento de políticas para informar sus decisiones y asistencia técnica para mejorar la planificación y ejecución de proyectos. Para ello, necesitamos personas que no sólo tengan las habilidades adecuadas, sino que también sean apasionadas por mejorar vidas.

**Pago y Condiciones:** La compensación será determinada de acuerdo a las políticas y procedimientos del Banco. El Banco, en conformidad con las políticas aplicables, podrá contribuir a los gastos de viaje y mudanza. Adicionalmente, los candidatos deberán ser ciudadanos de uno de los países miembros del BID.

**Visa y permiso de trabajo:** El Banco, en conformidad con las políticas aplicables, podrá presentar la solicitud de visa a las autoridades migratorias pertinentes; sin embargo, la concesión de la visa estará a la discreción de las autoridades migratorias. No obstante, es responsabilidad del candidato obtener la visa o permiso de trabajo necesario y requerido por las autoridades del país(es) en donde serán prestados los servicios al Banco. Si un candidato no puede obtener la visa o permiso de trabajo para prestar servicios al Banco, la oferta contractual será rescindida.

**Consanguinidad:** De conformidad con la política del Banco aplicable, los candidatos con parientes (incluyendo cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad, incluyendo conyugue) que trabajan para el BID, BID-Invest, o FOMIN como funcionario o contractual de la fuerza contractual complementaria, no serán elegibles para proveer servicios al Banco.

**Diversidad:** El Banco está comprometido con la diversidad e inclusión y la igualdad de oportunidades para todos los candidatos. Acogemos la diversidad sobre la base de género, edad, educación, origen nacional, origen étnico, raza, discapacidad, orientación sexual, y religión. Alentamos a aplicar a mujeres, afrodescendientes y a personas de origen indígena.