

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

Selección #: según lo asignado por la herramienta electrónica: CR-T1176-P003

Método de selección: Competitivo completo

País: Costa Rica

Sector: Desarrollo Urbano y Vivienda

Financiación - CT #: ATN/OC-16853-CR

Proyecto #: CR-T1176

Nombre de la CT: Instrumentos Público-Privados para la Regeneración Urbana de San José

Descripción de los Servicios: Esta Cooperación Técnica (CT) tiene como objetivo promover el desarrollo urbano sostenible de San José, Costa Rica, a través de la identificación, formulación y estructuración de proyectos de infraestructura urbana bajo la modalidad de Asociaciones Público-Privadas (APP).

Enlace al documento TC: [Operation Approval/Approval Document - CR-T1176](#)

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 *06 de marzo de 2020* 5:00 P.M. (Hora de Washington DC).

Los servicios de consultoría ("los Servicios") incluyen *completar la fase de pre-inversión del Proyecto Ciudad Gobierno en San José, Costa Rica, y entregar a las autoridades una propuesta integral (técnica, financiera, institucional y legal) con recomendaciones para lanzar un proceso de licitación del proyecto.*

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 Firms 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 cualificadas 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 [Emma Grün \(emmag@iadb.org\)](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.

Instrumentos Público-Privados para la Regeneración Urbana de San José (CR-T1176)

Consultoría para conceptualizar un esquema transaccional para la ejecución del Proyecto Ciudad Gobierno, Costa Rica

Contexto:

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 (ALC). Proporciona préstamos, subvenciones, garantías, asesoramiento sobre políticas y asistencia técnica a los sectores público y privado de sus países prestatarios.

En 2014 el BID inició un trabajo con la Municipalidad de San José, Costa Rica para desarrollar un Plan de Acción que le permitiese a la ciudad encaminarse hacia su sostenibilidad urbana. En agosto de 2016, el Banco entregó el plan a la Municipalidad conocido como “San José Capital: de la acción local a la sostenibilidad metropolitana,” recomendando una serie de intervenciones priorizadas para la ciudad incluyendo la regeneración urbana en el eje Pacífico – Plaza González Víquez, que incluye el proyecto denominado “Ciudad Gobierno.”

Por otra parte, se contó con el apoyo del Banco para el desarrollo del Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva para los cuatro cantones centrales de San José; el fin de este proceso era integrar las centralidades que la Municipalidad de San José ha priorizado para el desarrollo del casco central de la capital. Entre los proyectos se encuentran el Centro Histórico, Transversal 24 y Ciudad Gobierno.

El proyecto Ciudad Gobierno representa una oportunidad para crear una nueva centralidad urbana gubernamental verde, moderna y sostenible de alto impacto ambiental y económico. Al mismo tiempo representa también una oportunidad relevante para producir valor económico y financiero mediante la reducción del gasto público actualmente destinado al alquiler de inmuebles, una mayor eficiencia en los consumos de agua y energía; y la generación de plusvalías asociadas a los bienes inmuebles en la zona de intervención y su entorno comercial y residencial. Así mismo, el proyecto buscará movilizar la inversión privada para minimizar la inversión pública necesaria para ejecutar el proyecto.

Este proyecto ha tenido el apoyo de la Administración para encaminarlo en una ruta hacia una mejor y mayor eficiencia en el gasto público, teniendo en consideración las grandes sumas que año tras año se presupuestan para honrar los gastos por alquiler de edificios.

Bajo esta óptica, la Administración Alvarado Quesada dentro del Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública (PNDIP) 2019-2022 lo incluyó como una de las intervenciones estratégicas del Área Estratégica de Infraestructura, Movilidad y Ordenamiento Territorial, siendo la meta para esta lograr al 2022 tener la fase de pre-inversión de este proyecto concluida.

Asimismo, el Plan GAM 13-30, instrumento regional, promueve un modelo de ciudad compacta y diversa. Este modelo permite concebir un aumento de la complejidad de sus partes internas, que es la base para obtener una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva. El esquema en red articulada de centralidades densas integrales busca la regeneración de los centros urbanos y la reversión del crecimiento expansivo, así como el desarrollo promotor de la calidad de vida y la reducción de la huella ecológica de la ciudad.

Las centralidades densas e integrales consideran la vivienda de construcción vertical el centro de un sistema urbano que se fundamenta en la densidad y en la mezcla de usos de suelo. Los usos y servicios mixtos cerca de las viviendas logran aumentar la eficiencia de las redes de servicios públicos, el valor y atractivo de las propiedades dentro del sistema y por consiguiente aumentan la recaudación de impuestos locales, contribuyendo a la economía del terreno y a un aumento de la densidad. Este aumento en la densidad, dentro de un radio de acción razonable para sus habitantes, integra un conjunto de servicios, actividades sociales y comerciales, y viviendas, para conformar ciudades densas y socialmente diversas con una mayor integración de la comunidad en su vecindario.

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 seguir apoyando a las autoridades costarricenses a desarrollar el Proyecto Ciudad Gobierno al contratar servicios de consultoría para la pre-inversión y la conceptualización de un esquema transaccional eficiente para la ejecución del Proyecto partiendo de una propuesta de inversión bancable y atractiva para el sector privado, bajo un esquema viable de APP.

Ciudad Gobierno es una iniciativa que tiene su origen en un proceso de racionalización del gasto público dada la distribución actual de los inmuebles que albergan las dependencias del Gobierno de Costa Rica - se destinan alrededor de US\$ 23 millones del presupuesto público anual para el pago de alquileres de oficinas de instituciones del Gobierno Central, solo en el cantón central de San José (un costo de oportunidad significativo para el país); los edificios están dispersos y desconectados; y requieren constante mantenimiento para atender los problemas estructurales. Así mismo, los edificios actuales requieren costos adicionales para adecuar su funcionalidad a los nuevos procesos y tecnologías que se quieren aplicar en las dependencias públicas.

El planteamiento consiste en promover a través del diseño de edificaciones sostenibles, nuevos ambientes de trabajo que sean flexibles, con identidad y motivadores para trabajadores y usuarios de las diferentes instituciones públicas (ministerios, instituciones autónomas, y órganos descentralizados). Se deben proponer soluciones técnicas y tecnológicas que fomenten la eficiencia en el consumo energético, buena orientación en la propuesta de diseño de sitio, baja generación de residuos y optimización de la productividad por medio de espacios de trabajo que permitan espacios de trabajo colaborativo, de concentración y de iluminación y ventilación natural.

En 2015, para facilitar esta iniciativa interinstitucional y la ejecución de esta nueva inversión pública se conformó mediante el Decreto Ejecutivo No. 39.330 la Comisión Nacional de Ciudad Gobierno¹ y se constituyó como Unidad Ejecutora la Dirección de Edificaciones Nacionales del MOPT. Posteriormente en 2019 para dar un mejor direccionamiento a esta comisión se realizó una modificación al antes mencionado Decreto Ejecutivo, esta agregó las funciones de la Comisión. Entre estas funciones destaca la definición de las instituciones por medio de los aspectos técnicos que se definen en el decreto y la coordinación con el Consejo Nacional de Concesiones durante la fase de pre-inversión y posterior finalización de esta para

¹ Decreto Ejecutivo No. 39330-MOPT-H-PLAN-MIVAH del 9 de octubre, 2015 declara de interés público y nacional la ejecución del proyecto Ciudad Gobierno y conformó la Comisión Nacional de Ciudad Gobierno, integrada por: Viceministerio de Planificación Nacional y Política Económica, que la coordina; Dirección de Edificaciones Nacionales del MOPT, como Secretaría de la comisión; un representante del Ministerio de Hacienda; Dirección de Urbanismo del INVU; un representante de la Alcaldía de la Municipalidad de San José.

garantizar que la ejecución del proyecto se desarrolle de la manera correcta.

El costo del proyecto estimado por el MOPT en su inicio fue de aproximadamente US\$ 617.751.197 (denominado “Escenario Base”). La propuesta constructiva de 352,045 m² incluye un costo total de US\$430.588.830 en nuevas edificaciones públicas y estacionamientos (73% del proyecto), el resto son costos indirectos (9,5%), terrenos (4,7%), y otras inversiones de mobiliario, infraestructura obras exteriores y demoliciones (12,7%). La selección del área de intervención se hizo sobre la base de cinco características principales: (i) predominación de propiedades a nombre del Estado; un espacio geográfico donde al menos el 75% de los terrenos comprendidos en la zona de intervención son propiedad pública; (ii) existencia de condicionantes naturales a favor del entorno; es decir, que no presente condiciones naturales que impliquen algún riesgo ambiental; (iii) ubicación estratégica respecto a ejes de comunicación vial; (iv) conexión interinstitucional y movilidad urbana mediante el Tren Eléctrico de San José; y (v) zona con potencial desarrollo urbano.

Tomando en consideración lo plasmado en el documento “Proyecto Ciudad Gobierno: Estudio pre financiero para proyecto de regeneración urbana”; y las condiciones del proyecto y potencial transferencia de riesgos al sector privado, se plantea que el proyecto Ciudad Gobierno se desarrolle bajo un esquema de Asociación Público-Privada (APP) y que parte de los costos de la inversión sean apalancados a través de la participación del sector privado en el desarrollo urbano incluyendo la redensificación de la ciudad de San José.

El BID ha estado apoyando a las autoridades del Gobierno de Costa Rica en la búsqueda de una solución técnica, financiera, institucional y legal para el manejo gerencial y operativo del proyecto que optimice la inversión pública. En el 2016, a partir de una debida diligencia técnica y una modelación financiera preliminar, se hizo el planteamiento del proyecto bajo un “Escenario Eficiente” que corresponde a un redimensionamiento y optimización de las áreas a construir² con un costo de inversión estimado en US\$399.579.494. El vehículo financiero propuesto para la ejecución del proyecto es la figura de la concesión de obra pública. La racionalización de los costos responde a la reducción de las dimensiones planeadas por el MOPT, generación de ahorros, y la condición fiscal del país minimizando el aporte (ej. pago por disponibilidad) del Estado. La reducción de costos también obedece a la aplicación de estándares de diseño actuales y futuros, que permitan contar con espacios de trabajo más funcionales que se ajusten a la realidad con la posibilidad de trabajar en línea o realizar trámites por esa vía, entre otros. El Anexo 1 - Ciudad Gobierno: Estudio pre financiero para proyecto de regeneración urbana detalla el concepto urbano, la rentabilidad del proyecto, el modelo económico financiero y los vehículos de financiamiento para la gestión del proyecto.

Esta primera aproximación financiera plantea la posibilidad de estar frente a un proyecto viable, en tanto que responde a una necesidad que tiene el Gobierno de Costa Rica de ordenar espacial y financieramente la ubicación y costo de las oficinas públicas en del centro de la ciudad de San José. Los resultados contenidos del estudio de prefactibilidad financiera parten de un perfil de proyecto que ha venido trabajando el Gobierno de Costa Rica, elaborado a un nivel general. En consecuencia, resulta necesario afinar los detalles del proyecto para contar con mayor detalle de los datos de la inversión (CAPEX y OPEX) a realizar.

Lo que harás:

El objetivo principal de la consultoría es completar la fase de pre-inversión del Proyecto Ciudad Gobierno y entregar a las autoridades una propuesta integral (técnica, financiera, institucional y legal) con recomendaciones para lanzar un proceso de licitación del proyecto. A tal efecto, se requiere contratar los servicios de consultoría para la conceptualización de un esquema transaccional eficiente para la ejecución del Proyecto, a través de la estructuración financiera (incluye el modelo de negocio), uno o varios modelos de APP y/o financiamiento directo, y las operaciones financieras que de estas se deriven. A continuación,

² Se utilizaron criterios suponiendo espacios por funcionario con el área de acuerdo con los costos promedios encontrados en el mercado y las condiciones mínimas necesarias para prestar sus servicios y reduciendo las áreas destinadas al parqueo de vehículos.

se describen los elementos principales del alcance de la consultoría.

1. Un diseño más detallado del proyecto de Ciudad Gobierno, proporcionando suficiente especificidad para permitir el cumplimiento de las ofertas, un proceso de licitación competitivo, abierto y transparente, y la solución deseada para un proyecto de regeneración urbana bien gestionado. El nivel de definición del proyecto debe ser al menos el requerido legalmente para iniciar un proceso de concesión de obra pública, que sea pueda incluir en el Banco de Proyectos de Inversión Pública.
2. Una evaluación ambiental preliminar que contiene la revisión de los potenciales impactos ambientales y sociales que el proyecto puede generar y sus medidas de mitigación para la gestión y el seguimiento a las medidas ambientales de conformidad con la legislación nacional y los estatutos de Costa Rica para las evaluaciones ambientales;
3. Definir la estructuración financiera integral para el proyecto que optimice la inversión pública y aborde adecuadamente los riesgos para el sector público y privado, mediante modelos de APP, (concesión), financiamientos directos unitarios o colectivos. La estructuración financiera debe incluir el diseño de las operaciones financieras que de esta se deriven con sus respectivos instrumentos, clasificación de inversión pública, público-privada o privada e identificar las fuentes de financiamiento; y el análisis de valor por dinero;
4. Diseñar y consolidar el modelo financiero adecuado a esta intervención con la participación pública y/o privada (APP u otros modelos contractuales), cuya finalidad sea movilizar capital para el desarrollo del proyecto;
5. Definir la figura institucional y legal, y los mecanismos financieros incluyendo los modelos de APP y las operaciones financieras pertinentes para la implementación efectiva del proyecto en el marco de las leyes aplicables en el país; y
6. Desarrollo del pliego de términos y condiciones financieras del proyecto y/o modelo de contrato de la APP para llevar a cabo un proceso de licitación competitivo.

Para cumplir con el objetivo principal de esta consultoría se deberán llevar a cabo las siguientes actividades:

Actividad 1. Propuesta de Desarrollo Urbano e Inmobiliario

Elaborar una Propuesta de Desarrollo Urbano e Inmobiliario (“Anteproyecto”) para el área de estudio. La formulación de la Propuesta deberá hacerse en función a un estudio del mercado inmobiliario y según un análisis de las necesidades inmobiliarias del Gobierno de Costa Rica, tomando elementos como “co-working”, teletrabajo; entre otros. Así mismo, deberá basarse en un marco de sostenibilidad urbana y un marco normativo amparado a la Ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana; así como cumplir con la planificación por cascada respetando o ligándose al Plan GAM 2013-2030.

La Propuesta incluirá:

1. Una visión general, ofreciendo detalles sobre los diferentes elementos que inspiraron su conceptualización y su proceso de validación con actores claves
2. Estrategia de implementación de la Propuesta, incluyendo líneas para su ejecución en fases. Se deberán identificar y analizar las potenciales barreras para la implementación de la Propuesta y las estrategias para mitigarlas;
3. Propuesta para usos de suelo, incluyendo mapas contrastando usos actuales y cambios propuestos. Se deberá validar la tenencia de suelo de los terrenos donde se llevará a cabo el proyecto e identificar predios sujetos a potencial expropiación;
4. Propuesta conceptual e inventario de las edificaciones y demás infraestructura a regenerar y/o a construir como parte del proyecto. Deberá ir acompañado de un documento detallando los valores paramétricos e indicadores clave de rendimiento (KPIs, Key Performance Indicators) asociados a la infraestructura y demás intervenciones que se desarrollarán como parte del proyecto (metros cuadrados de construcción; número de unidades para vivienda en alquiler; metros cuadrados

destinados a espacio público). Esta información será base para la estructuración de una APP de regeneración urbana basada en resultados (output-based);

5. Renders de alta definición en 3D, diagramas conceptuales, vistas, plantas ambientadas, secciones transversales y longitudinales para ilustrar el resultado de la implementación del Plan; adicionalmente una animación de entre 45 – 60 segundos con vistas de pájaro, axonometrías y perspectivas a nivel peatonal;
6. Manual de diseño urbano con pautas y parámetros de diseño para las edificaciones y demás infraestructura a desarrollar como parte del proyecto;
7. Manual de construcción con pautas y parámetros que regirán los materiales y medios de construcción para asegurar una certificación de edificios sostenibles e inteligentes que mejor se adapte a Costa Rica (EDGE, LEED o RESET);
8. Detalles de los costos de inversión, operación y mantenimiento asociados al proyecto, desglosados por tipo de infraestructura a desarrollar;
9. Estimaciones de la demanda de servicios públicos (incluyendo agua, saneamiento, transporte y energía) como resultado de la implementación de la Propuesta.
10. Actualización de los cálculos de rentabilidad económica del proyecto propuesto.

Sobre este producto se realizarán el resto de las actividades descritas en los términos de referencia. Por lo que los detalles de la Propuesta deberán realizarse al menos al nivel de pre-inversión requerido legalmente para iniciar el proceso de concesión de obra pública por iniciativa pública.

Estudio de Mercado Inmobiliario

1. Analizar el potencial desarrollo inmobiliario y la capacidad de carga del área de estudio.
2. Estimar la demanda inmobiliaria para uso residencial y comercial según tendencias históricas, el crecimiento poblacional anticipado, las condiciones del mercado creadas por el desarrollo del proyecto “Ciudad Gobierno” y el contexto macroeconómico de Costa Rica.
3. Validar los resultados con los principales actores urbanos, incluyendo autoridades municipales y desarrolladores privados, y asociaciones de constructores / inmobiliarias.
4. Los resultados informarán los metros cuadrados de construcción que se destinarán para oficinas, vivienda³, comercio y otros usos como parte del proyecto.

Análisis de las necesidades inmobiliarias del Gobierno de Costa Rica

Evaluar las necesidades inmobiliarias del Gobierno de Costa Rica, que incluye revisar y validar las edificaciones propuestas en el Anexo 1. Es decir, tomando en cuenta la estructura gubernamental y el número de empleados públicos, analizar las estimaciones preliminares respecto a los metros cuadrados requeridos para alojar a las autoridades ministeriales.

Para esto se deberán tomar en consideración los parámetros que prevalecen en el mercado en edificios administrativos; buscando un uso óptimo de los espacios; y a la vez cumpla con la normativa costarricense que regula la materia.

Marco de Sostenibilidad Urbana

Desarrollar el marco de sostenibilidad urbana que definirá los principios y parámetros de desarrollo de la Propuesta, tomando en cuenta lo siguiente:

- Para cualquier obra de infraestructura: Explorará el uso de nuevas tecnologías para reducir los costos de construcción, operación, mantenimiento, provisión de los servicios públicos, y las emisiones de gases de efecto invernadero. Se debe incorporar el concepto de Infraestructura Verde. Se hace referencia a soluciones basadas en la naturaleza, por ejemplo:
 - Reproducir el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización

³ Tomar en consideración el perfil del proyecto “Construcción de Condominio Vertical Residencial-Comercial Naciones Unidas impulsado por el INVU en el distrito Catedral del cantón de San José.

- Mitigar problemas de cantidad y calidad de escorrentías urbanas
- Minimizar los impactos del desarrollo urbanístico
- Maximizar la integración paisajística
- Maximizar los valores sociales y ambientales
- Para proyectos de vivienda: Procurará el desarrollo de vivienda asequible a través de proyectos inmobiliarios de venta y alquiler.
- Para intervenciones de movilidad: Promoverá el uso del transporte público y no motorizado tomando en consideración los Principios del Desarrollo Urbano Orientado al Transporte Público⁴; se busca generar ciudades pacíficas para el tránsito de personas y ciclistas, por lo que la instalación de infraestructura para su desplazamiento tiene un valor estratégico dentro del modelo del Plan GAM 2013 y de la consolidación de la movilidad propuesta. Desarrollar ciclovías, demarcar carriles bici compartidos, instalar parqueos para bicis, habilitar y acondicionar los estacionamientos públicos; construir más bulevares y paseos peatonales, ampliar aceras; y reducir las velocidades máximas permitidas en las zonas urbanas, son acciones clave para el logro de este objetivo.
- Amenidades: Identificará oportunidades para desarrollar espacios públicos, culturales y comunitarios que promuevan un espacio socialmente vibrante para toda el área; se busca desarrollar centros de excelencia que aceleren el intercambio económico, cultural, espacios que motiven la reunión. Se trata de reconocer y animar la historia de la ciudad, su patrimonio, paisaje, la diversidad física y cultural de sus elementos. Buscamos construir el patrimonio del futuro, la construcción de nuevas polaridades en la ciudad, a partir de la reutilización de espacios abandonados o subutilizados, la invención de nuevas formas urbanas son oportunidades para crear nuevos puntos de referencia de la ciudad.
- Diseño urbano: Contemplará nuevos estándares de arquitectura y diseño urbano para generar espacios de calidad que atraigan talento creativo y ponga en valor el área, respetando los estándares mínimos establecidos para Costa Rica. Tomará en cuenta tecnología sostenible para elementos de diseño urbano y de edificaciones. En el proceso de diseño urbano de la zona, se motivan redes de barrios, favoreciendo desplazamientos menos contaminantes. Motivando centros compactos, densos, mejorando los usos de planificaciones anteriores. Se busca consolidar el modelo de calles completas, vías pacificadas para las personas, el desarrollo de infraestructura para mejorar las experiencias en espacio público de los visitantes y residentes. Se debe consolidar los barrios ya que es la escala clave para motivar una mejor calidad de vida. Fomentar a los usuarios a comercios de proximidad, que se recreen en un radio de 10 minutos caminables, que consuman local, que tengan un modelo de vida saludable.

Evaluación económica y social

Tomando en consideración lo plasmado en el documento “Proyecto Ciudad Gobierno Costa Rica: Estudio pre-financiero para proyecto de regeneración urbana”, llevar a cabo la revisión y actualización de los cálculos de rentabilidad económica en base a los flujos de beneficios y costos económicos y sociales derivados del proyecto propuesto.

Actividad 2. Evaluación ambiental.

La viabilidad ambiental del proyecto debe ser gestionada ante la SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental de Costa Rica), explorando en primer lugar qué requerimientos en materia ambiental se deben generar. Se debe preparar y presentar un estudio ambiental preliminar de Ciudad Gobierno, conocido como el Documento de Evaluación Ambiental (D1) cuya finalidad es la de determinar si la actividad, obra o proyecto

⁴ Diseño dirigido a los peatones como la más alta prioridad. Estación de transporte público cercana al centro. Un nodo regional con una mezcla de usos en las proximidades incluyendo oficinas, residencial, comercial e institucional. Alta densidad, desarrollo de alta calidad dentro del círculo de caminata de 10 minutos que rodea la estación. Sistema de apoyo de movilidad incluyendo bicicletas, tren interurbano y autobuses. Diseño que facilite el uso de las bicicletas, como los sistemas de transporte de apoyo diario. Reducción y regulación de estacionamientos dentro del círculo de caminata de 10 minutos entre el centro de la ciudad y la estación de transporte.

planteado es viable desde el punto de vista ambiental y, si requiere o no de una profundización del análisis ambiental por medio de un instrumento de evaluación ambiental más detallado. El objetivo del estudio preliminar es identificar los potenciales impactos ambientales y sociales para este tipo de proyecto de construcción y operación de edificaciones en zona urbana y la gestión ambiental de acuerdo con la legislación vigente en Costa Rica y los reglamentos de la SETENA⁵.

Estas actividades requieren llevar a cabo reuniones con funcionarios gubernamentales pertinentes (protección ambiental, recursos naturales, salud pública, asuntos sociales, etc.), durante las cuales los consultores presentarán y discutirán los probables impactos de las acciones del proyecto propuesto, junto con las acciones de mitigación y manejo propuestas durante el período de construcción y el período de operación y mantenimiento del proyecto. Este estudio deberá asimismo indicar los procedimientos administrativos necesarios para la habilitación u obtención de permisos ambientales, y cualquier otra autorización ambiental requerida por las autoridades nacionales. El proceso consultivo o audiencia pública se llevará a cabo conforme lo establezca la normativa local.

Actividad 3. Estructuración y modelación financiera.

Desarrollar la estructuración financiera del proyecto (incluyendo consolidar el modelo de simulación financiera), de acuerdo con las especificaciones descritas abajo.

11. Análisis de la información y documentos legales, financieros, económicos, fiscales, técnicos -o de otra índole- necesarios para planear, diseñar, estructurar y desarrollar a través de la estructuración e implementación de uno o varios modelos de APP y/o financiamiento directo del Proyecto;
12. Análisis comparativo de los modelos de APP y/o financiamiento directo y las operaciones financieras que de estas se deriven, identificados para contrastar, supuestos, fortalezas y debilidades de cada uno y para determinar la viabilidad de su implementación en este proyecto;
13. Identificar a los principales actores y su rol en el modelo seleccionado, para la adecuación de estos a la realidad del proyecto;
14. Definir la estructura financiera para el desarrollo del proyecto y documentos relativos para desarrollar e implementar a través de la estructuración e implementación de uno o varios modelos de APP y/o financiamiento directo y otras operaciones financieras que de estas se deriven;
15. Realizar la modelación financiera para demostrar la modalidad de APP para la ejecución eficiente del proyecto, de manera que se adelante el análisis a nivel de factibilidad financiera y se cuente con una herramienta financiera para medir, razonar, comparar y sensibilizar variables y opciones;
16. De manera conjunta con las entidades públicas y los proveedores de servicios, la firma consultora revisará los escenarios financieros, identificará los flujos de efectivo, y diseñará los mecanismos y procedimientos de la estructuración e implementación que de estas se deriven;
17. Sondear el mercado financiero y el sector privado conforme a los parámetros de mercado e identificar los incentivos adecuados para atraer el capital privado y/o financiamiento para el desarrollo del proyecto.

El modelo financiero tendrá la funcionalidad necesaria para permitir la estructuración financiera del proyecto y contendrá como mínimo la siguiente información:

1. Una interfaz gráfica de usuario para permitir cambios en los supuestos; hojas de cálculo que muestran la acumulación detallada de supuestos sobre los componentes de costos, incluyendo mano de obra y gastos generales, equipos, materiales, entre otros;
2. Fuentes/ usos de los ingresos. Realizar análisis de sensibilidad sobre la función de ingreso incorporada en el modelo financiero y analizar los resultados y el impacto;

⁵ Una vez que la SETENA revisa los estudios preliminares de la fase de prefactibilidad, solicita la presentación de alguno de los siguientes instrumentos de Evaluación Ambiental, Plan de Gestión Ambiental (PGA) o Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), según corresponda al caso, requiriéndose también su realización para la Alternativa seleccionada en el estudio de Factibilidad, la consultoría deberá definir si esta última etapa será responsabilidad del concesionario.

3. El plan de inversión y costos del proyecto (CAPEX y OPEX) y su análisis de sensibilidad, incluyendo contingencias, costos indirectos y de transacción, costos de financiación, otros;
4. Establecer los indicadores de rentabilidad del proyecto (Valor Actual Neto y Tasa Interna de Retorno) para desarrollar el proyecto;
5. Definir las variables y parámetros que impacten el proyecto, midiendo sensibilidades y determinando los efectos que puedan tener en los resultados del proyecto. Simulación de escenarios modificando principales variables fundamentales (drivers) del proyecto, en especial sobre variables que determinan el volumen de ingresos como niveles de demanda, y estimación inicial de los ingresos operacionales y sus proyecciones, entre otras;
6. Cuantificación preliminar de la necesidad de recursos públicos (del orden nacional y/o municipal) para un cierre financiero del proyecto, teniendo en cuenta: estructura deuda-capital, condiciones de la deuda, variables macroeconómicas, cronograma de inversión, y demás variables que podrían afectar la rentabilidad y/o “bancabilidad” del proyecto.
7. Pagos necesarios, incluyendo el pago por disponibilidad (PPD), incentivos de rendimiento y penalizaciones por incumplimiento, con sensibilidades incorporadas;
8. Garantías de proceso necesarias que cubran riesgos de construcción, incumplimiento de contrato, entre otros, para las partes involucradas;
9. Análisis de provisiones, ratios de cobertura del servicio de la deuda (DSRC), reservas de mantenimiento (incluidos los requisitos de DSRA y MMRA, entre otros) y análisis de sensibilidad;
10. Cálculos por incumplimiento e insuficiencias de acuerdos, así como cálculos de incentivos de desempeño;
11. Supuestos sobre las principales partidas de ingresos, como las transferencias del gobierno central, las garantías u otras subvenciones, según corresponda, las contribuciones municipales de tierras/propiedades o subvenciones;
12. Supuestos de capital y deuda; TIR, ROE, DSCR, cuenta de DSRA y otras métricas financieras apropiadas, según sea necesario. Incluye calendarios de amortización de la deuda y disposiciones;
13. Recomendar la estructura óptima de capital que se requiere para implementar el proyecto;
14. Recomendar mecanismos, fuentes de financiamiento y alternativas de financiamiento. Esto puede incluir, pero no estar limitado a, préstamos, donaciones, bonos y ofertas de acciones limitadas;
15. Recomendar la estructura financiera óptima para el proyecto y el período de la APP de acuerdo con las necesidades del proyecto e interés del Estado.

Actividad 4. Valor por dinero de la APP.

Llevar a cabo el análisis valor por dinero (inglés “Value for Money”) asignando una valoración de los costos asociados a los riesgos identificados, así como su asignación al privado, al público o compartido. De manera que pueda realizarse una comparación de ejecutar el proyecto por mecanismos de contratación tradicional o por APP.

El desarrollo del proyecto ha de lograr el mejor valor por dinero, en comparación con las otras opciones jurídicas de contratación de la obra y mantenimiento e inversiones del proyecto siempre y cuando se pueda concluir que la asignación de riesgos al sector privado va a generar ganancias de eficiencia al proyecto.

Actividad 5. Estructura institucional y legal.

Definir un mecanismo institucional entre el Gobierno de Costa Rica, la Municipalidad de San José, y el socio privado para la construcción, operación, y mantenimiento, así como la supervisión del proyecto. Este análisis determinará las obligaciones y responsabilidades de la Administración Concedente (el Gobierno de Costa Rica y/o la Municipalidad) y el concesionario (un socio del sector privado).

Se deberá examinar los temas de jurisdicción a la luz de la participación de múltiples organismos del sector público en las responsabilidades compartidas de supervisión y control del proyecto. Se deberá finalizar la estructura organizativa recomendada como contraparte pública del contrato y su debido rol, relaciones

institucionales, funciones y responsabilidades claramente definidas por y entre (y sin limitación): el gobierno central y la municipalidad; y la empresa con fines especiales que constituye la entidad concesionaria. Asimismo, dado que los impuestos de los bienes inmuebles son recibidos por la Municipalidad y no el Gobierno Central, hay que considerar establecer jurídicamente un mecanismo para la plusvalía como parte de los potenciales ingresos.

Las actividades incluyen lo siguiente:

1. Revisión del marco jurídico e instrumentos legales aplicable en temas relacionados con la estructuración e implementación de uno o varios modelos APP. Incluyendo de forma enunciativa y no limitativa las iniciativas o proyectos de: decretos de autorización para establecer APP y acceder a financiamiento; Ley de APP, leyes de contratación pública, Ley de Ingresos; Presupuesto de Egresos; Ley de Municipalidades, contratos de fideicomisos, proveedores de servicio, capital, financiamiento, emisión de bonos, garantías, entre otros;
2. Realizar una caracterización de la estructura técnica, jurídica y financiera bajo las distintas modalidades de ejecución (obra pública, APP, mezcla de obra pública y APP) que puedan utilizarse para desarrollar el proyecto, esto significa una descripción detallada de las interrelaciones entre los agentes involucrados en la transacción, teniendo en cuenta las condiciones técnicas, jurídicas y financieras para cada una de las alternativas analizadas;
3. Analizar el rol de las instituciones involucradas a nivel nacional y municipal. Los temas de jurisdicción deben ser examinados a la luz de la participación de los entes del sector público en la puesta en marcha de la APP. Identificación de las instituciones involucradas en la ejecución de los contratos de las APP;
4. Identificación de brechas en las disposiciones legales vigentes relativas a la aplicación de la APP que pueden afectar la atracción de la inversión privada;
5. Determinar los riesgos de las modalidades de ejecución haciendo énfasis en cada uno de los componentes (técnico, financiero y jurídico), bajo metodologías normalmente aplicables para dicho análisis;
6. Establecer e implementar una metodología para realizar una comparación multicriterio, de manera tal que se pueda seleccionar la modalidad más adecuada para ejecutar el proyecto;
7. Definir la estructura institucional y legal de la transacción recomendada, que de acuerdo con la modalidad seleccionada se debe ejecutar para el desarrollo del Proyecto.

Actividad 6. Evaluación de Riesgo.

Evaluar el riesgo del proyecto de acuerdo con las siguientes especificaciones:

1. Incluir una evaluación preliminar de los riesgos de la inversión del proyecto que incluya riesgos macroeconómicos, institucionales, ambientales, de diseño, técnicos, costos, ingresos, otros riesgos de desempeño, así como riesgos catastróficos (como por ejemplo riesgo sísmico), entre otros;
2. Elaborar un registro preliminar de los riesgos del proyecto, que consiste en la formulación y cuantificación de los riesgos potenciales que podrían afectar el rendimiento del proyecto (el registro cubre todas las fases del proyecto, desde el cierre financiero en adelante y a través del ciclo de vida de las operaciones);
3. Analizar los escenarios probabilísticos que evalúan la volatilidad de los rendimientos de la inversión y/o el potencial de un rendimiento por debajo de las expectativas;
4. Identificar y cuantificar, en caso de que apliquen, los riesgos potenciales que podrían conducir al cierre temporal (o permanente) del activo resultante en una pérdida temporal (o permanente) de los ingresos.

Actividad 7. Documentos legales.

Recomendación del marco normativo, bases del cartel de licitación, modelo de contrato y documentos de adquisiciones para llevar a cabo un proceso de licitación abierto y transparente para el proyecto.

1. Elaborar un cronograma para el proceso de puesta en marcha de una licitación pública, teniendo en cuenta elementos que podrían alargar el proceso en la aprobación y supervisión (incluye proceso de precalificación, licitación, adjudicación y contratación);
2. Elaborar el borrador de las bases del cartel de licitación, del modelo de contrato APP y/o el pliego de términos y condiciones financieras del proyecto, de acuerdo con las leyes y políticas de contratación de Costa Rica recomendadas. Los documentos serán coherentes con las recomendaciones planteadas en el estudio contratado, considerando los aspectos jurídicos, económico-financieros, técnicos y ambientales. Esto implica coordinar con las instituciones públicas actoras para determinar un documento con la estructura integral de las bases de licitación, también se debe considerar los indicadores de nivel de servicio y estructura básica para el mecanismo de pagos. Asimismo, se debe las especificaciones y condiciones técnicas y financieras incluyendo la línea base de requerimientos mínimos para los diseños finales, tomando en consideración los requerimientos establecidos por el Consejo Nacional de Concesiones.

Productos que entregarás:

Con base en las actividades anteriores, la firma deberá entregar a satisfacción del Banco, tomando en consideración los requisitos normativos de Inversión Pública del Gobierno de Costa Rica⁶, lo siguiente:

Producto 1. Plan de Trabajo. 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 de la consultoría y las metodologías que se van a aplicar en el desarrollo de cada tarea.

Producto 2. Informe Final, el cual incluye entre otras cosas: (i) Descripción detallada del proyecto, el plan de inversión y los costos CAPEX y OPEX (debe indicar los supuestos utilizados); (ii) Propuesta de Desarrollo Urbano e Inmobiliario y productos asociados a la Actividad 1, la propuesta de diseño en sitio se entregará en formato digital .dwg y .shp con datos de las principales intervenciones territoriales, y la actualización de la evaluación económica-social del proyecto; (iii) Estrategia financiera integral que brinde viabilidad financiera al proyecto, optimizando la inversión pública y proponiendo el menor impacto fiscal mediante un modelo APP; (iv) Análisis financiero del proyecto incluyendo: estimación de costos de construcción y operación; fuentes y estimaciones de ingresos; fuentes de financiamiento; análisis de capacidad de inversión pública; análisis de las estructuras financieras para el proyecto; y análisis detallado del modelo financiero, explicando los supuestos utilizados; (v) Análisis de valor por dinero; (vi) Marco legal e institucional del proyecto que en su momento deberán estructurarse; (vii) Identificación y recomendación de asignación de riesgos y matriz de riesgos que determine a nivel cualitativo o cuantitativo el impacto y probabilidad; (viii) modelo de bases licitatorias y contrato que incluya un cronograma del proceso de licitación del proyecto (ix) Conclusiones y recomendaciones para cada uno de los ámbitos analizados y/o temas clave a tener en cuenta para lograr el éxito del proyecto.

Producto 3. Documento de Evaluación Ambiental D1 aprobado por SETENA.

Producto 4. Modelo financiero, construido en Excel, junto al análisis de sensibilidad y escenarios financieros, todas las celdas deben estar desbloqueadas.

Producto 5. Modelo de las bases del cartel de licitación, modelo de contrato APP y/o el pliego de términos y condiciones financieras del proyecto, de acuerdo con las leyes y políticas de contratación de Costa Rica

⁶ Se deben tomar en consideración las Normas técnicas, lineamientos y procedimientos de inversión pública (<https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/aEgsugBARIKotl-oAfURHg>) y la Guía general de identificación, formulación y evaluación de proyectos de inversión pública (<https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/YeyCzwxXTCOLv-ZdbBC3Bg>)

recomendadas. Incluye la estructura del contrato con las Disposiciones Generales, Aspectos Técnicos, Aspectos Económicos-Financieros y Aspectos Legales, entre otros (este producto será un Anexo al Informe Final, Producto 2).

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. Se deberán entregar todos los archivos en versión editable.

El documento final de consultoría deberá ser editado, y en cuanto a diseño y contenido general 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 supervisión del Banco.

Cronograma de pagos:

- 20% a la firma del contrato junto a la entrega y aprobación del Plan de Trabajo (producto 1);
- 40% contra la entrega del borrador de los productos 2, 3, 4 y 5;
- 40% contra entrega de las versiones revisadas y finales de los productos 2, 3, 4 y 5.

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, movilidad, conectividad, 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 tener presencia o contraparte local para formar un equipo multidisciplinario, incluyendo ingenieros civiles, arquitectos, urbanistas, economistas, analistas financieros, diseñadores gráficos y abogados.

La firma deberá cumplir con las calificaciones y experiencia relevante del consultor o equipo de consultores con las siguientes competencias técnicas:

- **Asesoría Técnica de Proyectos APP.** Un mínimo de 10 años de experiencia profesional demostrable relacionada con la planificación y el diseño de proyectos de APP y la oferta y la gestión de los contratos de APP a través de diversos sectores. Se requiere experiencia demostrada en el desarrollo de opciones técnicas que hayan culminado en el cierre financiero de proyectos bajo la modalidad APP. Experiencia en gestión de planificación de proyectos, costos y riesgos. Se requiere un título de postgrado en Economía, Administración de Empresas, Políticas Públicas, Administración Pública, Ingeniería, o un campo relacionado. Experiencia relacionada en Latinoamérica es muy deseable.
- **Asesoría Desarrollo Urbano.** Un mínimo de 10 años de experiencia en consultorías de proyectos de inversión e ingeniería de infraestructura urbana y proyectos inmobiliarios. Deberá contar con un equipo multidisciplinario con experiencia en macroyectos. El equipo deberá incorporar a arquitectos, diseñadores urbanos, planificadores urbanos o territoriales y especialistas en desarrollo inmobiliario con posgrados en los campos relacionados.
- **Asesoría Medio Ambiente.** Un mínimo de 10 años de experiencia en análisis técnicos en evaluación de impactos ambientales y evaluación de riesgos. Se requiere un título de postgrado en Ingeniería Civil, Ingeniería Ambiental o un campo relacionado. Experiencia con el marco legal local y reglamentos de la SETENA es requerido. Debe estar inscrito como Consultor Ambiental de la SETENA. Para el caso de profesionales extranjeros deben haber iniciado la gestión de inscripción ante dicho organismo.
- **Asesoría Financiera.** Se requiere un mínimo de 8 años de experiencia profesional demostrable en el asesoramiento en los modelos financieros, análisis financiero, análisis de riesgos y las opciones de

cuantificación y de entrega en relación con los proyectos de APP. Título de postgrado en Administración de Empresas, Finanzas, Economía o un campo relacionado requerido. Experiencia relacionada en Latinoamérica es muy deseable.

- **Asesoría Legal.** Un mínimo de 10 años de experiencia profesional demostrable en el asesoramiento jurídico en relación con la estructuración legal, contractual, y aprobación de proyectos APP. Se requiere un grado de derecho acreditado. Experiencia con el marco legal y constitucional de Costa Rica es requerido, conocimiento en la Normativa Urbana (Ley de Planificación Urbana), planes reguladores y renovación urbana.

Resumen de la oportunidad:

- **Categoría y Modalidad de la Consultoría:** Contractual de Productos y Servicios Externos, Suma Alzada
- **Idioma:** español
- **Duración del Contrato:** 6 meses a partir de la firma del contrato.
- **Lugar(es) de trabajo:** Consultoría Externa.
- **Líder de División o Coordinador:** Gilberto Chona, Especialista Líder (CSD/HUD) con apoyo del equipo Marcia Bonilla-Roth, Especialista Líder (SER/PFA).

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.