

SOLICITUD DE EXPRESIONES DE INTERÉS SERVICIOS DE CONSULTORÍA

Selección #: según lo asignado por la herramienta electrónica: CR-T1176-P002

Método de selección: Selección competitiva simplificada

País: Costa Rica

Sector: Vivienda y Desarrollo Urbano

Financiación - TC #: ATN/OC-16853-CR

Proyecto #: CR-T1176

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

Descripción de los Servicios: Servicios de consultoría para la conceptualización de un esquema transaccional eficiente y factible para la ejecución del Proyecto de Renovación del Conjunto Urbano-Arquitectónico del Mercado de Mayoreo en San José, Costa Rica, a través de la estructuración de un modelo de APP y/o otras operaciones financieras que de estas se deriven.

Enlace al documento TC: <https://www.iadb.org/Document.cfm?id=EZSHARE-265237878-14>

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 **27 DE DICIEMBRE DE 2019 A LAS 5:00 P.M. (Hora de Washington DC)**.

Los servicios de consultoría ("los Servicios") incluyen la elaboración de los estudios de factibilidad del proyecto del Mercado de Mayoreo, que permita la formulación y evaluación del proyecto, y además, generar una propuesta para la modernización físico-administrativa del mercado bajo un esquema de asociación público-privado (APP). Dicho estudio incluiría, principalmente estudios de: demanda-mercado; técnico; financiero; ambiental y social; institucional y legal; y análisis de riesgos con recomendaciones para lanzar un proceso de licitación pública del proyecto de inversión propuesto.

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.

Banco Interamericano de Desarrollo
División: [Vivienda y Desarrollo Urbano](#)
Atención: [Gilberto Chona](#)

1300 New York Avenue, NW, Washington, DC 20577, EE.UU.
Tel: [+1 \(202\) 623-2597](#)
Email: GILBERTOC@iadb.org
Sitio Web: www.iadb.org

Borrador de Resumen de los Términos de Referencia

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

[Operation Approval/Approval Document - CR-T1176](#)

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 del Estudio de Factibilidad del Proyecto de Renovación del Conjunto Urbano-Arquitectónico del Mercado de Mayoreo en San José, Costa Rica**. Este proyecto surge y se basa en el desarrollado *Plan Estratégico de Inversiones Urbanas*, financiado por esta misma Cooperación Técnica, el cual lo identifica como uno de los dos proyectos prioritarios de infraestructura urbana que son susceptibles a financiamiento a través de asociaciones público-privadas (APP), en el ámbito de los cuatro distritos centrales de San José. Consecuentemente, 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 de un modelo de APP y/o otras operaciones financieras que de estas se deriven.

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, y dadas las restricciones de recursos, existe la necesidad de apoyar a la Municipalidad de San José en la elaboración de los estudios de factibilidad del proyecto del Mercado de Mayoreo, que permita la formulación y evaluación del proyecto y, además, generar una propuesta para la modernización físico-administrativa del mercado bajo un esquema de asociación público-privado (APP). Dicho estudio de factibilidad incluye, principalmente estudios de: demanda-mercado; técnico; financiero; ambiental y social; institucional y legal; y análisis de riesgos con recomendaciones para lanzar un proceso de licitación pública del proyecto de inversión propuesto.

Lo que harás:

A continuación, se describen los elementos principales del alcance de la consultoría:

1. Un marco conceptual del proyecto de Mercado de Mayoreo, 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 modernización productiva urbana bien gestionado;
2. Un análisis 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. Diseñar la estructuración financiera integral para el proyecto, optimizando la inversión pública y abordando adecuadamente los riesgos para el sector público; se debe de partir sobre la propuesta de un esquema de APP concesión descrita en, el *Plan Estratégico de Inversiones Urbanas para los cuatro distritos centrales de San José*. 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 del Proyecto de Renovación del Conjunto Urbano-Arquitectónico del Mercado de Mayoreo en San José, Costa Rica.
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 modelo de contrato y el pliego de términos y condiciones financieras del proyecto de la APP para llevar a cabo un proceso de licitación pública competitivo.

A continuación, se detallan el conjunto de actividades que se deben de llevar a cabo, agrupadas por responsabilidad:

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 Estudio de Factibilidad del Proyecto de Renovación del Conjunto Urbano-Arquitectónico del Mercado de Mayoreo en San José, 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 Estudio, 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 de cada producto, indicando el número de páginas para cada capítulo y las características de la información prevista en cada uno incluyendo gráficos, tablas, imágenes, mapas y anexos. Bases de datos, hojas de cálculo, archivos de imágenes y modelaciones deben ser proporcionados por separado en formato digital.

Segunda responsabilidad. Desarrollo de actividades relacionadas con la Propuesta de desarrollo administrativo y de gestión de mercado público:

- Definir una visión general, la cual ofrece detalles sobre los diferentes elementos que justifican su conceptualización, diseño constructivo y su proceso de validación con actores claves;
- Desarrollar la estrategia de implementación de la propuesta, incluyendo líneas para su ejecución en fases y, además, se deberán identificar y analizar las potenciales barreras para la implementación de la Propuesta y las estrategias para mitigarlas;
- Determinar la propuesta para usos de suelo, incluyendo mapas contrastando usos actuales y cambios propuestos, validando la tenencia de suelo de los terrenos donde se llevará a cabo el proyecto;
- Definir las pautas y parámetros tanto del conjunto urbano del Mercado de Mayoreo como los diseños de detalle de la obra arquitectónica (edificaciones y demás infraestructura a construirse), incluyendo los parámetros para la certificación LEED y/o EDGE;
- Desarrollar una propuesta conceptual e inventario de las edificaciones y demás infraestructura a regenerar y/o a construir como parte del proyecto, 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 (i.e. mt2 de construcción; número de unidades para locales en alquiler; mt2 destinado a espacio público-parqueos), la cual será la base la estructuración de una APP de regeneración urbana basada en resultados (output-based);
- Llevar a cabo un Análisis de especificaciones y parámetros de disponibilidad, calidad de servicio y de desempeño y, además, un análisis de un sistema de penalidades;
- Elaborar renders de alta definición en 3D para ilustrar el resultado, o imagen objetivo, del proyecto implementado;
- Calcular las estimaciones de la demanda que permitan precisar el tipo de usuarios que pueden ser atraídos al proyecto y, además, las estimaciones de servicios públicos (incluyendo agua, saneamiento, transporte y energía) como resultado de la implementación del Proyecto;
- Proponer un esquema para el desarrollo del proyecto que deberá asegurar la eficiencia en la provisión del servicio, transfiriendo al sector privado aquellos riesgos respecto de los cuales el mismo está en mejores condiciones de gestionarlos que el ente público.
- Desarrollar un estudio de Demanda de Mercado Inmobiliario actual y proyectada, a partir de la identificación y cuantificación de:
 - El potencial desarrollo inmobiliario y la capacidad de carga del área de estudio;
 - La demanda de mercado (bienes y servicios), para uso comercial según tendencias históricas, las condiciones del mercado creadas por el desarrollo del proyecto "Torre Microsoft", la línea del Tren Rápido de Pasajeros (TRP), entre otros, y el contexto macroeconómico de Costa Rica;
 - El sondeo de los resultados con los principales actores urbanos, incluyendo autoridades municipales y desarrolladores privados, asociaciones de comerciantes usuarios del mercado de mayoreo, y cámara de la construcción e inmobiliaria; y
 - La superficie (o metros cuadrados) de construcción que se destinarán para oficinas, locales comerciales, parqueos y otros usos como parte del proyecto propuesto en el marco de este estudio de factibilidad.
- Desarrollar el marco de sostenibilidad urbana que definirá los principios y parámetros de desarrollo del Plan, 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;
- Para proyectos de locales comerciales: Procurará el desarrollo de locales asequible a través de proyectos inmobiliarios de venta y alquiler;
- Para intervenciones de movilidad: Promoverá el uso del transporte público y no motorizado;
- Amenidades: Identificará oportunidades para desarrollar espacios públicos, culturales y comunitarios que promuevan un espacio socialmente vibrante para toda el área;
- 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. Tomará en cuenta tecnología sostenible para elementos de diseño urbano y de edificaciones.
- 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.

Tercera responsabilidad. Elaborar la evaluación ambiental del proyecto:

- 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 del Mercado de Mayoreo, conocido como el Documento de Evaluación Ambiental (D1) cuya finalidad es la de determinar si la actividad, obra o proyecto 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 SETENA¹.
- 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.

Cuarta responsabilidad. Desarrollar la estructuración financiera del proyecto (incluyendo consolidar el modelo de simulación financiera), de acuerdo con las especificaciones descritas a continuación:

- 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 un modelo de APP y/o otras operaciones financieras que de estas se deriven;
- Análisis del modelo de APP y/o las operaciones financieras que de estas se deriven, identificados para contrastar fortalezas y debilidades de la propuesta y para determinar la viabilidad de su implementación en este proyecto;
- Identificar a los principales actores y participantes en los modelos seleccionados, para la adecuación de estos a la realidad del proyecto;
- Definir la estructura financiera para el desarrollo del proyecto y documentos relativos para desarrollar e implementar a través de la estructuración e implementación del modelo de APP y/o otras operaciones financieras que de estas se deriven;
- 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;
- 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 de uno o varios modelos de APP y/o financiamiento directo y otras operaciones financieras que de estas se deriven;
- Asistencia técnica a las entidades públicas para 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:

- 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;
- 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;
- 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;
- Establecer los indicadores de rentabilidad de la inversión (Valor Actual Neto y Tasa Interna de Retorno) para desarrollar el proyecto;
- 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;
- 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.
- Pagos necesarios, incluyendo el pago por disponibilidad (PPD), incentivos de rendimiento y penalizaciones por incumplimiento, con sensibilidades incorporadas;
- Garantías de proceso necesarias que cubran riesgos de construcción, cumplimiento de contrato, entre otros;
- Análisis de provisiones, ratios de cobertura del servicio de la deuda (RCSD), reservas de deuda y/o mantenimiento (en inglés *Debt Service Reserve Account*, *DSRA* y *Major Maintenance Reserve Account*, *MMRA*, entre otros) y análisis de sensibilidad;
- Cálculos sobre los mecanismos de penalización y/o derivación de daños y perjuicios, cálculos por incumplimiento e insuficiencias de acuerdos, así como cálculos de incentivos de desempeño;
- 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;
- Supuestos de estructura de financiación (capital y deuda); tasa de retorno (TIR), ROE, RCSD, y otras métricas financieras apropiadas, según sea necesario. Incluye calendarios de amortización de la deuda y disposiciones;
- Recomendar la estructura óptima de capital que se requiere para implementar el proyecto;
- 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;
- 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.

Quinta responsabilidad. Llevar a cabo el análisis Valor por Dinero (inglés “*Value for Money*”) simple de un esquema tradicional de contratación de obra pública frente a la fórmula de una modalidad de APP definida. Esto incluye:

- Seguir las pautas, recomendaciones y demás resultados definidos en el Plan Estratégico de Inversiones Urbanas para los cuatros distritos centrales de San José.
- Validar si el desarrollo del proyecto a través de una APP genera valor por dinero, en comparación con las otras opciones jurídicas de contratación de la obra pública con el fin de comprobar que la estructura propuesta proporciona el mejor valor frente a otras alternativas contractuales disponibles, por lo se puede considerar que el interés público se verá mejor atendido mediante el régimen de APP con una adecuada distribución de riesgos.

Sexta responsabilidad. Definir un mecanismo institucional entre la Municipalidad de San José, y el socio privado para el diseño, construcción, financiamiento, operación, y mantenimiento (en inglés *Design-Build-Finance-Operate-Maintain*, *DFOM*), así como la supervisión del proyecto. Este análisis determinará las obligaciones y responsabilidades del concedente (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 actores en las responsabilidades compartidas de supervisión y control del proyecto. Se deberá finalizar la estructura organizativa recomendada, con las relaciones institucionales, funciones y responsabilidades claramente definidas por y entre (y sin limitación): la municipalidad; y la empresa con fines especiales que constituye la entidad concesionaria. Las actividades incluyen lo siguiente:

- 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;
- Identificación de brechas en las disposiciones legales vigentes relativas a la aplicación de la APP que pueden afectar la atracción de la inversión privada;
- 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;
- 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.

Séptima responsabilidad. Desarrollar una Evaluación de Riesgo del proyecto de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Incluir una evaluación 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;
- Elaborar un registro 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);
- 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;
- 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.

Octava responsabilidad. Desarrollo del modelo de contrato y documentos de adquisiciones para llevar a cabo un proceso de licitación abierto y transparente para el proyecto; para ello se deberá:

- Elaborar un cronograma para el proceso de puesta en marcha de una licitación pública, teniendo en cuenta los retrasos previstos en la aprobación y supervisión (incluye proceso de precalificación, licitación, adjudicación y contratación);
- Elaborar el borrador de modelo de contrato APP y/o el pliego de términos y condiciones financieras del proyecto de acuerdo con las leyes y reglamentos de contratación administrativa de Costa Rica.
- 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 la especificación y condiciones técnicas y financieras incluyendo la línea base de requerimientos mínimos para los diseños finales.

Productos que entregará:

Producto 1: A los 15 días calendario del primer mes del inicio del trabajo, se presenta un informe que contenga los detalles presentados en la primera responsabilidad: Desarrollo del plan de trabajo y marco metodológico de la consultoría.

Producto 2: A los 60 días calendario desde la firma del contrato de consultoría, se presenta un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades los detalles descritos dentro de la segunda responsabilidad: Desarrollo de actividades relacionadas con la Propuesta de desarrollo administrativo y de gestión de mercado público.

Producto 3: A los 80 días calendario desde la firma del contrato de consultoría, se presenta un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades los detalles descritos dentro de la tercera responsabilidad, el cual resulta en un Documento de Evaluación Ambiental D1 aprobado por SETENA.

Producto 4: A los 120 días calendario desde la firma del contrato de consultoría, se presenta un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades los detalles descritos dentro de la cuarta responsabilidad: Desarrollar la estructuración financiera del proyecto (incluyendo consolidar el modelo de simulación financiera).

Producto 5: A los 160 días calendario desde la firma del contrato de consultoría, se presenta un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades los detalles descritos tanto dentro de la quinta responsabilidad (análisis Valor por Dinero (inglés "Value for Money") como de la sexta

responsabilidad (definición de la estructura institucional y legal) y de la séptima responsabilidad (evaluación de Riesgo del proyecto).

Producto 6: A los 180 días calendario desde la firma del contrato de consultoría, se presenta un informe que contenga los resultados de la elaboración del 100% de las actividades los detalles descritos dentro de la octava responsabilidad: Desarrollo del modelo de contrato y documentos de adquisiciones para llevar a cabo un proceso de licitación abierto y transparente para el proyecto.

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 editor profesional 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.

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.	5%
A la entrega y aprobación del producto 2.	20%
A la entrega y aprobación del producto 3.	15%
A la entrega y aprobación del producto 4.	20%
A la entrega y aprobación del producto 5.	20%
A la entrega y aprobación del producto 6.	20%
TOTAL	100%

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, financieros 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 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, Finanzas, Administración de Empresas, Políticas Públicas, Administración Pública, Ingeniería, o un campo relacionado. Experiencia relacionada en Latinoamérica es muy deseable.
- **Asesoría Desarrollo Urbano y Arquitectura.** 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 macroproyectos. El equipo deberá incorporar a arquitectos, diseñadores urbanos, 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.

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:** 10 de febrero, 2020
- **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 visitas de campo, de 3 días cada una, en 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
- **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 dinero. 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 las vidas de los ciudadanos.

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 BID Lab 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.