

MEMORANDO

Fecha: 1 de Setiembre de 2023

Para: **Comisión Interinstitucional Ciudad Gobierno**

De: **Banco Centroamericano de Integración Económica**


Alvaro Alfaro (31 ago. 2023 15:24 MDT)

Asunto: Proyecto Ciudad Gobierno

I. OBJETIVO

El objetivo del presente documento es remitirle a la Comisión Interinstitucional Ciudad Gobierno la actualización de los términos y condiciones para ejecutar el proyecto Ciudad Gobierno de conformidad con la última aprobación del Directorio del Banco Centroamericano de Integración Económica.

II. NUESTRO ENTENDIMIENTO DEL PROYECTO CIUDAD GOBIERNO

PROCIGO ha sido un anhelo histórico de los costarricenses. Desde hace más de 40 años, ha habido diversas iniciativas para desarrollar un centro gubernamental donde se concentren las entidades públicas. No obstante, la imposibilidad de llevar a cabo este proyecto ha generado que el Estado Costarricense gaste más de US\$26 millones en infraestructura obsoleta y que no reúne las condiciones necesarias para atender las necesidades de los funcionarios ni los ciudadanos. Muchas de las oficinas utilizadas por las instituciones públicas no cumplen con los requerimientos espaciales, funcionales, de seguridad, salubridad y ubicación, que requieren tanto los funcionarios públicos como los usuarios de los servicios. Además, esto impide a la ciudadanía acceder a los servicios de manera eficiente teniendo que realizar grandes desplazamientos y no recibiendo atención de forma cómoda.

Ante esto, PROCIGO tiene como objetivo general dotar al país de un complejo de edificios que integre a 35 instituciones y organismos públicos que actualmente sus sedes u oficinas se encuentran dispersas en los diversos puntos de la Ciudad de San José, concentrando la oferta de servicios públicos en una misma zona, para mayor facilidad de la ciudadanía. Con la creación de este complejo inmobiliario se impulsarían en la zona otras actividades como comercios, servicios y esparcimiento, impulsando y reactivando la actividad económica.

En concordancia con lo anterior, la operación cuenta con los siguientes objetivos específicos:

- Contribuir a la eficiencia del gasto público en cuanto al pago de alquiler y de mantenimiento de instalaciones y servicios públicos.

- Atiende el desarrollo de infraestructura pública con un enfoque integral o global, y no por cada institución, para generar mayor valor por dinero como un principio de eficacia de la Hacienda Pública, y una enseñanza de lo vivido con la pandemia vivida recientemente
- Garantizar a los usuarios, mediante la centralización en una sola zona geográfica, el acceso a los servicios en un espacio seguro y agradable.
- Mejorar la eficiencia y la eficacia de los servicios institucionales que presta el Estado costarricense mediante la integración y articulación de entidades afines, en infraestructura que presente condiciones que favorezcan la productividad del sector público, impulsado por los principios de economía, eficiencia y eficacia.
- Mejorar la calidad de vida en la ciudad proyectando un reordenamiento urbano de la capital, de manera que se impulse la construcción sostenible y la optimización de los sistemas y servicios actuales de transporte público y privado.
- Favorecer los esfuerzos del gobierno costarricense orientados a la reducción de la huella de carbono, incorporando en Ciudad Gobierno infraestructura que involucre principios energéticos innovadores (auto sostenibles) y amigables con el ambiente bajo el criterio de edificios verdes.
- Dar acceso equitativo a la población usuaria, mediante la incorporación de los principios del diseño universal e inclusión, así como la aplicación de la normativa de salud y seguridad que deben cumplir las edificaciones en la actualidad en Costa Rica.

III. ASPECTOS GENERALES CONSTRUCTIVOS DEL PROYECTO

Utilizando como base la última versión de los datos generados de las necesidades arquitectónicas de las instituciones públicas validadas por el Ministerio de Vivienda, PROCIGO tendría los siguientes aspectos:

M ² de Área Oficina Instituciones Públicas	166.831m ²
M ² de Áreas Parques, Comunes y Afines	106.621m ²
M ² de Áreas Oficinas y Comercios Privados	0m ²
M² Totales de Construcción	273.453m²

Como se aprecia, se reduce la cantidad de metros cuadrados para áreas comerciales, con la finalidad de poder maximizar los beneficios públicos, sin perjuicio del desarrollo del comercio que se espera se produzca en la zona de influencia del PROCIGO.

IV. NUESTRA PROPUESTA DE OPERACIÓN

Con fundamento en la Ley General de Contratación Pública, específicamente en lo establecido en el artículo 67:

“...La Administración podrá pactar la adquisición o el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, cumpliendo en tal caso lo establecido en los requisitos anteriores”,

Considerando la última aprobación del Directorio del BCIE, el proyecto tendría las siguientes características:

Monto de la Operación PROCIGO	Hasta US\$450 millones
Modalidad Contractual	Arrendamiento Operativo de Bienes por Construir
Plazo del Arrendamiento	Hasta 25 años, incluyendo hasta cinco años de gracia, pudiendo estructurarse en períodos menores consecutivos.
Riesgos Asumidos BCIE	Diseño, Construcción, Operación, Mantenimiento
Opción de Compra	No
Transferencia de Propiedad al Final del Contrato	No
Cancelabilidad	Sí

Cabe aclarar que la transferencia de propiedad al final del contrato se determina que no se efectúa porque es una decisión que no se estaría adoptando desde la suscripción de la contratación. Es decir, es una condición posible, pero depende del contexto que el Gobierno de ese momento y el BCIE determinen con respecto al complejo inmobiliario, sea porque se pueda impulsar mejoras al complejo, las prórrogas tácitas que permitan gestionar la operación y mantenimiento del complejo, o bien, la transferencia de los inmuebles del contrato. Todo lo anterior, según las decisiones gubernamentales conforme a la realidad financiera de ese momento y, previo conocimiento y aprobación del Directorio.

V. EVALUACIÓN FINANCIERA

Utilizando los parámetros antes descritos, así como las necesidades remitidas a la fecha por parte del Gobierno de Costa Rica, estos serían los cálculos financieros preliminares:

Rango de Cuota Periódica de Arrendamiento Estimada	US\$11.994.818 - US\$21.183.631
Valor Presente de los Pagos de Arrendamiento	US\$ 153.381.403
% Valor Presente Respecto al Valor Inicial Activo	38%
Vida Útil del Activo	50 Años

En el anexo se encuentra el ejercicio indicativo de los flujos de caja de PROCIGO. Asimismo, es importante recalcar que las normas internacionales de contabilidad, determinan en términos generales que *"...un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad"*, por lo que tomando en cuenta la esencia, forma, documento contractual propuesto y parámetros financieros señalados, se cuentan con todos los elementos necesarios para realizar la clasificación que corresponde.

VI. BENEFICIOS DE LA PROPUESTA

- La propuesta de inversión tiene como marco normativo aplicable, la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, entre otros elementos normativos de interés. En algunos casos, como por ejemplo en el reglamento referido al refrendo, se ha considerado la reciente reforma experimentada el mes de junio de 2023.
- El BCIE es quien ejecutará el desarrollo y construcción de los inmuebles del PROCIGO sus mejoras, remodelaciones, restauraciones y demoliciones, siguiendo un cronograma debidamente acordado, según cada etapa del Proyecto y de acuerdo con las especificaciones generales, técnicas, estructurales, ambientales y de calidad que debidamente sean acordadas entre las Partes. Esto se hará de acuerdo con el marco normativo de contratación del BCIE, al amparo del Tratado Internacional Ley que Aprueba Convenio Constitutivo del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) No. 3152, del 6 de agosto de 1963.
- Es una solución a la medida a las necesidades de la República de Costa Rica. No existirá ninguna otra propuesta que sea mejor en términos financieros ni operativos. Se trasladarán todos los ahorros que se puedan generar en la etapa constructiva y
- El BCIE por medio de mecanismos internos y contratación de empresas especializadas, realizará una supervisión y fiscalización permanentemente de toda construcción y explotación de las obras y servicios del contrato, de acuerdo con el programa de construcción y mantenimiento de las obras.
- Generación de empleo y reactivación de la economía tanto en la etapa constructiva como en la de operación y mantenimiento.
- El Proyecto no va a generar un cambio en el uso de suelo actual, la integración de elementos verdes, el manejo adecuado de las aguas residuales, el aprovechamiento de la luz natural en las edificaciones, la incorporación de vegetación inexistente a la zona entre otros aspectos de mejora ambientales, le darían un impacto positivo a la zona del proyecto.
- La construcción y operación del proyecto Ciudad Gobierno, constituye una intervención de renovación urbana y de dotación de infraestructura de servicios públicos de gran impacto metropolitano y nacional, mediante el cual la población contará con una oferta de servicios públicos, así como otras actividades como comercios, servicios y esparcimiento.

VII. CONSIDERACIONES FINALES

Esta propuesta está formada con base en un diálogo constructivo y bilateral con la Comisión para desarrollar PROCIGO, utilizando la información disponible a la fecha y a las autorizaciones recibidas a la fecha por parte del Directorio del BCIE. Los resultados financieros expresados pueden variar en el futuro, más no así las conclusiones estructurales que se pueden realizar con base en estas. En caso de que se nos requiera ajustar la propuesta por algún tema en particular, estamos en la mayor voluntad de realizarlas siguiendo nuestro proceso interno.

Ejercicio Indicativo de Flujos de Caja de PROCIGO

Inversión	\$ 400.000.000	Sumatoria Valor Presente	\$153.381.403
Plazo Años	25	Tasa Descuento	12%
Promedio Tasa de Interés Implícita LP	5,00%	% Respecto a Valor Inversión	38%
Años Gracia	5		
Años Amortización	20	Amortización Periódica	10.000.000

Período	Cuota Estimada	Valor Presente
1		\$ -
2		\$ -
3		\$ -
4		\$ -
5	\$ -	\$ -
6	\$ -	\$ -
7	\$ -	\$ -
8	\$ -	\$ -
9	\$ -	\$ -
10	\$ -	\$ -
11	\$ 21.183.631	\$ 11.159.273
12	\$ 20.945.468	\$ 10.409.256
13	\$ 20.707.422	\$ 9.708.448
14	\$ 20.469.497	\$ 9.053.678
15	\$ 20.231.692	\$ 8.441.978
16	\$ 19.994.008	\$ 7.870.567
17	\$ 19.756.449	\$ 7.336.842
18	\$ 19.519.013	\$ 6.838.365
19	\$ 19.281.703	\$ 6.372.854
20	\$ 19.044.520	\$ 5.938.171
21	\$ 18.807.465	\$ 5.532.318
22	\$ 18.570.540	\$ 5.153.420
23	\$ 18.333.745	\$ 4.799.724
24	\$ 18.097.083	\$ 4.469.591
25	\$ 17.860.554	\$ 4.161.485
26	\$ 17.624.159	\$ 3.873.967
27	\$ 17.387.901	\$ 3.605.693
28	\$ 17.151.780	\$ 3.355.405
29	\$ 16.915.798	\$ 3.121.924
30	\$ 16.679.956	\$ 2.904.149
31	\$ 16.444.255	\$ 2.701.049
32	\$ 16.208.698	\$ 2.511.658
33	\$ 15.973.285	\$ 2.335.074
34	\$ 15.738.018	\$ 2.170.454
35	\$ 15.502.898	\$ 2.017.008
36	\$ 15.267.927	\$ 1.873.997
37	\$ 15.033.106	\$ 1.740.731
38	\$ 14.798.437	\$ 1.616.564
39	\$ 14.563.921	\$ 1.500.892
40	\$ 14.329.561	\$ 1.393.151
41	\$ 14.095.356	\$ 1.292.813
42	\$ 13.861.310	\$ 1.199.383
43	\$ 13.627.423	\$ 1.112.401
44	\$ 13.393.697	\$ 1.031.436
45	\$ 13.160.134	\$ 956.085
46	\$ 12.926.735	\$ 885.970
47	\$ 12.693.503	\$ 820.740
48	\$ 12.460.438	\$ 760.067
49	\$ 12.227.542	\$ 703.642
50	\$ 11.994.818	\$ 651.179






PROCIGO - Memorando Hacia Comisión - Setiembre 2023 - Completo

Informe de auditoría final

2023-08-31

Fecha de creación:	2023-08-31
Por:	Laura Araya (araya@BCIE.ORG)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAU7hOWOreYr2yT6Zkfb2A1QoOpdBv5bpk

Historial de “PROCIGO - Memorando Hacia Comisión - Setiembre 2023 - Completo”

-  Laura Araya (araya@BCIE.ORG) ha creado el documento.
2023-08-31 - 21:22:33 GMT- Dirección IP: 45.167.196.162.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Alvaro Alfaro (aalfaro@bcie.org) para su firma.
2023-08-31 - 21:23:11 GMT
-  Alvaro Alfaro (aalfaro@bcie.org) ha visualizado el correo electrónico.
2023-08-31 - 21:23:52 GMT- Dirección IP: 104.47.57.254.
-  Alvaro Alfaro (aalfaro@bcie.org) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-08-31 - 21:24:00 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 45.167.196.162.
-  Documento completado.
2023-08-31 - 21:24:00 GMT