

PROYECTO DE LEY
LEY PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE CIUDAD GOBIERNO

EXPEDIENTE 25.725

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto de Ciudad Gobierno constituye una solución que trasciende la construcción de un conjunto de edificios destinados al funcionamiento de oficinas públicas. Se concibe como una propuesta estratégica orientada a transformar la organización espacial de la Administración Pública costarricense, fortalecer la eficiencia institucional, incrementar el valor público generado por el Estado, contribuir al proceso de renovación urbana del centro de la ciudad de San José y ahorrar recursos para el erario público al dejar de pagar altas sumas en alquileres.

La iniciativa responde a una visión moderna de la gestión pública, en la que la infraestructura estatal deja de ser concebida únicamente como un soporte físico para la prestación de servicios y pasa a convertirse en un instrumento para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, optimizar el uso de los recursos públicos y generar desarrollo económico y social.

En este sentido, el proyecto plantea una solución inmobiliaria integral que permitirá agrupar en un mismo complejo a un conjunto significativo de ministerios, instituciones y órganos de la Administración Pública Central y Descentralizada, generando sinergias institucionales y fortaleciendo la coordinación entre entidades públicas. Al mismo tiempo, coloca a la persona usuaria como eje central del servicio público, facilitando el acceso a múltiples instituciones en un solo espacio geográfico, reduciendo desplazamientos, tiempos de espera y costos asociados a la realización de trámites.

Este modelo responde a los principios contemporáneos de administración pública centrada en las personas. Mark H. Moore (1995) sostiene que el propósito fundamental de las organizaciones públicas consiste en generar valor público, entendido como la capacidad del Estado para producir servicios útiles, legítimos y eficientes para la ciudadanía. Bajo esta perspectiva, Ciudad Gobierno constituye una inversión estratégica destinada a incrementar dicho valor mediante una prestación de servicios más integrada, accesible y orientada a resultados.

Asimismo, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) ha señalado que la integración física y funcional de servicios públicos favorece modelos de gobierno centrados en las personas ("citizen-centred government"), mejora la coordinación entre instituciones y reduce significativamente los costos de transacción que enfrentan los ciudadanos al relacionarse con el Estado. Ciudad Gobierno se alinea plenamente con estos principios al concentrar múltiples servicios públicos en un mismo entorno urbano.

Desde la perspectiva administrativa, la iniciativa permite aprovechar economías de escala mediante el uso compartido de infraestructura, servicios generales, tecnologías de información, sistemas de seguridad, estacionamientos, áreas comunes y plataformas de atención al público, promoviendo una gestión institucional más eficiente. De igual forma, facilita la implementación de soluciones tecnológicas interoperables y procesos estandarizados que fortalecen la transformación digital del Estado.

Todo ello resulta consistente con el principio de valor por el dinero, incorporado en el moderno régimen de contratación pública, según el cual toda inversión estatal debe maximizar los beneficios sociales y económicos derivados de los recursos públicos invertidos, procurando una gestión orientada a resultados y al uso eficiente de los fondos públicos.

No obstante, la realidad actual de la infraestructura gubernamental evidencia importantes limitaciones que justifican la necesidad de una intervención integral. Durante las últimas décadas, el Estado costarricense a postergado inversiones

estratégicas en infraestructura pública, ocasionando que numerosas instituciones desarrollen sus funciones en edificios cuya condición física resulta insuficiente para satisfacer las necesidades institucionales y garantizar condiciones adecuadas para funcionarios y usuarios.

Entre las principales problemáticas identificadas destacan:

- Espacios físicos insuficientes o inadecuados para el desarrollo de las funciones institucionales.
- Infraestructura que incumple los estándares de accesibilidad establecidos en la Ley N.º 7600, Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.
- Deterioro estructural de edificaciones.
- Problemas de filtraciones y fugas de agua.
- Órdenes sanitarias pendientes de atención.
- Presencia de plagas y deficiencias en las condiciones de salubridad.
- Altos costos de mantenimiento de edificaciones antiguas.
- Dispersión geográfica de oficinas públicas.

A estas limitaciones se suma la dispersión territorial de numerosas instituciones públicas. Ministerios como Ambiente, Cultura, Educación Pública, Obras Públicas y Transportes, entre otros, operan actualmente en múltiples edificios ubicados en distintos sectores del Gran Área Metropolitana, situación que dificulta la coordinación interinstitucional y obliga a la ciudadanía a desplazarse entre diversas oficinas para completar gestiones relacionadas entre sí.

A partir del levantamiento de información primaria realizado durante los estudios de preinversión del Proyecto Ciudad Gobierno, se identificó que más de treinta y cinco dependencias de la Administración Pública podrían integrarse en un complejo institucional único. El análisis evidenció que una parte importante de estas entidades opera actualmente en inmuebles arrendados, lo que representa un elevado costo recurrente para las finanzas públicas, mientras que otras desarrollan sus funciones en edificaciones con importantes deficiencias de infraestructura, funcionalidad y

mantenimiento. Incluso, algunos de estos inmuebles se encuentran sujetos a órdenes sanitarias debido al deterioro de sus condiciones físicas, comprometiendo tanto la continuidad de los servicios públicos como las condiciones de seguridad, accesibilidad, salubridad y bienestar de las personas funcionarias y usuarias. Esta realidad pone de manifiesto la necesidad de una solución integral que permita sustituir un modelo de ocupación inmobiliaria disperso, costoso y, en muchos casos, inadecuado, por infraestructura pública moderna, eficiente y diseñada conforme a las necesidades institucionales y de la ciudadanía.

Tabla N°1
Lista de instituciones beneficiarias de Proyecto Ciudad Gobierno

N°	Acrónimo	Institución	Criterio de incorporación
1	CNP	Consejo Nacional de la Producción	Alquiler
2	MICITT	Ministerio de Ciencia Innovación Tecnología y Telecomunicaciones	Alquiler
3	COMEX	Ministerio de Comercio Exterior	Alquiler
4	MCJ	Ministerio de Cultura y Juventud	Alquiler
5	CNPJ	Consejo Nacional de la Persona Joven	Alquiler
6	MAC	Museo de Arte Costarricense	Alquiler
7	TNCR	Teatro Nacional de Costa Rica	Alquiler
8	SINEM	Sistema Nacional de Educación Musical	Alquiler
9	TPMS	Teatro Popular Melico Salazar	Alquiler
10	MEIC	Ministerio de Economía Industria y Comercio	Alquiler
11	MEP	Ministerio de Educación Pública	Alquiler
12	MGP	Ministerio de Gobernación y Policía	Alquiler
13	MH	Ministerio de Hacienda	Alquiler
14	MJP	Ministerio de Justicia y Paz	Alquiler / Estado físico del edificio
15	PRODHAB	Agencia de Protección de Datos de los Habitantes	Alquiler / Estado físico del edificio
16	MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transporte	Alquiler
17	TAT	Tribunal Administrativo de Transporte	Alquiler
18	CONAVI	Consejo Nacional de Vialidad	Alquiler
19	CNC	Consejo Nacional de Concesiones	Alquiler
20	MIDEPLAN	Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica	Alquiler
21	DGSC	Dirección Nacional del Servicio Civil	Alquiler
22	MS	Ministerio de Salud	Alquiler
23	MTSS	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social	Alquiler
24	MIVAH	Ministerio de Vivienda Y Asentamientos Humanos	Alquiler
25	AYA	Instituto de Acueductos y Alcantarillados	Alquiler / Oficinas diferentes a Pavas
26	SINERUBE	Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado	Alquiler
27	INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	Estado físico del edificio
28	DINADECO	Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad	Alquiler
29	INAMU	Instituto Nacional de las Mujeres	Alquiler
30	MINAE	Ministerio de Ambiente y Energía	Estado físico del edificio
31	CONAGEBIO	Consejo Nacional para la Gestión de la Biodiversidad	Alquiler
32	IMN	Instituto Meteorológico Nacional	Alquiler
33	TAA	Tribunal Ambiental Administrativo	Alquiler
34	SETENA	Secretaría Técnica Nacional Ambiental	Alquiler
35	FONAFIFO	Fondo Nacional de Financiamiento Forestal	Alquiler

Fuente: Adaptado de *Estudio de preinversión a nivel de prefactibilidad del Proyecto Ciudad Gobierno* (Mideplan, 2024).

Aunado a lo anterior, el crecimiento progresivo del aparato estatal no fue acompañado de una política integral de planificación de la infraestructura pública.

Como consecuencia, a lo largo de los años las distintas administraciones recurrieron, en muchos casos, al arrendamiento de inmuebles privados como una solución inmediata a las necesidades de espacio, generando un esquema de ocupación fragmentado que incrementa el gasto público, dificulta la coordinación entre instituciones y limitando la prestación de servicios integrados a la ciudadanía.

En numerosos casos, las edificaciones utilizadas no satisfacen las condiciones óptimas de funcionalidad, seguridad, accesibilidad universal, sostenibilidad ni ubicación estratégica, afectando la eficiencia administrativa y la calidad de los servicios públicos. Frente a este escenario, el Proyecto Ciudad Gobierno constituye una respuesta estructural que permitirá consolidar las principales dependencias gubernamentales en un entorno diseñado específicamente para el ejercicio de la función pública, promoviendo economías de escala, fortaleciendo la colaboración interinstitucional, optimizando el uso de los recursos públicos y colocando a la persona usuaria en el centro de la prestación de los servicios del Estado. El proyecto permitirá reducir los costos asociados al arrendamiento de inmuebles en al menos 26 millones de dólares anuales durante la vida útil del proyecto, mejorando la productividad de más de diez mil funcionarios públicos y optimizando significativamente la prestación de servicios a la ciudadanía.

Ahora bien, los beneficios esperados trascienden ampliamente el ámbito administrativo y financiero: Ciudad Gobierno constituye igualmente un proyecto de regeneración urbana con capacidad para transformar uno de los sectores históricos del centro de San José. Durante las últimas décadas esta zona ha experimentado procesos de despoblamiento, deterioro físico de edificaciones, pérdida de actividad económica y disminución de la inversión privada.

La evidencia internacional demuestra que proyectos de concentración de funciones públicas generan importantes externalidades positivas sobre su entorno inmediato. Jane Jacobs (1961) demostró que la mezcla de actividades institucionales, comerciales y residenciales incrementa la vitalidad urbana, fortalece el comercio local y mejora la seguridad mediante una ocupación permanente del espacio

público. Por su parte, Richard Florida (2002) sostiene que la concentración de actividades intensivas en conocimiento y servicios favorece la competitividad territorial y estimula nuevas inversiones privadas.

En ese contexto, Ciudad Gobierno se proyecta como un catalizador para la renovación del centro de San José, promoviendo la recuperación del espacio público, el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, el incremento del valor de las propiedades circundantes y la generación de nuevas oportunidades de empleo e inversión. Estos efectos adquieren especial relevancia tratándose de sectores urbanos que históricamente han presentado procesos de deterioro físico y condiciones de vulnerabilidad social para sus pobladores.

De igual forma, el proyecto promueve un modelo de ciudad compacta, sostenible y eficiente, intensificando el uso de áreas urbanas consolidadas y aprovechando la infraestructura existente, en concordancia con los principios de la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat, los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Plan Nacional de Descarbonización. El estudio de prefactibilidad vincula expresamente el proyecto con estos instrumentos de planificación nacional e internacional.

Finalmente, Ciudad Gobierno representa una inversión pública estratégica que integra objetivos de modernización administrativa, eficiencia fiscal, transformación digital, regeneración urbana y desarrollo económico. Su implementación permitirá reducir costos permanentes de operación, fortalecer la colaboración interinstitucional, disminuir los tiempos de desplazamiento tanto para la ciudadanía como para los funcionarios públicos, incrementar la productividad estatal y generar un entorno urbano más dinámico, accesible y sostenible.

En consecuencia, el presente proyecto de ley no únicamente procura resolver las necesidades de infraestructura del Estado costarricense, sino que establece las bases para una nueva forma de organizar la Administración Pública, centrada en las personas, orientada a resultados y comprometida con la generación de valor público, el uso eficiente de los recursos públicos y el desarrollo sostenible del país.

I. Vinculación del Proyecto con los Instrumentos de Planificación Nacional

El Proyecto Ciudad Gobierno se encuentra plenamente alineado con los principales instrumentos de planificación nacional, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, sostenibilidad ambiental e inversión pública vigentes en Costa Rica. Lejos de constituir una iniciativa aislada, el proyecto materializa objetivos estratégicos previamente definidos por el Estado costarricense en materia de modernización institucional, desarrollo urbano sostenible, eficiencia del gasto público, movilidad, competitividad y calidad de vida de la población.

- *Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 "Rogelio Fernández Güell"*

En primer término, el proyecto responde directamente a los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026, particularmente dentro del Sector Obras Públicas y Transportes, el cual incorpora como objetivo sectorial el diseño y construcción del Proyecto Ciudad Gobierno, definiéndolo como una iniciativa destinada a:

"Dotar al Gobierno Central de infraestructura propia funcional, para albergar sus dependencias, acorde con sus necesidades espaciales, de gestión institucional interna y externa, cumpliendo de forma integral con el desarrollo urbano equilibrado y contemplando el componente financiero óptimo, que permita la reducción del gasto público y un componente ambiental en beneficio de la población en general y de la naturaleza."

En consecuencia, la presente iniciativa legislativa constituye el instrumento jurídico que permitirá materializar uno de los proyectos estratégicos priorizados por el Estado costarricense dentro de su planificación nacional de mediano plazo, orientado a fortalecer la eficiencia administrativa, racionalizar el gasto público y modernizar la infraestructura gubernamental.

- *Política Nacional del Hábitat 2020-2040*

De igual manera, el Proyecto Ciudad Gobierno desarrolla de forma directa varios de los enfoques estratégicos contenidos en la Política Nacional del Hábitat 2020-2040, particularmente aquellos relacionados con la gestión integrada del territorio, la sostenibilidad, la gestión del riesgo y la innovación para el desarrollo urbano.

En materia de gestión integrada del territorio, el proyecto promueve un uso más eficiente del suelo urbano consolidado mediante la concentración de instituciones públicas en un mismo complejo, favoreciendo la articulación entre la planificación territorial, la inversión pública y la prestación de servicios estatales. Asimismo, contribuye a reducir la dispersión institucional y fortalece la integración entre las políticas nacionales y el desarrollo urbano local.

Desde la perspectiva de la sostenibilidad, Ciudad Gobierno incorpora criterios de eficiencia energética, uso racional de los recursos, construcción sostenible y regeneración urbana, favoreciendo un modelo de desarrollo que armoniza las dimensiones económica, social y ambiental, conforme a los principios de desarrollo sostenible impulsados por dicha política.

Asimismo, el proyecto incorpora criterios de gestión integral del riesgo, al prever infraestructura moderna diseñada bajo estándares técnicos actuales de seguridad, resiliencia y adaptación al cambio climático, reduciendo las condiciones de vulnerabilidad presentes en parte de la infraestructura pública actualmente utilizada por diversas instituciones.

Finalmente, la iniciativa fortalece la innovación y la competitividad, al propiciar la integración de soluciones tecnológicas compartidas, la interoperabilidad institucional, la transformación digital del Estado y nuevos modelos de gestión pública orientados a incrementar la productividad, la eficiencia administrativa y la calidad de los servicios públicos.

- *Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, y Plan Nacional de Desarrollo Urbano*

El proyecto también desarrolla los principios contenidos en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, particularmente los establecidos en su artículo 2, según el cual la planificación urbana nacional debe orientarse a promover la expansión ordenada de los centros urbanos, el equilibrio entre el desarrollo urbano y rural, el uso eficiente de los recursos naturales y humanos, así como la adecuada orientación de la inversión pública.

Ciudad Gobierno constituye una intervención estratégica que responde directamente a dichos objetivos al concentrar inversión pública en un área urbana consolidada, impulsar procesos de renovación urbana, optimizar el uso de la infraestructura existente y contribuir a una ocupación más eficiente del territorio. De esta forma, la iniciativa fortalece el desarrollo del centro de San José mediante un proyecto estructurante con capacidad para generar efectos positivos sobre la movilidad, la actividad económica, la seguridad urbana y el aprovechamiento del espacio público.

- *Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José*

La iniciativa mantiene una estrecha vinculación con el Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José, especialmente con su Objetivo Prioritario N° 1, orientado al repoblamiento inclusivo y al mantenimiento de la población residente.

El proyecto contribuye a dicho objetivo al convertirse en un importante detonante para la regeneración del centro de la capital, estimulando la inversión pública y privada, promoviendo la rehabilitación del entorno urbano, fortaleciendo la actividad comercial y de servicios e incentivando el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales. Asimismo, favorece la recuperación del espacio público y mejora las condiciones para consolidar un centro urbano diverso, accesible y dinámico, con mayor presencia de población residente y actividad económica permanente.

Adicionalmente, la instalación de un complejo institucional de esta magnitud incrementa la demanda de vivienda, comercio y servicios complementarios, generando condiciones favorables para la revitalización económica del área de influencia y para el incremento del valor del suelo y de las propiedades circundantes, particularmente en sectores que durante décadas han experimentado procesos de deterioro físico y despoblamiento.

- *Plan Nacional de Descarbonización 2018-2050*

Finalmente, el Proyecto Ciudad Gobierno se encuentra alineado con los objetivos del Plan Nacional de Descarbonización 2018-2050, particularmente con el Eje N°1, relativo al desarrollo de un sistema de movilidad basado en transporte público seguro, eficiente y de bajas emisiones, y con el Eje N°5, orientado al desarrollo de edificaciones institucionales altamente eficientes y ambientalmente sostenibles.

La ubicación estratégica del proyecto, próxima a importantes nodos de transporte público, facilita la aplicación de los principios del Desarrollo Orientado al Transporte (Transit Oriented Development - TOD), promoviendo una menor dependencia del vehículo particular y favoreciendo el uso del transporte público, la movilidad activa y la intermodalidad. Asimismo, el diseño del complejo incorpora criterios de eficiencia energética, sostenibilidad ambiental y reducción de emisiones, contribuyendo al cumplimiento de los compromisos nacionales de descarbonización y resiliencia climática.

En consecuencia, el Proyecto Ciudad Gobierno no solo atiende una necesidad de infraestructura pública, sino que constituye una intervención estratégica plenamente coherente con el modelo de desarrollo definido por el Estado costarricense en sus principales instrumentos de planificación nacional, al integrar objetivos de modernización administrativa, regeneración urbana, eficiencia fiscal, sostenibilidad ambiental, movilidad sostenible, competitividad territorial y generación de valor público para la ciudadanía.

II. Financiamiento

De conformidad al análisis de financiamiento se realizó la comparativa de seis mecanismos de financiamiento y gestión para el proyecto PROCIGO desde la perspectiva del Gobierno de Costa Rica, evaluando ocho elementos clave, tales como marco legal general aplicable, modelo de financiamiento, transferencia de riesgos, eficiencia operativa, gestión y control, impacto socioeconómico, efectos fiscales, experiencia y conocimiento. Para lo cual a continuación se presentan los resultados:

Tabla n°2

Cuadro Comparativo de mecanismo de financiamiento y gestión del Proyecto Ciudad Gobierno (PROCIGO)

CUADRO COMPARATIVO DE MECANISMO DE FINANCIAMIENTO Y GESTION DE PROCIGO						
Análisis realizado desde la perspectiva de los intereses del Gobierno de Costa Rica						
Elemento valorado	Financiamiento y gestión a cargo del Estado	Fideicomiso de Obra Pública	Alianza Publico-Privada	Concesión de Obra Pública	Fondo de inversión Desarrollo de Proyectos	Vehículo gestor de Banco Regional o multilateral
Marco legal general aplicable	7	9	4	7	7	6
Modelo de Financiamiento	1	8	4	7	6	9
Transferencia de riesgos	2	8	4	7	8	8
Eficiencia operativa	1	6	4	6	6	8
Gestión y control	3	6	4	5	6	8
Impacto socio económico	5	8	8	8	8	8
Efectos fiscales	1	8	7	6	8	8
Experiencia y conocimiento	5	9	4	7	8	9
Total valor asignado	25	62	39	53	57	64
Calificación						
7 a 9		Positivos				
4 a 6		Intermedio				
1 a 3		Negativo				

Fuente: Adaptado de *Estudio de preinversión a nivel de prefactibilidad del Proyecto Ciudad Gobierno* (Mideplan, 2024).

De acuerdo con el análisis técnico y comparativo realizado sobre los distintos mecanismos de financiamiento, gestión y ejecución evaluados, el esquema que presenta las mejores condiciones integrales para la implementación del Proyecto Ciudad Gobierno es el vehículo gestor de un banco regional o multilateral, específicamente mediante el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE).

Este mecanismo obtuvo la puntuación más alta dentro del análisis efectuado, al demostrar fortalezas consistentes en los diferentes elementos valorados, particularmente en materia de modelo de financiamiento, transferencia y administración de riesgos, eficiencia operativa, capacidad de gestión, experiencia técnica, efectos fiscales y conocimiento del contexto institucional costarricense. Por esas razones, representa la alternativa que mejor se ajusta a los intereses nacionales y a las particularidades de un proyecto de esta naturaleza.

La solución ofrecida por el BCIE presenta características que la diferencian sustancialmente de las demás modalidades analizadas. En particular, permite que sea el propio Banco, en su condición de organismo multilateral de desarrollo, quien estructure, financie, desarrolle y asuma los riesgos asociados al diseño, construcción, equipamiento y puesta en operación de la solución inmobiliaria. Esto permite desarrollar el Proyecto sin que el Estado o un tercer participante o ente financiero deba constituir previamente un fideicomiso, un fondo inmobiliario, un fondo de desarrollo, un patrimonio autónomo o cualquier otro vehículo especial de propósito específico. Tampoco resulta necesario incorporar intermediarios financieros o estructuras adicionales que incrementen los costos, diluyan responsabilidades o hagan más compleja la gobernanza del Proyecto.

A diferencia de otras alternativas, la estructura propuesta no supone que el Estado financie directamente la etapa constructiva ni que asuma los riesgos propios de su ejecución. Durante esa fase, dichos riesgos serán asumidos por el BCIE, quien actuará por su cuenta como desarrollador, propietario y arrendante de los bienes

por construir. La obligación de pago para el Estado se materializará conforme a las condiciones contractuales previstas para la etapa operativa del arrendamiento, una vez construida y habilitada la infraestructura según los requerimientos previamente definidos. Esta distribución de responsabilidades permite concentrar en un único sujeto la capacidad financiera, la estructuración técnica, la gestión de las contrataciones y la responsabilidad por la entrega de la solución inmobiliaria. Se evita así la fragmentación que podría producirse mediante esquemas en los que distintas entidades intervienen como financiadores, fiduciarios, administradores, desarrolladores, propietarios o arrendantes. Asimismo, el modelo permite acceder a costos financieros comparables con los que podría obtener el país mediante un financiamiento soberano, debido a la capacidad del BCIE para captar recursos en los mercados internacionales bajo condiciones competitivas y trasladar dichas condiciones a los proyectos que desarrolla. Sin embargo, la modalidad propuesta no requiere que el Estado contrate un endeudamiento público tradicional para financiar la construcción, ni que incorpore directamente dentro de su presupuesto el costo total de la inversión durante el período constructivo.

En consecuencia, el Proyecto podrá ejecutarse mediante una estructura que combina condiciones financieras competitivas con una adecuada asignación de riesgos, sin que el Estado deba asumir directamente las obligaciones y contingencias propias del diseño, financiamiento y construcción de la infraestructura.

Debe destacarse, además, que el BCIE no es únicamente una fuente de recursos financieros. Es una institución multilateral con experiencia directa en la estructuración, desarrollo y administración de proyectos de infraestructura pública bajo modalidades de arrendamiento al Estado costarricense. Un antecedente especialmente relevante es el Proyecto Geotérmico Las Pailas I, mediante el cual el BCIE actuó como desarrollador, propietario y arrendador de una planta geotérmica construida para el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE). El proyecto comprendió la construcción, puesta en operación y posterior

arrendamiento al ICE de una central de generación eléctrica con una capacidad aproximada de treinta y cinco megavatios. La construcción y puesta en funcionamiento de una planta geotérmica constituye un proyecto de una complejidad técnica, financiera y operativa considerablemente mayor que la correspondiente a un complejo de oficinas administrativas. Supone, entre otros aspectos, la integración de obras civiles, sistemas electromecánicos, tecnología especializada de generación, infraestructura de conducción y tratamiento de vapor, instalaciones de conexión eléctrica y estrictos controles técnicos, ambientales y de seguridad. El BCIE desarrolló correctamente dicho proyecto, asumió las responsabilidades correspondientes durante su ejecución y posteriormente lo entregó para su utilización por el ICE bajo el esquema de arrendamiento convenido. Una vez cumplidas las condiciones contractuales y financieras, el ICE ejerció la opción de compra y la planta pasó a formar parte de sus activos, evidenciando la funcionalidad y eficacia de este tipo de estructuras para el desarrollo de infraestructura pública en Costa Rica.

Este antecedente, junto a otros casos de éxito, acreditan que el BCIE cuenta con experiencia comprobada no solamente como financiador, sino también como desarrollador, propietario y arrendador de bienes por construir destinados a instituciones públicas costarricenses. Asimismo, demuestra su capacidad para asumir riesgos constructivos, administrar contrataciones complejas, supervisar la ejecución de infraestructura especializada y entregar activos plenamente operativos al Estado. Por consiguiente, si el Banco ha ejecutado satisfactoriamente en Costa Rica proyectos de infraestructura energética de elevada complejidad técnica mediante una modalidad semejante, existe una base objetiva y razonable para determinar que dispone de la capacidad institucional, técnica y financiera necesaria para desarrollar una solución inmobiliaria como Ciudad Gobierno.

A esta experiencia específica se suma la extensa trayectoria del BCIE en el financiamiento y acompañamiento de obra pública en Costa Rica. Desde la incorporación del país como miembro fundador, el Banco ha participado en

proyectos de infraestructura vial, energética, hospitalaria, educativa, de agua potable y saneamiento, entre otros sectores estratégicos. Al cierre de 2025, el BCIE registraba en Costa Rica aprobaciones históricas por más de trece mil ochocientos millones de dólares y desembolsos superiores a diez mil millones de dólares, distribuidos entre cientos de operaciones. Esta relación prolongada ha permitido que las instituciones costarricenses acumulen una amplia experiencia en la formulación, contratación, ejecución, supervisión y control de proyectos desarrollados con el Banco.

Por ello, entre los organismos multilaterales de desarrollo, el BCIE es aquel con el que Costa Rica posee una de las relaciones institucionales más amplias y una experiencia especialmente significativa en la ejecución de obra pública. Esta experiencia reduce los riesgos asociados a la curva de aprendizaje, facilita la coordinación entre las instituciones nacionales y el organismo ejecutor y permite aplicar procedimientos, instrumentos y mecanismos de seguimiento previamente conocidos por la Administración Pública costarricense.

Debe considerarse también que Costa Rica es miembro fundador del BCIE y participa en su capital y órganos de gobierno. La relación contractual propuesta se desarrollaría, por tanto, con una institución de derecho público internacional de la cual el país forma parte desde 1963, y no con un desarrollador privado o un intermediario financiero ajeno a la institucionalidad regional.

La selección del BCIE tampoco implica excluir los principios de competencia, transparencia e igualdad que rigen la contratación pública. Aunque el contrato principal de arrendamiento se formalice directamente con el Banco, los contratos requeridos para el diseño, construcción y equipamiento del Proyecto deberán adjudicarse mediante procedimientos competitivos, de conformidad con las políticas y normas de adquisiciones del BCIE. Esas políticas han sido aplicadas durante décadas en programas de inversión pública ejecutados en Costa Rica y contemplan procedimientos de licitación abierta, libre concurrencia, igualdad de trato, publicidad

y transparencia. Además, el Proyecto y el contrato respectivo permanecerán sujetos a las potestades de fiscalización y control que corresponden a la Contraloría General de la República, conforme al ordenamiento jurídico costarricense.

En virtud de lo anterior, se encuentra acreditada la razonabilidad y conveniencia de autorizar el desarrollo del Proyecto Ciudad Gobierno mediante un contrato de arrendamiento con el Banco Centroamericano de Integración Económica.

De esta manera, el presente proyecto pretende generar el marco normativo para el adecuado desarrollo del proyecto:

1. Una definición de alcance y finalidades del Proyecto.
2. La declaratoria de interés público, que permita el accionar coordinado y prioritario de la Administración Pública.
3. En vista de que se trata de un proyecto que supone la participación de múltiples entidades y órganos públicos, resulta necesario establecer el mecanismo orgánico de ejecución, que permita concentrar responsabilidades inmediatas al proyecto, sin perjuicio de las atribuciones generales de las distintas entidades públicas vinculadas.
4. Generar reglas específicas de contratación pública. Es importante tomar en cuenta que el texto que se propone ordena como parte del mecanismo de ejecución un avalúo del arrendamiento, que acredite la razonabilidad de la cuota respectiva, tal y como ha sido la regla usual de examen de la razonabilidad de precios en este tipo contractual en la legislación general de contratación pública.
5. Estipular reglas relativas al modelo de negocio que se autoriza con esta ley.

6. Establecer reglas relativas al tratamiento de bienes inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto. En el caso concreto de los terrenos en los que hoy se encontraban los talleres del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, que por Ley N°5570 del 30 de agosto de 1974 se previó su traspaso al Liceo de Costa Rica, traspaso que modificó el hecho de que el Ministerio conservara por años sus instalaciones en ese sitio en todo momento, se prevé un mecanismo de reversión de la propiedad del inmueble que de hecho no causa perjuicio al Liceo de Costa Rica, al tiempo que se refuerza la obligación del Ministerio de Educación Pública de garantizar la adecuada continuidad de los servicios de educación de dicha institución educativa.

Con estas reglas se pretende entonces crear un marco normativo que favorezca el desarrollo del proyecto y por lo tanto el cumplimiento de sus trascendentales objetivos públicos.

Por los motivos y razones expuestas, se somete al conocimiento y aprobación de las señoras Diputadas y señores Diputados, el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE CIUDAD GOBIERNO

Capítulo I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Objeto de la Ley. Esta ley tiene por objeto establecer las disposiciones especiales para la ejecución del Proyecto de Ciudad Gobierno por parte del Poder Ejecutivo, el cual consiste en una solución inmobiliaria funcional para la instalación de un conjunto de entes y órganos de la Administración Pública.

La solución inmobiliaria abarcará, entre otros elementos, los espacios físicos para la instalación de oficinas, áreas de servicio institucional a los usuarios y demás espacios para el desarrollo de las funciones propias de los entes y órganos participantes, incluyendo aspectos tecnológicos, de seguridad y los otros que resulten pertinentes.

La solución inmobiliaria deberá estructurarse en términos funcionales, lo que supone la consideración de aspectos de equipamiento.

La solución inmobiliaria podrá considerar el desarrollo de áreas o espacios comerciales de servicio que resulten complementarios y por lo tanto compatibles con el objeto funcional primario. Estas áreas o espacios podrán estar abiertas al público en general, sin perjuicio de las consideraciones de seguridad que deberán precisarse en la estructuración del Proyecto.

El Proyecto podrá ser desarrollado por etapas, en la medida en que eso sea necesario para la factibilidad y no comprometa el cumplimiento de las finalidades descritas en el artículo 2 de esta Ley.

ARTÍCULO 2.- Finalidades del Proyecto. El Proyecto de Ciudad Gobierno tiene las siguientes finalidades que servirán además para orientar la interpretación normativa en el desarrollo y ejecución del Proyecto:

- a) Promover una solución inmobiliaria integradora y funcional, que permita la participación más amplia de entes y órganos públicos, de manera que disminuya la dispersión física de las instalaciones de dichos entes y órganos públicos.
- b) Lograr el más eficiente, efectivo y económico uso de los fondos públicos, a partir de criterios de valor por dinero, en materia de instalaciones físicas de la Administración Pública.
- c) Impulsar economías de escala en todo lo relativo a la operación de las instalaciones de la Administración Pública, en materia tecnológica, de seguridad y mantenimiento, entre otros aspectos pertinentes.
- d) Facilitar la interacción institucional en procura de su mayor eficiencia y efectividad.
- e) Brindar un mejor servicio a los usuarios de los entes y órganos públicos en la medida en que la solución inmobiliaria facilita el acceso a las instalaciones públicas y concentra la interacción con la Administración Pública en un solo espacio físico. Esta finalidad debe armonizarse con el desarrollo regional de los servicios públicos e institucionales, por lo que no debe ser confundida con un mandato de concentración exclusivamente en la Gran Área Metropolitana en detrimento de las necesidades de los usuarios de los otros sectores geográficos del país.

- f) Generar un impacto positivo en el contexto urbano según las mejores prácticas en la materia, incluyendo consideraciones derivadas de los objetivos de desarrollo sostenible.

ARTÍCULO 3.- Declaratoria de interés público. Se declara de interés público el Proyecto de Ciudad Gobierno. En consecuencia, el Proyecto será prioritario para la Administración Pública, por lo que los entes y órganos públicos deberán brindar la colaboración que resulte pertinente según el orden de sus atribuciones y competencias para su desarrollo y ejecución.

Capítulo II

Cuestiones Orgánicas

ARTÍCULO 4.- Coordinación del proyecto. La coordinación general del Proyecto de Ciudad Gobierno estará a cargo de una comisión conformada de la siguiente manera:

- a) La persona jerarca del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.
- b) La persona jerarca del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- c) La persona jerarca del Ministerio de Hacienda.
- d) La persona jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Los ministros podrán delegar en un representante su participación en las sesiones de la comisión. Esta Comisión definirá un coordinador principal, el cual podrá ser modificado según lo determine la Comisión.

ARTÍCULO 5.- Acciones específicas de la comisión coordinadora. La comisión coordinadora tendrá a su cargo las siguientes acciones:

- a) Determinar el listado de los entes y órganos de la Administración Pública Central que formarán parte del Proyecto, para hacer la propuesta definitiva al Consejo de Gobierno.
- b) Definir el listado de los entes y órganos de la Administración Pública Descentralizada que formarán parte del Proyecto, para hacer la propuesta definitiva al Consejo de Gobierno. Para este efecto, deberá contarse con la aprobación de los jefes institucionales de los referidos entes y órganos públicos de conformidad con sus respectivos regímenes de autonomía.
- c) Hacer el levantamiento de las necesidades institucionales a ser satisfechas por la solución inmobiliaria, para remitir la propuesta de alcance ante el Consejo de Gobierno.
- d) Elaborar la propuesta conceptual de la solución inmobiliaria que deberá ajustarse a los fines estipulados en el artículo 2 de esta Ley.
- e) Acompañar como órgano consultivo al Ministerio de Hacienda para el desarrollo de las funciones previstas en el artículo 7 de esta Ley.
- f) Las demás que sean necesarias para que el Proyecto pueda avanzar a la fase de contratación.

Los entes y órganos públicos de la Administración Pública Central, así como los de la Administración Pública Descentralizada que se adhieran al Proyecto, deberán facilitar y colaborar con los trabajos de la comisión, para lo que designarán funcionarios que coordinen las acciones institucionales requeridas para el adecuado desarrollo del Proyecto.

Para la realización de sus actividades, la comisión podrá apoyarse en los recursos de los ministerios integrantes.

La comisión también podrá considerar para el desarrollo de sus actividades aquellos insumos que hayan sido elaborados por otras instancias con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

ARTÍCULO 6.- Aprobación de la propuesta. La comisión coordinadora elevará ante el Consejo de Gobierno las propuestas referidas en el artículo anterior para su respectiva aprobación. Las propuestas aprobadas serán trasladadas al Ministerio de Hacienda, a fin de que este desarrolle la actividad contractual requerida, según lo estipulado en el artículo 8 de esta Ley.

ARTÍCULO 7.- Ejecución del Proyecto. Aprobada la propuesta del Proyecto por el Consejo de Gobierno de conformidad con el artículo anterior, corresponderá al Ministerio de Hacienda la ejecución de la actividad de contratación pública necesaria para el desarrollo del Proyecto, para lo que el Ministerio procederá con arreglo a las estipulaciones establecidas en el Capítulo III de esta Ley.

Capítulo III

Habilitaciones y Procedimientos

ARTÍCULO 8.- Inscripción del Proyecto. El Proyecto deberá ser inscrito en el Banco de Proyectos de Inversión Pública del Sistema Nacional de Inversión Pública del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.

ARTÍCULO 9.- Modalidad de ejecución. Para la ejecución del Proyecto, se autoriza al Ministerio de Hacienda la aplicación de un contrato de arrendamiento de bien por construir, para lo que resultarán aplicables las disposiciones específicas contenidas en el artículo 10 de esta ley.

En vista de que la solución inmobiliaria del Proyecto está referida a un conjunto de entes y de órganos públicos, el Ministerio de Hacienda estará facultado para aplicar

los mecanismos de compra consolidada que resulten más convenientes de conformidad con la reglamentación de esta ley.

ARTÍCULO 10.- Disposiciones específicas para la modalidad de ejecución. En la aplicación de la modalidad de ejecución autorizada en el artículo 9 de esta ley, resultarán aplicables las siguientes disposiciones:

- a) Se autoriza al Ministerio de Hacienda para que formalice el contrato de arrendamiento con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), como sujeto de derecho público internacional del que Costa Rica es Miembro Fundador de conformidad con el Artículo 2 del Convenio Constitutivo ratificado mediante Ley N°3152 del 6 de agosto de 1963. Para la aplicación de esta autorización, el Ministerio de Hacienda deberá consignar en el expediente del Proyecto que la contratación con el Banco presenta condiciones de razonabilidad de precio según el avalúo que deberá llevar a cabo el Ministerio de Hacienda según lo previsto en el inciso c) de este artículo.
- b) El contrato de arrendamiento de bienes por construir con el Banco estará sujeto como único requisito de eficacia al refrendo de la Contraloría General, en la medida en que así sea requerido de conformidad con la reglamentación emitida por el órgano contralor en esa materia. Todos los aspectos del proyecto a cargo entes y órganos públicos estará sujeto a las potestades de fiscalización de la Contraloría General.
- c) El contrato con el Banco será de arrendamiento de bienes por construir. El Ministerio de Hacienda, sin perjuicio del acompañamiento de la Comisión coordinará previsto en el artículo 6 de esta Ley, podrá tomar parte en los procesos de definición de diseño y de construcción, que son por cuenta del Banco en su condición de arrendante, para verificar que se cumple con los requerimientos propios del Proyecto de Ciudad Gobierno. El alcance de esta participación deberá estipularse en el contrato.

- d) Corresponde al Ministerio de Hacienda emitir el avalúo al que se refiere el inciso a) de este artículo. Por tratarse de un arrendamiento de bienes por construir, el avalúo podrá llevarse a cabo en dos fases; la primera, comprende el avalúo preliminar a partir de información de anteproyecto que presente el BCIE, que servirá para la suscripción del contrato; la segunda, comprende el avalúo definitivo que se hará una vez que el bien esté construido, previo a la orden de inicio de la fase operativa del arrendamiento.
- e) En caso de que resulte conveniente según la propuesta de la Comisión coordinadora aprobada por el Consejo de Gobierno que la solución inmobiliaria se construya sobre terrenos públicos, se habilita a los entes y órganos públicos titulares de dichos terrenos públicos para que otorguen el derecho de uso al BCIE en los términos que resulten convenientes para la modalidad de ejecución autorizada. El plazo del derecho de uso no será mayor a 50 años, sin que esté limitado al plazo del contrato de arrendamiento de bienes por construir, en la medida en que así se estime conveniente al momento de su otorgamiento, para lo que se considerará lo establecido en el inciso g) de este artículo. La autorización contenida en esta ley para el otorgamiento del derecho de uso antes referida, no permite en ningún momento el traspaso de la propiedad al BCIE ni a otros terceros. El derecho de uso se conferirá mediante convenio específico para esos efectos.
- f) La modalidad de ejecución autorizada en esta ley está sujeta a que en el contrato que se suscriba se estipule que la actividad de contratación que realice el BCIE por su cuenta y riesgo para la ejecución del diseño y construcción de obras relativas al Proyecto, deberá sujetarse a los esquemas de licitación abierta regulados las políticas y normas de adquisiciones del BCIE, de manera que se garanticen principios de igualdad, libre concurrencia y transparencia.
- g) El plazo inicial del contrato arrendamiento será de hasta 30 años. Al final del plazo inicial las partes podrán otorgar las prórrogas que estimen pertinentes,

hasta por un plazo máximo de 50 años, para lo que deberán suscribir las adendas que consideren los ajustes correspondientes en el precio del arrendamiento. En caso de que vencido el plazo original, si el Ministerio de Hacienda comunica que no hará uso de las prórrogas, única y exclusivamente durante el plazo remanente del derecho de uso conferido según lo estipulado en el inciso e) de este artículo, el BCIE podrá arrendar, parcial o totalmente en cuanto a la capacidad instalada del proyecto, los espacios respectivos a terceros, debiéndose pagar un canon a la entidad, órgano público o titular de dichos terrenos, según se estipule en el convenio respectivo, o bien, el Ministerio de Hacienda podrá requerir al BCIE el traslado de las obras y equipamiento respectivo para su posesión, uso y disfrute.

Capítulo IV

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 11.- Se deroga la Ley Donación de lote a Liceo Costa Rica para ampliación, Ley N° 5570 del 30 de agosto de 1974.

El Ministerio de Educación Pública deberá adoptar las medidas pertinentes para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades educativas del Liceo de Costa Rica.

Capítulo V

Disposiciones transitorias

TRANSITORIO ÚNICO.- La Junta de Administración del Liceo de Costa Rica reintegrará, en un plazo no mayor a 30 días naturales, la propiedad del inmueble referido en el artículo 1 de esa ley al Ministerio de Obras Públicas y Transportes para los fines del desarrollo y ejecución del Proyecto de Ciudad Gobierno. La

Notaría del Estado será la encargada de realizar la escritura de traspaso correspondiente.

Rige a partir de su publicación.

LAURA FERNÁNDEZ DELGADO

**CARLA MORALES ROJAS
MINISTRA DE PLANIFICACIÓN NACIONAL
Y POLÍTICA ECONÓMICA**

**RODRIGO CHAVES ROBLES
MINISTRO DE HACIENDA**