



## Estudio de Factibilidad Comercial

Esta es una investigación detallada de la factibilidad comercial para implementar la propuesta inicial de Ciudad Tec, donde se exponen los principales inventarios de oficinas existentes clasificadas por tipos de edificaciones donde para Costa Rica, las edificaciones se categorizan en Clases A+, A, B o C, siendo A+ la de mayor nivel y C las de menor nivel.

Entre los principales resultados de este estudio destacan: Se debe tener en consideración los términos comerciales a ofrecer, las características de los inmuebles según la demanda, lograr una correcta exposición de las ventajas y factores diferenciadores que ofrecerá el proyecto en el proceso de comercialización.

Los parámetros bajo los cuales la ciudad impulsaría su transformación en los distintos niveles: económica, urbana y socialmente.

**Transformación Económica:** La MSJ debe determinar una estrategia clara de atracción de inversión (empresas ya ubicadas en CR y nuevas) para el corredor tecnológico en la cual se definan los actores que estarían participando en dicha estrategia, sus roles y funciones, aunado al establecimiento de empresas vinculadas a ecosistemas de innovación y MIPYMES.

**Transformación Urbana:** Se requiere desarrollar un plan maestro urbanístico para la zona, que contemple aspectos como: oficinas, seguridad, transporte, recreación, vivienda e innovación.

**Transformación Social:** La inclusión social ha sido un pilar clave, tanto en la etapa de planificación como en el seguimiento e implementación, en los planes de reconversión y reactivación de espacios subutilizados en los distintos Distritos de Innovación estudiados.

### Estructuración Legal -Jurídica y Operacional

Seguridad para el socio privado: La SPEM es un ente público, al ser la MSJ dueña de más de la mitad de su capital, el accionar es regulado por los principios de La Ley de Administración Pública.

Evitar los ciclos políticos: se recomienda que los entes u organizaciones que tengan a cargo el desarrollo del corredor tecnológico que no queden ligados a los ciclos políticos.

### Financiamiento y Modelo de negocios

No se tiene aún claridad sobre la fuente de financiamiento que utilizará la MSJ para el desarrollo del corredor tecnológico y/o la construcción el edificio de Ciudad Tec.

Asimismo, se requiere definir el modelo de negocios que se pretende ofrecer al eventual desarrollador del inmueble. Esto implica aclarar tanto la división de costos y responsabilidades como la repartición de ingresos.



Se concluye que con las condiciones del mercado actual sí existe factibilidad financiera para desarrollar edificios de oficinas en San José, en el marco de Ciudad Tecnológica.

**Año de elaboración del documento: 2018**