

INFORMACIÓN COMERCIAL PARA INTERESADOS

Alquiler de bodega de 1.000 m²

Santa Elena, San Isidro de Heredia / Zona de influencia Ruta 32

Resumen ejecutivo

Tipo de inmueble: Bodega.

Área aproximada: 1.000 m².

Ubicación: Santa Elena, San Isidro de Heredia, zona de influencia Ruta 32.

Precio mensual: \$8.000 + IVA.

Incluye: bodega interna, frente operativo asignado, uso de andén, parqueos, acceso por portón principal, CCTV y alarmas.

No incluye: servicios públicos, seguridad privada, vigilancia exclusiva, cuota de mantenimiento, permisos, patentes, pólizas, adecuaciones internas, otras áreas de la propiedad ni retiro de residuos.

Uso recomendado: almacenamiento, inventario y distribución liviana de productos no peligrosos.

No permitido: showroom, venta al detalle, outlet, tienda, atención abierta al público, talleres, gimnasios, eventos, iglesias, reciclaje, químicos, inflamables, sustancias peligrosas o actividades de alto tránsito.

Horario: sin restricción general, siempre que la operación sea ordenada, segura y no afecte otras áreas de la propiedad.

Acceso: portón principal compartido.

Áreas autorizadas: únicamente bodega, frente asignado, andén durante carga/descarga, parqueos asignados y rutas internas necesarias de ingreso y salida.

1. Presentación general

Se ofrece en alquiler una bodega de aproximadamente **1.000 m²**, ubicada en Santa Elena, San Isidro de Heredia, con acceso funcional hacia Ruta 32.

La bodega se encuentra dentro de una propiedad privada donde existen otras áreas operativas, por lo que se busca un inquilino cuya actividad sea compatible con el inmueble, con la operación existente y con las regulaciones aplicables.

El espacio es ideal para empresas que requieran una bodega para:

- Almacenamiento.
- Inventario.
- Mercadería empacada.
- Productos secos.
- Distribución liviana.
- Resguardo de materiales no peligrosos.
- Operación logística controlada.

La bodega **no se ofrece para comercio abierto al público, showroom, outlet, tienda minorista, venta al detalle ni actividades de alto tránsito de personas o vehículos.**



EXCELENTE UBICACIÓN

Bodega en San Isidro de Heredia

-  A menos de **30 min** de San José y Heredia
-  Fácil acceso a las **principales urbes**
-  **A 150 m** de la Ruta 32
-  **Ubicación estratégica** para logística y distribución
-  **CONEXIÓN PERFECTA PARA HACER CRECER TU NEGOCIO**



BODEGA DISPONIBLE

Traveo (Predio San Luis, Her.)

Grupo Mecsca Oficial

Casa Baruk

ruta 32

2. Precio de alquiler

El precio mensual de alquiler es de:

\$8.000 + IVA

Este monto corresponde al arrendamiento mensual de la bodega y las áreas específicamente autorizadas para su operación.

El precio no incluye servicios públicos, consumos propios, permisos, patentes, pólizas, seguros, adecuaciones internas ni gastos propios de la actividad del inquilino.

3. Área arrendada

El área disponible corresponde a una bodega de aproximadamente:

1.000 m²

El arrendamiento incluye el uso de:

- Área interna de la bodega.
- Frente operativo inmediato de la bodega.
- Uso del andén para carga y descarga.
- Cuatro espacios de parqueo asignados.
- Acceso compartido por el portón principal.
- Uso de zonas comunes estrictamente necesarias para ingreso, salida, carga y descarga.

El arrendamiento **no incluye** otras bodegas, áreas posteriores, patios internos, oficinas, construcciones adicionales, techos, terrenos no asignados ni cualquier otra área no autorizada expresamente por el arrendante.

4. Características de la bodega

La bodega cuenta con condiciones adecuadas para almacenamiento y operación logística liviana.

Características principales:

- Área aproximada de **1.000 m²**.

- Piso de concreto de alta resistencia.
- Estructura industrial.
- Paredes de concreto.
- Altura funcional para almacenamiento.
- Cubierta industrial.
- Buena iluminación natural.
- Cortinas metálicas de acceso.
- Área frontal operativa.
- Andén de carga y descarga.
- Acceso para camiones pequeños, medianos o grandes, según maniobra y coordinación.
- Cuatro espacios de parqueo asignados, más parqueo para visitas..
- Portón principal de ingreso a la propiedad.
- Sistema de CCTV.
- Sistema de alarmas.
- Propiedad cerrada.

La bodega se encuentra en buen estado de conservación y ha sido utilizada para almacenamiento de mercadería y operación de bodega.

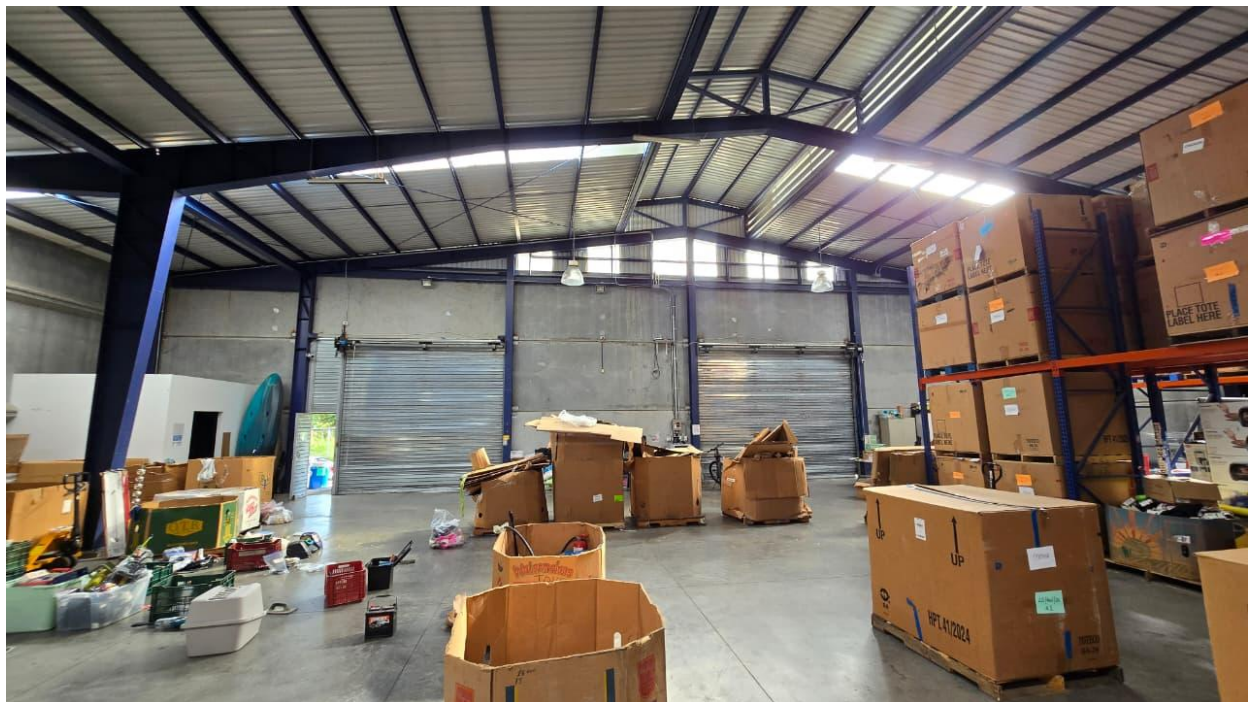
5. Fotografías de referencia

Se adjuntan fotografías de referencia para mostrar las condiciones generales del inmueble.



Fotografía 1 – Acceso general a la propiedad

Muestra el ingreso principal, portón, calle de acceso interno y ubicación de la bodega dentro de la propiedad.







Fotografías 2, 3, 4 y 5 – Interior de la bodega

Muestran la amplitud interna, altura, estructura metálica, piso de concreto, iluminación natural, racks existentes del inquilino actual y condiciones generales de almacenamiento.





2 PORTONES DE ACCESO
Acceso a nivel de piso para ingreso directo a la bodega.

ANDÉN DE CARGA
Ideal para carga y descarga de pickup o camiones pequeños.



Fotografías 6, 7, 8 y 9 – Frente de la bodega y andén

Muestran las cortinas metálicas, área frontal techada y andén de carga.





Fotografías 9, 10 y 11 – Área frontal y de acceso común con la otra bodega

Muestra el acceso interno, área frontal, zona de parqueo y entorno general de la propiedad.

Las fotografías son referenciales y pueden contener bienes, racks, vehículos, mercadería o implementos del ocupante actual, los cuales no forman parte del arrendamiento salvo pacto expreso por escrito.

6. Uso permitido recomendado

El uso recomendado para esta bodega es:

Almacenamiento, inventario y distribución liviana de productos no peligrosos

Se consideran actividades compatibles:

- Almacenamiento de productos secos.
- Mercadería empacada.
- Pallets con productos no peligrosos.
- Inventario de empresa.
- Productos ferreteros empacados.
- Repuestos.
- Equipos eléctricos.
- Materiales no inflamables.
- Suministros institucionales.
- Mobiliario.
- Archivo documental.
- Distribución liviana.
- Operación de bodega sin atención abierta al público.
- E-commerce mayorista sin venta directa en sitio.
- Resguardo de materiales no peligrosos.

El interesado deberá informar previamente al arrendante:

- Giro exacto de la actividad.
- Tipo de productos a almacenar.
- Cantidad aproximada de colaboradores.

- Frecuencia de ingreso de camiones.
- Horarios usuales de operación.
- Necesidad de carga y descarga.
- Tipo de residuos generados.
- Permisos o autorizaciones requeridas para su actividad.

El arrendante se reserva el derecho de aprobar o rechazar el uso propuesto.

7. Actividades no permitidas

Por la naturaleza de la propiedad, la convivencia operativa, el uso de suelo aplicable y las condiciones del inmueble, no se permiten actividades que puedan generar ruido, olores, contaminación, tránsito excesivo, afectación a terceros o riesgos adicionales.

No se permite utilizar la bodega para:

- Showroom.
- Sala de ventas.
- Outlet abierto al público.
- Tienda minorista.
- Venta al detalle.
- Atención masiva de clientes.
- Taller mecánico.
- Taller de pintura.
- Taller de enderezado.
- Soldadura o metalmecánica ruidosa.
- Gimnasio.
- Iglesia.
- Eventos.
- Centro de capacitación con alto flujo de personas.
- Encomiendas de alto volumen.

- Transporte con flotilla de entrada y salida constante.
- Reciclaje.
- Manejo de chatarra.
- Almacenamiento de basura.
- Sustancias peligrosas.
- Químicos de riesgo.
- Inflamables.
- Explosivos.
- Gases comprimidos.
- Pinturas, solventes o materiales inflamables.
- Productos que generen olores.
- Productos que generen polvo, residuos, vibración o contaminación.
- Actividades industriales pesadas.
- Actividades que requieran permisos incompatibles con el uso autorizado.

Cualquier cambio de uso deberá ser previamente autorizado por escrito por el arrendante.

8. Restricciones de uso por normativa y permisos

La bodega se ofrece para actividades compatibles con almacenamiento y distribución liviana de productos no peligrosos.

El interesado deberá verificar directamente ante la Municipalidad, Ministerio de Salud y demás instituciones competentes que su actividad sea permitida y que pueda obtener las autorizaciones correspondientes.

El arrendante no garantiza la aprobación de patentes, permisos sanitarios, licencias comerciales o autorizaciones específicas para actividades distintas al uso recomendado.

El inquilino será el único responsable de tramitar, obtener y mantener vigentes:

- Patente municipal.
- Permiso sanitario de funcionamiento, si aplica.

- Pólizas.
- Seguros.
- Permisos especiales.
- Autorizaciones de operación.
- Cumplimiento de normativa laboral, ambiental, municipal, sanitaria y de seguridad aplicable.

El uso de la bodega deberá mantenerse dentro de la actividad expresamente aprobada en el contrato de arrendamiento.

9. Condición sobre venta al público

La bodega **no se ofrece como local comercial abierto al público.**

No se permite operar como tienda, showroom, outlet, venta minorista, sala de exhibición o punto de atención permanente de clientes.

El uso deberá orientarse a almacenamiento, inventario y distribución liviana, esto por temas de restricciones del uso de suelo actual, que aunque en teoría según la municipalidad ya para este año debería quedar vigente el nuevo plan regulador, en este momento no se puede.

10. Acceso a la propiedad

Al inquilino se le otorgará acceso al portón principal para ingresar a la propiedad cuando lo requiera para su operación autorizada.

El acceso será compartido con otras áreas de la propiedad. Por esta razón, el inquilino deberá utilizar únicamente las rutas internas y áreas autorizadas para ingreso, salida, carga, descarga y parqueo.

El inquilino será responsable del uso adecuado del acceso asignado y deberá velar por mantener el portón cerrado cuando corresponda.

Cualquier daño, incidente o afectación derivada del mal uso del portón, accesos o áreas comunes por parte del inquilino, sus colaboradores, proveedores, clientes, transportistas o visitantes será responsabilidad del inquilino.

11. Horario de operación

No se establece una restricción general de horario de trabajo para el uso de la bodega.

Sin embargo, toda operación deberá realizarse de forma ordenada, segura y compatible con el inmueble.

El inquilino deberá evitar:

- Ruido excesivo.
 - Bloqueo de accesos.
 - Uso indebido de zonas comunes.
 - Maniobras inseguras.
 - Ingreso no autorizado a otras áreas.
 - Permanencia de personas fuera de la zona arrendada.
 - Afectación a otras operaciones dentro de la propiedad.
-

12. Andén de carga y descarga

La bodega cuenta con andén de carga y descarga.

El uso del andén estará permitido para las operaciones propias del inquilino, siempre que sea utilizado de manera ordenada y sin afectar el acceso, la circulación interna o el uso de otras áreas de la propiedad.

El inquilino deberá mantener limpia y despejada el área de andén después de cada uso.

El andén no podrá utilizarse como área permanente de almacenamiento, parqueo, acumulación de residuos, colocación de tarimas dañadas, equipos, basura o materiales sin autorización.

13. Parqueos incluidos

El arrendamiento incluye:

4 espacios de parqueo asignados

Estos espacios serán para uso del inquilino, sus colaboradores.

Ademas en la propiedad hay espacios adicionales para parqueo de visitas ocasionales.

No se permite utilizar zonas no asignadas como parqueo, salvo autorización previa del arrendante.

El inquilino deberá garantizar que sus colaboradores, proveedores, transportistas o visitantes no bloqueen accesos, portones, rampas, andenes, zonas comunes o espacios de terceros.

14. Seguridad, CCTV y alarmas

La propiedad cuenta con:

- Sistema de CCTV.
- Sistema de alarmas.
- Portón de ingreso.
- Propiedad cerrada.

Sin embargo, se aclara expresamente que:

La propiedad no cuenta con seguridad privada dedicada

El precio de alquiler **no incluye servicio de guarda, vigilancia privada ni custodia exclusiva de bienes del inquilino.**

El inquilino será responsable de asegurar sus bienes, inventario, mercadería, mobiliario, equipos, maquinaria, herramientas y cualquier pertenencia ubicada dentro de la bodega.

El arrendante no será responsable por pérdida, robo, hurto, daño, deterioro o afectación de bienes del inquilino, salvo en los casos en que exista responsabilidad legal directa comprobada.

Se recomienda que el inquilino mantenga pólizas y seguros adecuados para su inventario y operación.

15. Servicios públicos

El precio de alquiler no incluye los consumos de servicios públicos propios del inquilino.

Serán responsabilidad del inquilino:

- Electricidad.
- Agua.
- Internet.
- Telefonía.
- Servicios adicionales requeridos por su actividad.
- Instalaciones especiales.
- Depósitos o cargos de conexión.
- Multas por pagos tardíos.
- Cualquier consumo propio de su operación.

La forma de medición, cobro o distribución de servicios se definirá en el contrato de arrendamiento, según las condiciones existentes en la propiedad.

16. Mantenimiento y limpieza

El precio de alquiler **no incluye cuota de mantenimiento.**

El arrendante se encargará del mantenimiento general de la propiedad, entendido como mantenimiento general de áreas comunes, infraestructura general y condiciones generales del inmueble, según corresponda.

El inquilino será responsable de:

- Mantener limpia su bodega.
- Mantener ordenada su operación.
- Limpiar el área de andén cuando la utilice.
- Mantener limpias las zonas de carga y descarga utilizadas por su operación.
- Mantener libres de basura, tarimas, cartón, plástico, residuos o materiales las áreas asignadas.
- Reparar daños ocasionados por su operación, colaboradores, visitantes, proveedores o transportistas.

- Mantener sus equipos, racks, tarimas, mercadería y materiales en condiciones seguras.
- Cumplir con normas de salud ocupacional, seguridad, prevención de incendios y orden interno.

El inquilino no podrá trasladar al arrendante la responsabilidad por residuos, suciedad, desorden, daños o afectaciones generadas por su actividad.

17. Residuos y desechos

Todos los residuos generados por la actividad del inquilino deberán ser gestionados, retirados y dispuestos por el propio inquilino.

Esto incluye, entre otros:

- Cartón.
- Plástico.
- Tarimas dañadas.
- Flejes.
- Empaques.
- Residuos de embalaje.
- Basura común.
- Materiales sobrantes.
- Cualquier residuo propio de su operación.

El inquilino no podrá acumular residuos dentro de la propiedad, en el andén, en zonas comunes, parqueos, áreas verdes, accesos o espacios no autorizados.

El inquilino deberá mantener un sistema adecuado de recolección y retiro periódico de residuos.

No se permite almacenar residuos peligrosos, químicos, inflamables, contaminantes o materiales que requieran manejo especial, salvo que exista autorización expresa y cumplimiento total de la normativa aplicable; no obstante, por la naturaleza del arrendamiento, este tipo de actividades no forma parte del uso recomendado.

18. Áreas autorizadas y permanencia dentro de la propiedad

La bodega forma parte de una propiedad compartida.

Por esa razón, el inquilino, sus colaboradores, proveedores, transportistas, clientes o visitantes autorizados solo podrán permanecer en:

- La bodega arrendada.
- El frente operativo asignado.
- El andén durante actividades de carga y descarga.
- Los cuatro parqueos asignados.
- Las rutas internas estrictamente necesarias para ingreso y salida.

No se permite el ingreso o permanencia en otras áreas de la propiedad, incluyendo otras bodegas, oficinas, patios, áreas posteriores, techos, zonas de operación de terceros, construcciones adicionales o cualquier área no autorizada por escrito.

El incumplimiento de esta condición será considerado falta grave.

19. Adecuaciones o mejoras internas

Cualquier adecuación, instalación, modificación, división, rack, sistema eléctrico adicional, iluminación, rotulación, equipo, estructura interna, oficina, aire acondicionado, red, tubería, sistema especial o mejora deberá contar con autorización previa y por escrito del arrendante.

No se permiten cambios estructurales sin autorización.

Toda mejora realizada por el inquilino será bajo su costo, riesgo y responsabilidad.

El arrendante podrá exigir que, al finalizar el contrato, el inquilino retire mejoras, equipos o instalaciones y devuelva la bodega en la condición pactada, salvo acuerdo diferente por escrito.

20. Obligaciones principales del inquilino

El inquilino deberá:

- Pagar puntualmente el alquiler.
- Pagar el IVA correspondiente.

- Pagar sus servicios públicos y consumos propios.
- Tramitar y mantener sus permisos.
- Utilizar la bodega únicamente para el uso autorizado.
- Mantener limpia y ordenada la bodega.
- Mantener limpia el área de andén utilizada.
- Retirar sus residuos.
- Respetar las áreas asignadas.
- No ingresar a zonas no autorizadas.
- No generar ruido, olores, polvo, residuos, contaminación o afectaciones.
- Responder por daños causados por su operación.
- Mantener seguros y pólizas aplicables.
- Cumplir con normativa municipal, sanitaria, ambiental, laboral y de seguridad.
- Coordinar maniobras especiales.
- Garantizar el buen uso del portón, accesos y zonas comunes.
- No subarrendar sin autorización.
- No cambiar el uso sin autorización escrita.

21. Condiciones generales sugeridas

Las condiciones finales serán establecidas en el contrato de arrendamiento.

De forma preliminar, se contemplan las siguientes condiciones:

- Precio mensual: **\$8.000 + IVA.**
- Depósito de garantía: **\$8.000**
- Uso: almacenamiento, inventario y distribución liviana de productos no peligrosos.
- Uso sujeto a aprobación previa del arrendante.
- Servicios públicos por cuenta del inquilino.
- Permisos y patentes por cuenta del inquilino.

- Pólizas y seguros por cuenta del inquilino.
 - Mantenimiento y limpieza interna por cuenta del inquilino.
 - Limpieza de andén y áreas utilizadas por cuenta del inquilino.
 - Retiro de residuos por cuenta del inquilino.
 - Mantenimiento general de la propiedad por cuenta del arrendante.
 - Acceso por portón principal.
 - Sin restricción general de horario, siempre que no se afecte el orden ni la seguridad.
 - Cuatro parqueos asignados.
 - No incluye seguridad privada.
 - No incluye vigilancia exclusiva.
 - No incluye cuota de mantenimiento.
 - No incluye otras áreas de la propiedad.
 - No se permite showroom, venta al detalle ni atención abierta al público.
-

22. Ventajas para el inquilino

La bodega ofrece ventajas importantes para empresas que buscan almacenamiento seguro, ordenado y bien ubicado:

- Ubicación estratégica cerca de Ruta 32.
- Área aproximada de 1.000 m².
- Bodega en buen estado.
- Piso industrial.
- Altura funcional.
- Andén de carga y descarga.
- Frente operativo.
- Cuatro parqueos asignados.
- Acceso por portón principal.

- CCTV y alarmas.
 - Propiedad cerrada.
 - Posibilidad de operación en horario flexible.
 - Conectividad hacia San José, Heredia, Alajuela, Cartago y Caribe.
 - Ideal para almacenamiento y distribución liviana.
-

23. Información requerida al interesado

Para valorar la compatibilidad del uso, se solicita al interesado proporcionar la siguiente información antes de avanzar con una negociación formal:

1. Nombre de la empresa o persona interesada.
2. Actividad principal.
3. Tipo de productos a almacenar.
4. Si los productos son inflamables, químicos, peligrosos, perecederos o requieren permisos especiales.
5. Cantidad aproximada de colaboradores que permanecerían en la bodega.
6. Cantidad estimada de vehículos diarios.
7. Frecuencia de ingreso de camiones.
8. Tipo de camiones que utilizaría.
9. Horarios usuales de operación.
10. Si requiere atención de público o clientes.
11. Si requiere patente municipal o permiso sanitario de funcionamiento.
12. Si generará residuos, cartón, tarimas, plásticos u otros materiales.
13. Si requiere adecuaciones internas.
14. Fecha estimada de inicio.

Esta información permitirá determinar si el uso propuesto es compatible con la bodega y con las condiciones del arrendamiento.

24. Conclusión

La bodega disponible representa una excelente opción para empresas que requieran aproximadamente **1.000 m²** para almacenamiento, inventario o distribución liviana en una ubicación estratégica cerca de Ruta 32.

El precio de **\$8.000 + IVA mensuales** se justifica por el área, ubicación, condiciones físicas, andén, parqueos asignados, acceso controlado, CCTV, alarmas y posibilidad de uso inmediato.

El espacio no está orientado a comercio abierto al público, showroom, outlet ni venta minorista. Su uso recomendado es exclusivamente como bodega para almacenamiento y distribución liviana de productos no peligrosos.

Por tratarse de una propiedad compartida, se dará prioridad a inquilinos formales, ordenados y de bajo impacto operativo, cuya actividad sea compatible con el inmueble, la normativa aplicable y las condiciones internas de uso.
