

**CONDICIONES GENERALES - ESTUDIO DE MERCADO  
PARA EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE EDIFICIO PARA EL  
PROYECTO “ADQUISICIÓN DE ESPACIO FÍSICO PARA LAS  
INSTALACIONES DE LA JUNTA DE PROTECCIÓN SOCIAL  
EN EL ÁREA METROPOLITANA”**

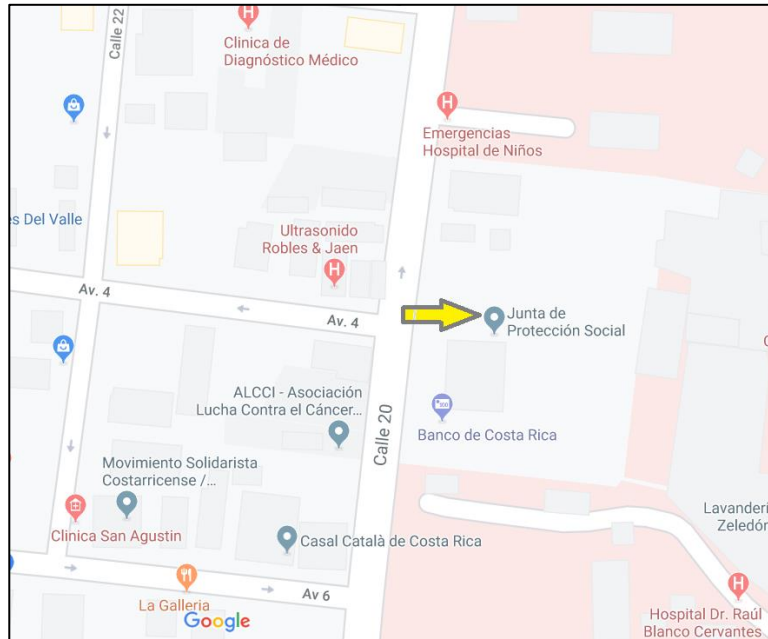
**1. Objeto del estudio de mercado.**

La Junta de Protección Social (JPS), promueve estudio de mercado como insumo para el proceso de adquisición de inmueble (terreno CON edificio como segunda etapa) del proyecto denominado “Adquisición de espacio físico para las instalaciones de la Junta de Protección Social en el área metropolitana”.

**2. Ubicación.**

El inmueble debe estar ubicado en un radio máximo de 10 km, tomando como punto de origen la ubicación actual del Edificio Central de la JPS, esto con el fin de permanecer en el casco central para comodidad y accesibilidad de nuestros clientes.

El Edificio Central de la JPS se encuentra ubicado en la provincia de San José, cantón San José, distrito Hospital, sobre calle 20, contiguo a la entrada de emergencias del Hospital Nacional de Niños.



### 3. Legislación, reglamentación y normativa aplicable.

- Ley de Contratación Administrativa y Reglamento.
- Código Urbano.
- Reglamento de Construcciones.
- Ley No. 7600 Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y Reglamento.
- Legislación Sanitaria del Ministerio de Salud.
- Código de Cimentaciones de Costa Rica.
- Código Geotécnico de Taludes y Laderas de Costa Rica.
- Código Sísmico de Costa Rica y Comentarios.
- Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones.
- Manual de Disposiciones Técnicas Generales sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios.
- Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y la Propiedad.
- Otra legislación, reglamentación y normativa relacionada.

## 4. Requerimientos deseables del inmueble.

### 4.1 GENERALES:

Accesibilidad:

- Número de frentes a calle mínimo = 1.
- Acceso directo a vía pública.
- Tipo de vía pública = Cantonal - nacional.
- Derecho de vía pública = Según tipo de vía pública.
- Vía pública asfaltada.
- Estado de la vía pública asfaltada = Óptimo.

Otras características:

- El inmueble debe contar con los siguientes servicios públicos: agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad, telefonía, internet (servicio de fibra óptica e internet), alcantarillado pluvial, recolección de residuos y transporte público.
- Aceras.
- Cordón y caño – cuneta.
- Alumbrado público.
- Debe ubicarse en una zona donde se permita la construcción de edificaciones de hasta 15 pisos de altura.
- Debe ubicarse en zona comercial.

No se tomarán en cuenta inmuebles con las siguientes características:

- Presencia de amenazas naturales potenciales.
- Ubicado sobre una falla sísmológica o volcánica.
- Ubicado en un sector con afectación por inundaciones, ni colindante a ríos o acequias.
- Ubicado en una zona con riesgo de deslizamientos o avalanchas.

- Ubicado cerca de almacenes de sustancias peligrosas (radioactivas, fuentes de ignición, calderas, contaminación biológica).
- Que por su ubicación se encuentren dentro de la zona de riesgo medio y alto de asalto, secuestro, terrorismo, desorden civil, señaladas por el OIJ.
- Ubicado en zona rural, ni residencial.

#### 4.2 TERRENO:

Condiciones deseables:

- Área = entre 5.500,00 a 10.000,00 m<sup>2</sup>.
- Forma = regular.
- Frente mínimo = 60 m.
- Fondo mínimo = 80 m.
- Topografía deseable = Plana.
- Nivel a vía pública = A nivel – sobre nivel.

#### 4.3 ÁREA CONSTRUIDA:

Dimensiones mínimas:

- Área de construcción total = entre 20.000,00 a 25.000,00 m<sup>2</sup>.
- Área para oficinas administrativas = 8.500 m<sup>2</sup>.
- Área para archivo central = 500 m<sup>2</sup>.
- Área para imprenta = 3.150 m<sup>2</sup>.
- Espacios de parqueos = 230 vehículos (incluye espacios regulares, espacios de motocicletas y bicicletas, espacios para personas con discapacidad según lo dispuesto en la normativa).
- Área de almacén o bodega = 1.500 m<sup>2</sup> (para la custodia y distribución de los bienes institucionales).

- Área de auditorio = 1.100 m<sup>2</sup>, para albergar 450 espectadores:
  - Debe contar con un escenario de 60 m<sup>2</sup> aproximadamente, el cual debe ser móvil y contar con diferentes alternativas de armados dentro de la sala.
  - Debe contener al menos 5 cabinas para la transmisión que realizan los periodistas de los sorteos de aproximadamente 5 m<sup>2</sup> c/u
  - Debe contar con un cuarto de sonido y video que de soporte al área de sorteos y al área de grabación, debidamente acondicionado y equipado.
  - Debe contar con un área independiente de grabación de al menos 20 m<sup>2</sup>.

Nota: las condiciones corresponden la necesidad espacial de la Institución, si se cuentan con opciones que no cuenten con todas las características aquí descritas, el cotizante presentar en su propuesta diferentes formas de poder solventar las necesidades de la Institución.

## 5. Cotización.

La cotización del inmueble ofrecido para un posible proceso de adquisición debe enviarse a la dirección electrónica [estudio\\_mercado@jps.go.cr](mailto:estudio_mercado@jps.go.cr) e incluir el siguiente detalle:

- Identificación del propietario.
- Certificación de plano de catastro (Registro Nacional).
- Certificación literal (Registro Nacional).
- Uso de suelo.
- Alineamiento vial (Municipalidad o MOPT según corresponda).
- Disponibilidad de servicio de agua potable.
- Disponibilidad de alcantarillado pluvial (Municipalidad o según corresponda).
- Disponibilidad de alcantarillado sanitario (Municipalidad o según corresponda).

- Disponibilidad de servicio de recolección de basura (Municipalidad o según corresponda).
- Disponibilidad de servicio eléctrico (ICE o CNFL según corresponda).
- Disponibilidad de servicio telefónico (según corresponda).
- Disponibilidad de servicio de fibra óptica e internet (según corresponda).
  
- Registro fotográfico del inmueble.
- Levantamiento arquitectónico de la distribución del área construida, debe indicar dimensiones en AutoCad.
- Levantamiento de la huella del área construida en el terreno en AutoCad.
- Tabla de áreas del inmueble.
- Indicar fecha de construcción del área construida, vida útil y remanente.
- Estudio de vulnerabilidad sísmica que certifique el estado estructural del área construida.
- Descripción del sistema electromecánico del área construida, indicar si cumple con la normativa actual.
- Cualquier otra particularidad que sea de interés para el estudio de mercado y posible adquisición.
  
- Monto cotizado en dólares y colones.
- Vigencia de la cotización.
- Contactos del propietario.

NO SE RECIBIRÁN DOCUMENTOS IMPRESOS debido a la política de “cero papel” de la JPS.