



NEOCLÁSICO
ANTIGÜEDADES
Y ALTA
DECORACIÓN
Tel: 2289-0911 / 2289-7999
www.neoclasico.com

NEOCLÁSICO

ALT MAX 2.80 MTS

NEOCLÁSICO
PARKING
CLIENTES
←

Propiedad con 1,350m con 2 edificios comerciales en La PaCo Escazú

Edificio en Escazú / Con 1,350m2 construidos con 2 edificios con 2 y 4 niveles en el sector de La PaCo, San Rafael

COD. REF.: 0378. Espectacular y emblemático edificio comercial con uso de suelo mixto estratégicamente situado en una inmejorable ubicación en Escazú. Cuenta con 2 edificaciones, una de 2 niveles y otra de 4 niveles con permisos y posibilidad para aumentar la construcción en otros 2 niveles en la parte delantera.

DETALLES DE LA PROPIEDAD:

- Terreno: 602m2.
- Construcción: 1,350m2.
- Construcción inspirada en el Estilo Neoclásico característico de ciudades como París.
- Edificación en 4 niveles en parte posterior y dos en la fachada principal.
- Antigüedad con 4 años de construido.
- Block de 20 estilo europeo totalmente sólido.
- Con permisos y capacidad para construir 2 niveles más en la parte delantera, pudiendo llegar a un total de 2.000 metros cuadrados construidos.
- Cuenta con un ascensor que llega a todos los niveles.
- Por encima del último piso cuenta con una amplia e impresionante terraza abierta con una vista espectacular a la ciudad y las montañas.
- Cuenta con 2 fosas sépticas.
- Cuenta con las previstas para implementar un desarrollo tanto comercial como residencial con una altura por piso de 3.5m.
- Ubicado en zona regulada como mixta: comercial y residencial.
- Cuenta con un área en primer piso que se ha utilizado como un taller de restauraciones bastante amplio y equipado.
- Espacio para parqueo privado.
- Construcción totalmente antisísmica, desarrollo hecho en block y concreto chorreado.
- Amplio frente a calle principal asfaltada con alto movimiento vehicular y comercial.
- Excelente ubicación, muy céntrico en una de las mejores zonas comerciales del país en la zona cercana al centro comercial La Paco en San Rafael Escazú.
- Tanque de almacenamiento de agua con una capacidad de 5,000 ltrs.
- Dentro de la propiedad se encuentran 2 edificaciones construidas, una de 2 niveles y la otra de 4, entre ambas construcciones existe un área de parqueo para 9 carros. Ambos edificios actuales funcionan como comercio de exhibición.
- El primer edificio de 2 niveles tiene planta libre, con 1 servicio sanitario lo cual permite acondicionar para locales comerciales u oficinas. Esta edificación tiene prevista para que se construya 2 niveles más.
- El Segundo edificio ubicado en la parte trasera tiene 4 niveles de exhibición, con 2 servicios sanitarios y amplios espacios abiertos que pueden acondicionarse como oficina, apartamentos o locales comerciales. Cuenta con todas las previstas necesarias para cualquier modalidad.
- La extensa exposición comercial debida el alto tránsito de la zona hace que esta propiedad tenga un alto valor comercial o residencial y una ubicación estratégica única y exclusiva en una de las mejores zonas.
- Excelente ubicación, a sólo minutos de Multiplaza Escazú, PriceSmart, Hospital Cima, EPA, Country Club Escazú, Centro Comercial La Paco, Restaurantes, Supermercados y decenas de comercios y condominios residenciales.

Edificio en Escazú / Con 1,350m2 construidos con 2 edificios con 2 y 4 niveles en el sector de La PaCo, San Rafael

INVERSIÓN

PRECIO DE VENTA Y CONDICIONES: \$1,900,000.00.

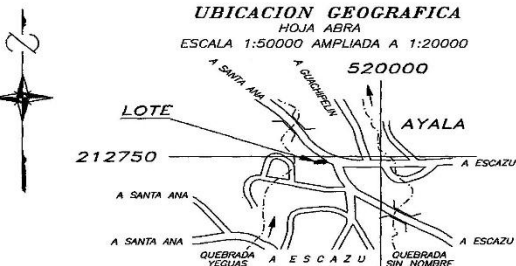
***Rebajado. Se escuchan ofertas!**

- ❖ *Se podría negociar condiciones de pago, realizando una estructura de pagos parciales, cuyos montos y plazos serían a negociar entre ambas partes.
- ❖ *Se podría negociar un acuerdo de ventas parcial en la cual se puede ir cancelando en pagos parciales aportando una señal de trato inicial y en base a los pagos que se vayan realizando se va entregando a disposición del comprador el espacio de las edificaciones actuales en función del pago realizado tomando como base el precio de venta.

INSCRIPCIÓN: 1-1667113-2013

Fecha : 28/06/2013 17:31:27
 Registrador: NAVI COREA SANCHEZ
 1537A0D-153G331A8FE8E2028CA803B41

Catastro Nacional
2013-51592-C
 21/06/2013 09:41:58



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTARRICA
 21 JUN 2013
ANOTADO

DERROTERO

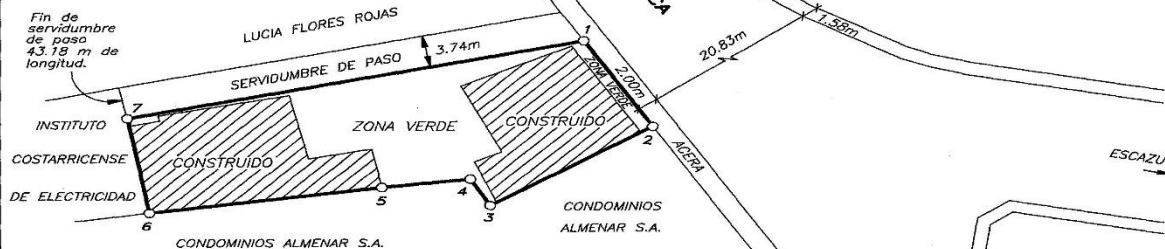
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	147°55'40"	12.03m
2 - 3	238°22'03"	17.66m
3 - 4	329°30'09"	3.60m
4 - 5	263°13'39"	8.25m
5 - 6	262°03'55"	21.67m
6 - 7	349°31'25"	11.32m
7 - 1	077°43'01"	43.18m

NOTA:
 LA SERVIDUMBRE DE PASO DA ACCESO
 UNICAMENTE A UN LOTE PROPIEDAD DEL INSTITUTO
 COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD EN EL QUE SE
 ENCUENTRA UNA ANTENA DE TELEFONIA.
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR
 EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITA LA REUNION
 RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS
 JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE
 SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

REFERENCIA A PUNTO FIJO:

PUNTO "A" = P.C. DE LINEA DE PROPIEDAD
 DEL VERTICE 1 AL PUNTO "A"
 23.73 m, ACIMUT = 66°28'

Fin de
 servidumbre
 de paso
 43.18 m de
 longitud.



NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01' ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS No. SJ-320738-1996,
 SJ-157254-1993 Y SJ-1450322-2010.
 FRENTE A CALLE PUBLICA DE 1 A 2 = 12.03 METROS.
 FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DE 7 A 1 = 43.18 METROS.
 PARA REUNION DE FINCAS Y RECTIFICACION DE AREA.

SITUADO EN AYALA DISTRITO 3° SAN RAFAEL CANTON 2° ESCAZU PROVINCIA 1° SAN JOSE	INFORMACION REGISTRO PUBLICO FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 1 193702-000 AREA SEGUN REGISTRO: 350.67m ²	ESCALA 1: 500
AREA 602 m²	FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 1 206054-000 AREA SEGUN REGISTRO: 262.47m ²	FECHA JUNIO / 2013
	<i>Ernesto Murillo H.</i> ERNESTO MURILLO NAVARRO INGENIERO TOPOGRAFO I.T.-9811	PROTOCOLO TOMO 15459 FOLIO 046





Número: **US-463-2018** Fecha: 27/02/2018

INFORMACION GENERAL SUMINISTRADA POR EL SOLICITANTE

CONDICIONES DEL USO SOLICITADO

Según el Plan Regulador de Escazú, el uso solicitado se considera: **Sin Dato**

Observaciones: No se emite criterio debido a que en la solicitud de este uso de suelo, NO se consignó ningún uso en particular. Lease de forma correcta el plano SJ-1667113-2013. 12.2.1. Requisitos: La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados, tenga o no servicio de cloaca; el frente mínimo será de 10 metros; la cobertura máxima de las edificaciones, de 14 metros. 12.2.2. Retiros: El retiro frontal sobre las calles nacionales será indicado por el MOPT. Sobre la calle Matapalo (continuación del boulevard de Multiplaza), el retiro frontal será de tres metros, sobre un derecho de vía de 22 metros de ancho. Los espacios de parques frontales deberán ser diseñados con una entrada y una salida, para evitar que los automóviles salgan en reversa hacia la vía principal. Para los retiros laterales y el posterior, ver el artículo 9.5. 12.2.3. Estacionamientos: Los negocios dedicados al comercio de bienes o préstamo de servicios deberán contar con un espacio de estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de superficie dedicada a estas actividades (no se incluyen las áreas dedicadas a la administración). Cuando se trate de restaurantes o establecimientos similares se deberá dejar, como mínimo, un espacio de estacionamiento por cada seis ocupantes, según sea la capacidad máxima autorizada por el Instituto Nacional de Seguros. La dimensión mínima de cada espacio de estacionamiento será de 2,5 metros de ancho por 5,5 metros de largo. Se deberá cumplir con la legislación existente para facilitar el acceso a minusválidos. 12.2.4. Usos conformes: a) Comercio y servicios. b) Restaurantes. c) Servicios institucionales. 12.2.5. Usos condicionales: a) Residencial Alta Densidad, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial. b) Bodegas de tipo comercial y talleres no mayores de 250 metros cuadrados de construcción. c) Bares. d) Iglesias. e) Planteles. Para los puntos "b", "d" y "e" se requerirá, en caso de nueva construcción, retiros laterales y posterior de 3 metros. 12.2.6. Usos no conformes: a) Discotecas. b) Vallas publicitarias. c) Moteles y casas de citas. *** Firma Digital *** De acuerdo con la Ley No. 8454, artículos 4, 8, 9 y 10, a los documentos electrónicos se les reconocerá fuerza probatoria en las mismas condiciones que a los documentos físicos. Para estos efectos la firma digital se entiende como cualquier conjunto de datos adjunto o lógicamente asociado a un documento electrónico, que permita verificar su integridad, así como identificar en forma unívoca o vincular jurídicamente al autor con el documento electrónico y se considerará certificada cuando sea emitida al amparo de un certificado digital vigente, expedido por un certificador registrado. Por tanto, con base en lo anterior se hace notar que el original de este documento, lo constituye el archivo electrónico con firma digital amparada a un certificado digital vigente al momento de su emisión y CUALQUIER IMPRESIÓN FÍSICA DE ESTE DOCUMENTO, CONSTITUYE UNA COPIA SUJETA A VERIFICACIÓN.

ALINEAMIENTO MUNICIPAL Y CONDICION DE LA VÍA DE ACCESO

Los alineamientos indicados deberán respetarse estrictamente tanto en construcciones nuevas como en remodelaciones

Código	Clasificación	Previsión Vial	Alineamiento Constructivo	Ancho de Acera	Observaciones
RNA	Ruta Nacional-MOPT	Solicitar al MOPT	Solicitar al MOPT	Solicitar al MOPT	VÍA NACIONAL SECUNDARIA

REQUISITOS URBANOS SEGUN LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

Si el terreno abarca más de una Zona de Uso, el interesado podrá solicitar de conformidad con el artículo 7.8 del Plan Regulador que se generalice cualquiera de ellas para toda la propiedad, previo estudio por parte de la Municipalidad

Código	Nombre	Densidad (V/ha)	Retiro Frontal (m)	Cobertura	Observaciones
ZCL	Zona de Comercio Lineal	50 v/ha	MOPT	0,8	La altura máxima de edificación es de 14m. Para rótulos ver art.32 y 37. Para retiro lateral y posterior ver art.9.5. Para mayor información de zona ver art.12.2. Parques según artículo 12.2.3.

CONDICION DE FRAGILIDAD AMBIENTAL

Código	Limitantes	Recomendaciones
III-C	Zonas de Recarga Acuífera vulnerables a la contaminación de mantos acuíferos	1- Producción Agropecuaria o desarrollo ecoturísticos, 2- Aplicación controlada y restringida de plaguicidas, 3- Ocupación humana máxima del 30%, 4- Desarrollo vertical no mayor de 4 pisos, 5- El tratamiento de aguas residuales debe realizarse por medio de plantas de tratamiento o tanques sépticos modificados

OBSERVACIONES GENERALES

- 1) Todo dato falso o incorrecto suministrado en la solicitud de Uso del Suelo, anula el presente Certificado.
- 2) El Certificado de Uso del Suelo se otorga en total apego al Plan Regulador de Escazú, por lo que el administrado deberá observar este cuerpo normativo en todos sus aspectos. No obstante, la emisión de este Certificado, no obliga a la Municipalidad a otorgar licencias municipales de ninguna índole sin que se cumplan los requisitos específicos de cada trámite.
- 3) El Plan Regulador de Escazú se publicó en la Gaceta No.54 del 17 marzo de 2005 y se modificó según la Gaceta No.90 del 11 de mayo de 2006. Adicionalmente su reglamento puede ser consultado en la dirección electrónica www.escazu.go.cr
- 4) El Certificado de Uso del Suelo no contempla el estudio por afectación de nacientes y otros cuerpos de agua, mismo que debe ser tramitado en el Proceso de Contraloría Ambiental.
- 5) En todo lo no expresamente regulado por el Plan Regulador de Escazú, se aplicarán las leyes y reglamentos de orden Regional Nacional vigentes.
- 6) Toda documentación relativa a trámites municipales que no sea retirada dentro de 90 días luego de su fecha de resolución será eliminada.



Firmado digitalmente por JOSE EDUARDO JIMENEZ ACUÑA (FIRMA)
Fecha 2018.02.27 15:46:41 -06'00'

ANDRÉS MONTERO BOLAÑOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por ANDRÉS MONTERO BOLAÑOS (FIRMA)
Fecha 2018.02.27 15:46:41 -06'00'

El Certificado de Uso de Suelo US-463-2018

Fue realizado y revisado por: JOSE EDUARDO JIMENEZ ACUÑA V°B°:

Notificación:

Al ser las _____ horas del día _____ del mes _____ del año _____, se entregó este documento a la siguiente persona:



Uso de Suelo

Ubicación



Casa 41

C. de las Vistas

Neoclásico

Centro Comercial La Paco

Fresh Market

Convento

Image © 2025 Airbus

Google Earth

1970

Fechas de imágenes: 7/15/2025 16 P 812469.55 m E 1099055.37 m N elevación 1030 m alt. ojo 1.38 km

Ubicación



Centro Comercial La Pazo

Neoclásico

Image © 2025 Airbus

Google Earth

Fechas de imágenes: 7/15/2025 16 P 812426.71 m E 1099097.87 m N elevación 1029 m alt. ojo 1.19 km

1970















































J&J REAL ESTATE CR



Sitio web
www.jjrealestatecr.net

www.jjrealestatecr.net



Redes sociales
[@jjrealestatecr](https://www.instagram.com/jjrealestatecr)

Prestige Realtors

¡CONVERSEMOS!

info@jjrealestatecr.net

+506-70434298

¡AGENDA TU VISTA AHORA MISMO!

www.jjrealestatecr.net