



# Armendáriz Oficinas Boutique

Un espacio para crecer con tus ideas

En asociación con  
**SIGLIA**  
INMOBILIARIA



\*Imagen Referencial

# Los líderes en experiencia del cliente

Armendáriz nace de la alianza entre Llosa Edificaciones y Siglia Inmobiliaria, empresa del grupo TMGI. Ambos con una trayectoria comprobada en satisfacción del cliente, altos estándares de calidad y una visión compartida de construir proyectos que ponen a las personas en el centro, con un enfoque humano y sostenible.

El respaldo de ambas acompaña con solidez a quienes confían e invierten en Armendáriz Oficinas Boutique.

Llosa  
Edificaciones



#1 EN PERÚ  
Y LATAM  
Experiencia y satisfacción  
del cliente

Siglia  
Inmobiliaria  
del Grupo TMGI



#2 EN PERÚ  
Y #3 EN LATAM  
Experiencia y satisfacción  
del cliente

# Detalles del proyecto

Un proyecto pensado para quienes entienden que crecer no es solo tener más espacio, sino estar bien ubicados, ganar tiempo y trabajar con comodidad.

Aquí, las ideas encuentran un lugar flexible que se adapta, evoluciona y acompaña cada etapa de tu negocio o inversión.

## Información del proyecto

---

10 pisos

Áreas desde 40m<sup>2</sup>

Certificación EDGE

4 sótanos

## Áreas comunes

---

Lobby de doble altura

Directorio

Comedor con terraza

Lactario

Estación de reciclaje

Zona para bicicletas

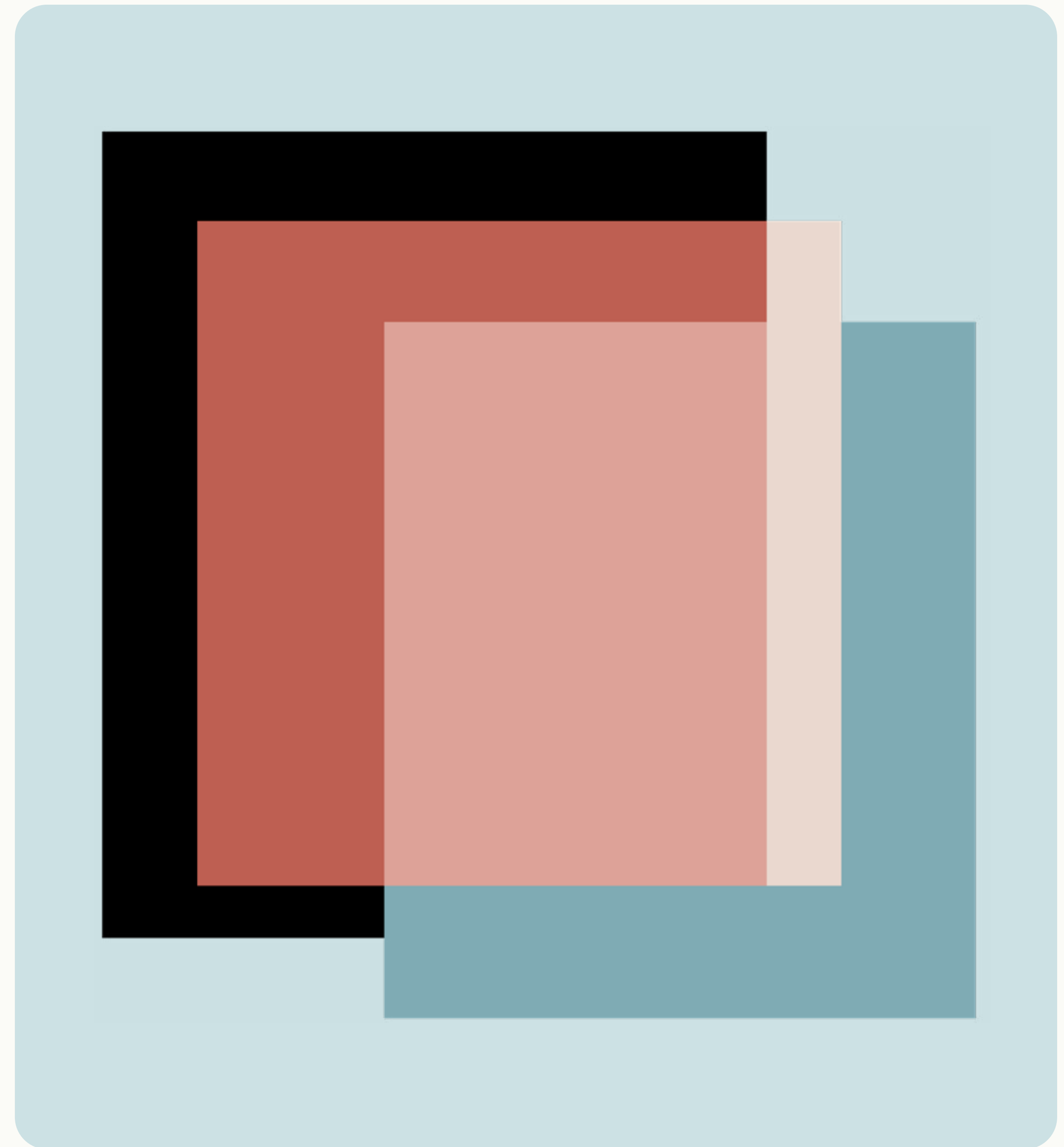
SUM para eventos

o reuniones

Un espacio para  
crecer con tus ideas

Oficinas flexibles  
desde 40m<sup>2</sup>

Av. Armendáriz 383,  
Miraflores





Lobby

\*Imagen Referencial



Directorio

\*Imagen Referencial



Arquitectura

## Reusche Reyna

Firma peruana de arquitectura con más de 1.5 millones de m<sup>2</sup> desarrollados, especializada en diseño y gestión de proyectos residenciales, industriales y comerciales, reconocida por su enfoque eficiente e innovador en diálogo con el entorno.

La propuesta de diseño parte de un análisis integral del terreno, optimizando su factibilidad, la distribución de espacios y la relación del proyecto con su entorno.



Interiorismo

## Costa+Herrera

La propuesta de interiorismo, inspirada en el universo de Michelle Prazak, transforma su exploración de la percepción, la forma y el color en un diseño que activa los sentidos y dinamiza el espacio de trabajo.

En línea con el enfoque colaborativo de Costa + Herrera, cada proyecto se concibe como una exploración cultural y espacial que integra concepto, función y estética, articulando diseño, tecnología y oficio artesanal en soluciones únicas e integrales.



Arte

## Michelle Prazak

Michelle Prazak es una artista peruana formada en Lima, Florencia y Londres, cuya obra integra destacadas colecciones y ha sido subastada en instituciones como el Museum of Fine Arts, Houston y el Museo de Arte de Lima.

Su obra explora la percepción y la transformación espacial mediante abstracciones que sugieren tridimensionalidad y movimiento, utilizando color y superficies para desafiar una única forma de ver y activar constantemente la mirada.





Comedor

\*Imagen Referencial



Lactario

\*Imagen Referencial



01 - 29



10

Bicicletario

# Av. Armendáriz 383, Miraflores



Ubicado en plena esquina de Av. Armendáriz con San Ignacio de Loyola, el proyecto se encuentra muy cerca a principales vías de acceso como: Vía Expresa, la Bajada Armendáriz hacia la Costa Verde y Av. Reducto.

# Una ubicación que te devuelve tiempo.

Imagina empezar el día con tu café favorito, a pocos pasos de tu nueva oficina o terminar el día viendo el sunset mientras caminas hacia tu casa.

En Armendáriz, trabajar significa estar rodeado de cafés, restaurantes y áreas verdes que acompañan tu rutina, ideales para esos momentos de pausa y desconexión. Desde los pisos más altos, trabajar con vista al mar es parte de la experiencia.

Todo está cerca, los recorridos se acortan y el tiempo vuelve a ser tuyo.



# Armendáriz Oficinas Boutique

[llosaedificaciones.com](http://llosaedificaciones.com)



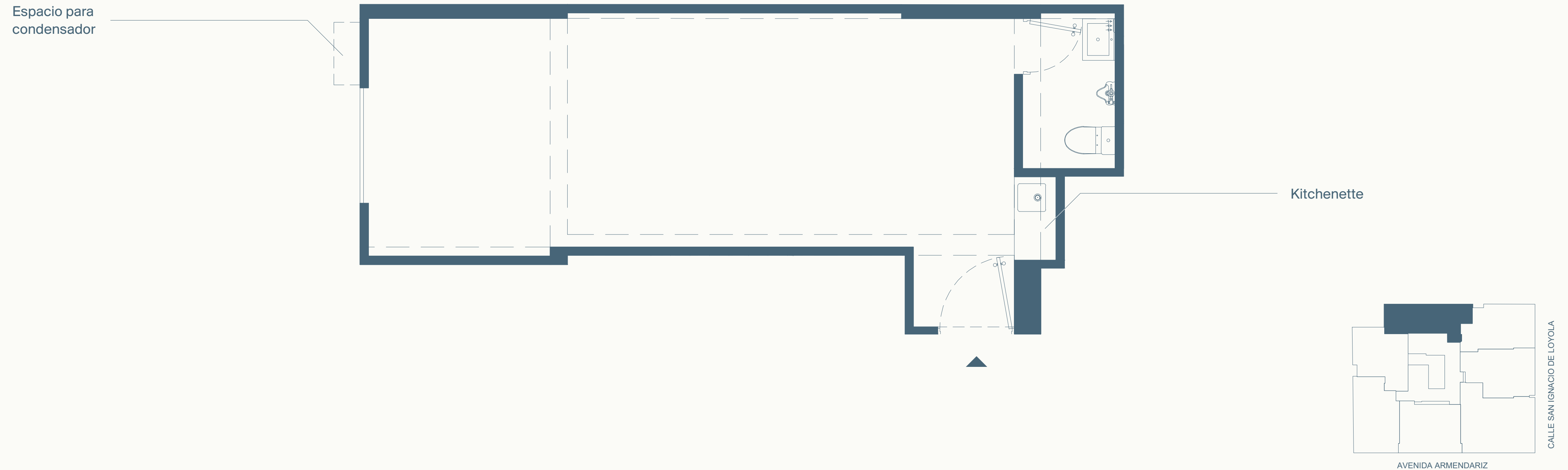
## Oficinas flexibles

Tipo 1	Flat Área 40 m <sup>2</sup>
Tipo 2	Flat Área 47 m <sup>2</sup>
Tipo 3	Flat Área 49 m <sup>2</sup>
Tipo 4	Flat Área 68 m <sup>2</sup>
Tipo 5	Flat Área 46 m <sup>2</sup>
Tipo 6	Flat Área 50 m <sup>2</sup>
Tipo 7	Flat Área 44 m <sup>2</sup>

# Tipo 1

Área techada y ocupada: 40 m<sup>2</sup>

Oficinas: 201, 301, 401, 601, 701, 901



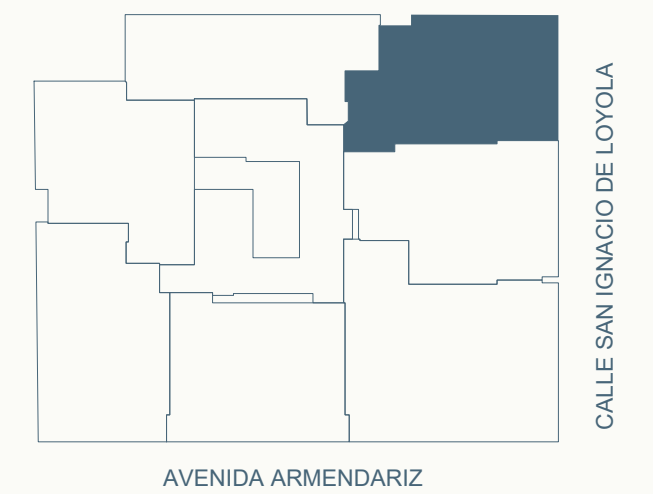
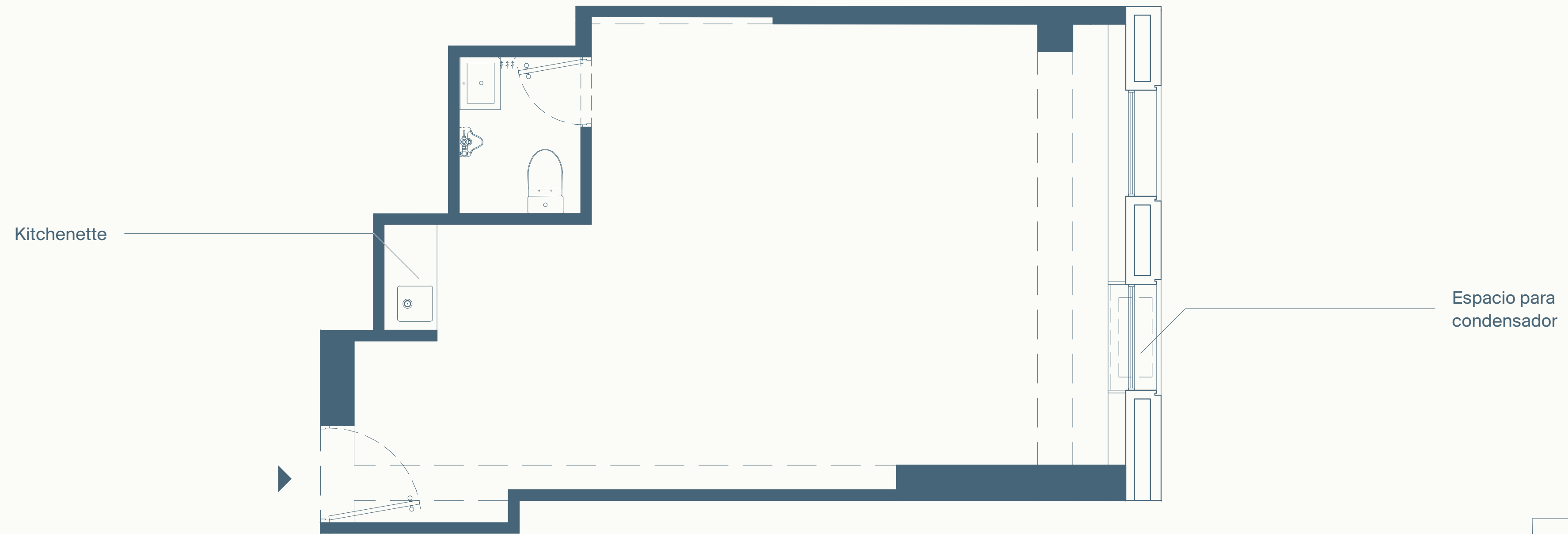
## Nota:

- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

# Tipo 2

Área techada y ocupada: 47 m<sup>2</sup>

Oficinas: 202, 302, 402, 602, 702, 802, 902



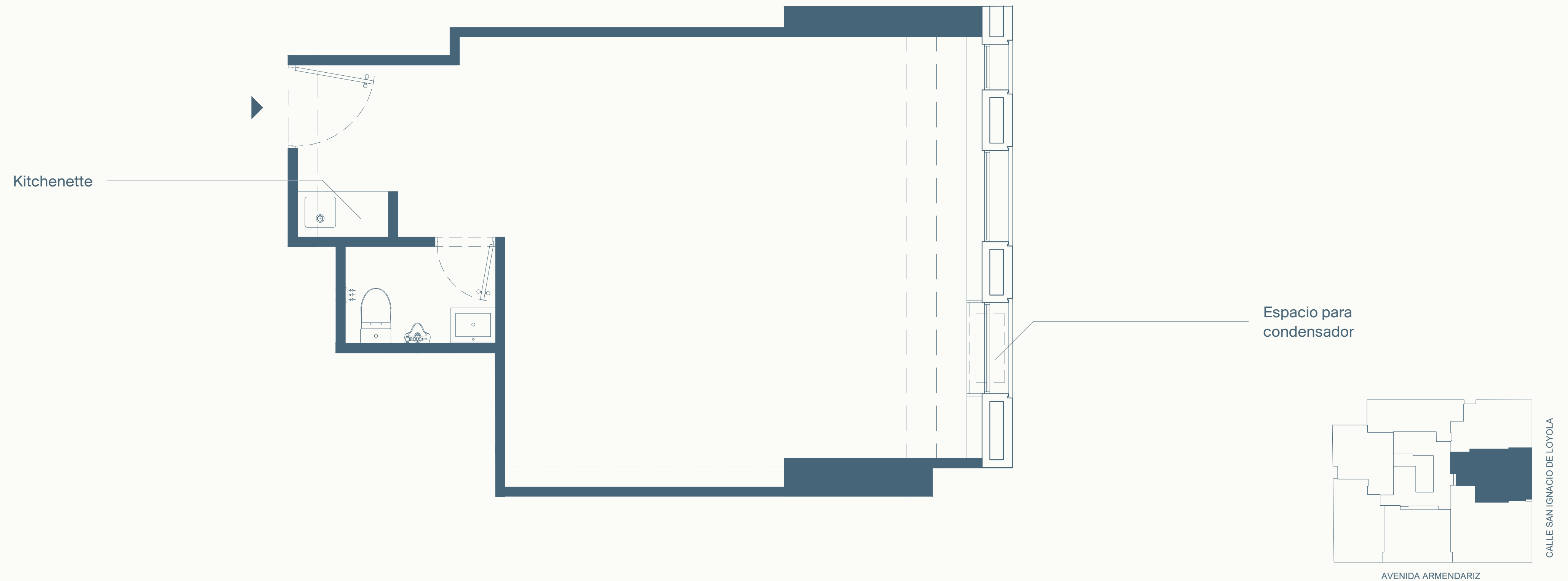
## Nota:

- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

# Tipo 3

Área techada y ocupada: 49 m<sup>2</sup>

Oficinas: 203, 303, 403, 603, 703, 803, 903



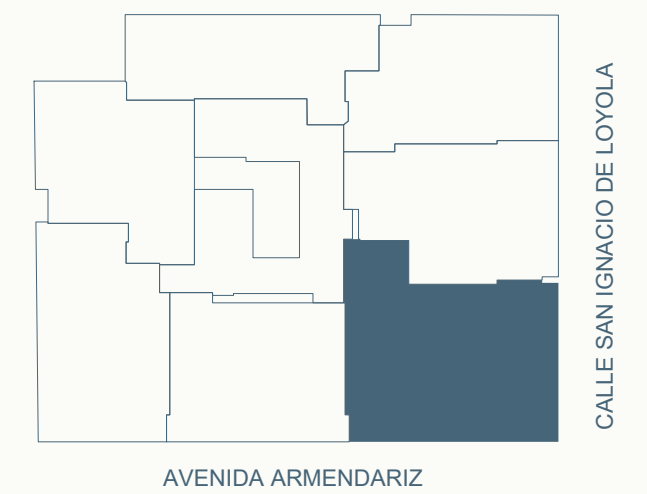
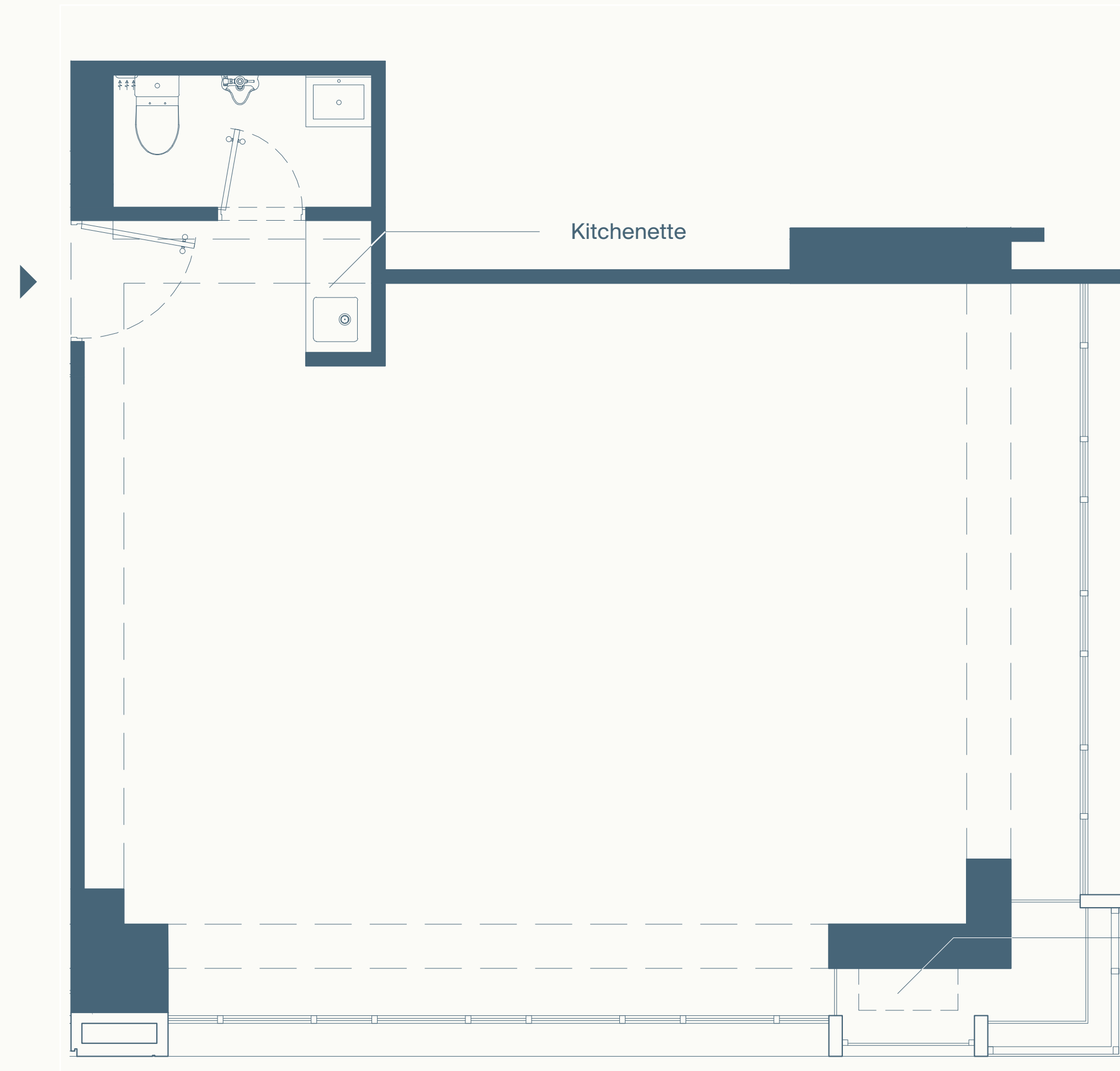
## Nota:

- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

# Tipo 4

Área techada y ocupada: 68 m<sup>2</sup>

Oficinas: 304, 404, 604, 704, 804, 904



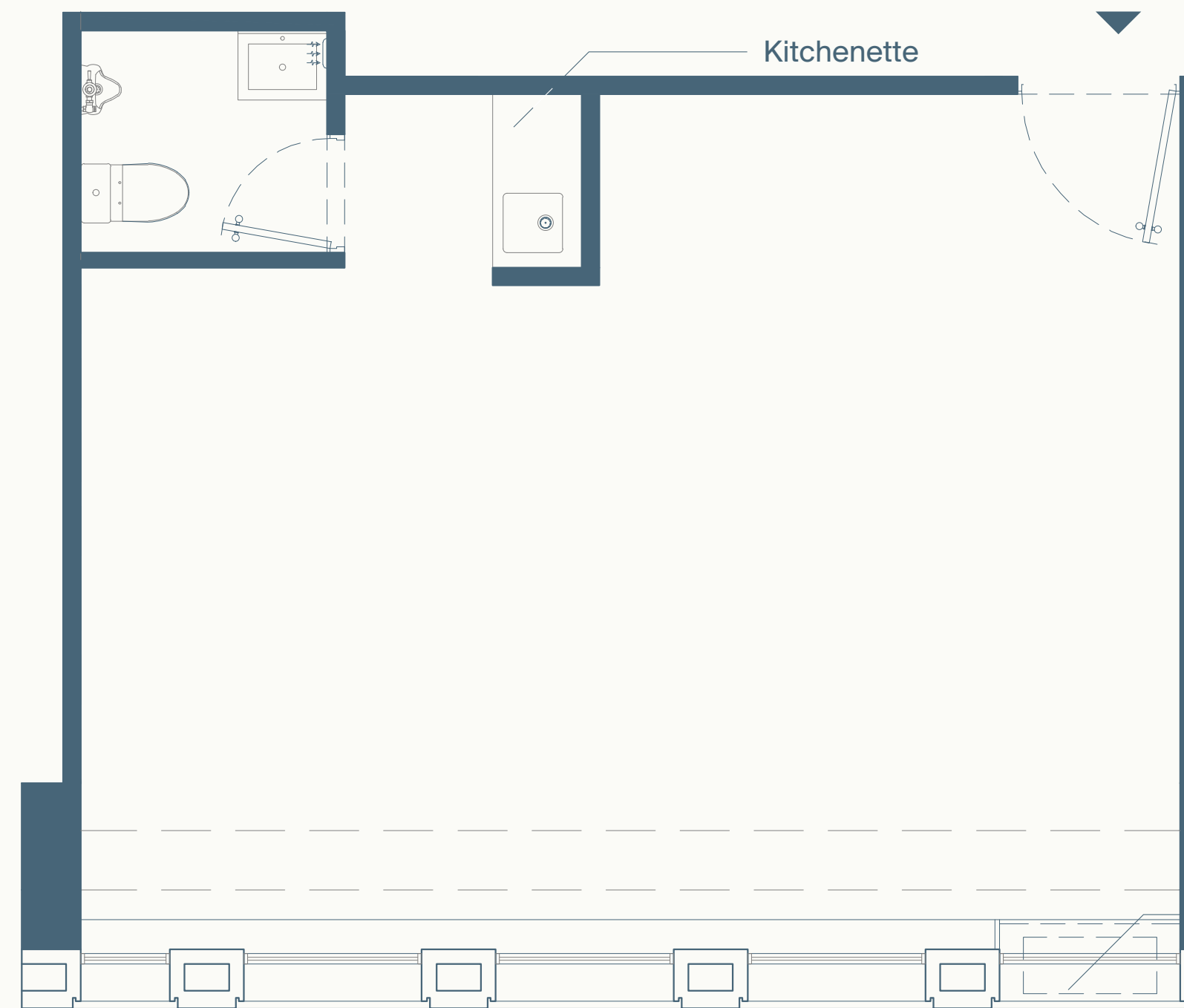
## Nota:

- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

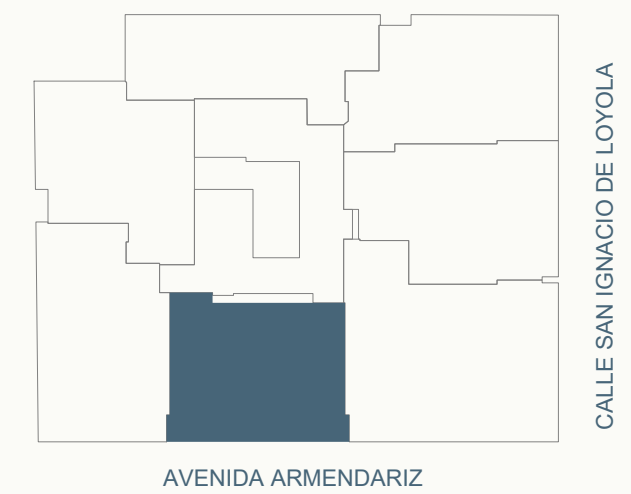
# Tipo 5

Área techada y ocupada: 46 m<sup>2</sup>

Oficinas: 305, 405, 605, 705, 805, 905



Espacio para condensador



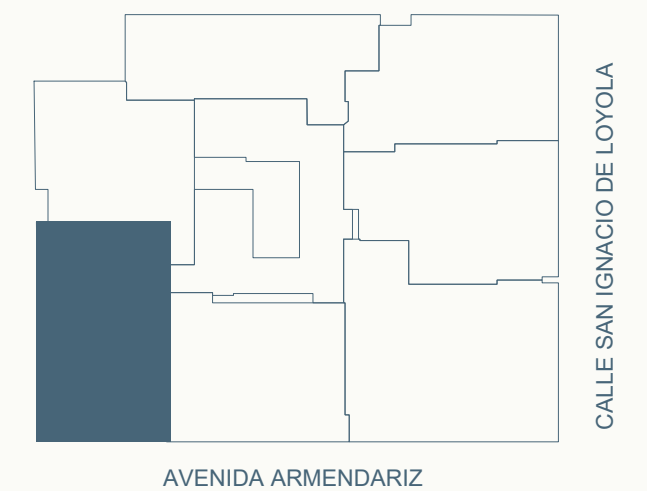
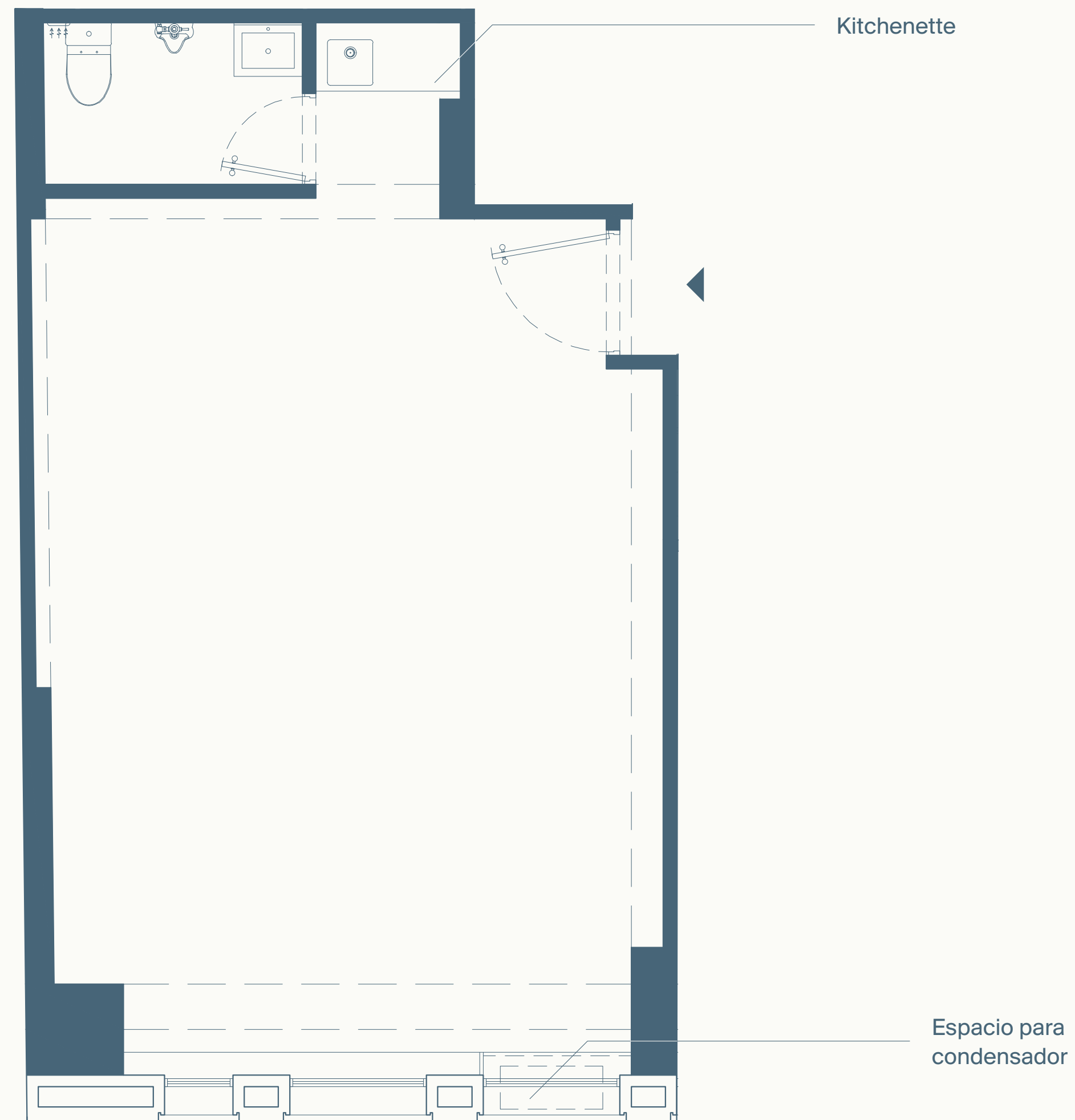
## Nota:

- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

# Tipo 6

Área techada y ocupada: 50 m<sup>2</sup>

Oficinas: 306, 406, 606, 706, 806, 906



## Nota:

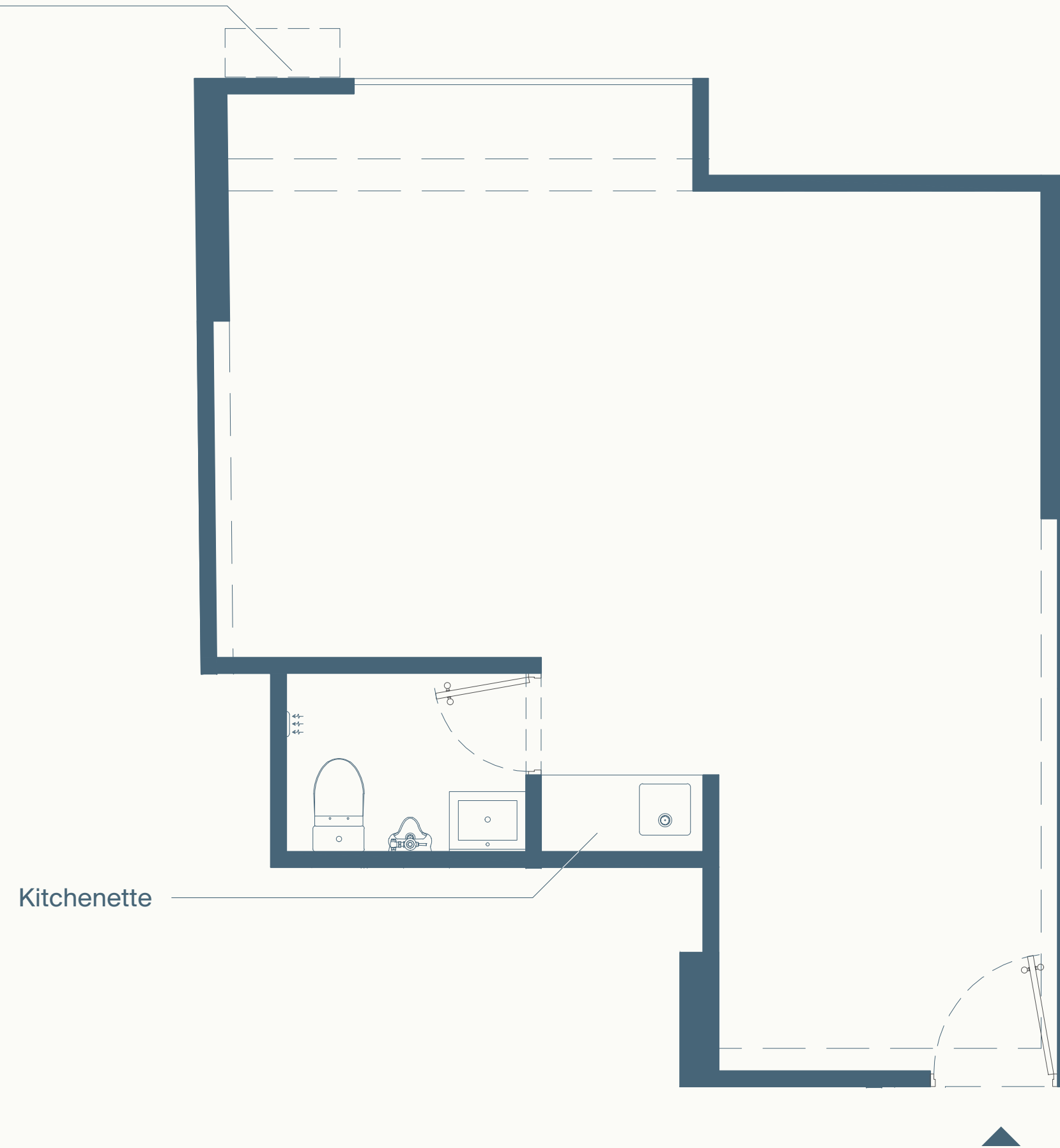
- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

# Tipo 7

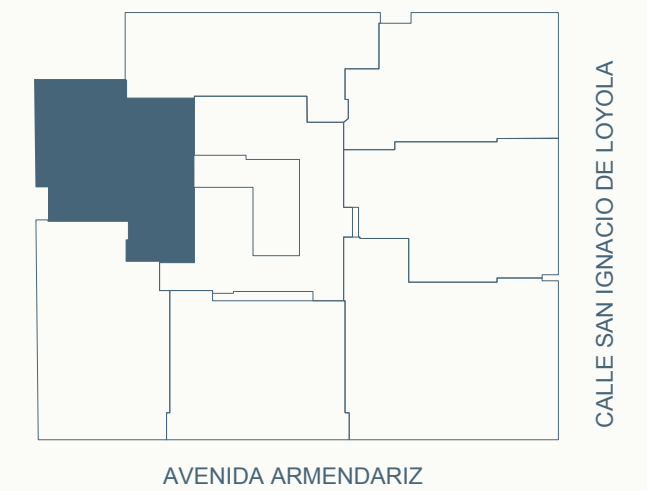
Área techada y ocupada: 44 m<sup>2</sup>

Oficinas: 307, 407, 607, 707, 807, 907

Espacio para  
condensador



Kitchenette



## Nota:

- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en obra.
- Se sugiere tomar medidas en campo para la implementación de muebles hechos a medida. Las medidas de los ambientes pueden variar por procesos constructivos.

# Oportunidad de inversión

Miraflores lidera el mercado de oficinas boutique más sólido de Lima, con una vacancia de solo 5.4% que confirma la alta demanda sostenida del distrito.

Las rentas promedio en oficinas boutique que alcanzan entre \$19/m<sup>2</sup> y \$28/m<sup>2</sup> y los valores de venta con tendencia sostenida al alza, permiten estimar un Cap Rate superior al 8%, posicionando a Armendáriz Oficinas Boutique como una oportunidad de inversión en el segmento de mayor retorno del mercado inmobiliario.

Fuente: Estudio de Mercado Binswanger Perú, febrero 2026.

## Cap Rate + 8%

Retorno anual sobre inversión  
inmobiliaria

## Ocupación 94.6%

Alta demanda sostenida

Renta de oficinas <100m<sup>2</sup>

## \$19 - \$28

por m<sup>2</sup>


## Tarifas al Alza

## Alta Ocupación

## Oferta Limitada

# Comunícate con nosotros

Armendáriz Oficinas Boutique es la oportunidad de trabajar en un entorno único con espacio pensado para crecer con tus ideas y una ubicación que potencia tu inversión. Se uno de los primeros en reservar la oficina que siempre quisiste.

 932 531 582

933 666 367

973 625 811

[llosaedificaciones.com](http://llosaedificaciones.com)



# Armendáriz Oficinas Boutique

Un espacio para crecer con tus ideas

En asociación con

**SIGLIA**  
INMOBILIARIA