



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 40m²

Certificación EDGE

4 sótanos

Áreas comunes

Lobby de doble altura

Directorio

Comedor con terraza

Lactario

Estación de reciclaje

Zona para bicicletas

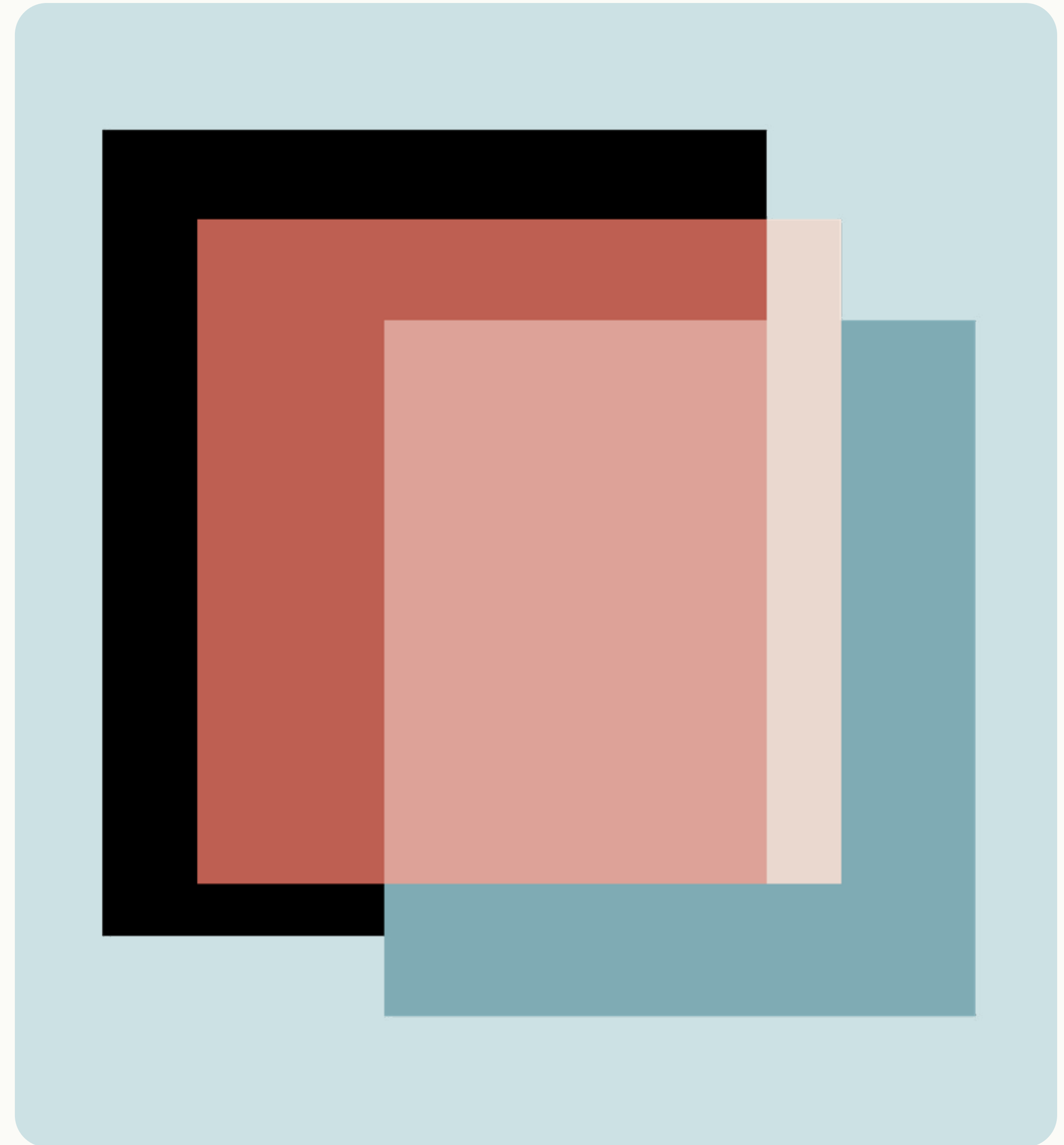
SUM para eventos

o reuniones

Un espacio para
crecer con tus ideas

Oficinas flexibles
desde 40m²

Av. Armendáriz 383,
Miraflores





Lobby

*Imagen Referencial



Directorio

*Imagen Referencial



Arquitectura

Reusche Reyna

Firma peruana de arquitectura con más de 1.5 millones de m² 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

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



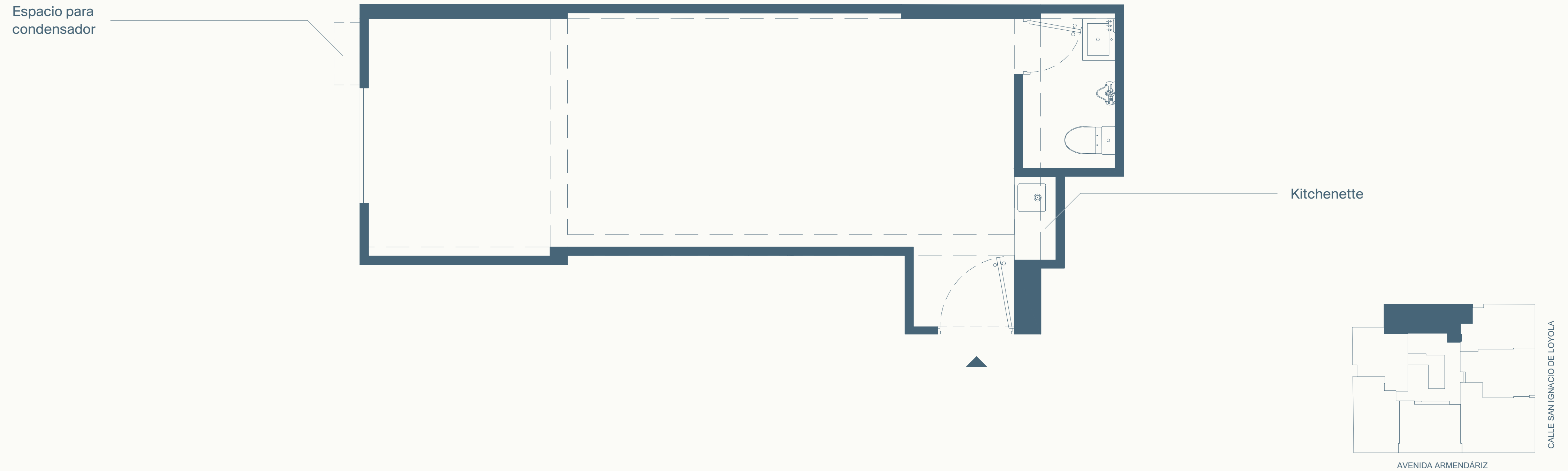
Oficinas flexibles

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

Tipo 1

Área techada y ocupada: 40 m²

Oficinas: 201, 301, 601, 701, 901



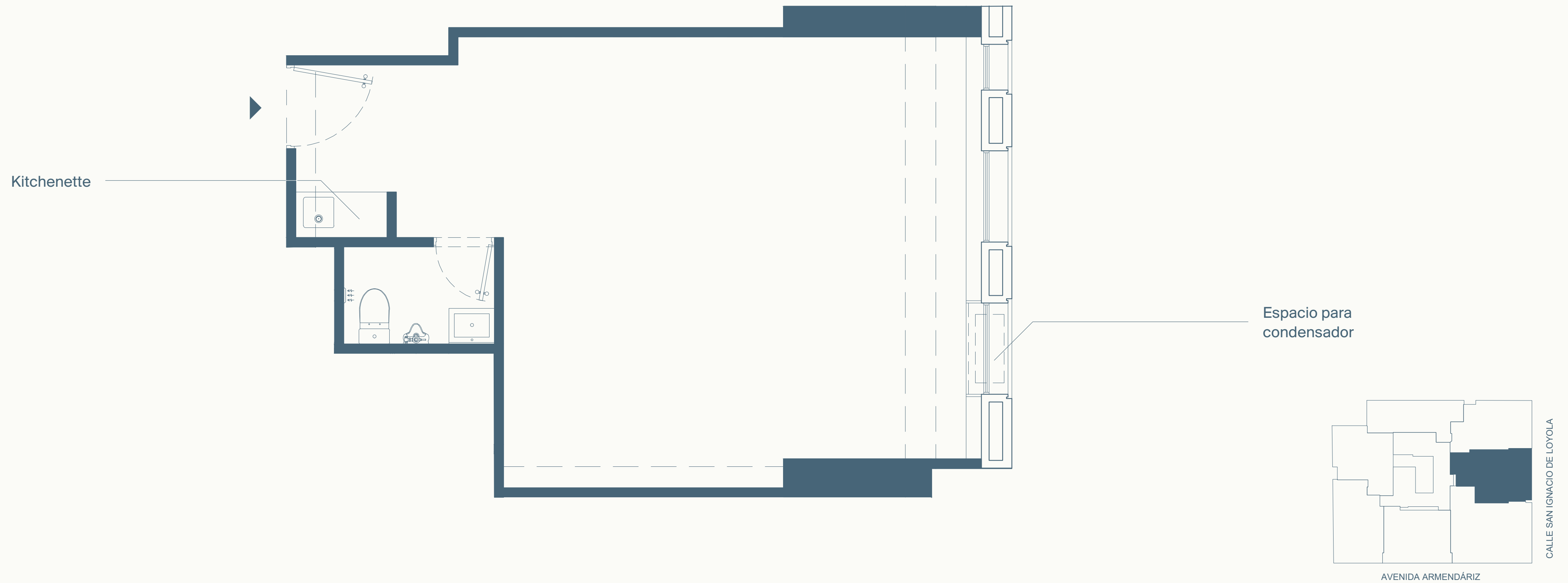
Nota:

- 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 3

Área techada y ocupada: 49 m²

Oficinas: 803



Nota:

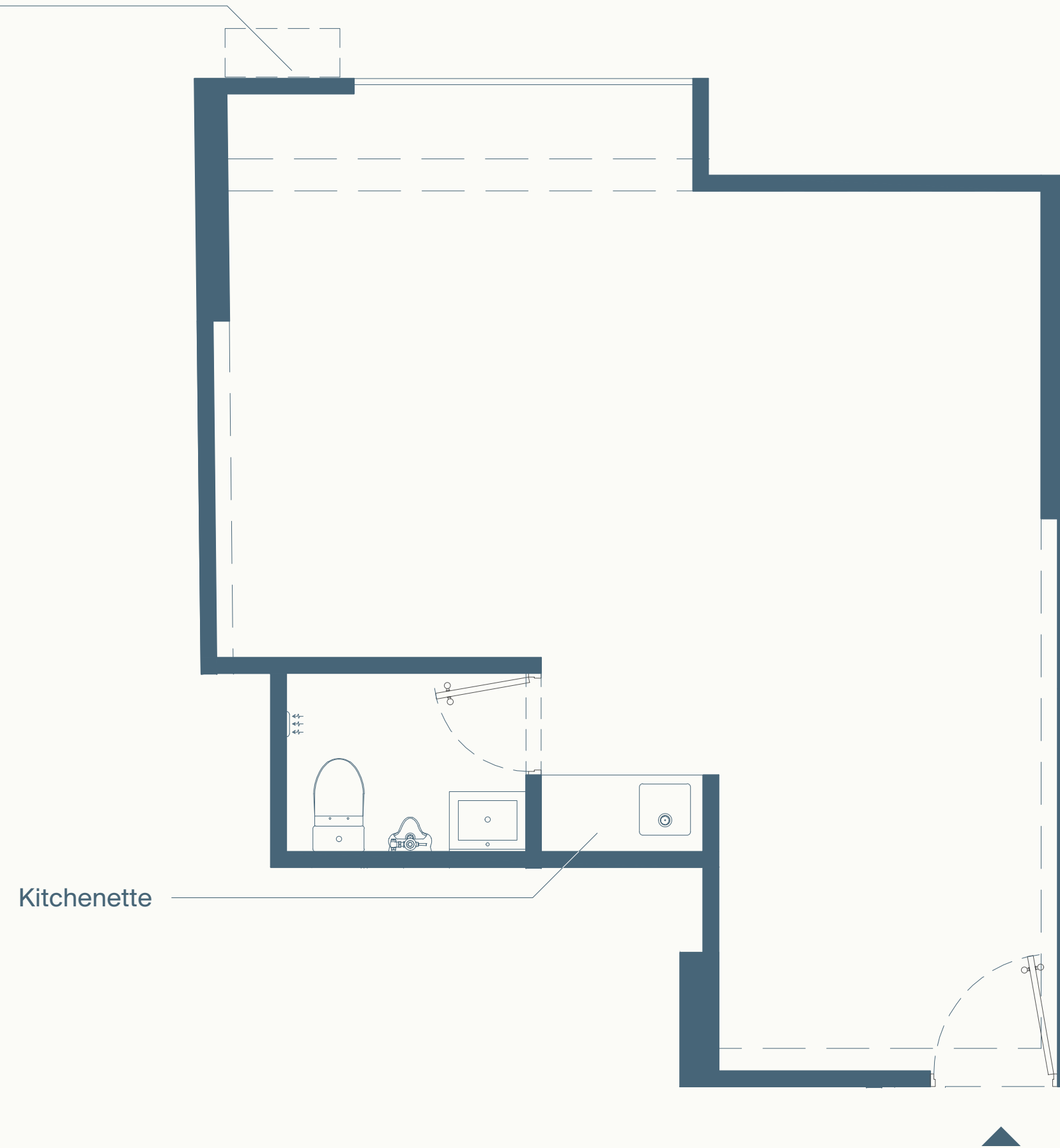
- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en 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

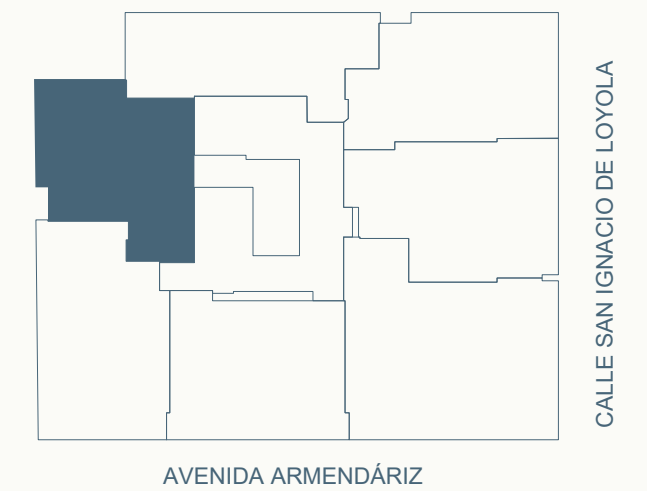
Área techada y ocupada: 44 m²

Oficinas: 206, 307, 607, 707, 807

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/m² y \$28/m² 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 <100m²

\$19 - \$28

por m²


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



Armendáriz Oficinas Boutique

Un espacio para crecer con tus ideas

En asociación con

SIGLIA
INMOBILIARIA