

Armendáriz Oficinas Boutique

Un espacio para crecer con tus ideas



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	Certificación EDGE
Áreas desde 40m ²	4 sótanos

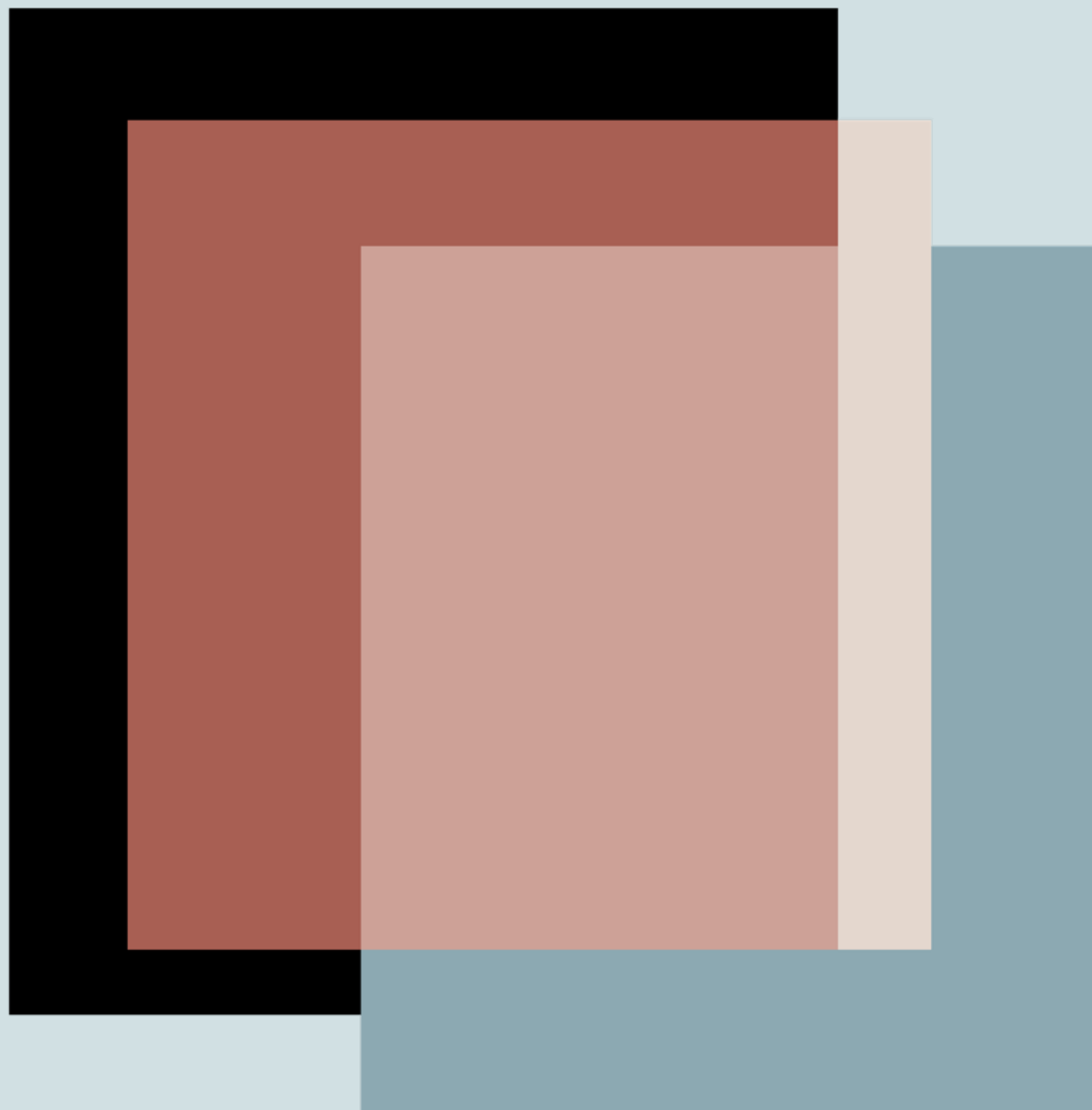
Áreas comunes

Lobby de doble altura	Lactario	SUM para eventos o reuniones
Directorio	Estación de reciclaje	
Comedor con terraza	Zona para bicicletas	

Un espacio para
crecer con tus ideas

Oficinas flexibles
desde 40m²

Av. Armendáriz 383,
Miraflores





Lobby

*Imagen Referencial



Directorio

*Imagen Referencial



SUM

*Imagen Referencial



Lactario

*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. 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



Comedor

*Imagen Referencial



Bicicletario

*Imagen Referencial

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 m²

Tipo 2 Flat Área 47 m²

Tipo 3 Flat Área 49 m²

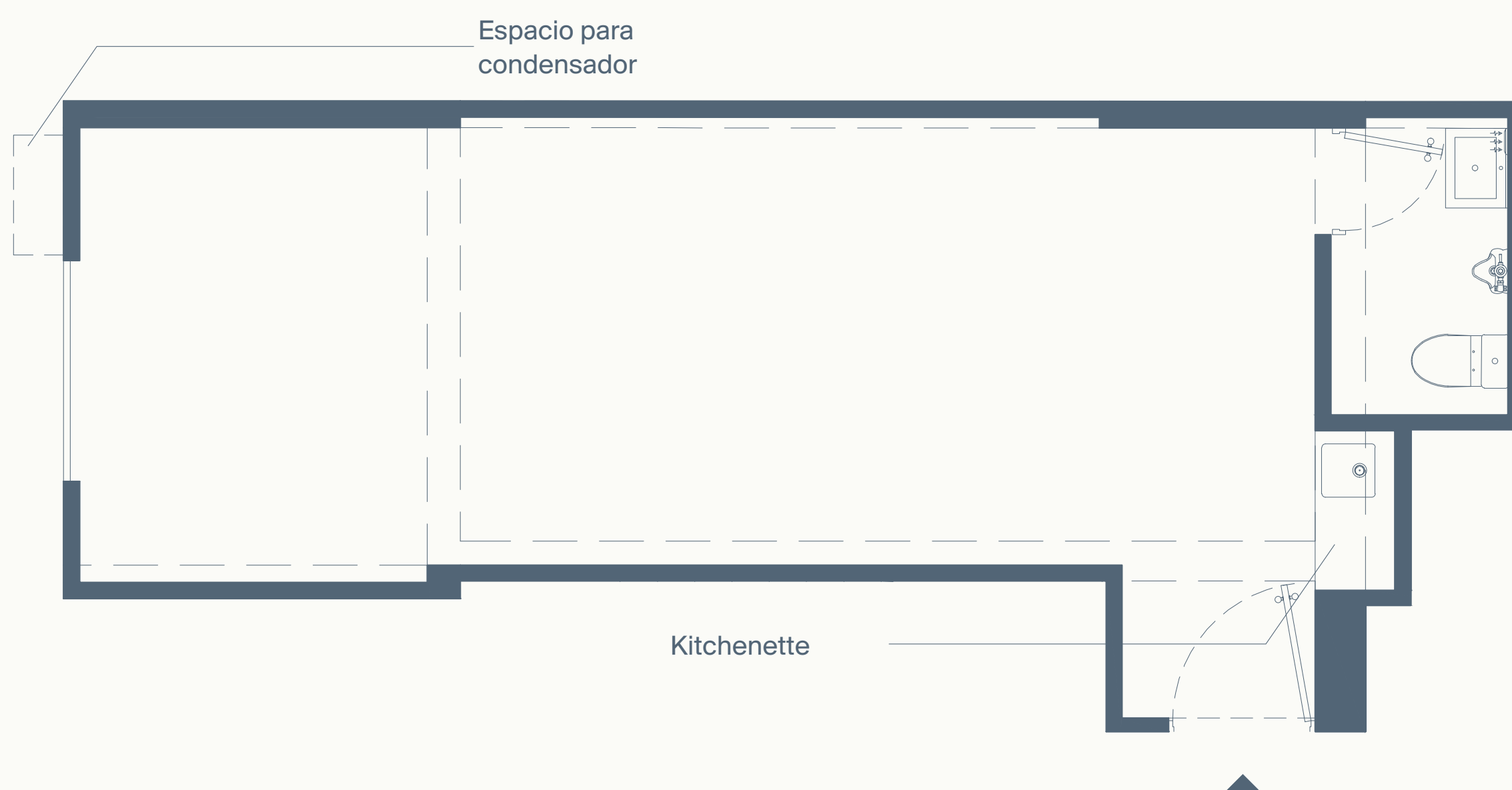
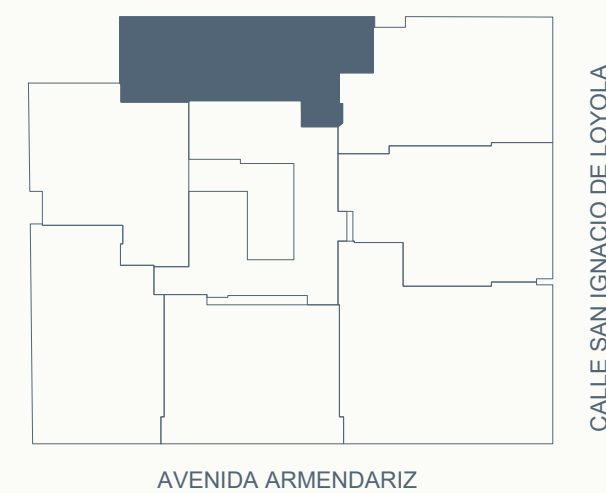
Tipo 4 Flat Área 68 m²

Tipo 5 Flat Área 46 m²

Tipo 6 Flat Área 50 m²

Tipo 7 Flat Área 44 m²

Tipo 1



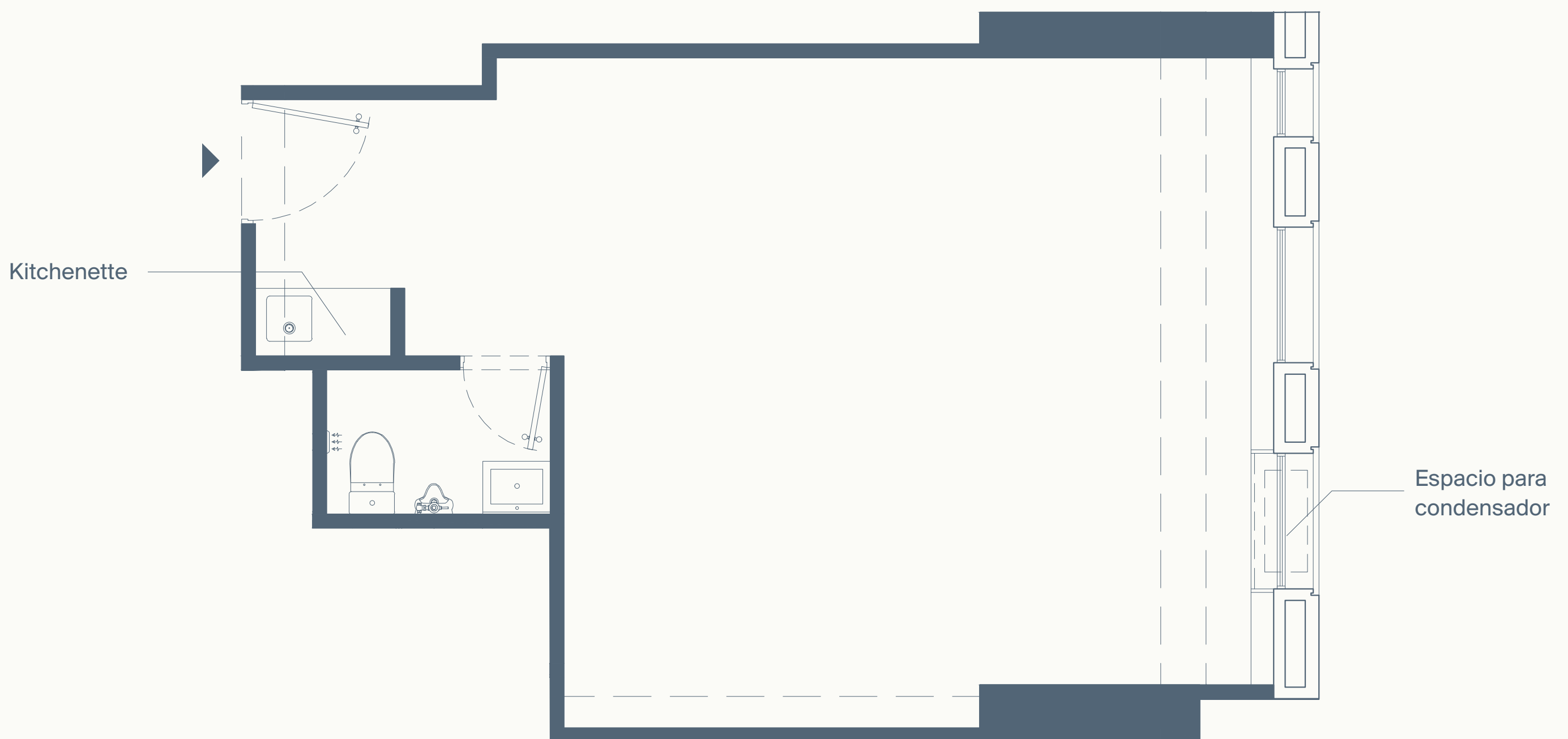
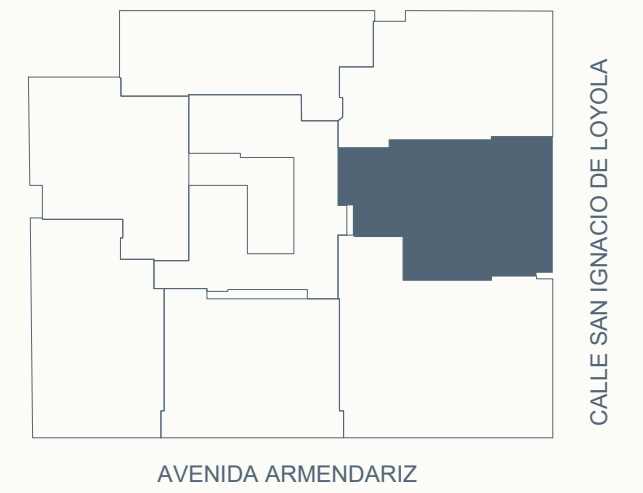
Área techada
y ocupada: 46 m²

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



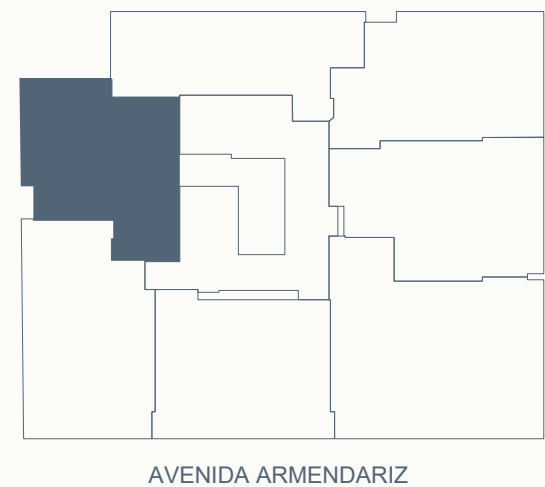
Área techada
y ocupada: 49 m²

Oficinas: 803

Nota:

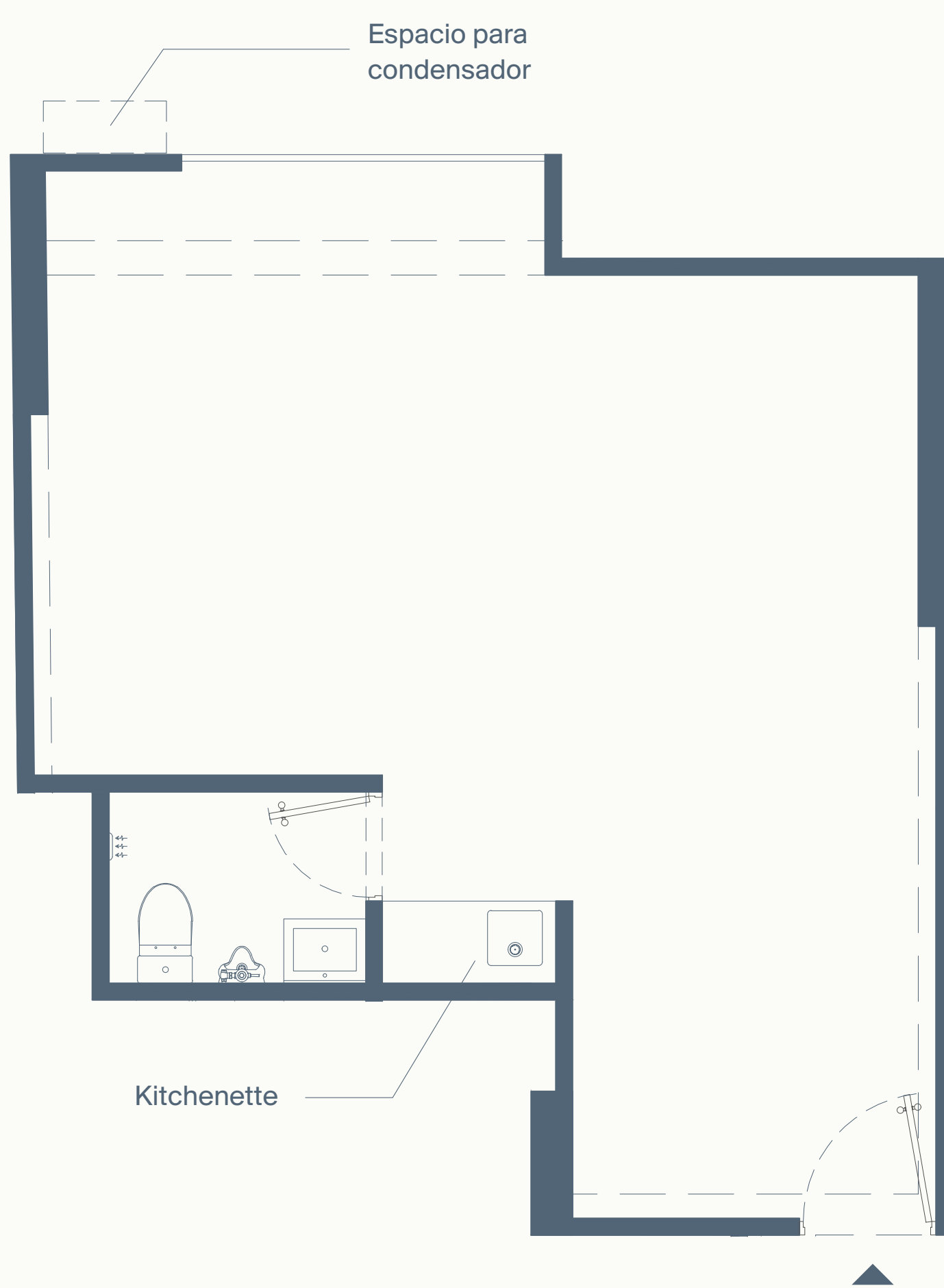
- Los muros colindantes a terceros (oficinas) serán tomados al eje del muro para efectos de independización.
- Los muros colindantes con áreas comunes serán tomados en su totalidad para efectos de independización.
- Las medidas son referenciales, pueden tener variaciones por procesos constructivos en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



CALLE SAN IGNACIO DE LOYOLA

AVENIDA ARMENDARIZ



Área techada
y ocupada: 44 m²

Oficinas: 206, 307, 607,
707, 807

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