

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Piso Completo en Venta

Oficina en Costa del Este

Sector estratégico y privilegiado

959.21 m² totales · Piso 3

Precio de lista: US\$1,700 / m² · US\$1,600,000

Listado exclusivo · Negociación directa con propietarios



La tesis de inversión en una sola idea

Un piso completo, en el edificio mejor ubicado de Costa del Este, vendido muy por debajo de su valor de alquiler implícito — con una salida vial directa que está por terminarse y que eleva el valor de toda la torre.

01

Ubicación que mejora 100%

Salida directa al corredor de Costa del Este, evitando la vuelta habitual.

02

Exclusividad real

Torre de 5 pisos + azotea, máximo 2 clientes por piso, 7 ascensores.

03

Demanda comprobada

Vecinos de primer nivel: MAPFRE, Western Union, Global Bank y firma de abogados.

04

Precio por debajo del mercado

Se vende a \$1,700/m², mientras la zona alquila a \$16–20/m².

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

La salida directa que cambia la ecuación

Esta oficina está ubicada a la salida de un corredor vial que ya cuenta con un acceso directo en construcción y próximo a terminarse hacia la primera línea de Costa del Este — con el mismo acceso disponible para regresar.

Esto elimina la necesidad de tomar la vuelta habitual que hoy exige el tráfico de la zona para entrar o salir de la torre.

RESULTADO

Una ubicación que ya era buena, mejora al 100% — sin tomar el tráfico que hoy obliga a dar la vuelta para entrar o salir.

Acceso físico mejorado tanto para llegar al edificio como para subir y bajar dentro de él: 7 ascensores (6 + 1 de carga). El piso 3 cuenta con salida directa al estacionamiento en el mismo nivel.



EXCLUSIVIDAD

Pequeño en tamaño. Enorme en exclusividad.

En un mercado de torres cada vez más grandes, ser pequeño y selectivo se ha vuelto un lujo. Este edificio ofrece algo que las grandes torres corporativas no pueden: privacidad real.

6

Pisos en total

5 pisos + azotea

2

Clientes máximo

por cada piso

7

Ascensores

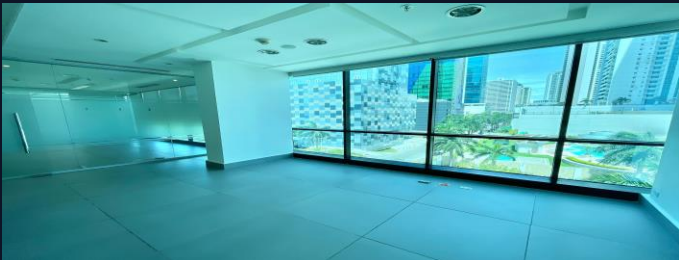
6 + 1 de carga

3

Piso con parking directo

estacionamiento en el mismo nivel

El resultado: exclusividad total, tanto en el acceso físico al edificio como en la experiencia diaria de subir y bajar dentro de él.



VECINOS CORPORATIVOS

La compañía que ya eligió quedarse aquí

Este edificio ya alberga empresas multinacionales y firmas profesionales de primer nivel — la mejor prueba de que es un destino corporativo consolidado, no una apuesta especulativa.

MAPFRE

Western Union

Global Bank

Firma de Abogados

+ 2 empresas más

INTERÉS ACTIVO

Hay empresas multinacionales con alto interés en alquilar este espacio. Hoy los propietarios solo están vendiendo, no alquilando — pero esto confirma la demanda inmediata que tendría un nuevo inversionista dispuesto a operar como arrendador.

Perfil de contratos típico en la torre: 3 a 5 años, con incrementos anuales — ingresos estables y crecientes para el nuevo propietario.

Piso 3 — Ficha Técnica



Área total	959.21 m²
Con acabados y divisiones	586 m²
En obra gris	343 m²
Ubicación	Piso 3, Costa del Este
Estacionamientos	Incluidos en el nivel
Divisibilidad	Se puede subdividir; preferencia: venta total

ÁREA CON ACABADOS LISTA PARA OPERAR DESDE EL DÍA 1

LA OPORTUNIDAD FINANCIERA

Comprar bajo. Rentar alto.

El spread entre el precio de venta por metro cuadrado y la renta de mercado en la misma torre es la base de esta oportunidad.

PRECIO DE VENTA (LISTA)

\$1,700

por m² · negociable hasta \$1,400–1,600

RENTA DE MERCADO EN LA ZONA

\$16–20

por m² / mes · alta demanda comprobada

Un precio de venta bajo combinado con una renta de mercado alta y demanda activa crea una rentabilidad excepcional para quien compre con visión de arrendador.

\$1,700/m²

Precio de lista

\$1,600/m²

Negociable — 100% seguro

\$1,400/m²

Negociable — ~90–95% seguro

NÚMEROS CLAVE DE LA VENTA

Cuatro escenarios de precio. Un rango de rentabilidad.

Área total: 959.21 m². El precio de lista es \$1,700/m² (\$1,630,657 en total), pero el rango negociado real va de \$1,600 a \$1,400/m² — y cada escalón mejora la rentabilidad.

PRECIO / M²	VALOR TOTAL DE VENTA	RENTA ANUAL ESTIMADA*	RENTABILIDAD BRUTA ANUAL
\$1,700/m² Precio de lista	\$1,630,657	\$184K – \$230K	11.3% – 14.1%
\$1,600/m² Negociable — 100% seguro	\$1,534,736	\$184K – \$230K	12.0% – 15.0%
\$1,500/m² Negociable	\$1,438,815	\$184K – \$230K	12.8% – 16.0%
\$1,400/m² Negociable — ~90–95% seguro	\$1,342,894	\$184K – \$230K	13.7% – 17.1%

* Renta anual estimada con base en el rango de mercado de \$16–20/m²/mes para la zona, sobre los 959.21 m² totales del piso.

RENTABILIDAD BRUTA ANUAL ESTIMADA

Entre 11% y 17%

según el precio final negociado y la renta que se logre colocar dentro del rango de mercado de la zona.

VENTANA DE DECISIÓN LIMITADA

Los propietarios deben vender en los próximos 2 a 3 meses

Por razones societarias, la posición de los dueños exige cerrar esta venta en el corto plazo. Eso explica el margen real de negociación sobre el precio de lista — y por qué esta ventana no se mantendrá abierta.

EN RESUMEN

Piso completo · 959.21 m² · ubicación con acceso directo en construcción · edificio ultra exclusivo · vecinos de primer nivel · precio muy por debajo del valor de renta de la zona.

Conversemos los términos de esta oportunidad.