



RECEPCIÓN



SALA DE REUNIONES

117 m² • 3 Estacionamientos
Troncal Sur, Ruta 68 y Metrotrén en la puerta
EDIFICIO REITZ «DE LAS EMPRESAS» • EL SALTO

FICHA COMERCIAL • ARRIENDO DE OFICINA • AGOSTO 2026

Oficina 117 m² lista para operar – piso 5, Edificio Reitz «de las Empresas»

117 m²

útiles, piso 5 – única de su tamaño en el edificio

3

estacionamientos propios incluidos

UF 55

arriendo mensual, en neto

0,470

UF/m² – bajo la mediana de Viña (0,496)

La oficina

- **Sin obras de habilitación:** llegar y operar
- **4 privados** + sala de reuniones con tabique vidriado
- Recepción + kitchenette + **2 baños**
- **Climatización integral** (frío y calor)
- **3 estacionamientos propios**, incluidos en el arriendo

El edificio y el barrio

- Conserjería, seguridad y **acceso controlado** • 4 ascensores
- Auditorio, gimnasio, business center y cowork
- **Restaurantes y opciones de comida** en el edificio
- Salida directa a **Troncal Sur y Ruta 68**; Metrotrén a pasos
- Colegio Alemán a minutos – para equipos que se mudan con familia

Costos, transparentes (colilla en mano)

Arriendo: UF 55/mes, en neto. Gasto común fijo: **\$483 mil/mes** – incluye el prorateo de los 3 estacionamientos, el fondo de reserva y el seguro del edificio (Ley 21.442). Climatización: **por consumo real** (referencia de invierno: \$128 mil). Un solo interlocutor, administración profesional directa, respuesta el mismo día.

Por qué esta unidad y no otra

De los **~24 avisos activos** de oficinas de 80-170 m² en Viña del Mar, esta es **la única que combina las tres**: lista para entrar, estacionamientos incluidos y precio bajo 0,50 UF/m². Las demás exigen habilitar (meses y CAPEX), no traen estacionamiento, o cuestan más por metro. El detalle en la página 2.

Si hay interés real, agendamos visita.

Tour de la oficina: [Video](#)

Benjamin Guitart Reitz • Reitz Propiedades

benjaminguitart@gmail.com

+56 9 9812 9737 (llamadas)

Imágenes de esta página: ambientación referencial generada con IA sobre la planta real de la oficina (fotos reales del estado de entrega en la página 2). Cifras referenciales, no constituyen tasación.

Los números que respaldan la decisión

24

avisos activos UF 40-80 · 80-170 m² en Viña

0,496

mediana UF/m² del segmento

138/242

avisos de Viña sin ningún estacionamiento

≤5

unidades listas para entrar en el segmento

Comparables directos (mismo segmento, avisos vivos)

UNIDAD	UF/M²	ESTAC.	COSTO REAL DE ENTRAR
El Salto – 107 m²	0,450	no incluye	obra gruesa: la habilitación la paga el arrendatario
OFI-57 – 117 m²	0,470	3 incluidos	lista para entrar: CAPEX cero, operación inmediata
El Salto – 110 m²	0,545	no incluye	obra gruesa
Mediana Viña – todas las zonas	0,496	mayoría sin ninguno	mayoría sin habilitar

El gasto común, sin sorpresas

GC fijo: \$483 mil/mes – \$4.130/m², con estacionamientos prorrateados, fondo de reserva y seguro del edificio incluidos (Ley 21.442); climatización aparte, por consumo real. Es el **seguro de continuidad de la operación**: respaldo eléctrico, clima estable, seguridad y mantención programada – en un edificio antiguo ese costo se paga igual, pero en fallas, equipos propios y días perdidos. Arriendo en neto y cada costo transparente, por escrito.

La zona: la vida diaria resuelta

- **Colegio Alemán a minutos** – para equipos que se mudan con familia
- Jumbo y Copec en el eje · restaurantes en el edificio
- **2 plantas de revisión técnica en la misma calle** – la flota se mantiene sola
- **C.D. Las Palmas**: pádel, tenis y baby fútbol – con clases, camarines y quincho: el after-office del equipo, resuelto

El ecosistema: a cuántas empresas te conectas

- **Distrito V21 – el primer distrito de innovación de Chile** (200+ há); su polo económico son los edificios **Reitz I, II y III**
- **Red CIN/V21: ~60 empresas conectadas** – de Agunsa, Globant, Chilquinta y Humboldt a startups del ParqTec y Startup Lab
- En el complejo mismo operan, entre otras, **United Cargo** (15 oficinas) y oficinas de **EFE** – reuniones y negocios a un ascensor de distancia

El estado real de entrega – se entrega así, lista



Así puede quedar – ambientación referencial (imágenes generadas con IA sobre la planta real)



Fila "estado real": fotografías reales de la unidad (2026). Fila "así puede quedar": ambientación referencial generada con IA sobre la planta real – el mobiliario no está incluido. Fuentes: censo propio de avisos activos (Portal Inmobiliario / Toctoc, ago-2026), colillas de administración y avisos publicados. Cifras referenciales – no constituyen tasación ni oferta vinculante.