



5 errores costosos al elegir oficina corporativa

El costo de una mala decisión inmobiliaria no aparece en la firma del contrato. Aparece en los **siguientes 5 años de operación.**

IRIDIUM

¿Por qué importa tanto esta decisión?

Una buena decisión inmobiliaria **libera capital, atrae talento y protege rentabilidad**. Una mala decisión hace exactamente lo contrario y sus consecuencias se sienten durante años.

Finanzas

Impacto directo en el cash-flow

Operación

Eficiencia del día a día

Talento

Atracción y retención

Estrategia

Posicionamiento a largo plazo



⚠ ERROR #1

Decidir por renta nominal y no por costo total de ocupación

Mantenimiento, gastos comunes, eficiencia energética e implementación pueden representar **más del 40% del cash-flow real**. La renta nominal es solo la punta del iceberg.

⚠ ERROR #2

Subestimar el submercado

USD 17/m² en Sanhattan **no es lo mismo** que USD 17/m² en Nuevo Este. El precio por metro cuadrado es solo un número — el contexto lo cambia todo.

Vacancia

Tasa de disponibilidad del submercado

Perfil de inquilino

Empresas vecinas y ecosistema

Conectividad

Acceso y movilidad urbana

Trayectoria de precios

Proyección de valor a futuro



⚠ ERROR #3

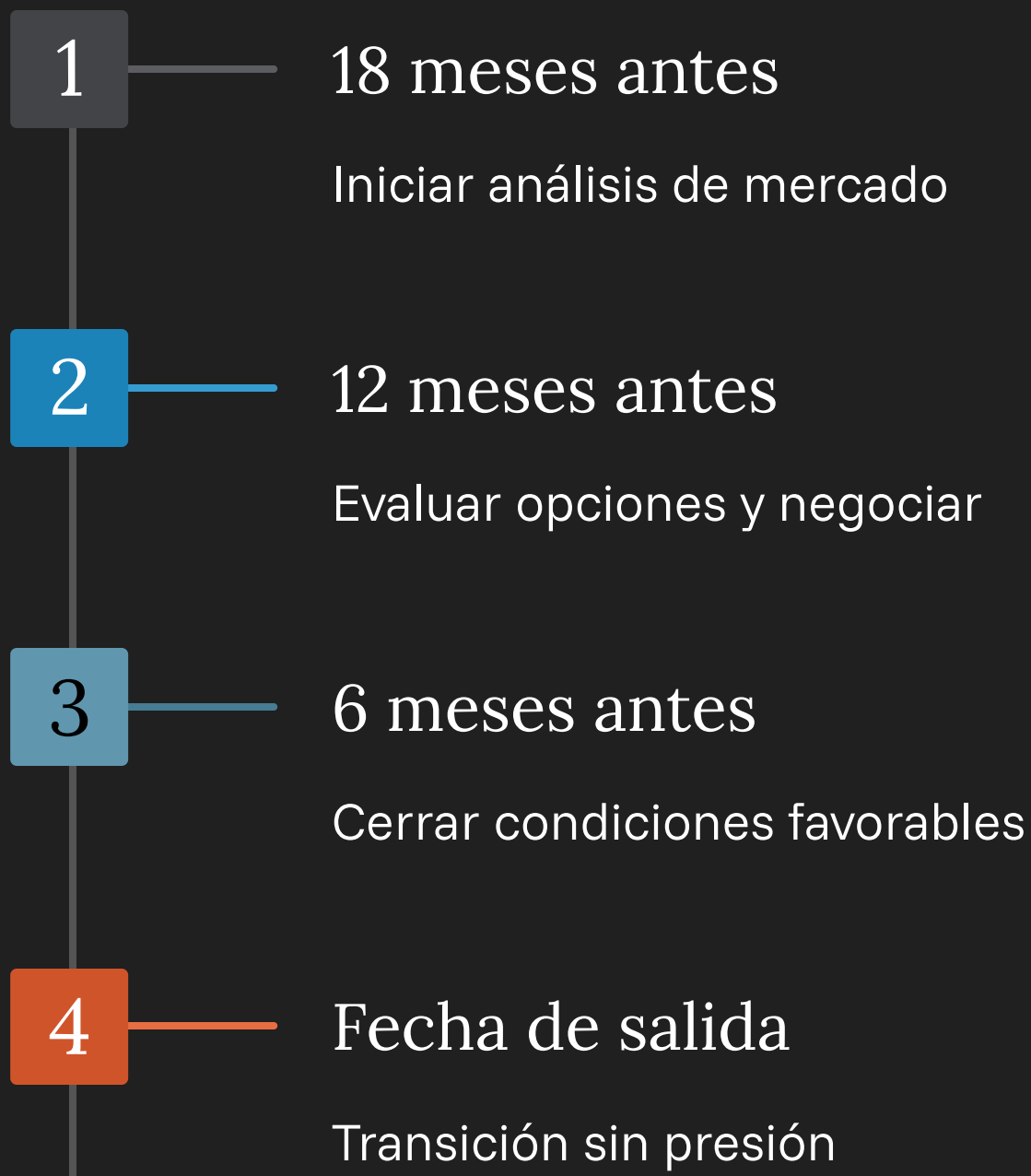
No proyectar **crecimiento**

Firmar el metraje justo deja a la empresa **sin margen de maniobra** y obliga a renegociar en el peor momento posible, cuando ya no hay opciones ni tiempo.

⚠ **Crece sin espacio disponible significa renegociar desde una posición de debilidad.**

Llegar tarde a la **fecha de salida** del contrato vigente

Sin tiempo no hay poder de negociación. Iniciar el análisis con anticipación cambia completamente el resultado final.





△ ERROR #5

Confiar solo en **una opción de bróker** sin visión 360°

Una decisión inmobiliaria toca **finanzas, operación, talento y estrategia.**

Depender de una sola perspectiva limita el análisis y expone a la empresa a riesgos evitables.

El verdadero costo de estos errores

+40%

Cash-flow oculto

Costos no contemplados en la renta nominal

5

Años de impacto

Duración promedio de las consecuencias operativas

18

Meses clave

Anticipación mínima para negociar con poder

Los números hablan solos: cada error tiene un costo medible que se acumula durante años de operación.



Una buena decisión inmobiliaria hace esto

→ Libera capital

Optimiza el costo total de ocupación

→ Atrae talento

El espacio refleja la cultura y ambición de la empresa

→ Protege rentabilidad

Evita renegociaciones costosas y decisiones forzadas

