



**TULIV**  
Apartments

Inversión sólida en  
el corazón financiero de  
**San Isidro**



☆☆☆ **26** Años

🏢 **33** Proyectos

+ 👨‍👩‍👧 **2600** Familias  
satisfechas



# Nuestras certificaciones



En nuestros procesos de diseño, venta, gerenciamiento de proyectos y servicio al cliente.



Edificios sostenibles y ecoamigables.



Certificada

Altos estándares en calidad de servicio y atención de sus clientes.

# Ubicación Estratégica



Av. Paseo de  
la República  
2500  
Lince



**TULIV**  
Apartments

Tu mejor inversión  
a un paso de San Isidro



TULIV  
Apartments

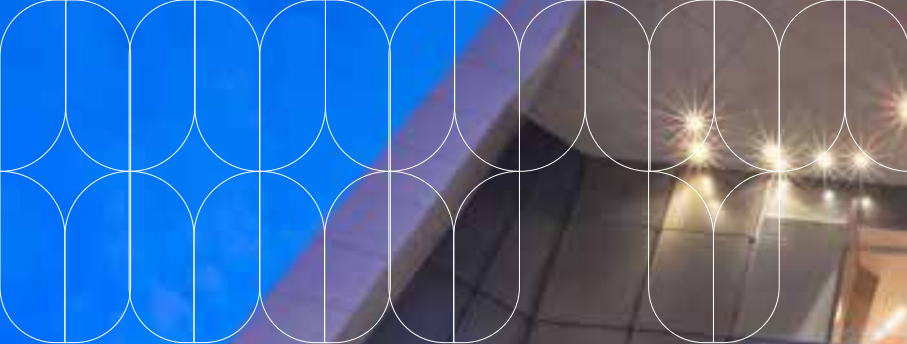
ATU  
METROPOLITANO

Interbank

Acceso directo a Vía Expresa,  
Javier Prado, principales avenidas  
y lugares de interés

Av. P. De la República

Av. Javier Prado



**TULIV**  
Apartments

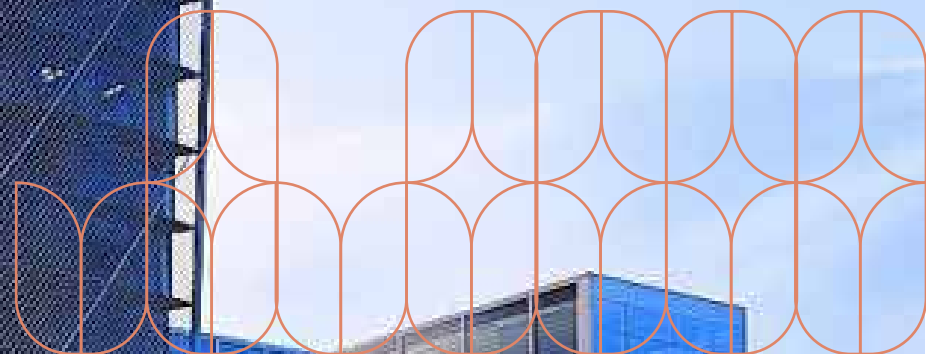


**THE WESTIN**  
HOTEL & CONVENTION CENTER  
LIMA



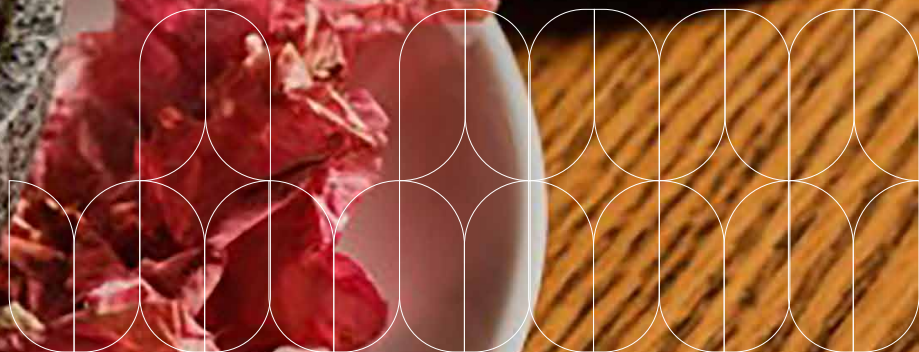
Interbank

TULIV  
Apartments



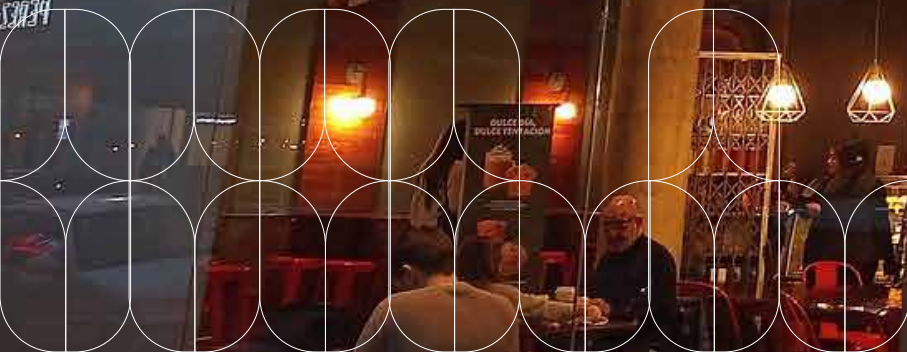
# ISIDRO

TULIV  
Apartments

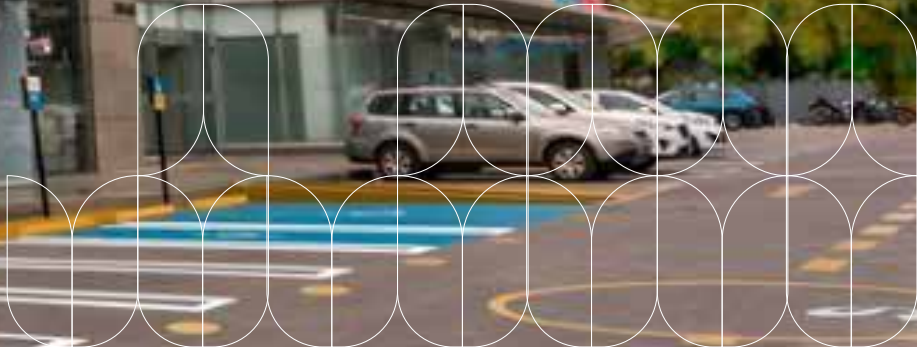


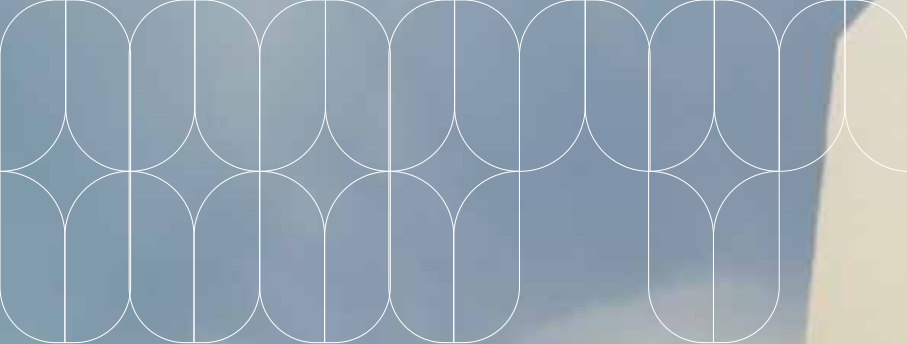
# STARBUCKS COFFEE

TULIV  
Apartments



 **Clínica Internacional**





**TULIV**  
Apartments



COLEGIO  
SAN AGUSTÍN



Principales  
**Características**

Imagen 3D referencial y no vinculante sujeta a cambio según diseño del proyecto.



**TULIV**  
Apartments



**23**  
pisos



**TULIV**  
Apartments



1 y 2  
dorm

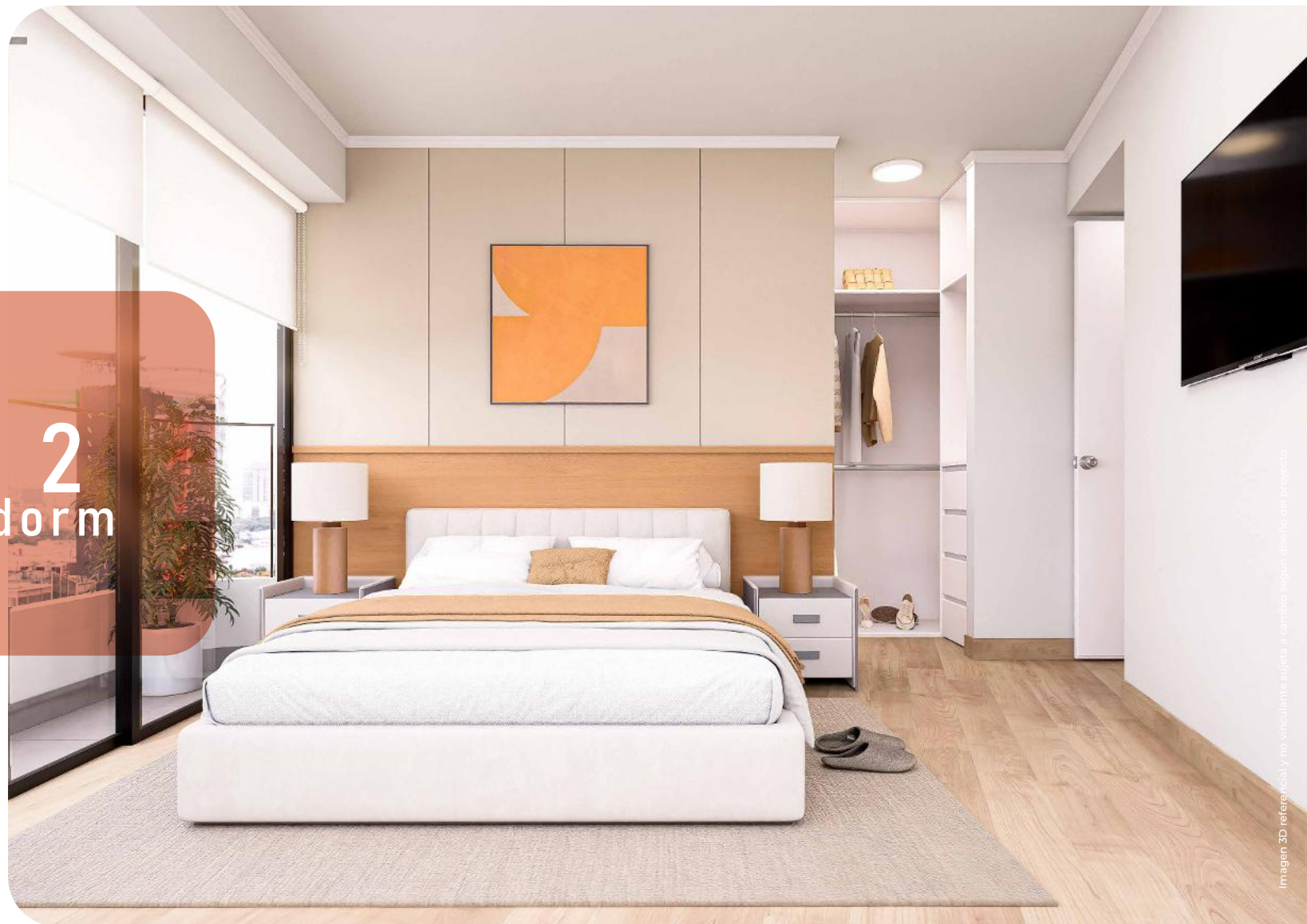




Imagen 3D referencial y no vinculante sujeta a cambio según el diseño del proyecto.



**TULIV**  
Apartments

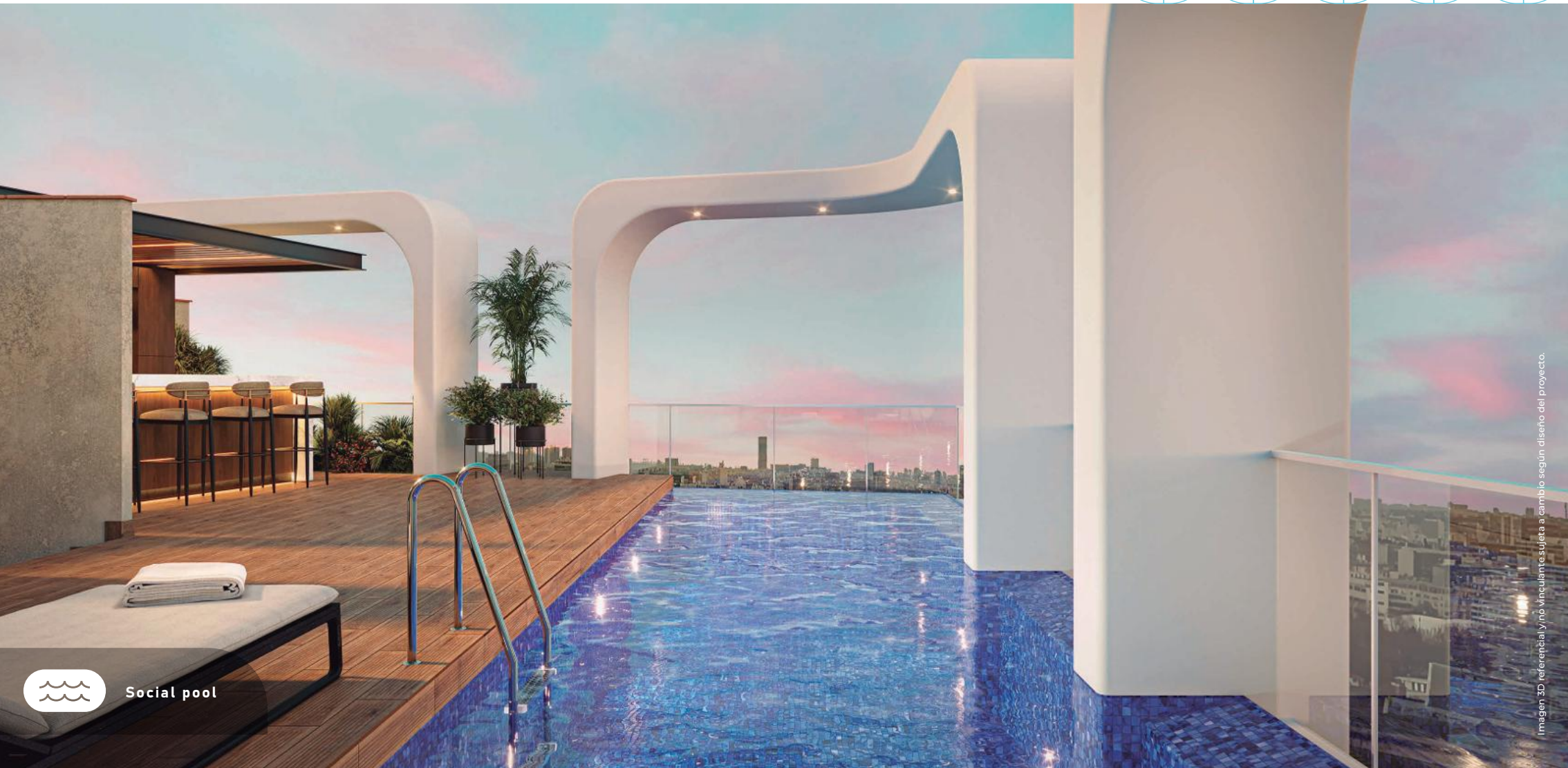
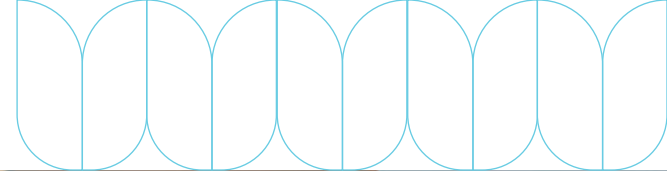


Desde 40m<sup>2</sup>



196 dptos

Áreas  
**comunes**



Social pool



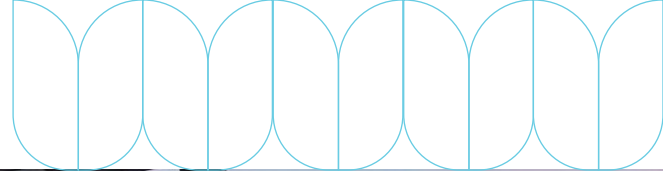
Coworking



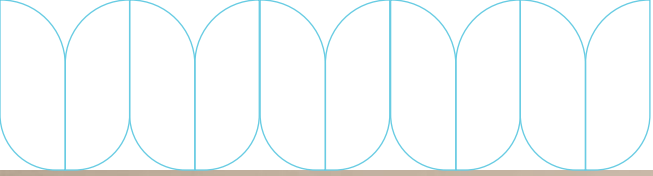
Gourmet  
kitchenette



Social room



BBQ zone



# Active

GYM NATIONS

BE  
ACTIVE



Gym



Game room

Oportunidad  
**de Inversión**



### Precio competitivo

Por m<sup>2</sup> respecto a San Isidro



### Potencial de valorización

Ubicación en pleno desarrollo y consolidación



### Alta liquidez en reventa

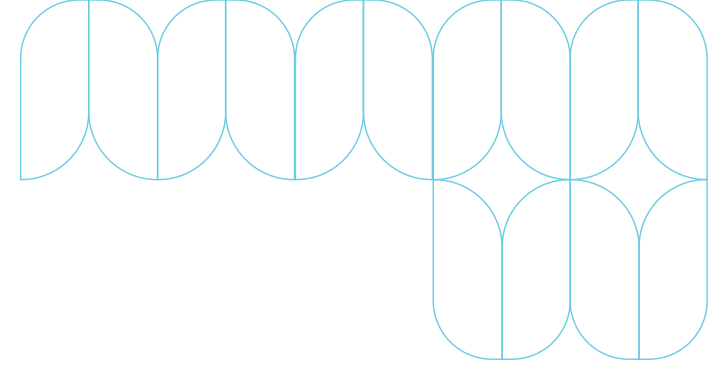
### Gráfico comparativo de precios por m<sup>2</sup>

TULIV		Otros proyectos San Isidro / Lince	
1 Dorm	2 Dorm	1 Dorm	2 Dorm
S/ 8,000	S/ 8,070	S/ 10,508	S/ 9,324

Fuente: Estudio de mercado Ciudadaris 2025



¿Porque Ciudaris es  
**una buena inversión?**



## Apreciación histórica del m<sup>2</sup> en Lince

Periodo	Dólares (USD)	Soles (S/.)	Apreciación vs Q4-2025	Apreciación Prom. Anual
Q2-2010	\$743	S/ 2,109	165%	6.8% (15.5 años)
Q2-2015	\$1,333	S/ 4,213	48%	4.8% (10.5 años)
Q2-2020	\$1,701	S/ 5,901	16%	3.2% (5.5 años)
Q2-2025	\$1,798	S/ 6,482		
Q4-2025	\$1,970	S/ 6,633		

Fuente: BCR 2025

Rentabilidad  
**Proyectada**



**1 DORM**  
40m<sup>2</sup>

Precio Promedio  
**S/ 320,000**



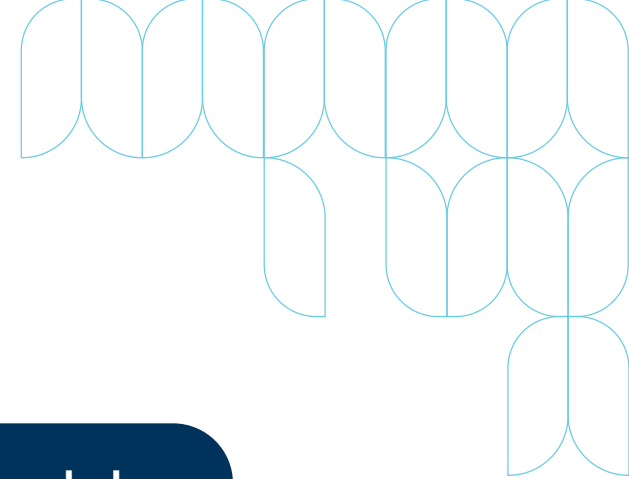
**Escenario conservador**



**Escenario esperado**

Ingreso x m <sup>2</sup>	<b>S/ 45.00</b>	<b>S/ 50.00</b>
Ingreso Mensual	<b>S/ 1,800.00</b>	<b>S/ 2,000.00</b>
Ocupación	<b>96%</b>	<b>96%</b>
Ingreso Bruto Anual	<b>S/ 20,736.00</b>	<b>S/ 23,040.00</b>
Comisión Corredor	<b>S/ 1,800.00</b>	<b>S/ 2,000.00</b>
Arreglos (10%)	<b>S/ 2,073.60</b>	<b>S/ 2,304.00</b>
Ingreso Neto Anual antes de Impuestos	<b>S/ 16,862.40</b>	<b>S/ 18,736.00</b>
IR (5%)	<b>S/ 1,036.80</b>	<b>S/ 1,152.00</b>
Ingreso Neto Anual	<b>S/ 15,825.60</b>	<b>S/ 17,584.00</b>
<b>Cap Rate Neto</b>	<b>4.95%</b>	<b>5.50%</b>
<b>Apreciación Prom. Anual (últimos 10 años)</b>	<b>4.80%</b>	<b>4.80%</b>
<b>Rentabilidad Aprox.</b>	<b>9.75%</b>	<b>10.30%</b>





## Beneficios exclusivos

Forma de pago	% Cuota inicial mínimo	Fecha desembolso
Crédito hipotecario	10%	Ago - 26
Crédito directo	30%	Set - 27



A modern, multi-story apartment building with a distinctive architectural style. The building features large, curved balconies with glass railings and a prominent glass entrance area. The facade is a mix of light grey and dark grey panels. In the foreground, there are landscaped areas with green plants and a dark SUV parked on the left. The sky is a clear blue with some light clouds. In the top right corner, there is a decorative graphic of white, overlapping, rounded rectangular shapes.

# TULIV

Es la combinación perfecta  
de ubicación estratégica,  
rentabilidad atractiva y el respaldo de Ciudadaris.



**Roberto Larrea**  
Jefe de ventas

---

[rlarrea@ciudaris.com](mailto:rlarrea@ciudaris.com)

 **993 526 902**

**Últimos precios  
de Preventa**



**Desembolso Postergado para abril 2027**

**Cuota Inicial: 30%**



Síguenos en:     

[ciударis.com](https://ciударis.com)

Para más info.  
escanea este código.

