

Mercado de oficinas A / A+

BOGOTÁ D.C.

Análisis de renta para requerimientos corporativos de 1.000 a 2.000 m²

**5
SECTORES**

**07 SEP 2026
CORTE**

Renta base + Plug & Play
ALCANCE

Objetivo

Estimar un canon mensual de mercado por corredor para oficinas Clase A y A+ en bloques de 1.000-2.000 m² y construir una referencia de renta Plug & Play / llave en mano. Los valores se expresan en COP/m²/mes y, salvo indicación expresa, excluyen administración, servicios e IVA.

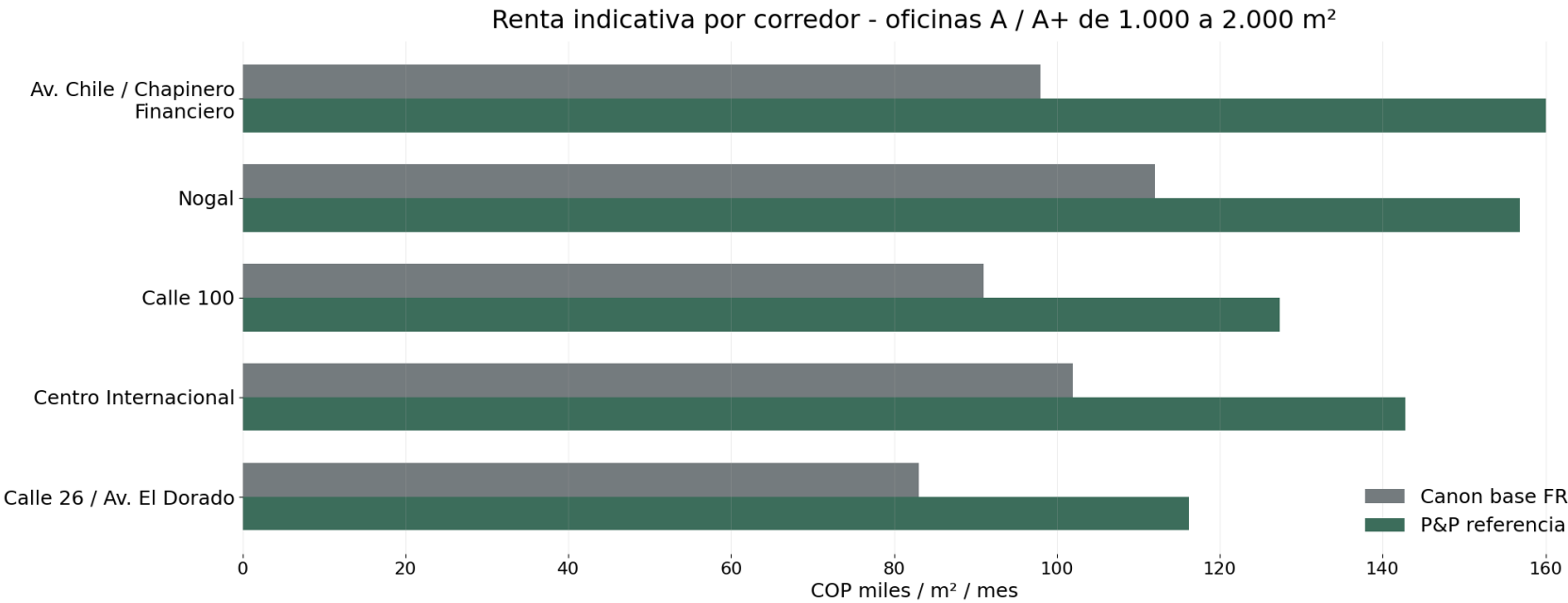
Fernando Reina & Cía. S.A.S.
Consultores inmobiliarios

01 Resumen ejecutivo

El mercado Prime de Bogotá mantiene baja disponibilidad en varios corredores y mayor presión sobre bloques corporativos grandes.

\$87.627	\$88.300	5,7%	+46,1%
RENTA PROMEDIO NEWMARK	RENTA PROMEDIO CLASE A C&W	VACANCIA PRIME JLL	CENTRAL POINT P&P
COP/m²/mes	COP/m²/mes	1S 2026	\$89.000 -> \$130.000/m²

Lectura de mercado. Avenida Chile / Chapinero Financiero se consolida como un solo corredor. La muestra filtrada >\$125.000/m² P&P promedia \$149.509/m² y la submuestra A/A+ \$159.416/m². Calle 26 / Avenida El Dorado conserva mayor profundidad; Central Point mantiene \$89.000/m² base y \$130.000/m² P&P.



Conclusión ejecutiva

Para Avenida Chile / Chapinero Financiero se adopta una referencia A/A+ P&P de \$160.000/m². En los demás corredores se conserva +40% como escenario estandarizado; Central Point permanece como referencia directa de \$130.000/m² P&P.

02 Benchmark por corredor

Estimación Fernando Reina & Cía. a partir de reportes institucionales, oferta directa y muestra pública.

Sector	Rango observado	Canon base FR	P&P referencia	Mensual base 1.500 m²	Mensual P&P 1.500 m²	Referencia / lectura
Avenida Chile / Chapinero Financiero	\$67.320 - \$130.000	\$98.000	\$160.000	\$147,0 MM	\$240,0 MM	6 referencias P&P >\$125 mil. Promedio total \$149.509; A/A+ \$159.416. Referencia FR P&P: \$160 mil.
Nogal	\$108.500 - \$119.000	\$112.000	\$156.800	\$168,0 MM	\$235,2 MM	Mercado de alta presión y disponibilidad limitada en grandes bloques.
Calle 100	\$70.000 - \$105.000	\$91.000	\$127.400	\$136,5 MM	\$191,1 MM	Alta dispersión por coexistencia de activos maduros y nueva oferta A+.
Centro Internacional	\$85.000 - \$110.000	\$102.000	\$142.800	\$153,0 MM	\$214,2 MM	Producto A+ nuevo sostiene rentas altas, con mayor margen de negociación agregado.
Calle 26 / Av. El Dorado	\$70.000 - \$100.000	\$83.000	\$116.200	\$124,5 MM	\$174,3 MM	Mayor profundidad para requerimientos grandes. Central Point / Patria: \$89.000 base y \$130.000 P&P.

Nota de interpretación

El rango observado integra asking rents, referencias contractuales y estado de entrega. En Avenida Chile / Chapinero Financiero, los valores llave en mano corresponden a la base aportada y conservan los componentes consignados de IVA, mobiliario y administración; por ello no equivalen a una prima de fit-out homogénea. Los registros B se usan únicamente como apoyo y la referencia FR se calibra con la submuestra A/A+.

03 Resumen concluyente por sector

Síntesis para decisión, shortlist y comparación de propuestas.

Sector	Canon base FR	P&P referencia	Disponibilidad	Posicionamiento	Conclusión
Avenida Chile / Chapinero Financiero	\$98.000	\$160.000	Muy baja	Financiero / Prime	P&P >\$125 mil: promedio total \$149.509; A/A+ \$159.416. Contratos B se mantienen solo como apoyo.
Nogal	\$112.000	\$156.800	Muy baja	Premium	Mayor prima de ubicación y escasez; presupuesto alto.
Calle 100	\$91.000	\$127.400	Media	Balanceado	Buen balance entre centralidad y opciones; fuerte sensibilidad a calidad/edad.
Centro Internacional	\$102.000	\$142.800	Media-alta	Prime negociable	Calidad Prime y oportunidad de negociar incentivos.
Calle 26 / Av. El Dorado	\$83.000	\$116.200	Alta	Eficiente / profundo	Corredor profundo y eficiente; Central Point confirma prima P&P cercana al 46%.

Lectura para negociación
Avenida Chile / Chapinero Financiero pasa a tratarse como un único corredor de análisis y muestra una prima relevante para producto listo para ocupar, especialmente en A/A+. Calle 26 / Avenida El Dorado conserva la mejor profundidad para grandes usuarios; Calle 100 funciona como alternativa equilibrada. Nogal continúa como referencia premium y Centro Internacional combina producto Prime con mayor posibilidad de incentivos.

04 Muestra de oferta directa

Comparables públicos, referencias contractuales y oferta directa utilizados para calibrar los corredores. En Avenida Chile / Chapinero Financiero solo se incorporan valores llave en mano superiores a \$125.000/m².

Sector	Activo / zona	Clase / tipo	Área m²	Canon base / m²	Llave en mano / m²	Fuente
Av. Chile / Chapinero Fin.	El Nogal	A+ / oferta	2.506	\$130.000	\$200.200	Fincaraíz / base aportada
Av. Chile / Chapinero Fin.	Porciúncula	A+ / oferta	2.000	\$95.000	\$146.300	Fincaraíz / base aportada
Av. Chile / Chapinero Fin.	La Cabrera	A / oferta	2.312	\$101.436	\$159.162	Fincaraíz / base aportada
Av. Chile / Chapinero Fin.	El Retiro - Ed. 8111	A / contrato	3.540	\$67.320	\$132.000	Base aportada
Av. Chile / Chapinero Fin.	Chapinero - Oxxo 69	B / contrato apoyo	4.200	\$84.900	\$130.746	Base aportada
Av. Chile / Chapinero Fin.	Rosales - Torre Venados	B / contrato apoyo	1.588	\$83.538	\$128.649	Base aportada
Nogal	Centro empresarial A+	Obra gris	1.566	\$119.030	—	Engel & Völkers
Nogal	El Nogal	Amoblada	1.066	—	\$130.000	Engel & Völkers
Calle 100	Capital Tower / Chicó	Obra gris	1.083	\$70.000	—	Engel & Völkers
Calle 100	Proyecto nuevo Rincón del Chicó	Obra gris	1.149	\$104.990	—	Engel & Völkers
Centro Internacional	Torre Atrio	Prime / obra gris	1.100	\$110.000	—	Engel & Völkers
Centro Internacional	Torre Atrio	Prime / obra gris	2.000	\$103.000	—	Engel & Völkers
Centro Internacional	Parque Bavaria	Adecuada	1.053	\$60.937	—	Engel & Völkers
Calle 26 / El Dorado	World Business Port	Amoblada premium	1.515	—	\$130.000	Engel & Völkers
Calle 26 / El Dorado	Central Point	Oferta directa	N/D	\$89.000	\$130.000	Fondo Inmobiliario Patria

Central Point - Fondo Inmobiliario Patria

Oferta directa incorporada al estudio: canon base \$89.000/m²/mes y valor total Plug & Play \$130.000/m²/mes. La prima implícita es 46,1%. El área específica de la oferta debe confirmarse según disponibilidad del bloque.

05 Validación del Plug & Play

La prima efectiva depende del CAPEX, vida útil remanente de la adecuación, mobiliario, tecnología y plazo contractual. Para la muestra observada de llave en mano se aplicó el filtro solicitado de >\$125.000/m².

Muestra	Renta P&P	Benchmark / base	Prima aprox.	Lectura
Financiero - ofertas públicas A/A+ (3)	\$168.554	\$108.812	n/a	Promedio all-in de las tres ofertas públicas aportadas.
Financiero - contratos (3)	\$130.465	\$78.586	n/a	Promedio all-in de referencias contractuales; dos son Clase B y solo sirven de apoyo.
Financiero - muestra total filtrada (6)	\$149.509	\$93.699	n/a	Todos los registros superan \$125.000/m² llave en mano.
Financiero - submuestra A/A+ (4)	\$159.416	\$98.439	n/a	Base principal para la referencia FR del corredor.
Nogal - 1.066 m² amoblada	\$130.000	\$108.500	+19,8%	Adecuación existente y operativa.
Calle 26 - amoblada premium	\$130.000	\$78.100	+66,5%	Extremo alto; muestra dispersión.
Central Point - Fondo Patria	\$130.000	\$89.000	+46,1%	Oferta directa; valida un P&P completo cercano al 40%-50%.

+25% SEGUNDA GENERACIÓN adecuación útil	+40% LLAVE EN MANO FR escenario central	+46,1% CENTRAL POINT observado	+55% FIT-OUT NUEVO sensibilidad alta
--	--	---	---

Economía del fit-out. Los benchmarks institucionales utilizados en el estudio ubican el costo de adecuación Clase A en un rango que puede justificar primas de 40%-60% cuando el propietario financia un fit-out nuevo y lo recupera dentro del plazo contractual. La evidencia de Avenida Chile / Chapinero Financiero se presenta como all-in según la base aportada y no como una prima estandarizada, porque incluye componentes de IVA, mobiliario y administración tal como fueron suministrados.

Recomendación contractual
Separar el canon inmobiliario del componente de adecuación. Un fit-out rent temporal o una amortización ligada al plazo mínimo evita que toda la prima de adecuación quede indexada de manera indefinida con el IPC.

06 Metodología, fuentes y limitaciones

Corte: 7 de septiembre de 2026.

Metodología. Se consolidaron benchmarks de JLL, Newmark, Cushman & Wakefield y Colliers, junto con oferta pública, la oferta directa de Central Point del Fondo Inmobiliario Patria y la base adicional del corredor Avenida Chile / Chapinero Financiero aportada para esta actualización. El análisis mantiene el canon base separado del P&P estandarizado y, cuando existe evidencia all-in directa, la identifica expresamente.

Limitaciones. Las publicaciones corresponden a precios de oferta y pueden cambiar sin aviso. La disponibilidad y condiciones económicas deben reconfirmarse. La categoría A/A+ no está definida de manera idéntica por todos los anunciantes; se priorizan clasificaciones institucionales y especificaciones del activo. En el corredor financiero, las referencias Clase B se muestran solo como soporte contextual y no determinan la referencia FR A/A+.

Fuente	Referencia	Aporte al análisis
JLL	Bogota Office Market Report 1H 2026	Vacancia Prime y disponibilidad.
Newmark	Bogotá Oficinas 2Q 2026	Renta promedio y lectura CBD/periferia.
Cushman & Wakefield	MarketBeat Oficinas Bogotá 2Q 2026	Rentas y vacancias por submercado.
Colliers	Global Occupier Guide - Bogotá	Costos y estructura de fit-out.
Base aportada	Avenida Chile / Chapinero Financiero	6 referencias P&P >\$125.000/m²; ofertas y contratos del eje KR7.
Fincaraíz	Códigos 192384856, 192155231 y 192055147	Verificación pública de área y canon de las tres ofertas incorporadas.
Fondo Inmobiliario Patria	Oferta Central Point	Canon base \$89.000/m²; P&P \$130.000/m².
Uso del documento		
Documento de trabajo para análisis comercial, shortlist y negociación. No constituye avalúo, oferta contractual ni certificación de disponibilidad.		

FERNANDO REINA & CÍA. S.A.S.