

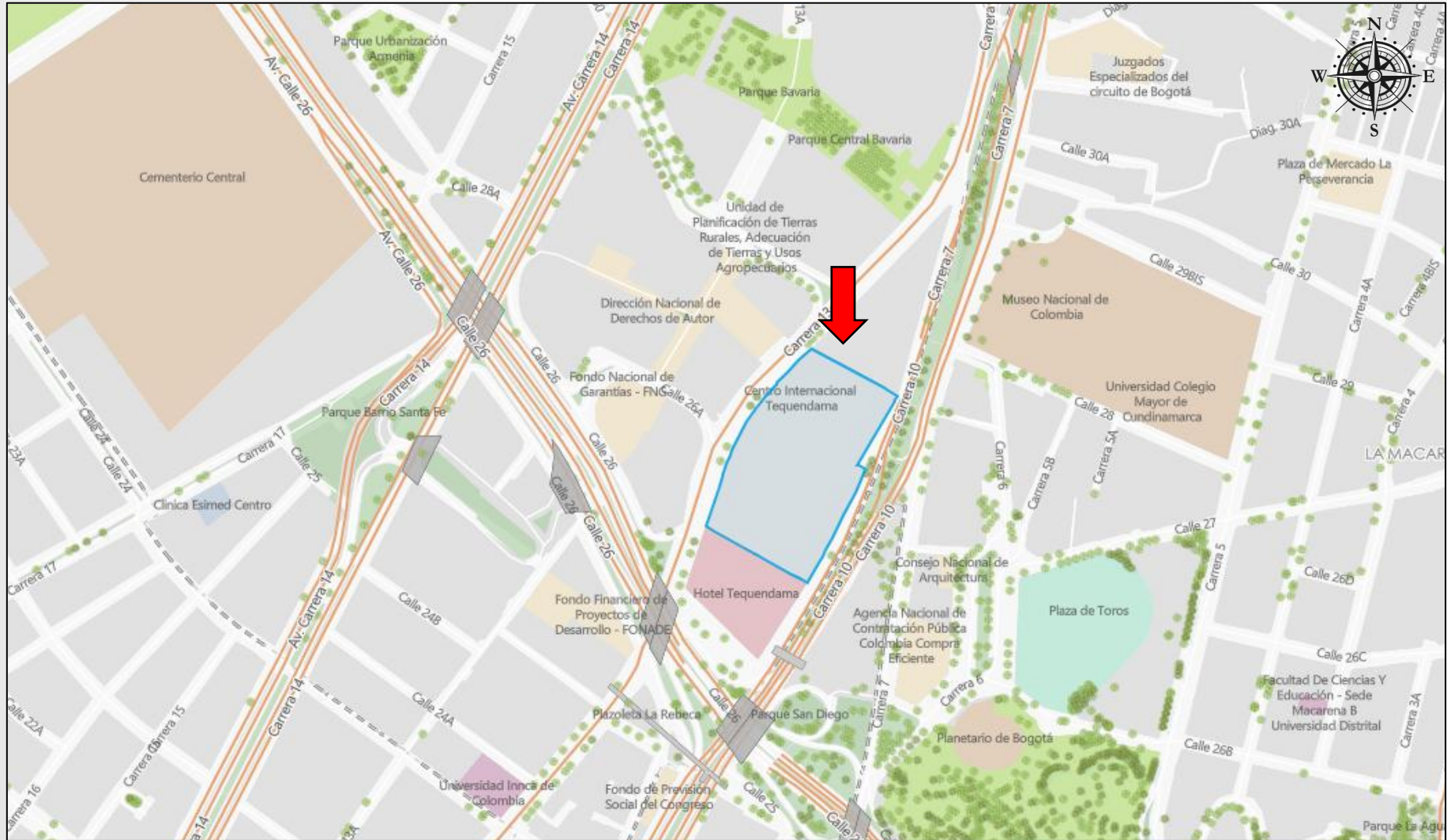
AVALÚO COMERCIAL

**CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA
AV. CARRERA 10 NO. 26 – 71**

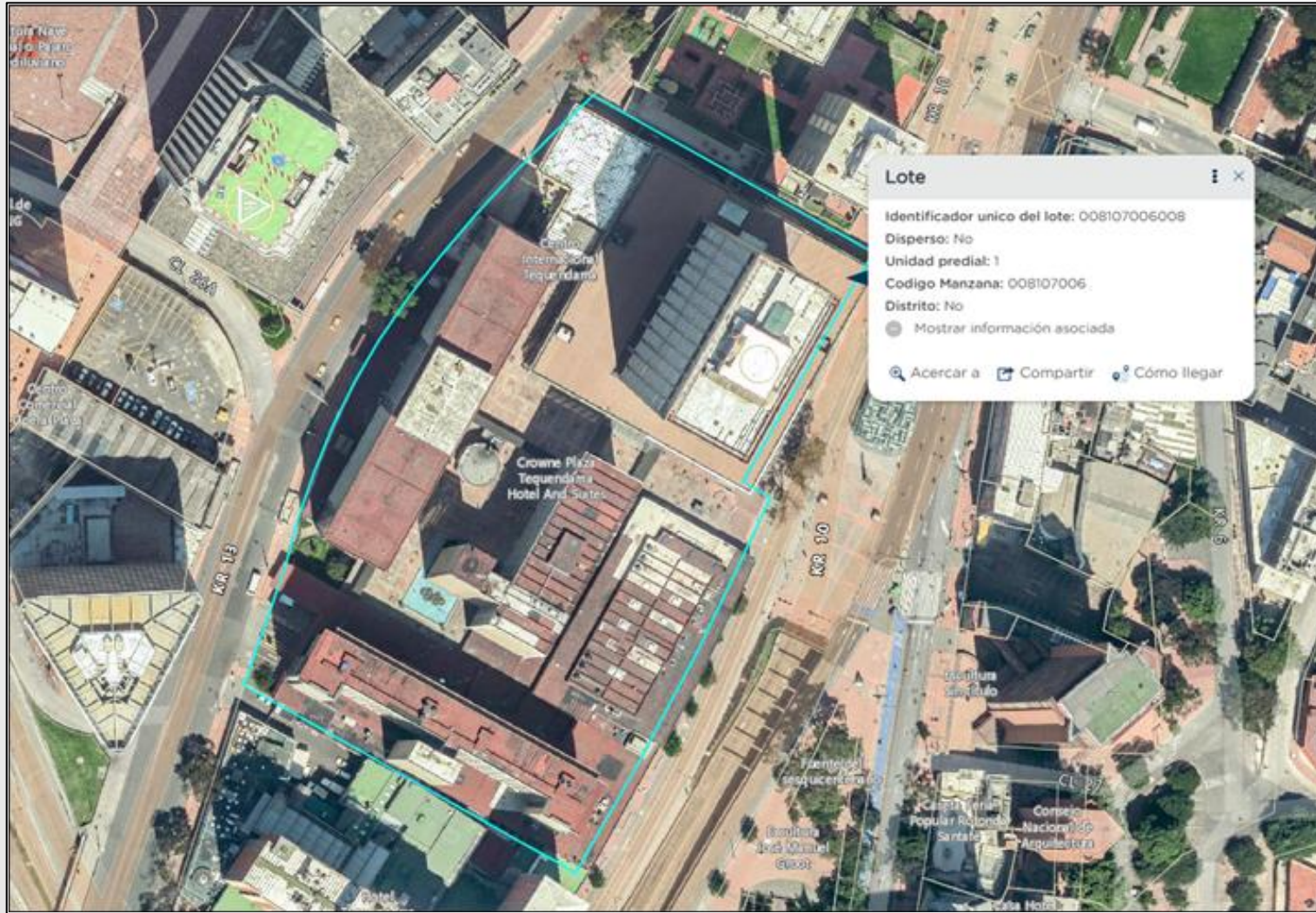
FMI. 50C-187318

***BARRIO SAN DIEGO
UPL 23 CENTRO HISTÓRICO – BOGOTÁ D.C.
NOVIEMBRE DE 2025***

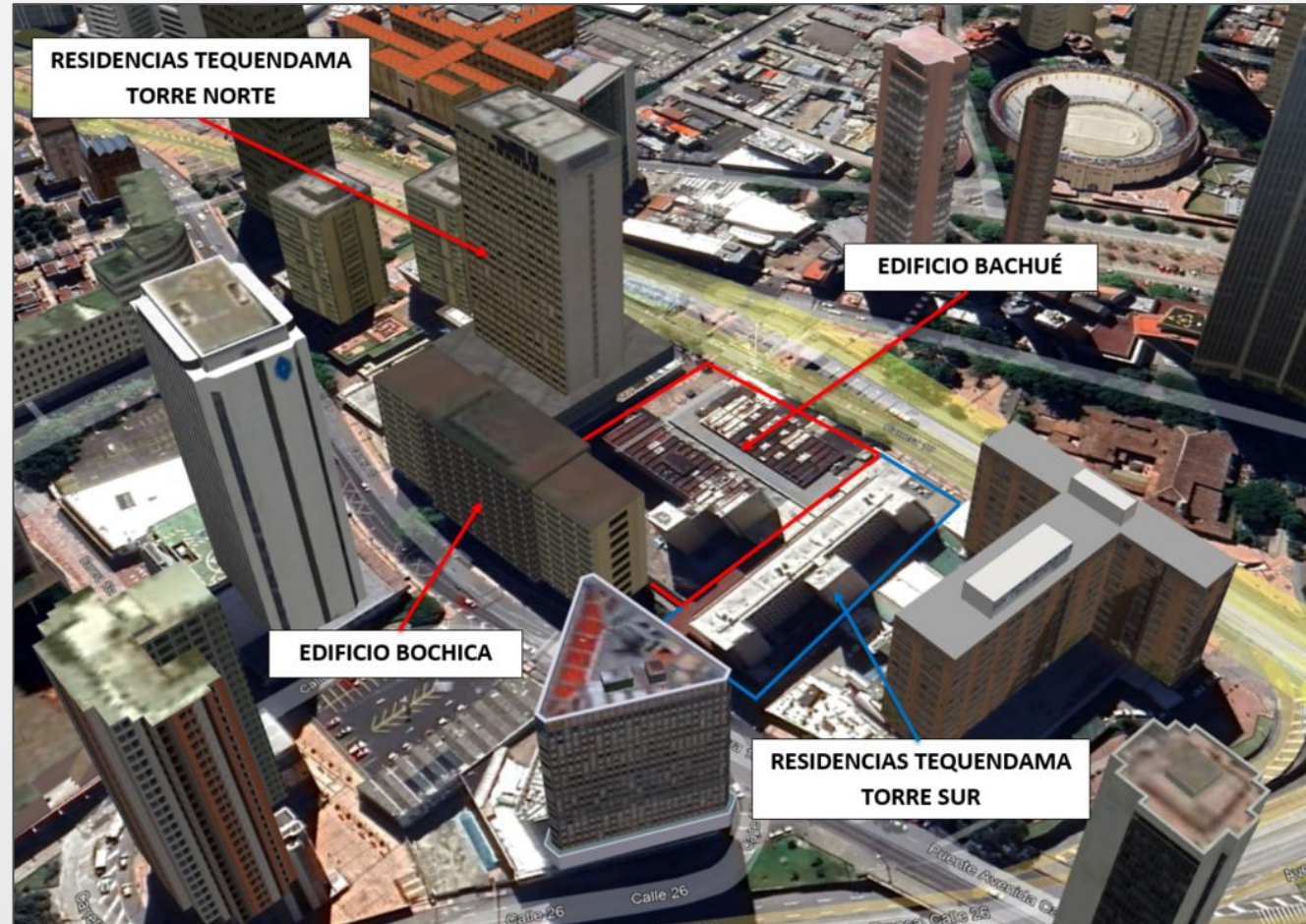
LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN

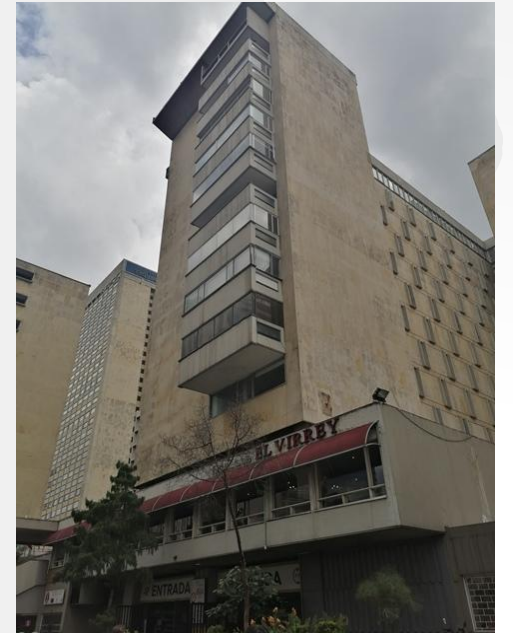


CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA



FOTOGRAFÍAS

VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



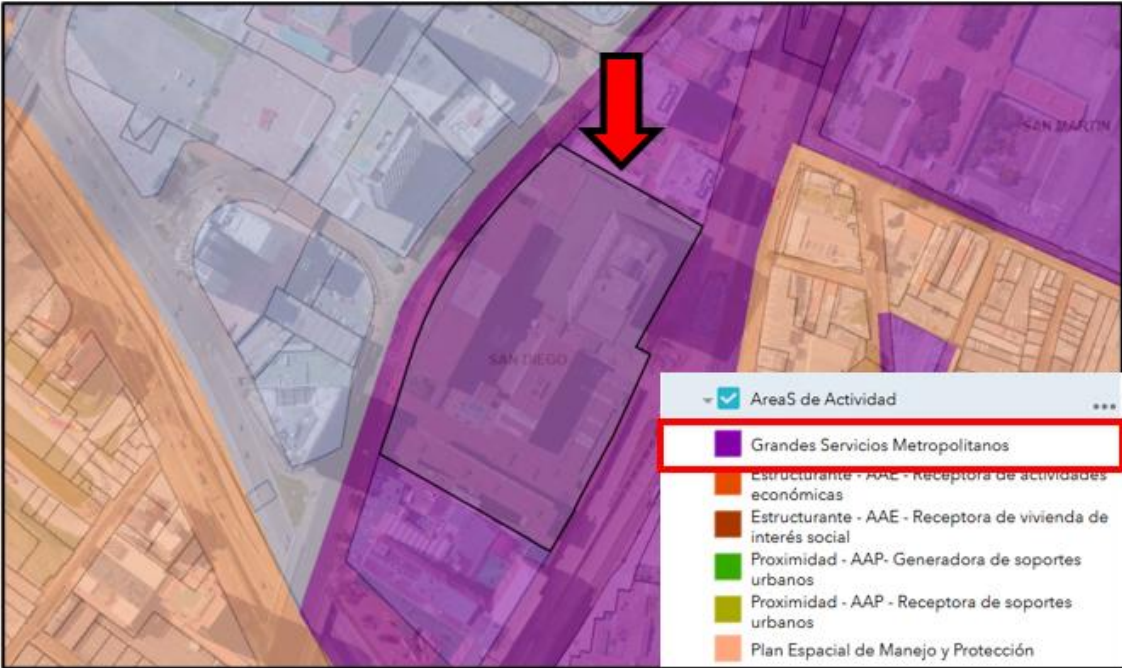
VISTA GENERAL PREDIO



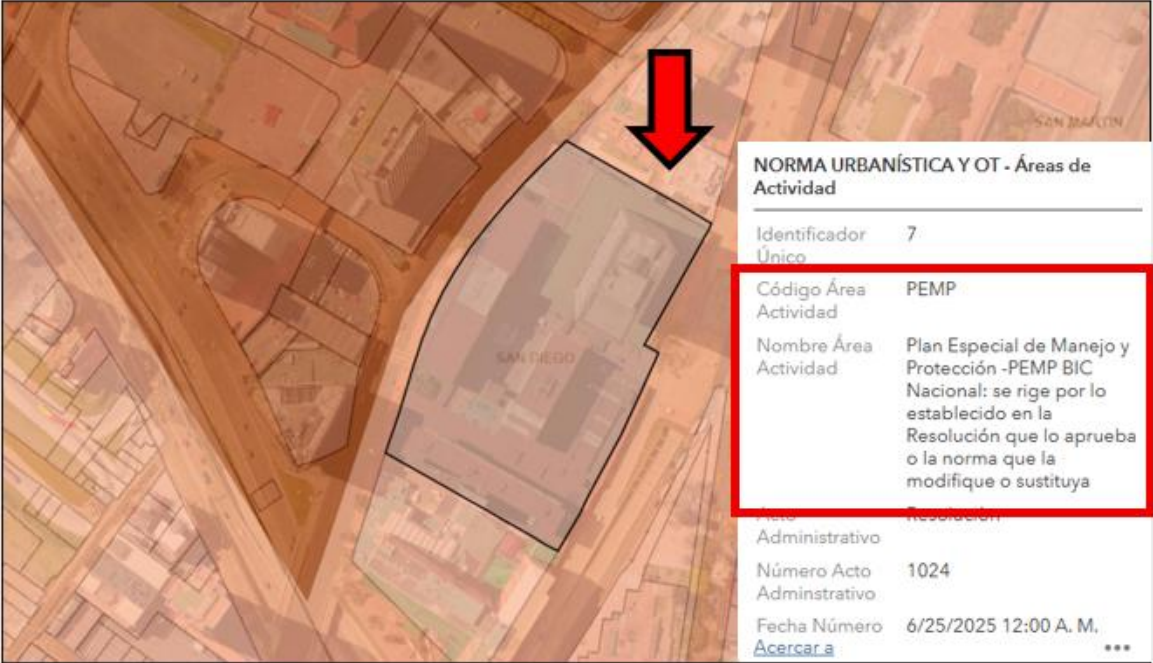
NORMATIVIDAD

POT BOGOTÁ: Distrital No. 555 del 29 de diciembre de 2021.

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO
23 – Centro Histórico	Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM	Plan Especial de Manejo y Protección



Fuente. Geovisor SINUPOT, Mapa No. CU-5-2. Áreas de actividad y usos del suelo.



Fuente. Geovisor SINUPOT, Mapa No. CU-5-1. Tratamientos Urbanísticos.

NORMATIVIDAD

PEMP CENTRO HISTÓRICO BOGOTÁ:

Resolución 088 de 2021. Modificado por Resolución DM 0092 de 2023

Áreas de actividad	Definición	Clasificación
Múltiple AA-M	Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo.	AA-M1 Agglomeraciones comerciales.
		AA-M2 Corredores urbanos de movilidad.
		AA-M3 Corredores de renovación urbana frente a la PLMB y con tratamiento urbanístico de desarrollo.

Tratamiento	Definición	Categorías/Modalidades
Conservación – CO	Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.	Conservación integral (CO1)
		Conservación de contexto (CO2).

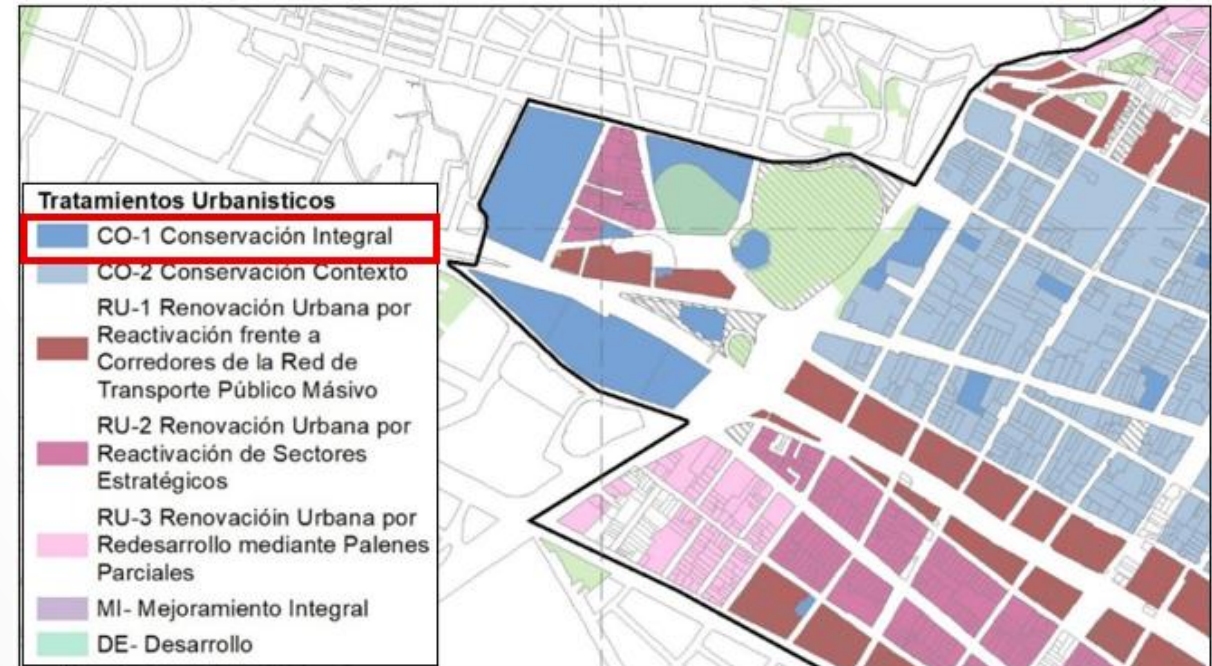
NORMATIVIDAD

PEMP CENTRO HISTÓRICO BOGOTÁ:

Resolución 088 de 2021. Modificado por Resolución DM 0092 de 2023



Fuente: Plano No. 23 PEMP – Áreas de Actividad.



Fuente: Plano No. 22 PEMP – Tratamientos Urbanísticos.

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO

FUENTE	ÁREA DE TERRENO m ²
	50C – 187318
Certificado de Tradición y Libertad	Sin información
Escritura pública No. 910 de 1941	36.000,00
Información catastral	18.541,79
Información Cuadro de áreas CREMIL	18.554,73
Anexo Técnico CREMIL	26.193,00
ÁREA ADOPTADA	18.554,73

ÁREA CONSTRUIDA

CUADRO DE ÁREAS (M2)					
DESCRIPCIÓN	EDIFICIO BOCHICA	EDIFICIO BACHUE	RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR	RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE	ÁREA TOTAL
SÓTANO 2					18.554,73
SÓTANO 1					16.419,78
ÁREAS TOTALES	21.003,63	15.052,28	15.532,27	44.904,82	131.467,51
ÁREA LIBRE PRIMER PISO					5.284,18

Fuente: Áreas construidas totales suministradas por el solicitante.

METODOLOGÍA

Ejercicio simulación de propiedad horizontal

- Método de mercado para los productos inmobiliarios de suite, oficinas y locales

Oficinas

OFERTA	VR. UNITARIO
27	\$ 5.554.545
26	\$ 5.709.000
18	\$ 5.786.260
30	\$ 5.836.957
28	\$ 6.082.353
16	\$ 6.266.667
20	\$ 6.458.015
34	\$ 6.901.940
PROMEDIO	\$ 6.074.467
DESVIACION ESTANDAR	\$ 449.155
COEFICIENTE DE VARIACION	7,39%
LIMITE INFERIOR	\$ 5.625.312
LIMITE SUPERIOR	\$ 6.523.622
VALOR ADOPTADO	\$ 6.070.000
VALOR ADOPTADO	\$ 5.630.000

Locales

OFERTA	VR. UNITARIO
4	\$ 10.646.552
29	\$ 11.875.000
1	\$ 11.875.216
3	\$ 12.032.000
30	\$ 12.779.684
31	\$ 12.864.583
2	\$ 12.989.130
PROMEDIO	\$ 12.151.738
DESVIACION ESTANDAR	\$ 820.230
COEFICIENTE DE VARIACION	6,75%
LIMITE INFERIOR	\$ 11.331.508
LIMITE SUPERIOR	\$ 12.971.968
VALOR ADOPTADO	\$ 12.150.000
VALOR ADOPTADO	\$ 11.330.000

OFERTA	VR. UNITARIO
27	\$ 7.690.883
8	\$ 8.420.455
15	\$ 8.676.923
10	\$ 9.212.000
PROMEDIO	\$ 8.500.065
DESVIACION ESTANDAR	\$ 632.256
COEFICIENTE DE VARIACION	7,44%
LIMITE INFERIOR	\$ 7.867.809
LIMITE SUPERIOR	\$ 9.132.321
VALOR ADOPTADO	\$ 8.500.000

Suite

OFERTA	VR. UNITARIO
17	\$ 6.764.241
2	\$ 7.064.103
16	\$ 7.392.000
PROMEDIO	\$ 7.073.448
DESVIACION ESTANDAR	\$ 313.984
COEFICIENTE DE VARIACION	4,44%
LIMITE INFERIOR	\$ 6.759.464
LIMITE SUPERIOR	\$ 7.387.432
VALOR ADOPTADO	\$ 7.380.000

METODOLOGÍA

Ejercicio simulación de propiedad horizontal

RESUMEN DE VALOR EJERCICIO PH - CENTRO INTERNACIONAL		
DESCIPCIÓN		VALOR TOTAL
EDIFICIO BOCHICA		\$ 138.332.610.600
EDIFICIO BACHUE		\$ 100.079.953.900
EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR		\$ 97.435.969.700
EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE		\$ 294.092.850.400
VALOR TOTAL GARAJES		\$ 34.200.000.000
LOCAL PLAZA CENTRAL		\$ 1.518.400.000
VALOR TOTAL EJERCICIO		\$ 665.659.784.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES - DEPRECIADO 2025		\$ 476.836.421.420
VALOR COMERCIAL TERRENO TERRENO RESULTANTE		\$ 188.823.363.180
VALOR M2 TERRENO RESULTANTE	18.554,73	\$ 10.176.562
VALOR M2 TERRENO AJUSTADO		\$ 10.177.000

METODOLOGÍA

Depreciación construcción por Heidecke

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edificio Bochica	2,5	Intermedio I	8,090%	\$ 3.506.000	\$283.635	\$3.222.365	\$3.222.000
Edificio Bachue	2,5	Intermedio I	8,090%	\$ 3.290.000	\$266.161	\$3.023.839	\$3.024.000
Edificio Residencias Torre Sur	2,5	Intermedio I	8,090%	\$ 4.231.000	\$342.288	\$3.888.712	\$3.889.000
Edificio Residencias Torre Norte	2,0	Bueno B	2,520%	\$ 5.583.000	\$140.692	\$5.442.308	\$5.442.000
Plaza Central	3,0	Regular R	18,100%	\$ 1.019.000	\$184.439	\$834.561	\$835.000
Sótanos	3,0	Regular R	18,100%	\$ 1.901.000	\$344.081	\$1.556.919	\$1.557.000

LIQUIDACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Área terreno 50C-187318	18.554,73	\$ 10.177.000	\$ 188.831.487.210
CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Edificio Bochica	21.003,63	\$ 3.222.000	\$ 67.673.695.860
Edificio Bachue	15.052,28	\$ 3.024.000	\$ 45.518.094.720
Edificio Residencias Tequendama Sur	15.532,27	\$ 3.889.000	\$ 60.404.998.030
Edificio Residencias Tequendama Norte	44.904,82	\$ 5.442.000	\$ 244.372.030.440
Sótano 1	16.419,78	\$ 1.557.000	\$ 25.565.597.460
Sótano 2	18.554,73	\$ 1.557.000	\$ 28.889.714.610
Área Libre - Plaza Central	5.284,18	\$ 835.000	\$ 4.412.290.300
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 665.667.908.630

COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO PARA SEGUROS

CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Edificio Bochica	21.003,63	\$ 3.506.000	\$ 73.638.726.780
Edificio Bachue	15.052,28	\$ 3.290.000	\$ 49.522.001.200
Edificio Residencias Tequendama Sur	15.532,27	\$ 4.231.000	\$ 65.717.034.370
Edificio Residencias Tequendama Norte	44.904,82	\$ 5.583.000	\$ 250.703.610.060
Sótano 1	16.419,78	\$ 1.901.000	\$ 31.214.001.780
Sótano 2	18.554,73	\$ 1.901.000	\$ 35.272.541.730
Área Libre - Plaza Central	5.284,18	\$ 1.019.000	\$ 5.384.579.420
TOTAL COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO			\$ 511.452.495.340