

PARQUE LOGISTICO SANTA ANA

PROYECTO INTEGRADO

Est: Arq. Juan David López Bueno
Asesoría: Ing. Reynel Gonzáles



FORMULACION DEL PROBLEMA

¿Puede un proyecto de desarrollo logístico en el barrio Santa Ana, próximo al aeropuerto de Cartago, Valle del Cauca, aprovechar la ubicación estratégica del municipio para convertirse en un dinamizador económico que fortalezca la competitividad regional y aporte al desarrollo sostenible del territorio?

OBJETIVO GENRAL

Diseñar y proponer la implementación de un Parque Logístico en Cartago, Valle, que aproveche su ubicación estratégica y conectividad regional para fortalecer la infraestructura local, dinamizar el desarrollo económico, reducir la migración de talento humano y posicionar a la ciudad como un nodo logístico competitivo dentro del norte del Valle del Cauca y el Eje Cafetero.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Diagnosticar las necesidades logísticas, de infraestructura y de servicios especializados de los actores económicos mediante fuentes primarias y secundarias.
- Diseñar la propuesta conceptual del Parque Logístico, incluyendo su distribución espacial.
- Evaluar la factibilidad técnica, económica, ambiental y de conectividad del proyecto.
- Formular una estrategia de posicionamiento y atracción de empresas que incluya operadores logísticos.
- Definir el modelo comercial, financiero y operativo del parque.

ESTADO DEL ARTE

ZAL de Buenaventura



Zona Franca del Pacífico



Parques Logísticos en Monterrey (México)



Zona Franca,
internacional de Pereira

- Las lecciones clave aplicables al proyecto en Santa Ana son tres:
- **la multifuncionalidad** del parque (transporte, almacenamiento especializado, servicios logísticos) incrementa la competitividad y permite capturar usuarios ancla.
 - **la flexibilidad operativa y contractual** espacios modulares, esquemas de prefirma, reduce tiempos de vacancia y facilita la absorción.
 - **la sostenibilidad y la resiliencia** eficiencia energética, redundancia de servicios, protocolos operativos se han convertido en factores diferenciadores valorados por ocupantes internacionales y cadenas de suministro sensibles a riesgos.

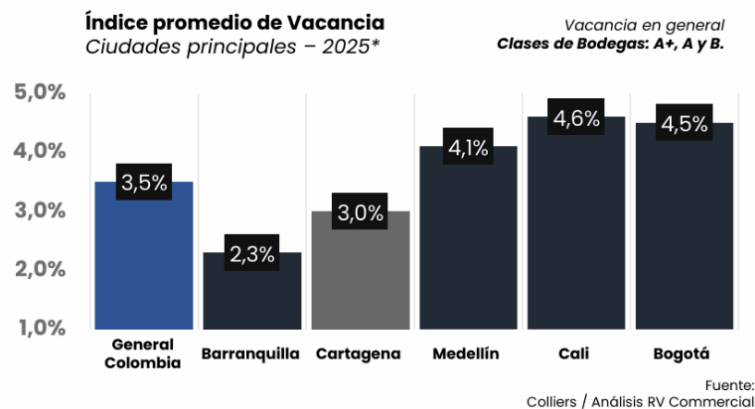
Zona Franca de Bogotá



PLAZA – Plataforma Logística
de Zaragoza (España)

ESTUDIO DE MERCADO

PANOMARA

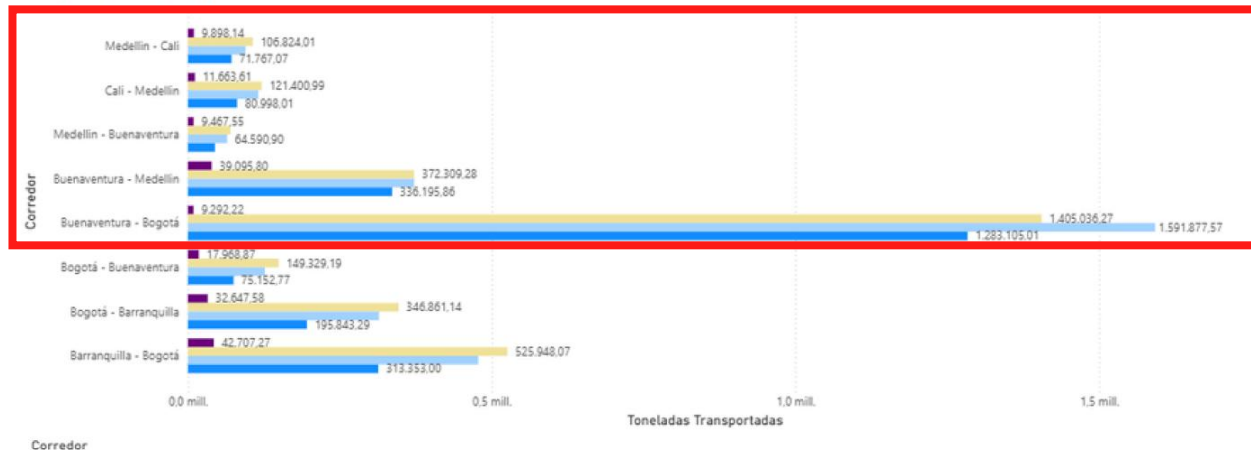


FUENTE: Estudio por Cushman & Wakefield

Toneladas Transportadas por Corredor Fuente: RND

Histórico - Total de Toneladas Transportadas por Corredor

Año ● 2022 ● 2023 ● 2024 ● 2025



FUENTE: Gerencia de logística, transporte e infraestructura



Producción Industrial anual: Valle del Cauca

Gráfico 4. Exportaciones (USD millones) de Las 100+ exportadoras del Valle del Cauca y norte del Cauca según tipo de bien 2016-2018

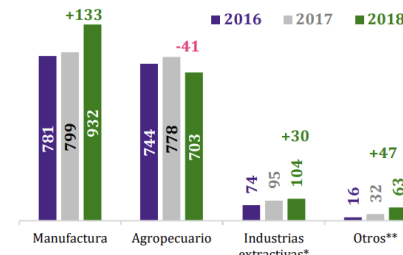


Figura 11: Producción Industrial 2023



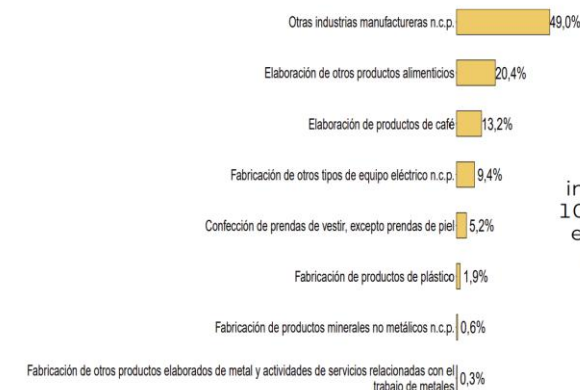
Estas diez actividades industriales representaron el 68,8 % de la producción total y el 68,8 % del valor agregado total del departamento.

FUENTE: cámara de comercio, industria y comercio.



Producción Industrial anual: Risaralda

Figura 11: Producción Industrial 2023



Estas ocho actividades industriales representaron el 100 % de la producción total y el 100 % del valor agregado total del departamento.

FUENTE: cámara de comercio, industria y comercio.

ESTUDIO DE MERCADO

DEMANDA

Costo logístico promedio

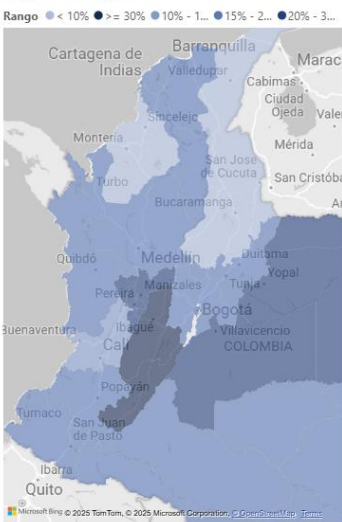
17.9 %

La Encuesta Nacional Logística (ENL) 2022 se ha consolidado como una referencia clave para evaluar el rendimiento logístico del país, ya que abarca diversos aspectos, entre ellos, el costo logístico. Este indicador se calcula como la relación entre los costos en actividades logísticas de una empresa y el total de sus ventas durante un período específico, generalmente anual.

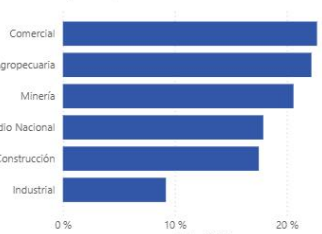
Porcentaje de costo logístico por región

San Andrés y...	Tolima y Huila	Orinoquía	Eje Cafetero
30,22 %	30,02 %	29,40 %	26,93 %
Antioquia	Amazonía	Promedio...	Caribe Ce...
19,90 %			
Altiplano	19,56 %	17,90 %	17,66 %
	Pacifico Norte	Carib...	Santa...
19,73 %			
Pacifico Sur	16,44 %		
	Pacifico Central	9,51 %	9,50 %
19,69 %	13,94 %		Caribe Oriental

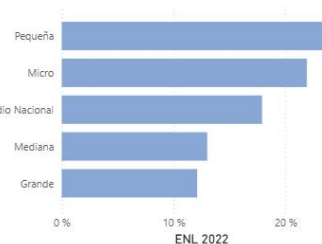
Mapa costo logístico



Costo logístico por actividad económica



Costo logístico por tamaño de empresa

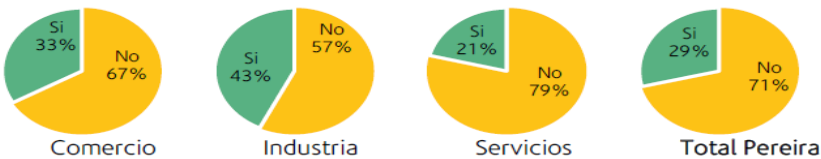


FUENTE: Findex

Inversiones realizadas

Al indagar por la realización de inversiones durante el segundo semestre del año 2024, entendidas como la compra de maquinaria, equipo o ampliación de capacidad productiva, el 28,9% de los empresarios manifestó haberlas realizado, siendo mayor al resultado de mediados de año cuando la participación fue del 22,8% y similar al resultado de cierre de 2023 cuando el 30,2% realizó inversiones. La industria manufacturera fue el sector donde una mayor proporción de empresarios realizaron inversiones en sus empresas, alcanzando el 42,9% del total, seguido de comercio donde una tercera parte realizó inversiones mientras en servicio este grupo representó el 21,0%.

Gráfico 5. Proporción de empresarios que realizaron inversiones durante el semestre anterior



FUENTE: Fuente: Encuesta ritmo empresarial 2025-1

Participación empresas importadoras por departamento, que salen por el puerto de Buenaventura

Departamento origen	Toneladas
1 Bogotá & C/maraca	4.121.002
ORGANIZACION SOLARTE	135.970
MANUFACTURAS COLOMBIA CIA S.A.S	126.332
ITALCOL S.A	124.358
MANUFACTURAS SILICEAS S.A.S	121.506
MOLINO EL DORADO S.A	101.266
SEABOARD OVERSEAS COLOMBIA SAS	101.630
PRODUCTOS ALIMENTICIOS DORIA S.A.S.	100.666
C.I. ADM COLOMBIA LTDA	90.053
PRECISAGRO S.A.S.	96.535
CRISTALERIA PELDAR S.A.	86.346
2 Valle del Cauca	3.224.041
ITALCOL DE OCCIDENTE	377.985
INGREDION COLOMBIA	376.843
RAMIREDA DEL VALLE	312.805
AVIBISA DE OCCIDENTE	252.386
POLLOS EL BUCANERO	239.392
GRASAS	106.026
CEMENTOS SAN MARCOS	80.251
SANTA ANITA NAPOLES	74.814
GRUPO	69.272
NUTRIENTES AVICOLAS	59.606
3 Antioquia	1.977.680
SOLLA	323.755
PRODUCTORA DE ALIMENTOS CONCENTRADOS PARA ANIMALES COTEGRAL	193.493
ALIMENTOS FINCA	180.253
COMPAÑIA DE GALLETTAS NOEL	87.494
MOLINOS SANTA MARTA	49.675
COLOMBIANA DE COMERCIO	48.750
POSTOBON	45.822
COLOMBIANA KIMBERLY COLPAPEL	30.922
MADICENTRO COLOMBIA	25.090
4 Caldas	212.944
INDUSTRIAS LA VICTORIA	47.062
MABE COLOMBIA	16.864
ARME	15.096
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL INVERMEC	14.059
ETEX COLOMBIA	11.431
PRODUCTOS QUIMICOS ANDINOS	12.290
SUPER DE ALIMENTOS	8.623
INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS	8.436
INVERSIONES AVICOLA SANTIAGUEÑA	7.582
SUMATEC	7.228
5 Risaralda	1.875.513
NETROPORT	147.120
MONOMEROS COLOMBIO VENEZOLANOS	12.934
ECOFERTIL	6.240
STECAROL ACEROS	4.833
SUPERFUNDAS Y BROGRIERAS OLIMPICA	2.874
SURTABARRILES INTERNACIONAL	2.501
CASA DE LA VALVULA	2.449
SIMICS GROUP	2.250
INDUSTRIA NACIONAL PAPELERA	1.916
HABITAT IMPORTACIONES	1.435

Departamento origen	Toneladas
1 Valle del Cauca	942.244
C.I. DE AZUCARES Y MIELES	90.716
COMPANIA CAFETERALA MESETA	90.164
MANUELITA	55.841
MANAGIJO	50.095
COLOMBIA	44.287
COLGATE PALMOLIVE COMPAÑIA	43.894
INGENIO PROVIDENCIA	38.417
INGENIO PECHICHE	33.358
QUIMPAC DE COLOMBIA	31.236
LABORATORIOS HARTER	31.059
2 Cauca	115.824
SNK CARIBBECAFÉ	25.120
LOUIS DREYHUS COMPANY COLOMBIA	23.804
ENDUR SPECIALITY COFFEE	14.993
ALIMENTOS POLAR COLOMBIA	14.461
MANUFACTURAS SILICEAS	12.404
COLOMBIANA KIMBERLY COLPAPEL	9.460
COMPANIA COLOMBIANA DE CERAMICA	9.256
INTIGRA TRADING	6.671
TEAM FOODS COLOMBIA	5.848
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	5.645
3 Antioquia	190.796
PROCTER & GAMBLE COLOMBIA	51.768
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	18.520
A LAIMAYER Y COMPAÑIA EXPORTADORES DE CAFE	13.839
PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS	13.221
AGROMIL	10.551
KARCAFÉ	7.790
COLOMBIANA KIMBERLY COLPAPEL	7.526
PRODUCTOS FAMILIA	7.465
AGROINDUSTRIAS MEJILLONERAS	6.180
COMPANIA NACIONAL DE CHOCOLATES	5.216
4 Cauca	123.082
INGENIO LA CABAÑA	54.962
INGENIO DEL CAUCA	25.898
C.I. DE AZUCARES Y MIELES	23.091
COLOMBIANA KIMBERLY COLPAPEL	5.122
SUCRAL	2.159
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	1.586
PAPELES DEL CAUCA	1.472
GENIAR	1.349
C.I. GRANOS AND FOOD	1.071
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL	990
5 Huila	115.240
RACAFÉ	35.625
OLAM AGRO COLOMBIA	26.846
SUCAFINA COLOMBIA	14.764
CARCAFÉ	9.620
SUCDEN COLOMBIA	6.065
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	5.188
INVERCAFÉ CEREBITOS	2.903
BIANCA EXPORTADORA	2.525
GRUPO TAP	2.044
COOPERATIVA CENTRAL DE CAFECULTORES DEL HUILA	1.358

Departamento origen	Toneladas
4 Caldas	212.944
INDUSTRIAS LA VICTORIA	47.062
MABE COLOMBIA	16.864
ARME	15.096
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL INVERMEC	14.059
ETEX COLOMBIA	13.431
PRODUCTOS QUIMICOS ANDINOS	12.290
SUPER DE ALIMENTOS	8.623
INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS	8.436
INVERSIONES AVICOLA SANTIAGUEÑA	7.582
SUMATEC	7.228
6 Risaralda	1.875.513
INDUSTRIA MOLINERA DE CALDAS	37.061
PAPELES NACIONALES	25.007
COMERCIALIZADORA FRESMAR	11.058
NETLÉ DE COLOMBIA	9.954
EXCO COLOMBIANA	6.073
CyR RISARALDA	5.812
CAFE Y COMPAÑIA	5.590
COMESTIBLES INTEGRALES	5.301
INDUSTRIAS ELECTROMECANICAS MAGNETRON	4.878
REENCAFÉ	3.757
10 Quindío	114.460
DON POLLO	85.020
INDUSTRIAS DOFI	5.729
GLOBAL LATTICES	2.572
KINDY	1.595
IMPORTADORA INGENTES	1.375
ARIAS & CIA	1.103
GRUPO UMA COLOMBIA	1.060
MATERIALES EMO	876
YOLIS	803
NUTRICION EXPERTA DE COLOMBIA	801

Departamento origen	Toneladas
6 Caldas	94.429
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	24.658
COMPANIA CAFETERALA LA MESETA	23.780
MABE COLOMBIA	16.529
SUPER DE ALIMENTOS	7.094
EXPOCAFÉ	4.415
TECNOLOGIA EN CUBRIMIENTO	4.415
GOLOSINAS TRULULU	3.839
ETEX COLOMBIA	3.002
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL INVERMEC	1.276
COMPANIA NACIONAL DEL CAFE	971
7 Risaralda	73.081
INGENIO RISARALDA	37.850
C.I. METALES LA UNION	16.071
COFCO INTERNATIONAL COLOMBIA	7.718
INDUSTRIAS ELECTROMECANICAS MAGNETRON	2.084
VILLEGAS Y CIA	1.073
NETLÉ DE COLOMBIA	975
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL PRODUCTOS BASICOS	765
IMPORT Y EXPORT	697
C. I. DE AZUCARES Y MIELES	623
TEXTILES OMNES	539
EXPOCAFÉ	539
8 Quindío	60.260
SUCDEN COLOMBIA	21.008
OLAM AGRO COLOMBIA	12.312
COFCO INTERNATIONAL COLOMBIA	7.417
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	5.554
EXPOCAFÉ	3.904
ALTAMIRA SUPREMO	2.545
MASTERCOL TRADING	1.358
VILLEGAS Y CIA	1.320
AZAHAR COFFEE COMPANY	792
CAFE COLSUAVES	581

FUENTE: DIAN, DANE-Calculo camara de comercio de Cali

ESTUDIO DE MERCADO

DEMANDA EFECTIVA

La demanda regional es sólida y diversificada (agroindustria, manufactura, distribución y operadores logísticos); por tanto, un parque en el lote **Santa Ana** que combine **producto Clase A** (naves de alta especificación y cadena fría) y **Clase B** (módulos flexibles y económicos) podrá captar rápidamente distintos segmentos, reducir vacancia y potenciar la competitividad logística del norte del Valle y el Eje Cafetero.

1

¿Qué están buscando las empresas?

Clasificación de clases de bodegas



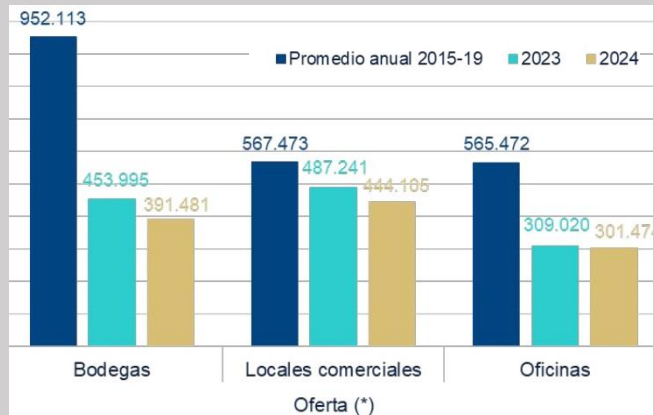
Variable	Clase A+	Clase A	Clase B	Zonas Francas
Estructura de propiedad	- Único Propietario / Desarrollador - Fondo Inmobiliario	- Único Propietario / Desarrollador - Fondo Inmobiliario	Multipropietario	- Desarrollador - Multipropietario
Ubicación	Principales sectores industriales con desarrollo urbano industrial	Principales sectores industriales con desarrollo urbano industrial	En zonas industriales secundarias	Zonas industriales con enfoque especializado en sector logístico
Tiempo de construcción	Menor a 15 años	Menor a 15 años	Mayor a 15 años	Variedad de proyectos y bodegas de acuerdo a la actividad económica de las empresas
Tipología de proyectos	Centros Industriales, Empresariales y Logísticos	Parques Industriales	Parques Industriales / Bodegas independientes	Variedad de proyectos y bodegas de acuerdo a la actividad económica de las empresas
Áreas y altura de las bodegas	- Áreas superiores a 2.500 m2 - Altura libre desde 11,5 mts - Áreas flexibles – Desarrollo a la medida	- Áreas superiores a 2.000 m2 - Triple altura - Áreas flexibles / superiores a las del mercado	- Áreas inferiores a los 1.500 m2 - Altura doble o sencilla - Áreas normales del mercado	Variedad de proyectos y bodegas de acuerdo a la actividad económica de las empresas
Resistencia	5 toneladas/ m2	5 toneladas/ m2	Alta resistencia de pisos	5 toneladas/ m2
Servicios complementarios	Oficinas, restaurantes – comercio, servicio de bascula, enfermería	Oficinas, restaurante, servicio de bascula	Servicios básicos para la operación logística	Servicios tributarios y aduaneros

Tipo de empresa	Sectores / ejemplos	Necesidades logísticas específicas
Agroindustria	Caña, frutas, café, aguacate, panela, alimentos	- Cámaras frías - Bodegas para producto terminado - Áreas de consolidación - Servicios complementarios (pesaje, control, empaque)
Manufactura	Confecciones, metalmecánica, alimentos procesados	- Almacenamiento - Cross-docking - Última milla - Áreas de ensamble / valor agregado
Distribución y comercio mayorista	Retail, mayoristas, D1, Ara, Makro	- Bodegas de tránsito - Patios de maniobra - Acceso a corredores viales
Transportadores y operadores logísticos	Carga terrestre, empresas 3PL	- Patios seguros - Puntos de intercambio modal - Oficinas administrativas - Servicios asociados (mantenimiento, vigilancia, parqueo)

El análisis de la demanda permite identificar los sectores productivos que requieren infraestructura logística especializada y que representan el mercado objetivo del parque logístico propuesto. La Ilustración 25 evidencia que la demanda en la región es diversa, creciente y altamente vinculada a las dinámicas económicas del norte del Valle y el Eje Cafetero, lo cual refuerza la pertinencia del proyecto en Cartago.

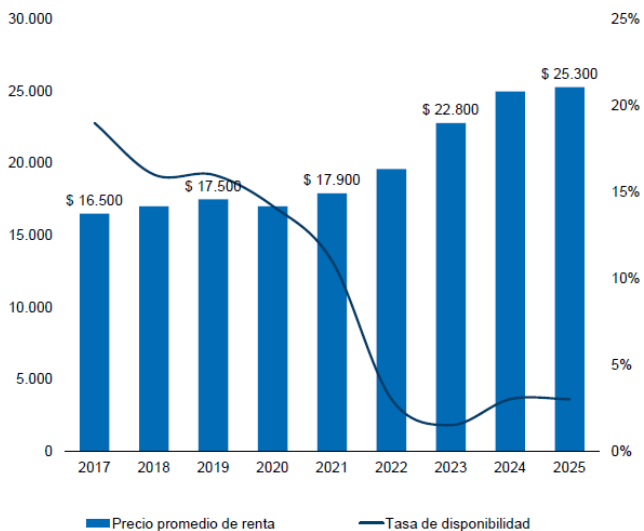
ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA



FUENTE: NEWMARK, informe por DANIEL SIERRA

Histórico Precios de Renta (COP) y Tasa de Disponibilidad Clase A (%)



FUENTE: NEWMARK, informe por DANIEL SIERRA

En el primer semestre de 2025, el mercado industrial mostró señales de recuperación. La tasa de disponibilidad se mantuvo en niveles bajos en inmuebles Case A, lo que continúa impulsando el alza de los precios de renta. Este comportamiento refleja una demanda sostenible y una oferta aún limitada.

BODEGAS DE MAS DE 1.000 M2						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA MEZZANINE	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR / M2
1	Cerritos, Pereira	NUEVA	135.00	1640.00	\$ 5,000,000,000	\$ 2,816,901
Bodega en Cerritos con lote de 4554m2 con cerramiento. Se divide en una bodega de 1640m2, Mezzanine de 135m2 para un total de 1775m2. Dispone de 3 subdivisiones internas, 2 baños, parqueaderos descubiertos: 5, Tipo Uso de Piso: Tráfico Pesado (Almacenamiento Pesado, movimiento de Maquinaria y Equipos						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA MEZZANINE	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR M2
2	AV del pollo, sector matecaña	NUEVA	406.00	1643.00	\$ 4,500,000,000	\$ 2,196,193
Bodega nuev con un área de 1.643 mt2 construidos y 1.236 mt2 de área de lote, consta de 3 baños y cocineta, tiene amplia zona de parqueo, oficinas y un mezzanine con un área 406 mt2 , la altura para el ingreso de mulas es de 8 mt2 de frente y 12 mt2 de ancho, los muros son en bloque estructural con grouting, las columnas son de 0.50 x 0.60 / vigas 0.40 x 0.50, tiene muros de contención reforzados, placa estructural con dovelas y electrosoldada.						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA MEZZANINE	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR M2
3	Cerritos, Pereira	NUEVA	0.00	3591.00	\$ 9,300,000,000	\$ 2,589,808
Venta bodega en moderno centro logístico en Cerritos, Pereira, en una ubicación estratégica.						
Con un área construida de 3.591 m² y una altura de 15 metros, esta bodega ofrece amplios espacios y excelentes condiciones.						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA MEZZANINE	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR M2
4	CARTAGO	USADA	123.00	2073.00	\$ 4,837,512,106	\$ 2,202,874
Bodega en venta o arriendo, bodega con mezzanine y zona anexa, espacio amplio de almacenamiento y zona para oficinas,, área de bodegaje 2.073 m2, zona anexa 821 m2, mezzanine 123 m2						
VALOR PROMEDIO PARA MAS DE 1.000 M2					\$ 2,459,422.00	

FUENTE: Elaboración propia

BODEGAS DE MENOS DE 1.000 M2						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR M2
1	Bodega en la Vía Condina Km 0 por la vereda Guacari	NUEVA	0.00	756.00	\$ 2,918,300,000	\$ 3,850,000
Bodega ccon altura de 10m2. Cuenta con muros hasta 3mt alto, El resto lamina standing seam, Cubierta tipo standing seam Placa de Piso en concreto industrial 15 cm espesor. Placa de Mezzanine en metal y concreto Cerrajería metálica. Vías para tráfico pesado, Zona de descargue con espacio para 2 tractomulas, Zona de parqueo privada, Zona parqueo clientes. Portería privada y cerramiento perimetral en maya alto 2.5mt. Cuenta con 3 baños. La bodega está localizada en una ubicación privilegiada en la mitad del centro industrial, entre Cali, Medellín y Bogotá, en el centro de las principales vías que cruzan el país lo convierten en un punto de encuentro para los inversionistas. Queda Cerca a la vía Férrea Tren carga por el corredor del pacifico que comunica al Valle del Cauca con el Eje Cafetero y Antioquia Occular						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR M2
2	Los Corales, San Joaquín, Pereira, Risaralda	NUEVA	0.00	640.00	\$ 2,100,000,000	\$ 3,281,250
PROYECTO "Bodegas Almacenamiento Ubicado en Pereira, km 0 Vía Condina. Centro de distribución conformado por trece (13) bodegas con Uso de Suelo Industrial y Comercial						
TODAS LAS OPCIONES Incluye: 📍 Servicios publicos (trifase) 📍 Vías de Acceso y Zonas Comunes 📍 Parqueaderos para visitantes y funcionarios 📍 Bodegas con sistema de muelle doble cargue y descargue al mismo tiempo 📍 Cerramiento y seguridad privada 24/7						
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	VALOR M2
3	CARTAGO	USADA	0.00	340.00	\$ 1,020,000,000	\$ 3,000,000
Local-bodega sobre la vía Cartago-Pereira						
Ambiente principal de altura doble Oficinas Baños -Zona de carga/descarga -Excelente ubicación sobre vía de alto flujo vehicular -Suelo comercial multipropósito -Documentos al día, lista para escriturar						
VALOR PROMEDIO PARA MENOS DE 1.000 M2					\$ 3,474,280.00	

DOFA

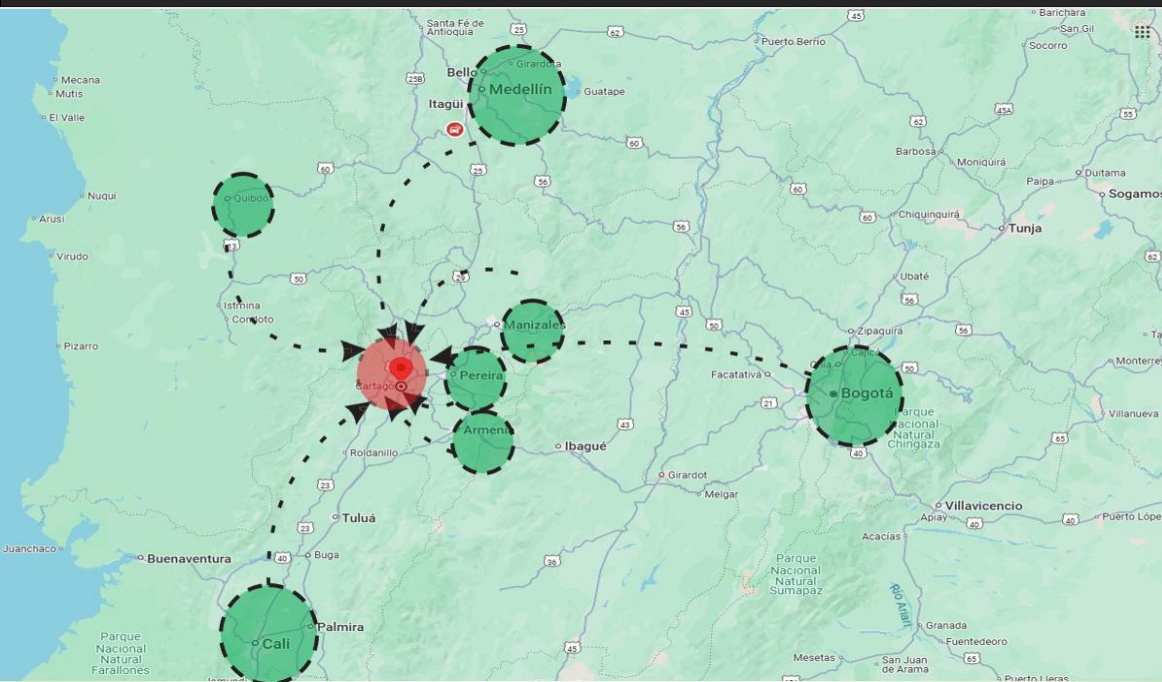
DO	DA
1. Desarrollar un programa de posicionamiento regional para revertir la baja visibilidad de Cartago como nodo logístico, aprovechando la saturación de Yumbo, Palmira, Pereira y Dosquebradas, que buscan alternativas más económicas. 2. Diseñar alianzas con el SENA, universidades y operadores logísticos para corregir la escasez de mano de obra calificada y responder a la creciente demanda de servicios logísticos modernos en la agroindustria y manufactura regional. 3. Implementar un plan de mejoramiento vial y de accesos en conjunto con la Alcaldía y Gobernación, reduciendo la debilidad de conectividad local y aprovechando los programas públicos de inversión en infraestructura logística. 4. Flexibilizar el portafolio de bodegas (modulares, BTS, frío, cross-docking) para adaptarse a necesidades diversas y captar empresas que hoy no encuentran infraestructura estandarizada en el Norte del Valle.	1. Implementar una primera fase de menor escala para disminuir el riesgo financiero ante tasas de interés altas y ocupación inicial baja. 2. Establecer reservas financieras y estructurar fuentes de financiación alternativas (alianzas público-privadas, inversionistas inmobiliarios, fondos de logística) para enfrentar fluctuaciones del mercado. 3. Crear un plan de contingencia ambiental y regulatorio para evitar retrasos en permisos y riesgos por normativas cambiantes, anticipando trámites ante ANLA y CVC. 4. Desarrollar un programa de vinculación comercial agresivo para captar early adopters, ofreciendo incentivos y contratos preferenciales que aseguren ocupación inicial y reduzcan el riesgo de baja demanda.
FO	FA
1. Posicionar el parque logístico como el primer HUB del Triángulo del Café, aprovechando su ubicación estratégica y la fuerte demanda generada por la expansión agroindustrial, manufacturera y exportadora del Valle y Risaralda. 2. Desarrollar fases de expansión escalonadas aprovechando el amplio lote disponible y la saturación logística de ciudades vecinas, para captar empresas que buscan relocalización. 3. Incorporar servicios de valor agregado (frío, consolidación, ensamble, pesaje, oficinas 3PL) que diferencien al parque y lo conviertan en un punto clave de consolidación de carga hacia Buenaventura. 4. Establecer alianzas con empresas ancla agroindustriales y manufactureras, utilizando su presencia como fortaleza para atraer a otros actores de la cadena de suministro.	1. Crear un diseño de parque altamente seguro y controlado (CCTV, accesos inteligentes, iluminación, perímetro reforzado) para mitigar amenazas asociadas a seguridad regional y garantizar confianza empresarial. 2. Implementar estándares de operación avanzados (BASC, BPA, sostenibilidad) que dificulten la entrada de competidores futuros y fortalezcan la reputación del parque. 3. Construir un modelo de gobernanza robusto que permita anticiparse a cambios regulatorios, ambientales o técnicos, minimizando riesgos de retrasos o sanciones. 4. Optimizar costos operativos mediante eficiencia energética y manejo sostenible, preparando al parque frente a incrementos en costos de servicios públicos o construcción.

FUENTE: Elaboración propia

Debilidad		Oportunidad	
Plaza	Necesidad de mejorar accesos viales locales.	Alta ocupación y costos elevados en Pereira, Dosquebradas, Yumbo y Palmira.	
	Dependencia de la gestión municipal para obras externas	Empresas de la región buscan nodos intermedios entre centro y puerto.	
	Baja percepción de Cartago como nodo logístico.	Proyectos gubernamentales para mejorar conectividad vial.	
	Falta de infraestructura multimodal (ferrocarril).	Mayor presencia de transporte pesado en el corredor.	
Producto	No existe infraestructura logística previa en la ciudad.	Alta demanda de servicios logísticos modernos en agroindustria y manufactura.	
	Falta de reconocimiento del parque al inicio.	Saturación de parques en Yumbo, Palmira, Pereira, Dosquebradas.	
	Ausencia actual de empresas ancla dentro del proyecto.	Crecimiento exportador del Valle y Risaralda.	
Precio	Alto costo inicial del desarrollo del proyecto.	Tendencia nacional a la creación de plataformas logísticas regionales.	
	Dificultad para fijar precios sin referentes locales directos.	Empresas buscan alternativas más económicas fuera de Yumbo y Pereira.	
	Riesgo de baja ocupación inicial.	Demanda de modelos BTS y llave en mano.	
	Necesidad de ofrecer incentivos para atraer primeros clientes	Creciente interés de operadores 3PL por expandirse hacia el norte del Valle.	
Promoción	Bajo reconocimiento de Cartago como nodo logístico.	Proyectos nacionales incentivan inversión en zonas con costos competitivos.	
	Falta de empresas instaladas que funcionen como casos de éxito.	Bajo reconocimiento de Cartago como nodo logístico.	
	Requiere esfuerzos altos en marketing B2B.	Falta de empresas instaladas que funcionen como casos de éxito.	
	No existe aún un ecosistema logístico que se promocióne por sí mismo.	Requiere esfuerzos altos en marketing B2B.	
Fortaleza		Amenaza	
Plaza	Ubicación estratégica en el triángulo Valle-Eje Cafetero-Buenaventura.	Retrasos en obras públicas externas.	
	Conectividad directa a corredores logísticos nacionales.	Congestión en corredores principales (Bogotá-Buenaventura).	
	Menor congestión y costos logísticos que ciudades cercanas.	Competencia de municipios que ofrezcan incentivos viales o tributarios.	
	Suelo disponible y competitivo en Cartago.	Percepciones de seguridad vial en la región.	
Producto	Lote amplio (52.851 m ²) que permite un diseño moderno y modular.	Competencia futura de nuevos proyectos similares.	
	Capacidad de integrar servicios diferenciados (frío, cross-docking, valor agregado).	Cambios regulatorios en licencias o normas técnicas.	
	Posibilidad de construir estándares de seguridad y operación superiores a la competencia.	Incremento de costos de construcción.	
	Primer parque logístico planificado en Cartago.	Preferencia inicial de empresas por zonas consolidadas.	
Precio	Suelo más económico que en ciudades logísticas tradicionales.	Variabilidad en tasas de interés y costos de financiamiento.	
	Posibilidad de diseñar esquemas de precios flexibles.	Competidores futuros que ofrezcan precios agresivos.	
	Costos operativos menores por descongestión y eficiencia.	Empresas pueden preferir arrendar bodegas dispersas si el precio del parque es alto.	
	Alta competitividad frente a mercados saturados.	Aumento en costos de mantenimiento y servicios públicos.	
Promoción	Proyecto novedoso con alto potencial de diferenciación.	Competencia comunicacional de parques consolidados.	
	Posibilidad de presentar al parque como "primer nodo logístico formal" del norte del Valle.	Percepción de inseguridad o riesgo regional.	
	Conexión natural con sectores exportadores.	Falta de inversión pública podría afectar la imagen del proyecto.	
	Capacidad de construir una identidad de marca sólida	Cambios económicos que reduzcan la demanda de bodegas nuevas.	

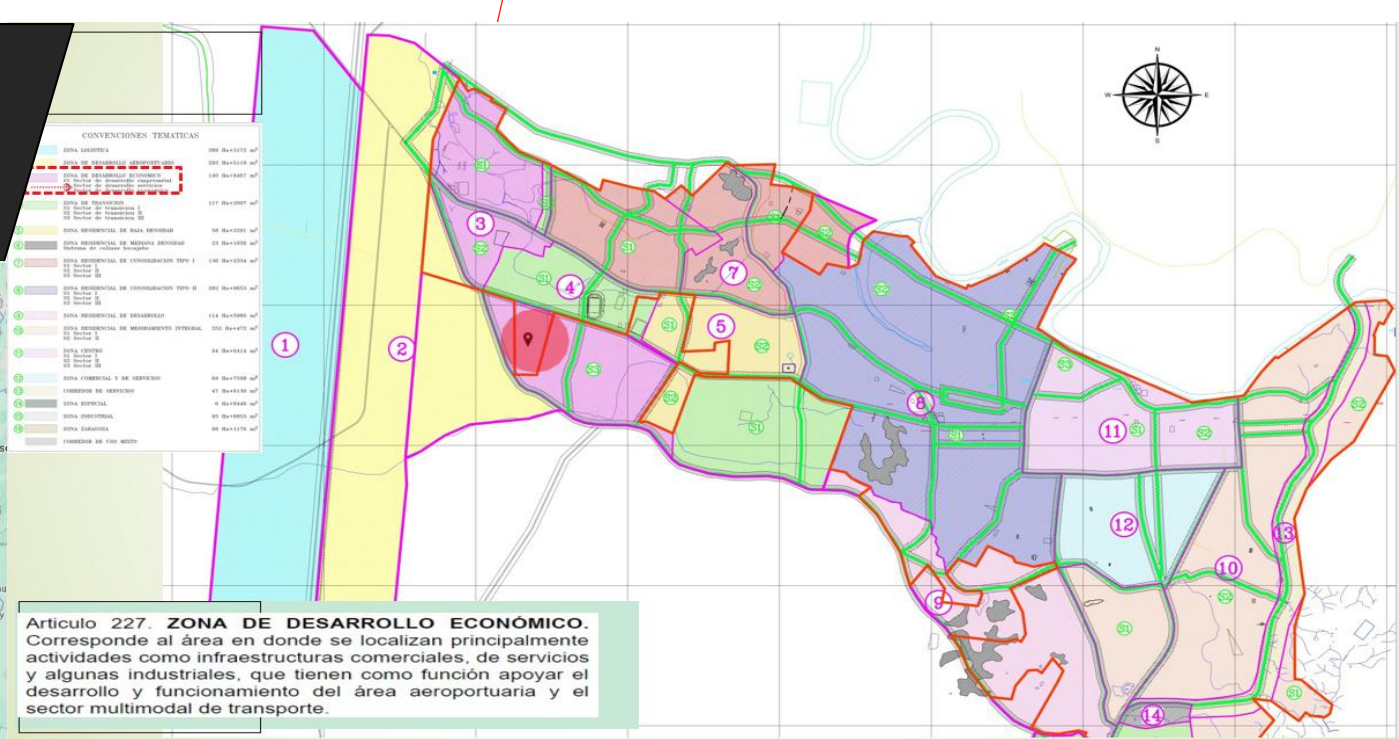
FUENTE: Elaboración propia

LOCALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN



FUENTE: Elaboración propia

- **La vía Cartago–Pereira**, uno de los ejes con mayor flujo logístico entre Valle y Eje Cafetero.
- **La conexión hacia Zarzal, La Unión y Roldanillo**, zonas con fuerte actividad agroindustrial.
- **Los accesos a la Autopista del Café**, que permiten la integración con Armenia y Manizales.
- **La ruta hacia Buga–Cali–Buenaventura**, principal corredor de comercio exterior del suroccidente colombiano.



FUENTE: Secretaria de Planeación Medio Ambiente y Desarrollo económico.

El lote está ubicado en la **Comuna 7, barrio Santa Ana**, un sector con potencial de desarrollo urbano e industrial en el norte del Valle del Cauca.

Dentro del área de estudio se encuentran varios tipos de suelo, el lote goza de una ventaja normativa decisiva: se encuentra dentro del perímetro urbano definido en el POT vigente.

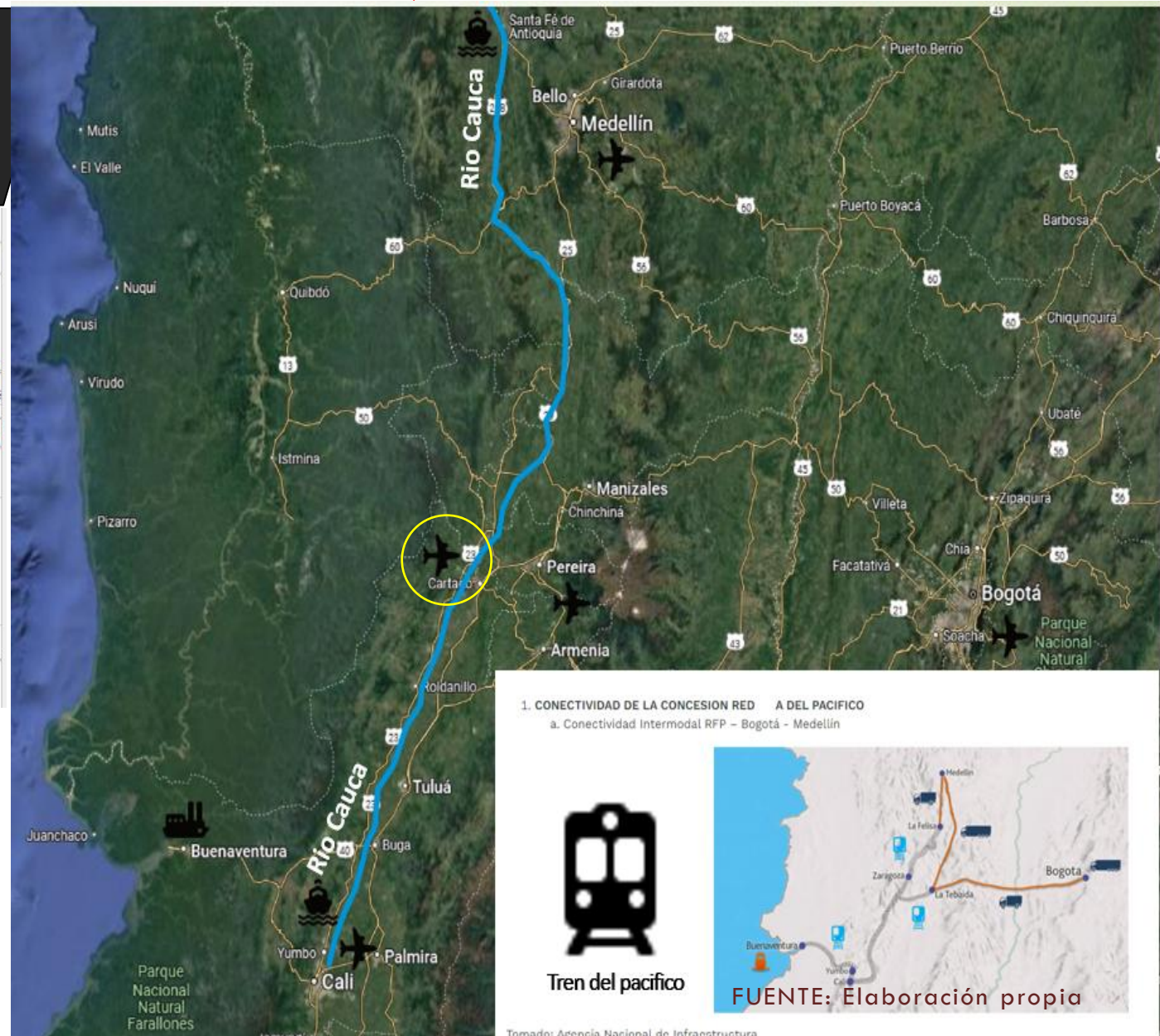
CONECTIVIDAD



FUENTE: Secretaria de Planeación Medio Ambiente y Desarrollo económico.

La estructura de movilidad se fortalece por su inserción en un entorno de alta conectividad multimodal. La cercanía inmediata al Aeropuerto Santa Ana garantiza acceso ágil al transporte aéreo de pasajeros y carga, mientras que la articulación con los corredores viales nacionales —incluida la Vía Panamericana y las conexiones hacia Pereira, Armenia y Cali— posiciona al sector como un nodo estratégico para el flujo de mercancías. A esto se

suma la proyección del Tren del Pacífico, que busca reactivar la línea férrea entre Buenaventura y Medellín, pasando por Cartago, lo que permitirá integrar el transporte ferroviario con la red vial y aérea existente. Finalmente, la proximidad al Puerto de Buenaventura, principal terminal marítima del Pacífico colombiano, completa un esquema de movilidad integral que conecta el lote con los mercados nacionales e internacionales.



1. CONECTIVIDAD DE LA CONCESION RED A DEL PACIFICO
a. Conectividad Intermodal RFP – Bogotá - Medellín



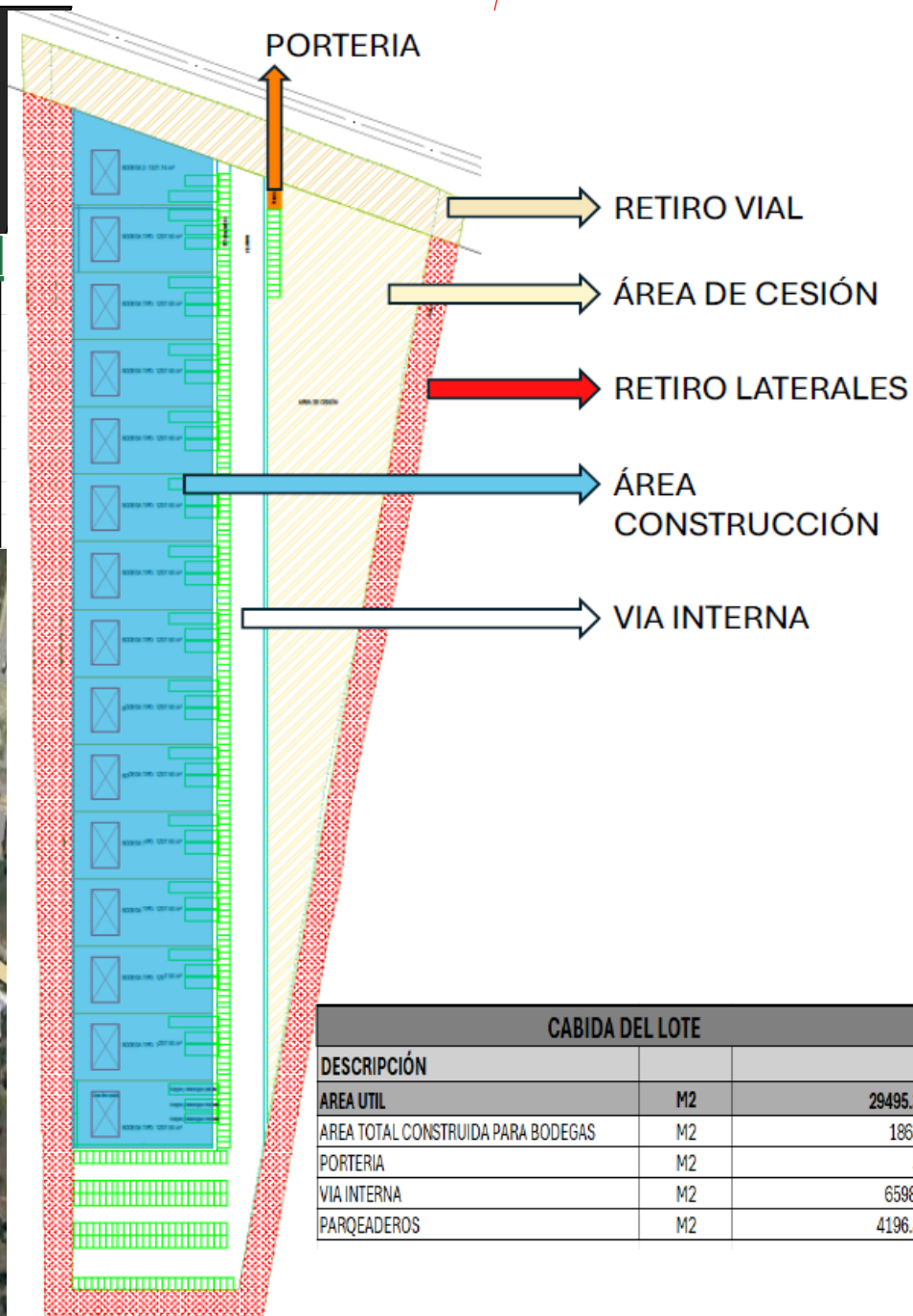
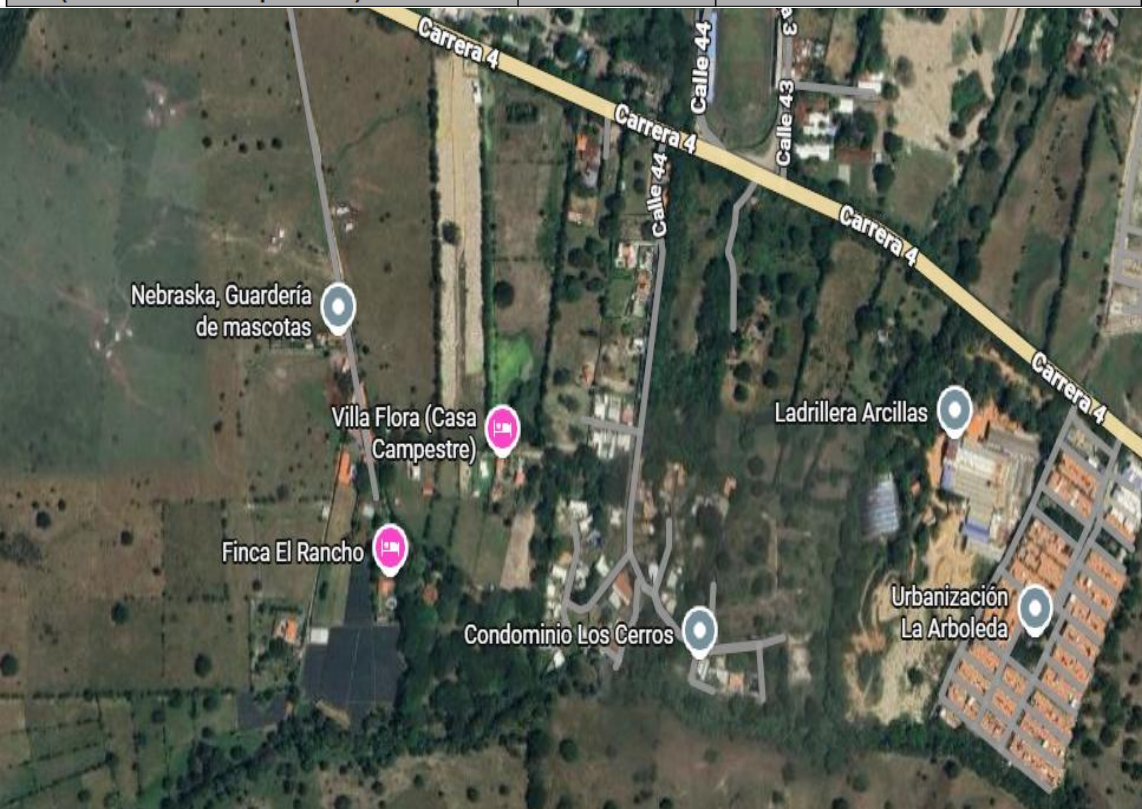
FUENTE: Elaboración propia

Tomado: Agencia Nacional de Infraestructura

ESTUDIO DE CABIDA

PROYECTO INMOBILIARIO PARQUE LOGISTICO

DESCRIPCIÓN		
AREA LOTE	M2	52935.85
BARRIO		SANTA ANA, CARTAGO VALLE
RETIROS LATERALES (10M)	M2	9094.05
RETIRO VIAL	M2	3152.81
AREA DE CESIÓN	M2	7940
AREA UTIL	M2	32747.77
I.O (Indice de Ocupación)	100%	32747.77

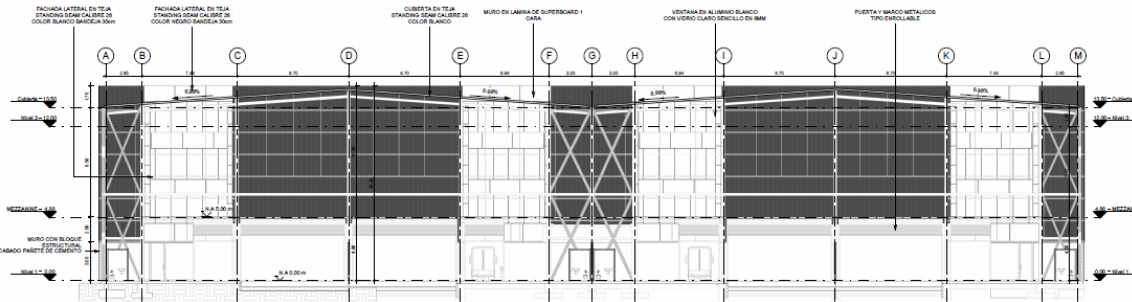


CABIDA DEL LOTE		
DESCRIPCIÓN		
AREA UTIL	M2	29495.35
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARA BODEGAS	M2	18646
PORTERIA	M2	54
VIA INTERNA	M2	6598.5
PARQUEADEROS	M2	4196.85

PROYECTO

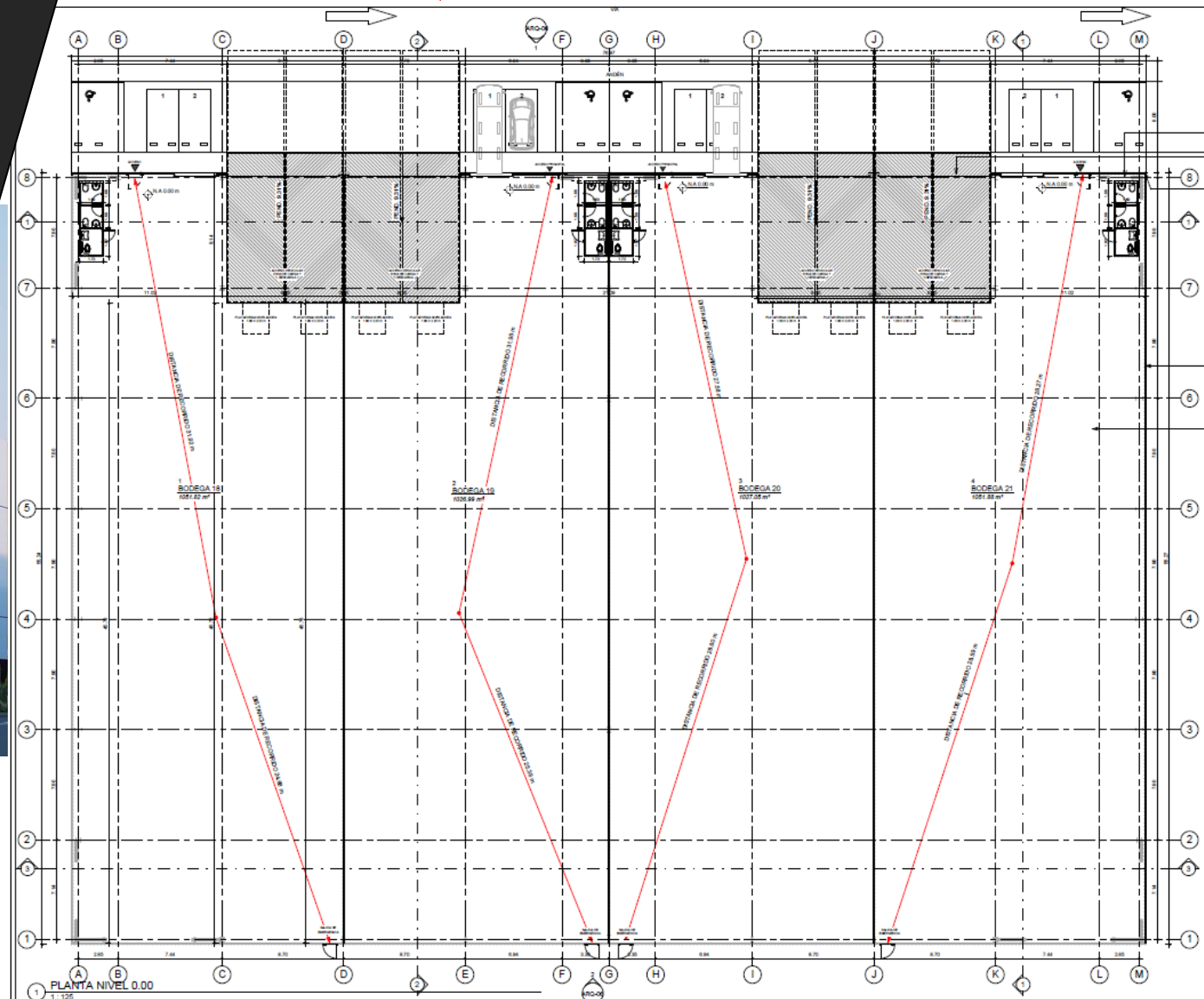


FUENTE: HABITUM ARQUITECTURA



CORTE 2

FUENTE: Elaboración propia



FUENTE: Elaboración propia

FACTIBILIDAD

P y G del proyecto	
Ingresos (Ventas)	
Cuotas de separacion	2,550,000
Saldo Cuotas iniciales	23,949,058
Subrogacion	39,748,587
Subsidio	0
Total Ingresos	66,247,645
Egresos (costos)	
Costo directo	31,458,569
Costo Indirecto	7,810,871
Costo financiero	784,770
Cosoto del lote	13,233,750
Total egresos	53,287,960
Utilidad	
Total Ingresos	66,247,645
Total egresos	53,287,960
Utilidad	12,959,685
Porcentaje de utilidad	19.56%

Análisis de Costos del Proyecto	Total	Partic.
Costos Directos	31,458,569	47.49%
Lote	13,233,750	19.98%
Financiacion	784,770	1.18%
Indirectos	7,810,871	11.79%
Subtotal Costo de Producción	53,287,960	80.44%
Utilidad	12,959,685	19.56%
Total	66,247,645	100.00%

Tasa Interna de Retorno (E.A.)

33.20%

Parametros comerciales

Unidades a Vender	15
Precio Inicial	\$4,350,745
Incremento Mensual en Precios	0.30%
Cuota Inicial	\$1,740,298
Subsidio Vivienda	\$0
Cuota de Separación	\$170,000
Plazo Pago Cuota Inicial	10 Meses
Precio Promedio de Venta	\$4,416,510
Valor por Mt2 Vendible	\$3,553
Periodo de Ventas	10 Meses
Periodo de Subrogaciones	3 Meses
No promedio de ventas mensuales	1.5
No promedio de Subrogaciones Mensuales	5

Parametros financieros

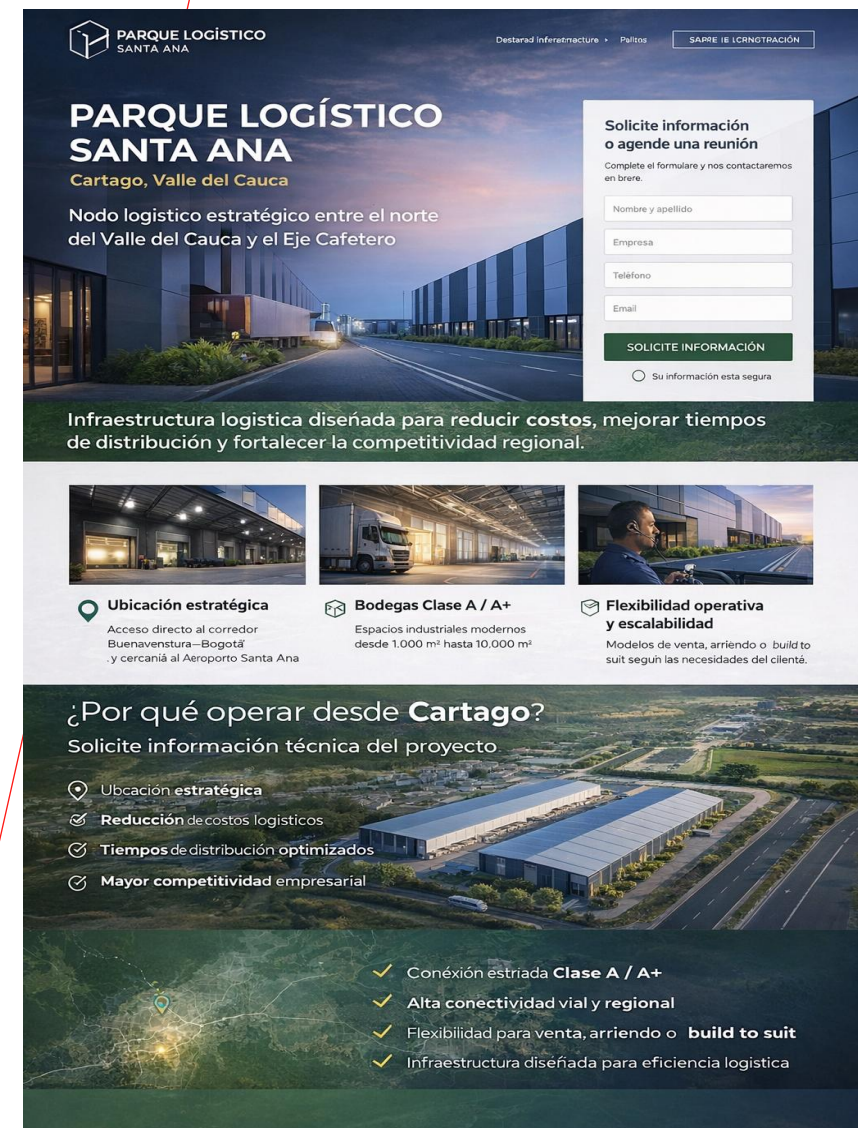
Tasa de Interés Corporación (Anual)	9.50%
Tasa de Corrección Monetaria (Anual)	2.00%
Credito Corporación	10,605,603.00
Aportes Socios en Efectivo	5,831,021.00
Aportes Socios en Lote	13,233,750.00
Costos financieros	784,770.00
Tasa Inflacion para Proyeccion Futura	5.00%

FUENTE: Elaboración propia-CON PROGRAMA DE FACTIBILIDAD DEL PROFESOR REYNEL GONZALEZ

ESQUEMA ADMINISTRATIVO



PUBLICIDAD



Público objetivo: El plan de medios se dirige a los siguientes segmentos estratégicos:

- **Empresas agroindustriales** (alimentos, frutas, café, panela, productos perecederos).
- **Empresas manufactureras** (alimentos procesados, farmacéutica, cosmética, metalmecánica liviana).
- **Distribuidores y comercio mayorista**, incluyendo cadenas retail y operadores de e-commerce.
- **Operadores logísticos y empresas de transporte** (3PL, cross-docking, última milla).
- **Inversionistas y desarrolladores inmobiliarios** interesados en activos industriales y logísticos.

FUENTE: Elaboración propia

LECCIONES APRENDIDAS

- Nosotros los desarrolladores inmobiliarios estudiamos el entorno, evidenciamos problemas y les damos solución por medio de un proyecto.
- **Para realizar un proyecto inmobiliario es indispensable considerar las necesidades del mercado, haciendo una lectura constante del mismo, dado que este es cambiante y dinámico.**
- Las oportunidades de negocio pueden aparecer o esfumarse dependiendo de los diversos contextos y variables que afectan el mercado y las necesidades de las personas.
- **Se requiere de un adecuado y riguroso estudio de oferta y demanda para ampliar las posibilidades de ofrecer un producto competitivo e innovador.**
- Con la factibilidad nos enteramos cual puede ser el tiempo de ventas, de subrogación y tiempo de obra y de financiación.
- **Un esquema arquitectónico aterrizado a las necesidades y ajustado al presupuesto del proyecto, es clave para lograr el éxito financiero de la propuesta inmobiliaria**